



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado - Tolima

Alvarado, once (11) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

I.- Descripción del Proceso

Proceso	Divisorio
Radicado	730264089001-2020-00061-00
Demandante	LUZ ANGELA NARANJO ACOSTA
Demandado	ANA LUCÍA, DELIA, PABLO ENRIQUE, JORGE HERNANDO y MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA
Objeto del Pronunciamiento	Sentencia aprueba partición

II.- Asunto por Tratar

No observándose causal de nulidad alguna que invalide la presente actuación, procede el Despacho a emitir la sentencia que en derecho corresponda en el proceso que promovió LUZ ANGELA NARANJO ACOSTA, a través de apoderado, contra ANA LUCÍA, DELIA, PABLO ENRIQUE, JORGE HERNANDO y MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA.

III.- Antecedentes y Actuación Procesal

2.1. Por la demanda introductoria la señora LUZ ANGELA NARANJO ACOSTA solicitó, con citación y audiencia de ANA LUCÍA, DELIA, PABLO ENRIQUE, JORGE HERNANDO y MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA, la división material del predio rural denominado "El Cedro", ubicado en la vereda Alsacia del municipio de Cajamarca-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 354-1536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca y ficha catastral 00-07-017-0156-00; de no ser posible la división, la venta en pública subasta. También reclamó el avalúo del inmueble; la distribución y entrega entre condueños de los frutos de la cosa común; los gastos y distribución de expensas que se generen por la división; y la inscripción de la demanda.

2.2. Como causa de pedir se indicó, que la señora LUZ ANGELA NARANJO ACOSTA es dueña, en común y proindiviso, del predio rural conocido como "El Cedro", ubicado en la vereda Alsacia del municipio de Cajamarca-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 354-1536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca y ficha catastral 00-07-017-0156-00, debidamente alinderado.

Se afirmó, que a la demandante pertenece 1/6 parte de la heredad, de acuerdo con la adjudicado en la sucesión de su padre Pablo Arturo Naranjo Velandia, seguida en el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca-Tolima.

También se aseveró, que la demandante no tiene intención de vivir en comunidad; que no ha celebrado negocio jurídico alguno que le impida pedir la división; que ha estado privada de los frutos de la cosa común pues los demás condueños desconocen su dominio; que los copropietarios pretenden imponer una división de hecho de la comunidad que lesiona su derecho; y, que el inmueble se encuentra libre de embargos, hipotecas, y no conoce quien tenga "mejoras o posesión legítima".

2.3. El curso procesal puede sintetizarse así:

2.3.1. La demanda, luego de ser subsanada¹, fue admitida a trámite el 21 de junio de 2013, mediante providencia en la cual se ordenó el traslado a los demandados y la citación del acreedor hipotecario².

2.3.2. PABLO ENRIQUE NARANJO ACOSTA fue notificado personalmente el 23 de septiembre de 2013, tal y como se evidencia en constancia obrante a folio 13 del cuaderno 1 principal; en el terminó de Ley, designó apoderado y replicó el libelo inicial³, sin realizar oposición frontal a la pretensión principal. En efecto, en su escrito de respuesta coadyuvó la petición de división material y el avalúo del inmueble, aun cuando aclaró que, entre demandante y demandados, existía un acuerdo previo de división. No estuvo de acuerdo en la venta del predio, pues permitía partición material.

2.3.3. ANA LUCÍA, DELIA, JORGE HERNANDO y MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA se notificaron personalmente el 16 de julio de 2014, según obra a folio 45 del cuaderno 1 principal, quienes constituyeron apoderado y contestaron demanda⁴. En el memorial de réplica los demandados no se opusieron a la división material del bien, sin embargo, solicitaron que se respetara el "STATU QUO", conforme el acuerdo verbal que realizaron los hermanos NARANJO en la distribución del inmueble. También coincidieron en que la heredad fuera valorada, así como las mejoras plantadas por ANA LUCÍA, DELIA y MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA, conforme los artículos 471 y 472 del Código de Procedimiento Civil. Resistieron la pretensión subsidiaria de venta de la finca y aclararon que a la demandante no se le han negado sus derechos como copropietaria. También se enfrentaron a la distribución de frutos requerida, pues cada uno de los copropietarios explota la tierra en cada una de sus parcelas, de conformidad con el acuerdo previo celebrado por todos los hermanos.

2.3.4. Mediante auto del 29 de septiembre de 2014, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca-Tolima decretó las pruebas solicitadas en oportunidad legal, entre ellas, dictamen pericial para establecer el

¹ La demanda fue inadmitida mediante providencia del 30 de abril de 2013 y subsanada mediante memorial del 9 de mayo de 2013.

² De acuerdo con la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 354-1536 el inmueble se encuentra hipotecado en favor de la Caja de Crédito Agrario y Minero.

³ Fl. 41 al 43, C. 1.

⁴ Fl. 46 al 80, C. 1.

avalúo y la existencia de las mejoras reclamadas por ANA LUCÍA, DELIA y MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA (Fl. 83 C. 1.).

2.3.5. Por auto del 27 de julio de 2015⁵, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca-Tolima reconoció las mejoras reclamadas por ANA LUCÍA, DELIA y MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA⁶ y ordenó su avalúo⁷, para lo cual designó a los especialistas Enrique Aldana Rodríguez⁸ y Luis Orlando Ávila Hernández⁹; decretó la división material del inmueble con matrícula inmobiliaria 354-1536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca y ficha catastral 00-07-017-0156-00; y ordenó el avalúo del bien objeto del litigio¹⁰, para lo cual nombró al perito Luis Enrique Castillo Cerón¹¹.

2.3.6. Luis Orlando Ávila Hernández¹² y Enrique Aldana Rodríguez¹³ presentaron sus experticias los días 26 y 28 de agosto de 2015, respectivamente.

2.3.7. En auto del 23 de septiembre de 2015¹⁴, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca-Tolima corrió traslado del avalúo presentado por Enrique Aldana Rodríguez y se abstuvo de hacerlo respecto del rendido por Luis Orlando Ávila Hernández, hasta tanto no se decidiera el incidente de exclusión que se le seguía. Las partes, frente al traslado, no hicieron pronunciamiento alguno.

2.3.8. A través de auto del 17 de marzo de 2016, previo traslado de rigor, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca-Tolima requirió al perito Luis Orlando Ávila Hernández para que adicionara su informe, en el sentido de incluir las mejoras reconocidas en favor de ANA LUCÍA y MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA, y lo aclarara, respecto del valor de las mejoras de la señora DELIA NARANJO ACOSTA, "*...teniendo en cuenta que debe recaer sobre las plantaciones reconocidas en providencia del 27 de julio de 2015...*". La adición al dictamen fue presentada el 14 de abril de 2016¹⁵, del cual se hizo traslado a las partes mediante providencia del 20 de mayo de 2016, sin que hicieran pronunciamiento alguno.

2.3.9. El perito designado para el avalúo del inmueble, Luis Enrique Castillo Cerón, presentó memoriales de renuncia al encargo¹⁶ los cuales fueron decididos desfavorablemente en providencias del 11 de abril (Fl. 175 C. 1.) y 13 de junio de 2016 (Fl. 194 C. 1.). Posteriormente, el especialista radicó¹⁷ escrito ante el despacho en el cual advirtió inconsistencias entre el folio de matrícula y la ficha catastral del predio, las cuales fueron atendidas por el juzgado¹⁸, que ordenó oficiar a las entidades competente.

⁵ Fl. 116 C. 1.

⁶ Conforme el numeral 1º del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil.

⁷ Inciso segundo del artículo 472 del Código de Procedimiento Civil.

⁸ Posesionado el 13 de agosto de 2015, Fl. 126 C. 1.

⁹ Posesionado el 11 de agosto de 2012, Fl. 125 C. 1.

¹⁰ Numeral 1º del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil.

¹¹ Posesionado el 19 de agosto de 2015, Fl. 127 C. 1.

¹² Fl. 129 al 159, C. 1.

¹³ Fl. 157 al 169 C. 1.

¹⁴ Fl. 170 C. 1.

¹⁵ Fl. 178 al 191, C.1.

¹⁶ Fl. 171 y 193, C. 1.

¹⁷ El 7 de julio de 2016, Fl. 195 C. 1.

¹⁸ Auto del 22 de julio, Fl. 197 C. 1., y auto del 3 de octubre de 2016.

2.3.10. De esta manera, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca¹⁹ indicó que “...Desde el traslado de la información de los libros del antiguo sistema (de acuerdo al art 80 decreto 1250 de 1970) al folio cartulina la oficina de registro con base en la escritura 82 del 20/02/1970, (compraventa, hipoteca) tomo como un solo inmueble compuestos por dos lotes y le asigno una matrícula inmobiliaria (354-1536), de allí para adelante esta ha sido la información que se ha tenido en cuenta para los actos que se han registrado...” (sic). “...Significado que registralmente para esta oficina de registro el predio el cedro tiene asignada una matrícula inmobiliaria (354-1536), compuesta por dos lotes que tiene una cabida de 21 hectáreas y unos linderos...” (sic).

2.3.11. Mediante memorial del 22 de agosto de 2016²⁰, el apoderado Diego Fernando Rodríguez Vargas aportó copia de la escritura pública 288 del 11 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría Única de Cajamarca, por medio de la cual JORGE HERNANDO NARANJO ACOSTA vendió a MIGUEL ARTURO, DELIA, ANA LUCÍA y PABLO ENRIQUE NARANJO ACOSTA la totalidad del derecho y posesión efectiva que ejercita, equivalente a 1/6 parte sobre el inmueble objeto de división, es decir, el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 354-1536. El anterior negocio jurídico se verifica en la anotación No. 7 del folio citado, tal y como aparece a folios 232 y 233 del C. 2.

2.3.12. Mediante memorial del 26 de enero de 2017²¹, el apoderado Diego Fernando Rodríguez Vargas aportó copia de la escritura pública 433 del 17 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaría Única de Cajamarca, por medio de la cual MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA vendió a DELIA NARANJO ACOSTA la totalidad del derecho y posesión efectiva que ejercita, equivalente a 1/6 parte, y 1/4 parte de 1/6 parte, sobre el inmueble objeto de división, es decir, el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 354-1536. El anterior negocio jurídico se verifica en la anotación No. 8 del folio citado, tal y como aparece a folios 254 y 255 del C. 2.

2.3.13. Por auto del 3 de febrero de 2017²², el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca-Tolima dio traslado de la respuesta ofrecida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca y reconoció los negocios realizados en las escrituras públicas 288 y 433 de la Notaría Única de Cajamarca.

2.3.14. Mediante auto del 11 de julio de 2018, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca-Tolima reemplazó al perito Luis Enrique Castillo Cerón²³, y para tal efecto designó al profesional Hugo Eduardo Buitrago López, quien se posesionó en el cargo el día 22 de agosto de 2018, como obra a folio 282 del cuaderno 2.

2.3.15. El 20 de marzo de 2019, el perito Hugo Eduardo Buitrago López rindió el dictamen, visto a folios 302 al 332 del cuaderno 2. En la experticia, el versado valoró el área de terreno a considerar en la división material, junto

¹⁹ Fl 239 al 241, C. 2.

²⁰ Fl. 209 al 220, C. 2.

²¹ Fl. 243 al 255, C. 2.

²² Fl. 257, C.2.

²³ Según constancia secretarial de la misma fecha, el señor Luis Enrique Castillo Cerón fue excluido de la lista de auxiliares de la justicia, Fl. 268 C. 1.

con la casa principal paterna, "...SIN TENER EN CUENTA LAS MEJORAS REALIZADAS POR LA COMUNERA DELIA NARANJO, QUE ES EL AVALUO A TENER EN CUENTA EN LA DIVISIÓN MATERIAL DE ACUERDO A LAS CUOTAS PARTES EQUIVALENTES DE CADA UNO DE LOS 4 COMUNEROS QUE SUBSISTEN EN EL LITIGIO...". También, avaluó las mejoras realizadas por la señora DELIA NARANJO ACOSTA y ANA LUCÍA NARANJO ACOSTA.

2.3.16. El 18 de noviembre de 2019, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca-Tolima declaró la pérdida de competencia y ordenó el envío de las diligencias al Consejo Seccional de la Judicatura del Tolima, conforme el artículo 124 del Código de Procedimiento Civil. El Consejo Seccional de la Judicatura del Tolima, mediante acuerdo CSJTOA19-83 del 11 de diciembre de 2019, remitió las diligencias a este Juzgado, las cuales arribaron el 14 de enero de 2020, como obra en constancia secretarial vista a folio 344 del cuaderno 2.

2.3.17. Este Despacho, mediante providencia del 3 de agosto de 2020²⁴, avocó conocimiento del proceso y reconoció personería jurídica al apoderado de la señora ANA LUCÍA NARANJO ACOSTA.

2.3.18. Revisada la actuación, este Juez constató que del dictamen pericial rendido por Hugo Eduardo Buitrago López no se había hecho traslado a las partes, por lo que se ordenó de acuerdo con el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, y en atención a las previsiones de los artículos 624 y 625 del Código General del Proceso²⁵. Realizado el traslado de rigor las partes no realizaron pronunciamiento alguno.

2.3.19. Por auto del 7 de diciembre de 2021²⁶, este Juzgado designó partidor, quien, debidamente enterado, rindió el trabajo de partición visto a folios 403 al 406 del C. 2.

2.3.20. Mediante auto del 22 de febrero de 2022 se corrió traslado del trabajo de partición, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil. El apoderado de los señores ANA LUCÍA y PABLO ENRIQUE NARANJO ACOSTA formuló objeción y presentó solicitud de control de legalidad, como se verifica a folios 417 al 448 del cuaderno 2 principal.

2.3.21. La objeción y control de legalidad solicitados por el apoderado fueron decididas en providencia del 8 de agosto de 2022²⁷; de esta forma, se ordenó rehacer el trabajo de partición para que el partidor siguiera las previsiones expresas de los artículos 2335 y siguientes del Código Civil, concordantes con los artículos 1374 a 1410 de la misma obra.

2.3.22. A través de correo electrónico del 6 de septiembre del año en curso el partidor presentó el nuevo trabajo de partición, tal cual se verifica a folios 464 al 469 del cuaderno 2.

²⁴ Debe recordarse que, por efectos de la pandemia COVID-19, los términos procesales estuvieron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 30 de junio de 2020.

²⁵ Auto del 27 de mayo de 2021, Fl. 365, C. 2.

²⁶ Fl. 397, C. 2.

²⁷ Fl. 456 al 461, C.2.

IV. Consideraciones

La comunidad, según enseña el artículo 2322 del Código Civil, corresponde a una forma de propiedad sobre una cosa universal o singular, en el que un número plural de personas tiene derecho común y proindiviso sobre el bien. No obstante, los artículos 1374 y 2334 de la misma obra consagran el derecho de división, que faculta a cualquier comunero a solicitar que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.

En este sentido, el artículo 2440 ibidem dispone que la comunidad termina, entre otras causas, por la división del haber común; división que puede provenir del acuerdo de los copropietarios o de una sentencia judicial. Es por lo anterior, que el legislador previó el proceso divisorio consagrado en los artículos 467 del Código de Procedimiento Civil²⁸ y 406 del Código General del Proceso.

De acuerdo con las disposiciones procedimentales citadas, la demanda se dirigirá contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sometidos a registro, se presentará certificado del registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición.

Con todo, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.

En los términos del artículo 2338 del Código Civil, cuando haya de dividirse un terreno común, el juez deberá ordenar su avalúo por peritos, y el valor se distribuirá entre todos los interesados en proporción a sus derechos, verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido. De esta forma, la división de cosas comunes se sujeta a las reglas fijadas en los artículos 2335 y siguientes del Código Civil, concordantes con los artículos 1374 a 1410 de la misma obra.

El caso concreto y análisis del trabajo de partición.

En el asunto bajo estudio existe certeza de que demandante y demandados son propietarios de una cosa común, a saber, el predio rural denominado "El Cedro" ubicado en la vereda Alsacia del municipio de Cajamarca-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 354-1536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca y ficha catastral 00-07-017-0156-00. Lo anterior se extrae del certificado de libertad y tradición aportado en la demanda y la certificación que expidió la Superintendencia de Notariado y Registro – Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca el 16 de junio de 2021, obrante a folio 373 del cuaderno 2.

Conforme con la oficina de registro citada, los propietarios actuales del inmueble son los señores PABLO ENRIQUE, DELIA, ANA LUCÍA y LUZ ANGELA NARANJO ACOSTA. Vale la pena recordar, que el bien objeto de

²⁸ Estatuto procesal vigente para cuando inició este proceso.

división fue adjudicado²⁹, en común y proindiviso, a LUZ ANGELA, ANA LUCÍA, MIGUEL ARTURO, PABLO ENRIQUE, JORGE HERNANDO y DELIA NARANJO ACOSTA, es decir, 1/6 parte en la heredad que corresponde al 16.66%. Posteriormente, JORGE HERNANDO NARANJO ACOSTA vendió a MIGUEL ARTURO, DELIA, ANA LUCÍA y PABLO ENRIQUE NARANJO ACOSTA, la totalidad del derecho equivalente a 1/6, o lo que es lo mismo, el 4.16% para cada uno de ellos. Después, MIGUEL ARTURO NARANJO ACOSTA vendió a DELIA NARANJO ACOSTA la totalidad de los derechos que tenía sobre el inmueble, que, para ese momento, eran del orden de 20.82%.

De otra parte, verificado el trabajo de partición se observa que quedó debidamente determinada la partida única a dividir, que corresponde al predio rural denominado "El Cedro" ubicado en la vereda Alsacia del municipio de Cajamarca-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 354-1536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca y ficha catastral 00-07-017-0156-00, con una extensión de 17 Has y 6.554 M2, avaluado en la suma de \$129.900.000.00, según dictamen en firme que obra en el expediente.

De acuerdo con la información obrante en el expediente, el partidor estableció los derechos de los hermanos NARANJO ACOSTA de la siguiente manera:

Titular	Derecho	Porcentaje
PABLO ENRIQUE NARANJO ACOSTA	5/24	20,83%
DELIA NARANJO ACOSTA	10/24	41,66%
ANA LUCÍA NARANJO ACOSTA	5/24	20,83%
LUZ ANGELA NARANJO ACOSTA	4/24	16,66%
		100%

Para la distribución de la heredad, el partidor aplicó lo señalado en el numeral 2º del artículo 2338 del Código Civil y en este sentido adjudicó a cada copropietario "...las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno...". Lo anterior, conforme el auto del 27 de julio de 2015 proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca y el auto del 8 de agosto del año en curso emitido por este Juzgado.

Acerca de la distribución de tierras, quedó establecido el terreno que le corresponde a cada uno de los hermanos NARANJO ACOSTA, debidamente alinderados y delimitados, como puede constatarse en el acápite de adjudicación en el trabajo de partición.

Así las cosas, el trabajo de partición presentado se ajusta a derecho, por lo que ordenará expedir copias al interesado del mencionado documento y de esta providencia aprobatoria, para que sirva de título a fin de elevarlo a escritura pública ante la Notaría que considere pertinente, y posteriormente proceder con su registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos competente, con la advertencia expresa al Registrador de Instrumentos Públicos de que la división no afecta los derechos de los acreedores con garantía real, como expresamente lo establece el numeral

²⁹ Anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria 354-1536.

10° del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil e inciso final del artículo 411 del Código General del Proceso.

No habrá condena en costas por tratarse de un trámite divisorio, en el entendido de que los gastos corren a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, en los términos de los artículos 473 del Código de Procedimiento Civil y 413 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Alvarado-Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV.- Resuelve

Primero: Aprobar en todas y cada una de sus partes el trabajo de partición del predio rural denominado "El Cedro" ubicado en la vereda Alsacia del municipio de Cajamarca-Tolima, identificado con la matrícula inmobiliaria 354-1536 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca y ficha catastral 00-07-017-0156-00. En consecuencia, las hijuelas y adjudicación quedan tal y como se determinaron

Segundo: En consecuencia, las hijuelas y adjudicación quedan tal y como se determinaron en el trabajo de partición, para lo cual se deberá abrir folio de matrícula inmobiliaria independiente para cada lote.

Tercero: Inscríbase la partición y esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cajamarca-Tolima, con la advertencia expresa al Registrador de Instrumentos Públicos de que la división no afecta los derechos de los acreedores con garantía real, como expresamente lo establece el numeral 10° del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil e inciso final del artículo 411 del Código General del Proceso. Expídanse las copias correspondientes. Verificado lo anterior, deberá allegarse copia al expediente.

Cuarto: Protocolícese el expediente en la Notaría que escojan los interesados.

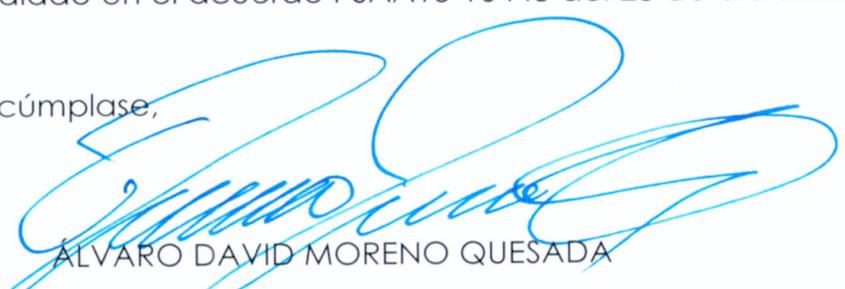
Quinto: Cancélese la medida cautelar decretada en este proceso. Líbrese la comunicación de rigor.

Sexto: Los gastos de la división corren por cuenta y a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

Séptimo: Se fijan como honorarios definitivos del partidor la suma de Un Millón Doscientos Noventa y Nueve Mil pesos MCTE (\$1,299,000.00), de acuerdo con lo señalado en el acuerdo PSAA15-10448 del 28 de diciembre de 2015.

Notifíquese y cúmplase,

El Juez,


ÁLVARO DAVID MORENO QUESADA