



DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00020
Demandante (s): METROVIA CACERES MANRIQUE
Demandado (s): BENEDICTO AMADO CACERES

Coromoro-Santander, dos (02) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

1. ASUNTO

Establecer la procedencia de la división material del predio objeto del presente proceso, conforme a los hechos, pretensiones y pruebas arrimadas que conforman el expediente.

2. ACTUACION PROCESAL

2.1.- El 18 de abril del corriente año, la señora METROVIA CACERES MANRIQUE formula demanda contra el señor **BENEDICTO AMADO CACERES**, por la vía del proceso **DECLARATIVO ESPECIAL – DIVISORIO MATERIAL**.

2.2.- El despacho luego de subsanada la demanda, mediante auto del 21 de julio, dispuso admitir la demanda, ordena correr traslado de la misma y del dictamen pericial por el termino de diez (10) días, para que el demandado ejerza su derecho de defensa y contradicción. Del mismo modo, se ordena la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del predio objeto del proceso.

2.3.- De la demanda y el dictamen pericial, se notificó personalmente al demandado, el 13 de octubre de 2022.

2.4.- Transcurrido el término de traslado, el demandado guardo silencio, no contesto la demanda, no propuso excepciones; no obstante, el 17 de julio de 2023 el demandado presento escrito contestando la demanda, la cual se determinó como extemporánea en auto del 17 de julio de 2023.

2.5.- Por auto del 17 de julio del corriente año, se dispuso requerir a algunas entidades como al apoderado de la parte demandante, para determinar específicamente la extensión del predio objeto de la litis sobre la cual había imprecisiones entre un documento y otro.

2.6.- Obtenidas las respuestas ofrecidas por la Secretaria de Planeación Municipal y el IGAC, el abogado se pronuncia y solicita que la división se realice conforme a la contestación de la demanda y aporta el certificado catastral del bien inmueble y los planos topográficos levantados por la parte pasiva.

2.7.- No existiendo causal de nulidad, ni habiendo oposición a la demanda, ni pruebas por practicar, corresponde al despacho decidir el fondo del asunto.

3. CONSIDERACIONES

3.1.- La ley procesal civil consagra que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

3.2.- La división de comunidades, cuentan con dos tipos de procesos según sea la pretensión invocada, por un lado, el *divisorio material*, que busca que cada comunero



DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00020
Demandante (s): METROVIA CACERES MANRIQUE
Demandado (s): BENEDICTO AMADO CACERES

se quede con parte del bien, en proporción a sus derechos, y por el otro, el *divisorio por venta*, que surge con ocasión a la venta del predio, para luego distribuirse el producto entre los comuneros, en proporción a sus derechos.

3.3.- Dentro de los requisitos que debe contener toda demanda, para el proceso divisorio son esenciales el certificado de libertad y tradición, y el dictamen pericial a que hace referencia el artículo 406 del C.G.P. siendo este último indispensable ya que de él emerge el tipo de división procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama, para dar cumplimiento a lo contemplado por el artículo 407 ibidem.

3.4.- Descendiendo en el caso particular, se desata que, los señores **Metrovia Cáceres Manrique y Benedicto Amado Cáceres**, son propietarios en común y proindiviso del predio rural denominado **MONSERRATE**, ubicado en la vereda el centro del municipio de Coromoro, Santander, como consta en la anotación N° 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 306-17307 de la ORIP de Charalá, Santander; predio que cuenta con una área setenta y ocho hectáreas tres mil ochocientos veintidós coma doscientos sesenta y seis metros cuadrados (78 hectáreas 3822.266 m²), según levantamiento topográfico que se adjunta como prueba con la demanda.

3.5.- Que la señora **Metrovia Cáceres Manrique**, mediante esta demanda pretende dar por terminada la comunidad, y demanda al señor **Benedicto Amado Cáceres**, planteando la división material del predio **MONSERRATE** en dos lotes de terreno que de acuerdo al dictamen pericial son proporcionales a sus derechos como condueños, y sobre los cuales cada comunero ejerce detentación material, así:

- **LOTE 01:**
Área: 342789.97 M² m² Coeficiente: 43.73%. Linderos: NORTE: en 578.09m con Yuri cruz, ESTE: en 473.39m con el señor CEFERINO DIAZ Y 248.26 m con Isaac Díaz, SUR: en 354.26m con el señor ANTONIO MONSALVE, OESTE: en 480m con VIA PRINCIPAL, de la propiedad que tiene **Metrovia Cáceres Manrique**, sobre el inmueble objeto de división.
- **LOTE 02:**
Área: 441032.296 m² Coeficiente: 56.27%. Linderos: NORTE: en 365.27m lote 1, en 301.38m Y en 411.16m con el señor Benedicto Amado, ESTE: en 771.99m con la señora HERMINDIA DIAZ Y 203.17 con el señor CEFERINO DIAZ, SUR: en 578.09m con lote 1, OESTE: en 952m con Quebrada Ruitoca, de la propiedad que tiene **Benedicto Amado Cáceres**, sobre el inmueble objeto de división.

3.6.- Posteriormente en escrito recibido el 19 de septiembre de 2023, el IGAC certifica que el predio No. 00-00-0001-0238-000 con matrícula inmobiliaria 306-17037 denominado Monserrate, ubicado en el municipio de Coromoro, fue objeto de rectificación de área de terreno, mediante resolución No. 68-217-0038-2015 con fines catastrales, pasando de 61 hectáreas a 65 hectáreas 4.019 metros cuadrados; informe con base en el cual luego de aportado planos topográficos nuevos y el certificado catastral el abogado pretende que se decrete la división material, según su dicho con base en la contestación de la demanda y habida cuenta del acuerdo realizado entre las partes del proceso.



DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00020
Demandante (s): METROVIA CACERES MANRIQUE
Demandado (s): BENEDICTO AMADO CACERES

3.8.- Dicho lo anterior, se determinará, ¿si, es procedente decretar la división material sobre el predio **MONSERRATE**, conforme a los hechos de la demanda y al dictamen pericial?

3.9.- El despacho, con base en la facultad de hacer control de legalidad y ante las inconsistencias en la extensión del inmueble, procedió a oficiar al IGAC que es la autoridad competente para tal asunto, quien efectivamente determinó que el predio posee una extensión distinta y distante de la consignada en la demanda y por supuesto en el dictamen aportado.

3.10.- El abogado demandante, requiere que se decrete la división material con base en la certificación catastral y la contestación de la demanda; además que arguye que existe un acuerdo entre las partes sobre la división material del inmueble.

3.11.- Empero, al estudiar el dictamen pericial, prueba y requisito de la esencia para esta clase procesos, ya que de aquel se desprende la división procedente, se debe concluir que no es viable la división material pretendida.

3.12.- Véase que el perito que realizó el dictamen adosado con la demanda precisa que el predio se dividirá en dos lotes con la respectiva identificación por su extensión y linderos; así como el porcentaje respectivo, y en el mismo se anota que el inmueble por dividir posee una extensión superior a las 78 hectáreas que fue lo arrojado igualmente por el levantamiento topográfico y se exhibe en los planos aportados.

3.13.- El pedimento del abogado demandante es tener en cuenta lo aportado con la contestación de la demanda y la certificación catastral emitida por el IGAC; olvidando que en memorial presentado el 26 de julio de 2023 manifiesta que la imprecisión en la extensión del predio se debe a que la medición años atrás se hizo sin los mecanismos precisos y que se debe tomar en cuenta la extensión certificada por el IGAC que según su dicho era de 64 hectáreas; obviando por un lado el dictamen aportado por su conducto e incluso la misma certificación catastral en la que se verifica que la extensión real del predio denominado MONSERRATE es 65 hectáreas 4019 m2.

3.14.- No puede tomarse en cuenta tampoco lo discurrido por el demandado en su contestación; porque como se observa dentro del expediente fue presentada extemporáneamente renunciando de esta manera al momento procesal con el que contaba dentro del litigio ara ejercer su derecho de contradicción y por otro lado los planos topográficos aportados no son suficientes para catalogarlos como dictamen pericial, acorde con lo que establecen los artículos 406 y 409 del C.G.P. en concordancia con el artículo 226 del mismo estatuto.

De manera tal que, si bien los peritajes no deben versar sobre puntos de derecho, cierto es que, a la luz de la norma destacada, que contempla reglas generales para la procedencia de las divisiones materiales de predio rurales, el dictamen pericial es clave para decretar la procedencia de la división bajo los presupuestos de esta norma especial.



DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00020
Demandante (s): METROVIA CACERES MANRIQUE
Demandado (s): BENEDICTO AMADO CACERES

3.15.- Por su parte, el artículo 410 ibidem dispone que *“Ejecutoriado el auto que decrete la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, **teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes**”*; y sobre este mismo asunto el tratadista Hernán Fabio López Blanco precisa que evidentemente el dictamen pericial es importante tanto el que se aporta con la demanda como el que se puede presentar en el caso de no estar de acuerdo el demandado y que con base en esas pruebas es que el Juez debe proferir sentencia; por tanto, dicha pericia es insumo sine qua non para que el Juzgado de instancia determine la viabilidad de la división material e incluso la forma como queda dividido el bien materialmente.

3.16.- A la luz de lo que se ha mencionado; es claro, que la discusión se centra en la indebida identificación del bien por lo menos en su extensión si en cuenta tenemos el pronunciamiento del IGAC que es la entidad idónea para certificar la identificación catastral de los inmuebles en Colombia por todas sus características y ello deriva en que la fórmula de división planteada por el demandante no proceda pues no se corresponde con la realidad, sumado a que precisamente la prueba noble que es el dictamen pericial no coincide con la certificación catastral y difiere en esa extensión y por ende en las proporciones en las que se debe partir el predio entre los comuneros.

En consonancia con lo anterior, el artículo 83 del C.G.P., es claro al exponer que *las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen*, razón por la cual, la debida individualización del predio en su extensión como en este casos es un requerimiento de la ley para que sea procedente la pretensión del actor y las inconsistencias del dictamen pericial que como se anoto con precedencia es la prueba que soporta la decisión del Juez en este tipo de litigios no permiten que se de respuesta positiva a los pedimentos de la demanda.

Como se ha insistido las pruebas aportadas por la parte, especialmente el dictamen pericial del extremo activo analizado en conjunto con las demás documentales que nutren el diligenciamiento; no permiten que se pueda dividir el predio en la proporción que cada comunero detenta y no se puede recurrir como se quiere a lo esgrimido por el demandado; ya que fue hecho por fuera de los términos correspondientes y sin el lleno de los requisitos exigidos por las normas vigentes sin que ello se configure como un exceso de ritualidad por parte del despacho; en tanto lo único que se busca es que las pretensiones de la demanda sean debidamente invocadas y sustentadas por la parte actora y el Juzgado no esta llamado a suplir estos vacíos; mas aun cuando el tramite civil exige el impulso de las partes intervinientes.

3.17. Por último, no es cierto que exista un acuerdo entre las partes respecto de la división material al predio o por lo menos dicha situación no puede ser constatada por este despacho, ya que no ha sido presentada deprecación alguna de las partes en dicho sentido y por ende cualquier convenio que no haya sido validado por el Juzgado dentro de este proceso no puede tenerse en cuenta para terminarlo o para tomar una decisión de fondo.

Por lo anterior, el despacho negará la división material pretendida en el presente proceso, de acuerdo a lo dicho en párrafos precedentes, no sin antes advertir, que no



DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00020
Demandante (s): METROVIA CACERES MANRIQUE
Demandado (s): BENEDICTO AMADO CACERES

concurrer las situaciones contempladas en el artículo 409 del C.G.P. para haber convocado a audiencia, máxime, cuando no existen pruebas por practicar.

4. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Coromoro, Santander,**

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la división material del predio rural denominado **MONSERRATE**, ubicado en la vereda el centro del municipio de Coromoro, Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 306-17307 de la ORIP de Charalá, Santander; promovida dentro del presente proceso **DIVISORIO** por la señora **Metrovia Cáceres Manrique**, contra el señor **Benedicto Amado Cáceres**, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento y cancelación de la medida cautelar de inscripción de esta demanda, decretada dentro del presente proceso.

TERCERO: ORDENAR el archivo del presente expediente, dejándose las constancias de rigor.

CUARTO: Contra la presente providencia proceden los recursos de ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La juez,

DAISY MAYERLY PICO CRISTANCHO