

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



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Santiago de Cali, veintitrés (23) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Radicado	76001-31-03-017-2022-00104-00
Proceso	Verbal de División Material o Venta de Bien Común
Demandante	Miguel Ángel Muñoz Narváez y otra
Demandado	Graciela Sanclemente Vélez y otros

Procede el juzgado a decidir lo concerniente a determinar sobre la división material del bien inmueble ubicado en la Carrera 125 A No. 19-2T, lote No. 2 del Corregimiento La Viga, del Municipio de Santiago de Cali, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria No. 370-740600 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad. Lo anterior, conforme lo previsto en el art. 410 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial, los señores Miguel Ángel Muñoz Narváez y Lina María Zapata Rodríguez promovieron demanda de división material o venta bien común, en contra de Graciela Sanclemente Vélez en condición de comunera, así como de Juan Sebastián Morales Sanclemente y María Katalina Morales Pineda, herederos determinados del comunero Juan Bautista Morales Cardona; así mismo contra los herederos indeterminados de este último, con el propósito de que se ordene la división material del bien inmueble identificado previamente, el cual cuenta con un área de 3.005.290M², y cuyos linderos generales corresponden a los siguientes:

NORTE: Del punto M al punto J en 75.329 metros lineales, con el lote destinado a zona verde; ORIENTE: Del punto J al punto B, en 39.67 metros lineales, con el lote No. 1; SUR: Del punto B al punto C, en 75.083 metros lineales con la carrera 125 A y; OCCIDENTE: Del punto C al punto C en 4.937 metros lineales en parte y del punto C al punto M en 34.825 metros lineales con la calle 19.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto de fecha 16 de junio de 2022, este juzgado admitió la demanda, ordenando correr traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días, conforme lo contempla en el artículo 409 del C.G.P., en igual sentido, se ordenó el registro de la presente demanda sobre el inmueble objeto de división.

Los demandados Juan Sebastián Morales Sanclemente, María Katalina Morales Pineda y Graciela Sanclemente Vélez, se notificaron personalmente de la demanda, contando así con el término arriba previsto para plantear su defensa, quienes se allanaron a cada una de las pretensiones de la demanda.

Seguidamente, la señora María Katalina Morales Pineda realizó venta de sus derechos a favor de los señores Graciela Sanclemente Vélez y Juan Sebastián Morales Sanclemente, a través de la Escritura Pública No. 677 del 03 de mayo de 2022 de la Notaría Primera del Círculo de Cali¹.

Así pues, teniendo en cuenta que no existe contradicción sobre el dictamen aportado en la demanda, ni sobre el auto que decretó la división, de conformidad a lo establecido en el artículo 410 del Código General del Proceso, se procede a dictar la presente sentencia, previa las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Están dados los presupuestos procesales, esto es, las condiciones de capacidad para ser parte y las de demanda en forma, que permiten que el asunto pueda fallarse de fondo por este juzgado. Siendo predicable lo anterior, también lo es, que no se encuentra demostrada ninguna nulidad plausible de declararse oficiosamente, como tampoco las partes la alegaron.

3.2. MARCO NORMATIVO:

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil, artículo 334, así como el Código General del Proceso, artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es “derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal”, por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 de la norma adjetiva, así, el contenido del numeral 1 del artículo 410 *ibidem*, estableciendo que “(...) Ejecutoriado el auto que decreta la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes”

La ley procesal civil establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, 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, para que se distribuya el producto entre ellos. Es patente, que la finalidad exclusiva del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión, pues nadie puede ser obligado a vivir en comunidad perpetua.

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

¹ Ver documento 22AllegaEscrituraPúblicaVentaDerechos PDF, Cuaderno 1°.

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, 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.

IV. CASO CONCRETO

Como se dejó explicado en auto que decretó la división, los señores Miguel Ángel Muñoz Narváez y Lina María Zapata Rodríguez, son copropietarios, junto con los señores Graciela Sanclemente Vélez y Juan Sebastián Morales Sanclemente, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-740600 de la Oficina de Instrumentos de Cali (V), cuya prueba obra en el expediente; en modo similar, se registró la inscripción de la demanda, en el respectivo folio.

Son requisitos formales indispensables en la acción que ocupa los siguientes:

4.1. Los demandantes deben tener la calidad de comuneros y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros.

4.2. Debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble.

4.3. La demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

Decantando el cumplimiento de los requisitos legales, es necesario resaltar que el artículo 407 del Estatuto Adjetivo, establece cuál es la limitación que impediría ordenar la división material de un inmueble, la que a la letra, establece. “salvo lo dispuesto en leyes especiales, 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”.

Conforme se observa con las pruebas que militan dentro del plenario, el inmueble tiene como linderos, NORTE: Del punto M al punto J en 75.329 metros lineales, con el lote destinado a zona verde; ORIENTE: Del punto J al punto B, en 39.67 metros lineales, con el lote No. 1; SUR: Del punto B al punto C, en 75.083 metros lineales con la carrera 125 A y; OCCIDENTE: Del punto C al punto C en 4.937 metros lineales en parte y del punto C al punto M en 34.825 metros lineales con la calle 19.

Así las cosas, de la lectura del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria 370-740600 que obra en el expediente, se colige sin ambages que, el señor Miguel Ángel Muñoz Narváez tiene una participación del 33,33%; la señora Lina María Zapata Rodríguez, una del 33,33%; la señora Graciela Sanclemente Vélez del 27,50% y, el señor Juan Sebastián Morales Sanclemente cuenta con una participación del 5,84%. Por lo tanto, el despacho no encuentra limitantes que impidan ordenar la división material del inmueble, correspondiendo en la sentencia señalar, en qué forma se ordenará esa decisión, conforme al dictamen pericial allegado, destacando que no se adujo pacto de indivisión.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 17 Civil del Circuito de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Téngase dividido materialmente el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-740600, cuya división se decretó en proveído anterior, de la siguiente manera:

Para el comunero MIGUEL ANGEL MUÑOZ NARVAEZ, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 125 A No. 19-2 T, LOTE #2 del Corregimiento La Viga, del Municipio de Santiago de Cali, le corresponde, según consta en la escritura pública No. 2443 del 16 de junio de 2006, corrida en la Notaria Novena del Círculo de Cali, una tercera parte 1/3 o el 33.33% que sería un área de 1.001.76 metros cuadrados, del terreno de mayor extensión identificado con el número predial Nacional ID 0000518458, predial nacional número 760010100229600360002000000077, de la Oficina de Catastro Municipal de Cali – Valle, estrato 6, con los siguientes linderos especiales: NORTE: Del punto U al punto J En longitud de 23.94 metros lineales, con zona verde cedida al Municipio, ORIENTE: Del punto J al punto B', en longitud de 39.67 metros lineales, con propiedad del señor Ramiro Jurado, SUR: Del punto B' al punto R en longitud de 25.39 metros lineales, con la carrera 125 A, OCCIDENTE: En línea quebrada del punto R al punto S en 11.60 metros lineales, del punto S al punto Q en longitud de 28.13 metros lineales, para una longitud total de 39.73 metros lineales, con el lote B de Juan Bautista Morales Cardona y Graciela Sanclemente Vélez.

Para la comunera LINA MARIA ZAPATA RODRÍGUEZ, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 125 A No. 19-2 T, LOTE #2 del Corregimiento La Viga, del Municipio de Santiago de Cali, le corresponde, según consta en la escritura pública No. 2443 del 16 de junio de 2006, corrida en la Notaria Novena del Círculo de Cali, una tercera parte 1/3 o el 33.33% que sería un área de 1.001.76 metros cuadrados, del terreno de mayor extensión identificado con el número predial Nacional ID 0000518458, predial nacional número 760010100229600360002000000077, de la Oficina de Catastro Municipal de Cali – Valle, estrato 6, con los siguientes linderos especiales: NORTE: Del punto M al punto N en longitud de 27.35 metros lineales, con zona verde cedida al Municipio de Cali, ORIENTE: En línea quebrada uniendo los puntos N, O, P, Q, del punto N al O en 11.20 metros lineales, del punto O al B en 5.73 metros lineales y del P al Q en 23.15 metros lineales, para una longitud total de 40.08 metros lineales, colinda con el lote B

de Juan Bautista Morales y Graciela Sanclemente SUR: Del punto Q al punto C, en longitud de 24.21 metros lineales, con la carrera 125 A, OCCIDENTE: Del punto C al C' en longitud de 4.937 metros lineales, en parte y del punto C' al M en longitud de 34.87 metros lineales con la calle 19.

Para los comuneros JUAN SEBASTIAN MORALES SANCLEMENTE y GRACIELA SANCLEMENTE VELEZ, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 125 A No. 19-2 T, LOTE #2 del Corregimiento La Viga, del Municipio de Santiago de Cali, le corresponde, al primero un 5,84% y a la segunda el 27,50% que sería un área de 1.001.76 metros cuadrados, del terreno de mayor extensión identificado con el número predial Nacional ID 0000518458, predial nacional número 760010100229600360002000000077, de la Oficina de Catastro Municipal de Cali – Valle, estrato 6, con los siguientes linderos especiales: Linderos Especiales: NORTE: Del punto N al punto U en longitud de 24.03 metros lineales, con zona verde cedida al municipio, ORIENTE: En línea quebrada del punto U al punto S en 28.13 metros lineales, del punto S al punto R en longitud de 11.60 metros lineales, para una longitud total de 39.73 metros lineales, con el lote C de Miguel Ángel Muñoz, SUR: Del punto R al punto Q, en longitud de 25.48 metros lineales, con la carrera 125 A, OCCIDENTE: En línea quebrada uniendo los puntos N, O, P, Q, del punto Q al punto P en 23.15 metros lineales, del punto P al O en 5.73 metros lineales y del O al punto N en 11.20 metros lineales, para una longitud total de 40.08 metros lineales, colinda con el lote A de Lina María Zapata.

SEGUNDO: ORDENASE el registro de esta sentencia al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-740600, para las anotaciones y segregaciones a que haya lugar, expidiendo para el efecto copia integral de este proveído y del trabajo de partición, gastos que serán asumidos por las partes en igual proporción.

TERCERO: ORDENASE la cancelación de la orden del registro de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-740600 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali. Oficiése.

CUARTO: Sin condena en costas, por no haber existido una oposición real y porque los gastos de la división son de cargo de todos los comuneros en proporción a sus derechos, con derecho a compensación y reembolso.

QUINTO: Ejecutoriada la presente decisión, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WILSON RICARDO VÁSQUEZ GÓMEZ
JUEZ

**JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL
CIRCUITO SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA**

**En Estado No. 041 de hoy se notifica a
las partes el auto anterior.**

Fecha: 25 de abril de 2024

**RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario**