



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO ÚNICO PROMISCO MUNICIPAL
SAN SEBASTIÁN DE BUENAVISTA MAGDALENA
jprmssebastian@cendoj.ramajudicial.gov.co

San Sebastián de Buenavista, Magdalena, ocho (08) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

REF: Rad. 47-692-40-89-001-2022-00060-00 PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DE DIVISIÓN MATERIAL SEGUIDO POR LOS SEÑORES ETALIDES GARCIA MELENDEZ, ROVIRA GARCÍA AMARÍS, LUCY ENRIQUETA GARCÍA AMARÍS Y EDWIN ETALIDES GARCÍA AMARÍS, A TRAVÉS DE APODERADO JUDICIAL CONTRA LA SEÑORA PATRICIA DE JESUS GARCÍA AMARÍS.

ASUNTO A TRATAR:

Procede el Juzgado a decidir lo concerniente al decreto de la división material del bien inmueble rural denominado "ALTAMIRA" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°224-3176 ubicada en el corregimiento de Troncosito, jurisdicción del municipio de San Sebastián de Buenavista – Magdalena, cuyos linderos se describen en la demanda.

ANTECEDENTES:

El Dr. EDGARDO ENRIQUE MULFORD PINEDA actuando como apoderado judicial de los señores ETALIDES GARCIA MELENDEZ, ROVIRA, LUCY ENRIQUETA Y EDWIN ETALIDES GARCÍA AMARIS presentó demanda divisoria el treinta y uno de mayo de 2022 y memorial el 13 de junio de la misma anualidad, subsanando los defectos señalados en auto de fecha siete (7) de junio de 2022.

Por cuanto con la demanda se adjuntó la prueba idónea acerca que demandantes y demandado son condueños, así como del certificado de libertad y tradición que refleja la situación jurídica del inmueble y su tradición, y dictamen pericial, por auto fechado 14 de junio de 2022, esta agencia judicial resolvió Admitir la demanda Declarativa Especial De División Material. Se ordenó darle el trámite que manda el Libro Tercero, Título III Procesos Declarativos Especiales, Capítulo III artículo 406 y S.S. del CGP. Así mismo, correr traslado a la demandada para lo pertinente. Por

Último, notificar el auto de acuerdo a lo establecido en la norma.

Que el 2 de agosto de 2022 el apoderado de la parte demandante solicitó a esta Agencia Judicial el nombramiento de un auxiliar de la justicia para que realizara la partición.

Por lo anterior el Despacho por medio de auto de calenda 10 de octubre de 2022 se pronunció indicándole a la parte demandante que, no era procedente lo solicitado toda vez que la norma señala que esa carga es del demandante al presentar la demanda, en ese sentido se requirió al togado para que allegara al proceso la partición del bien inmueble objeto de la litis.

En consecuencia, el Dr. EDGARDO ENRIQUE MULFORD PINEDA el 7 de marzo de 2023 presentó vía correo electrónico memorial denominado “dictamen pericial partición”.

El 13 de marzo de 2023 mediante proveído se requirió nuevamente al apoderado de la parte demandante para que allegara un informe claro, preciso, exhaustivo y detallado del perito de cómo debe ser la partición, no solo el porcentaje de cada uno sino la ubicación, los linderos y el área correspondiente a cada uno de los comuneros del bien inmueble objeto de discusión.

El 17 de octubre de 2023, el togado presentó el informe requerido, por lo que mediante auto del 26 del mismo mes y año se ordenó correr traslado del dictamen pericial junto con el informe de partición a la parte demandada.

Así mismo, por medio de auto del 29 de noviembre de 2023 se ordenó correr traslado a la demandada de la reclamación de mejoras solicitadas por el extremo activo.

Durante el término de traslado, la llamada a juicio PATRICIA DE JESUS GARCÍA AMARÍS guardó absoluto silencio.

La demanda fue debida inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 224-3176 de la Oficina de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Dado el inconveniente de la copropiedad, los artículos 1374 del Código Civil y 406 del C.G.P., consagran la "*actio communi dividundo*", que desde la legislación romana faculta a los titulares proindiviso de una cosa singular, para pedir la división material o su venta, y en dado caso que sea esta última la que prospere, la distribución del producto proporcionalmente a cada parte.

Del texto del artículo 1374 del Código Civil surge que el proceso divisorio encuentra asidero legal en el hecho de no poder ser obligado ningún comunero a permanecer en la indivisión, a no ser que se haya pactado esta o se trate de una copropiedad perpetua. Tiene pues por objetivo esta clase de acciones poner fin al estado de indivisión bien sea por venta o por división material.

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada: i) la división material de la cosa común, cuando los comuneros se proponen quedarse con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota parte ideal indivisa y abstracta en algo concreto y determinado; y, ii) la venta de la cosa común o ad valorem, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su parte. Así las cosas. La división material es procedente cuando se trate de bienes que pueden partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento- artículo 407 C.G.P. y, la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales.

Las dos modalidades anteriores tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, demarca una fase a partir de la cual se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate o para aprobar la partición.

ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:

En el presente caso, se solicita la división material del inmueble rural denominado "ALTAMIRA" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria

Nº 224-3176 ubicada en el corregimiento de Troncosito, jurisdicción del municipio de San Sebastián de Buenavista – Magdalena, cuyos linderos se describen en la demanda, el cual ha señalado es susceptible de ser dividido en cinco partes, de acuerdo a la proporción que a cada uno le corresponde según su cuota parte.

Así pues, de las documentales que acompañan a la demanda, es decir de la revisión dada al certificado de instrumentos públicos, se prueba que, en efecto, los señores **ETALIDES GARCIA MELENDEZ, ROVIRA GARCÍA AMARÍS, LUCY ENRIQUETA GARCÍA AMARÍS Y EDWIN ETALIDES GARCÍA AMARÍS, A TRAVÉS DE APODERADO JUDICIAL Y PATRICIA DE JESUS GARCÍA AMARÍS** son condueños del inmueble anteriormente descrito.

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 del CGP, ante la ausencia de pronunciamiento frente al escrito genitor; tenemos que, la demandado NO indicó estar en desacuerdo con el dictamen aportado por la demandante sobre el avalúo del inmueble ni aportó otro o solicitó la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo y en consecuencia, se halla expedido el camino para decretar la **DIVISIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE**, conforme a lo solicitado por los Demandantes, y tal como se enfatizará subsiguientemente.

Por otro lado, de acuerdo al Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble objeto de litigio, esto es, del folio de matrícula inmobiliaria No. **224-3176** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena, se da cuenta que demandantes y demandada son propietarios en común y proindiviso de tal Inmueble, así:

EDWIN ETALIDES GARCÍA AMARÍS (24%)
LUCY ENRIQUETA GARCÍA AMARÍS (23.95%)
PATRICIA DE JESUS GARCÍA AMARÍS (35%)
ROVIRA GARCÍA AMARÍS (9.78%)
ETALIDES GARCIA MELENDEZ (7.27%)

Así las cosas, de los documentos allegados al proceso se desprende que se trata de un bien el cual por sus características admite división material o fraccionamiento. En consecuencia, tal como se decantó en líneas anteriores y, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 409 del CGP, se **DECRETARÁ LA DIVISIÓN EN LA FORMA SOLICITADA POR LA PARTE**

DEMANDANTE, esto es, la división material.

Finalmente, con la división material solicitan los demandantes se reconozcan las mejoras realizadas en el inmueble proindiviso, para ello aportaron junto con el dictamen, la relación de gastos detallada, dando como total la suma de QUINCE MILLONES CIENTO TREINTA MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$15.130.711).

Frente a las mejoras no hubo oposición alguna por parte de la demandada PATRICIA DE JESUS GARCÍA AMARÍS.

El polo activo, junto con la relación de gastos de las mejoras presentaron el porcentaje y valor que le corresponde a cada uno de los comuneros pagar, quedando de la siguiente manera:

EDWIN ETALIDES GARCÍA AMARÍS (30,10%) \$3.049.100.87
LUCY ENRIQUETA GARCÍA AMARÍS (17.85%) \$1.808.575.05
PATRICIA DE JESUS GARCÍA AMARÍS (35%) \$8.545.745.85
ROVIRA GARCÍA AMARÍS (9.78%) \$990.783.54
ETALIDES GARCIA MELENDEZ (7.27%) \$736.502.69

Sin embargo, dentro de la relación de gastos para reparación de la propiedad se incluye como mejoras el pago de impuesto por el valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.), que según le corresponde el pago a la demandada, así mismo, se observa que, dentro de las mejoras se impone los gastos del proceso de división material. Frente a estos dos puntos, es pertinente indicar que no se incluirán dentro del valor de las mejoras por cuanto de acuerdo a la ley y la jurisprudencia colombiana, son gastos que no constituyen mejoras, puesto que no entran dentro de la definición de las diferentes clases de mejoras, las cuales se determinan como necesarias, útiles y voluptuarias.

En ese sentido el despacho reconoce el derecho al pago de mejoras y se fija en la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$9.530.711), correspondiéndole a cada uno de los comuneros las siguientes sumas de acuerdo al porcentaje que le corresponde a cada uno:

EDWIN ETALIDES GARCÍA AMARÍS (24%) \$2.287.370,64

LUCY ENRIQUETA GARCÍA AMARÍS (23.95%) \$2.282.605,28
PATRICIA DE JESUS GARCÍA AMARÍS (35%) \$3.335.748,85
ROVIRA GARCÍA AMARÍS (9.78%) \$932.103,53
ETALIDES GARCIA MELENDEZ (7.27%) \$692.882,69

Cabe aclarar que, el porcentaje y valor de las mejoras correspondiente a los comuneros EDWIN ETALIDE GARCÍA AMARÍS Y LUCY ENRIQUETA GARCÍA AMARÍS se asigno de acuerdo al porcentaje de cuota que le corresponde y no como está en la relación de porcentajes y valor de mejoras presentada por la parte demandada.

En virtud de lo expresado, y en atención al artículo 409 del C.G.P, el Juzgado Único Promiscuo Municipal San Sebastián De Buenavista Magdalena.

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la **DIVISIÓN MATERIAL** del inmueble rural denominado "ALTAMIRA" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 224-3176 ubicada en el corregimiento de Troncosito, jurisdicción del municipio de San Sebastián de Buenavista – Magdalena, cuyos linderos se describen en la demanda, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

SEGUNDO: Ejecutoriada esta providencia, el despacho dictará sentencia en la que determinará como será partido el inmueble relacionado en el numeral primero de este auto, teniendo en cuenta el dictamen aportado de acuerdo con el art. 410 del C.G.P.

TERCERO: Los gastos de la división estarán a cargo de las partes y a prorrata de sus derechos conforme dispone el inc. 1 del art. 413 del C.G.P.

CUARTO: En la oportunidad procesal correspondiente, practíquese la liquidación prevista en el inc. 3 del art. 413 del C.G.P.

QUINTO: RECONOCER el derecho a las mejoras, en consecuencia, **FIJAR** el valor de las mejoras en la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS ONCE PESOS (\$9.530.711), correspondiéndole a cada uno de los comuneros las siguientes sumas de acuerdo al porcentaje que le corresponde:

EDWIN ETALIDES GARCÍA AMARÍS (24%) \$2.287.370,64
LUCY ENRIQUETA GARCÍA AMARÍS (23.95%) \$2.282.605,28
PATRICIA DE JESUS GARCÍA AMARÍS (35%) \$3.335.748,85

ROVIRA GARCÍA AMARÍS (9.78%) \$932.103,53
ETALIDES GARCIA MELENDEZ (7.27%) \$692.882,69

SEXTO: Sobre las costas se proveerá en la sentencia que ponga fin a este asunto en los términos del art. 366 del C.G.P.

SÉPTIMO: NOTIFIQUESE por estado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DARÍO ÁNGEL EGUIS SUÁREZ
JUEZ

Firmado Por:
Dario Angel Eguis Suarez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
San Sebastian De Buenavista - Magdalena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7d0cd8202ecf881e5b9647c17d333b0ec630e8565f894aa3f0ae0f5e612557a7**

Documento generado en 08/02/2024 09:57:50 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>