

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Suaita, Santander, siete (07) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

**RADICADO:** N° 68-770-40-89-002-2021-00054-00  
**DEMANDANTES:** CARLOS ANDRÉS CÁRDENAS BALAGUERA  
**DEMANDADOS:** LUZ MIRA CASTILLO QUIROGA  
**PROCESO:** DIVISORIO

### **1. IDENTIFICACIÓN DEL TEMA DE DECISIÓN**

Se encuentra al Despacho el proceso DIVISORIO de la referencia para continuar con el trámite respectivo, procediéndose a través del presente proveído y acorde a lo dispuesto por el artículo 409 del C.G.P., a decidir sobre la solicitud de la división material.

### **2. LA DEMANDA**

Mediante apoderado judicial la parte actora presentó demanda divisoria la que por reparto correspondió a este Despacho judicial. En su escrito solicitó el actor que se decretara la división física y material del predio rural denominado “PEÑA RICA”, ubicado en la Vereda El Poleo del Municipio de Suaita – Santander, con cedula catastral No. 000200070050000 y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321 – 7066 de la O.R.I.P. del Socorro.

Igualmente solicita que se ordene la partición y adjudicación conforme al dictamen pericial aportada con la demanda y su registro en el certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 321-7066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, Santander, disponiéndose la entrega del predio que le sea adjudicado al demandante.

#### **2.1. SITUACIÓN FÁCTICA**

Como fundamento fáctico de sus pretensiones aduce la parte actora que CARLOS ANDRÉS CÁRDENAS BALAGUERA mediante escritura pública N° 382 del 18 de abril de 2011 protocolizada en la Notaría Primera del Círculo del Socorro, compró

el 50% del derecho de dominio, propiedad y posesión junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres al señor PABLO ANTONIO CORREA MARTÍNEZ, sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 321-7066 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, Santander, denominado "PEÑA RICA" ubicado en la vereda El Poleo del municipio de Suaita, Santander.

Sostiene que el predio tiene un área global de DOSCIENTAS CATORCE HECTÁREAS CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS (214.4812 HA), cuyos linderos son: **NORTE:** 00-02-0007-0039-000, 00-02-0007-0048-000, con propiedades de Omar Calvo, río al medio y con propiedades de Hernando Flores, quebrada seca al medio. **ORIENTE:** 00-02-0007-0018-000, 00-02-0007-0054-000, o con propiedades de Israel Barajas, al medio con cerca de alambre. **SUR:** 00-02-0007-0010-000, o con predios de Los Rondón, cuchilla al medio, **OCCIDENTE:** 00-02-0007-0051-000 o con predios de Pedro Antonio Torres cerca de alambre en partes y en partes quebradita al medio por una hondonada abajo hasta llegar al río Yepo y encierra.

El valor comercial del inmueble a 2021, según dictamen pericial, es de **MIL NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1,097,088,000)**.

Refiere que la copropietaria del 50% del inmueble PEÑA RICA es la señora LUZ MIRA CASTILLO QUIROGA; además que la explotación económica se ejerce mediante actividades de ganadería.

### **3. CRÓNICA DEL PROCESO O ANTECEDENTES**

Mediante proveído del veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) se admitió la demanda y se dispuso notificar a la demandada LUZ MIRA CASTILLO QUIROGA, quien en el término de traslado manifestó que es viable la división material del inmueble y estar de acuerdo con ella<sup>1</sup>, aceptando la mayoría de los hechos de la demanda (1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13 y 14).

### **4. CONSIDERACIONES**

Se procederá a decidir sobre la solicitud de la división material que se pretende por la parte actora.

---

<sup>1</sup> Para el efecto ver contestación de la demanda, visible al archivo pdf 026 del expediente digital.

#### 4.1. LA DIVISIÓN MATERIAL

El derecho de propiedad, como así lo ha definido la doctrina<sup>2</sup>, asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien hay varios sujetos titulares de derecho real de dominio en forma simultánea, sin que exista precisa denominación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquel. Por esto se dice, no sin lógica, que el comunero es dueño de todo y de nada, pues sabe a ciencia cierta que tiene un derecho de dominio, pero no puede individualizarlo sobre determinada y específica parte del bien sobre el que recae, lo que conlleva en muchos casos serias dificultades para su adecuada explotación.

Ante esta situación, el legislador proporciona los instrumentos legales para que se ponga fin a tal estado jurídico. Así, el artículo 1374 del Código Civil señala que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en indivisión y a su vez, el artículo 2340 ibídem determina que la comunidad finaliza por la división del haber común, entre otras causas, de común acuerdo o acudiendo al juez, vía esta que es la que se somete a estudio en el presente caso.

El proceso divisorio, previsto en los artículos 406 y stes del C.G.P., tiene por objeto, como ya se dijo, poner fin a la comunidad mediante la división material, si esta es jurídica y físicamente posible, o de no ser así, vendiendo el bien y repartiendo su producto entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

Puede válidamente pedirse la división de cualquier bien, sea mueble o inmueble, pero por expreso mandato legal el demandante debe tener la calidad de comunero de este o de lo contrario carecerá de legitimación en la causa, toda vez que expresamente lo estatuye el artículo 406 del Código General del Proceso al determinar: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se le distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible”*, esto es, para que exista legitimación en la causa de parte del demandante, está obligado a comprobar su calidad de comunero sobre la cosa cuya división pretende.

---

<sup>2</sup> Instituciones del Derecho Procesal Civil Colombiano. Hernán Fabio López Blanco. Sexta Edición. Tomo II parte especial. Pag. 281.

En el caso subjudice, lo pretendido por el demandante es la división material del predio denominado "PEÑA RICA", ubicado en la Vereda El Poleo del Municipio de Suaita – Santander, con cédula catastral anterior No. 68770000200070050000 y cédula catastral actualizada No. 68-7700002000000070050000000000<sup>3</sup> y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-7066 de la O.R.I.P. del Socorro, con una extensión de DOSCIENTAS CATORCE HECTÁREAS CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS (214.4813 HA) que fue adquirido en un 50% por el demandante CARLOS ANDRES CÁRDENAS BALAGUERA mediante escritura pública N° 382 del 18 de abril de 2011 otorgada en la Notaría Primera del Círculo del Socorro; y en un 50% por la demandada LUZ MIRA CASTILLO QUIROGA mediante escritura pública N° 373 del 22 de diciembre de 2008 otorgada en la Notaria Única de Suaita, Santander.

Así las cosas, queda constatado que el derecho de dominio se halla en cabeza tanto del demandante como de la demandada. Igualmente encuentra el Despacho que la pretensión del actor es tendiente a obtener que se decrete la división material del bien y en tal caso, como la demandada no ha hecho oposición alguna a ello y acorde con la contestación de la demanda está de acuerdo y procede la división material<sup>4</sup>, se decretará la misma.

#### **4.2. LA FORMA EN QUE SE HARÁ EFECTIVA LA DIVISIÓN MATERIAL**

La demandada manifiesta que no está de acuerdo en la forma como el demandante peticiona la división material del predio rural denominado "PEÑA RICA", argumentando que en el dictamen no se establecen las áreas de los lotes a subdividir, los linderos y colindantes están mal establecidos y además no hay georeferencia de los lotes que son objeto de distribución; adicional que no se está respetando el acuerdo de voluntades celebrado por medio del cual se estableció la división y hubo entrega material de la posesión desde el año 2019, en virtud al manejo que se le ha dado a las dos porciones de terreno es totalmente diferente respecto de los dos copropietarios.

Por su parte, el demandante señala que el acuerdo de voluntades no equivale a un pacto de indivisión, ni cumple con las condiciones adecuadas para ser un verdadero gravamen a la propiedad, por lo cual dichas afirmaciones no deben ser atendidas en el proceso divisorio por no corresponder a la esencia del denominado pacto temporal de indivisión.

---

<sup>3</sup> Acorde al F.M.I. No. 321-7066 de la O.R.I.P. del Socorro, visible a pdf 11 del expediente digital.

<sup>4</sup> Para el efecto ver contestación de la demanda, visible al archivo Pdf 026 del expediente digital.

En razón al desacuerdo respecto de la forma como se debe hacer efectiva la división material del predio rural denominado “PEÑA RICA”, ubicado en la Vereda El Poleo del Municipio de Suaita – Santander, con cédula catastral anterior No. 68770000200070050000 y cédula catastral actualizada No. 68770000200000007005000000000<sup>5</sup>, y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-7066 de la O.R.I.P. del Socorro, y la divergencia de los dictámenes aportados por las partes, el Despacho ordenará la practica de un dictamen pericial para determinarlo, en el cual se deberá especificar el área exacta y conformación del predio que aquí es objeto de división y el área que le corresponda a cada uno de los lotes, teniendo en cuenta el avalúo actualizado del predio y el de cada uno de los lotes, los títulos escriturarios que registran los linderos del predio “PEÑA RICA”, la actualización de los mismos y los de cada uno de los lotes, y el acuerdo de voluntades que suscribieron respecto del predio, así como el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Suaita, las servidumbres que se requieran en dado caso para acceder a los lotes, y acorde a ello determinar la partición, distribución material y adjudicación para cada uno de los comuneros de manera equitativa en lo referente a cada lote y su extensión, y derivado de ello su avalúo, así como de las condiciones de cada uno de los comuneros para lo cual deberán proporcionar al perito los datos que requiera con el fin de dar cabal cumplimiento a la labor encomendada. En cuanto a los gastos que se ocasionen para dar cumplimiento a la presente determinación, serán de cargo de ambas partes, sin perjuicio de lo que posteriormente se resuelva sobre costas.

#### **4.3. LA DENOMINACIÓN CORRECTA DEL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN MATERIAL.**

Teniendo en cuenta que el predio objeto de división material lo ha referenciado la parte actora como “PEÑA RICA”, y por su parte la parte demandada indica que el predio conforme a la matrícula inmobiliaria se denomina “PEÑA RICA Y/O COSTA RICA”, según Catastro se denomina “COSTA RICA”, y según el título de adquisición “PEÑA RICA”, el cual se encuentra ubicado en la Vereda El Poleo del Municipio de Suaita – Santander, con cédula catastral anterior No. 68770000200070050000 y cédula catastral actualizada No. 68-770000200000007005000000000<sup>6</sup>, y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-7066 de la O.R.I.P. del Socorro, se hace necesario la aclaración al respecto y para lo cual el Despacho dispondrá oficiar a la Notaría Única de Oiba para que se sirva expedir copia de la Escritura Pública No. 126 del 15 de agosto de 1974, y a la

---

<sup>5</sup> Acorde al F.M.I. No. 321-7066 de la O.R.I.P. del Socorro, visible a pdf 11 del expediente digital.

<sup>6</sup> Acorde al F.M.I. No. 321-7066 de la O.R.I.P. del Socorro, visible a pdf 11 del expediente digital

Notaría Única de Suaita para que se sirva expedir copia de la Escritura Pública No. 373 del 22 de diciembre de 2008, a las que hace referencia las anotaciones 2 a 5 de la referida matrícula inmobiliaria y los gastos que implique su obtención serán de cargo de ambas partes, por igual, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas<sup>7</sup>.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Suaita, Santander,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECRETESE** la división material del predio rural denominado “PEÑA RICA”, ubicado en la Vereda El Poleo del Municipio de Suaita – Santander, con cédula catastral anterior No. 68770000200070050000 y cédula catastral actualizada No. 68770000200000007005000000000<sup>8</sup>, y con folio de matrícula inmobiliaria No. 321-7066 de la O.R.I.P. del Socorro.

**SEGUNDO: ORDÉNESE** la práctica de un dictamen pericial para determinar la forma como se debe hacer efectiva la división material del predio “PEÑA RICA”, ubicado en la Vereda El Poleo del Municipio de Suaita – Santander entre los copropietarios, teniendo en cuenta lo registrado en la parte motiva; En cuanto a los gastos que se ocasionen serán de cargo de ambas partes, sin perjuicio de lo que posteriormente se resuelva sobre costas.

**TERCERO: DESÍGNESE** como perito al señor CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN, identificado con c.c. 13.870.208, quien forma parte de la lista de auxiliares de la justicia. Comuníquesele su nombramiento en la forma establecida en el artículo 49 del Código General del Proceso, al correo electrónico [carlosgomez@gomezjoya.com](mailto:carlosgomez@gomezjoya.com). Para que rinda el dictamen se le concede el término de 15 días. Se fijan como gastos provisionales la suma de \$200.000 pesos y como honorarios provisionales la suma de \$500.000 pesos, que deberán ser pagados a cargo de las partes por igual y consignados dentro de los tres días siguientes a la aceptación. **Comuníquesele.**

**CUARTO: OFÍCIESE** a la Notaría Única de Oiba para que se sirva expedir copia de la Escritura Pública No. 126 del 15 de agosto de 1974, y a la Notaría Única de

---

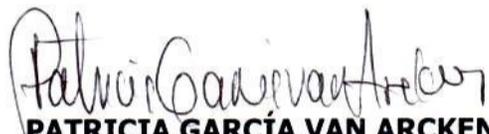
<sup>7</sup> Inciso 2° Art. 169 C.G.P.

<sup>8</sup> Acorde al F.M.I. No. 321-7066 de la O.R.I.P. del Socorro, visible a pdf 11 del expediente digital.

Suaita para que se sirva expedir copia de la Escritura Pública No. 373 del 22 de diciembre de 2008. Los gastos que implique su obtención serán de cargo de ambas partes, por igual, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas<sup>9</sup>.  
***Líbrese el correspondiente oficio.***

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Juez,

  
**PATRICIA GARCÍA VAN ARCKEN**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

*La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO hoy **8 de noviembre de 2023.***

**ANA MARIA ROJAS DELGADO**  
*Secretaria*

---

<sup>9</sup> Inciso 2° Art. 169 C.G.P.