Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura
Juzgado Promiscuo Municipal de Villanueva
juzgadovillanueva@hotmail.com
j01prmpalvillanueva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Villanueva (S), Julio trece (13) de dos mil veinte (2020)

DEMANDANTE: DEVORA CARREÑO MEJIA
DEMANDADOS: EVA MEJIA DE CARREÑO, HUGO CARREÑO MEJIA, AMELIA CARREÑO MEJIA, ANA DE DIOS CARREÑO MEJIA, EULOGIO CARREÑO MEJIA, LUZ AMANDA, CARREÑO MEJIA, MARLENY CARREÑO MEJIA
PROCESO: DIVISORIO
EXPEDIENTE: 688724089001-2019-00071-00
Asunto: RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN

Entra al despacho el presente expediente para decidir el recurso de reposición incoado por el apoderado judicial de la señora DEVORA CARRENO MEJIA, por medio del cual solicita se adelanten las etapas procesales de rigor y se decrete la división material del predio o en su defecto la venta en pública subasta.

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 3 de abril de 2019, la parte demandante por intermedio de apoderado judicial, solicita que se decrete la división material y la adjudicación del inmueble, cuya identificación y alineamiento se encuentra descrito en el libelo, se ordene el avalúo del bien, la realización del trabajo de partición, la inscripción de la partición, así como de la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, así como costas y gastos a cargo de la parte demandada.

Fundamenta sus peticiones en el hecho en que la libelista es dueña en común y proindiviso con los demandados del inmueble denominado "*Lote 2 El espinal", ubicado en la vereda La Lajita del Municipio de Villanueva (S), de una extensión aproximada de 649 hectáreas + 2330 metros cuadrados, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 302-10637 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barichara*".

Que la demandante no está en la obligación de permanecer en la división por convenio alguno y los demandados se han negado a la realización de la división para ponerle fin a la comunidad, a más que dicho bien permite ser fraccionado materialmente y adjudicarse a cada uno de los comuneros conforme a sus derechos, sin que estos se desmejoren económicamente.

Mediante providencia calendada febrero veinte (20) del presente año, se profiere auto por medio del cual se niega la división material del bien, atendiendo a que en el plano de localización aportado por la parte actora (Folio 155-173) e incluso en la demanda (Pretensión primera y subsidiaria), se consignó que el predio tenía una cabida diferente, afectándose jurídicamente el área de la propiedad, considerándose por tal motivo que dada la ambigüedad vista en su área, la solución corresponde a un trámite administrativo ajeno a la jurisdicción.

Así las cosas, frente al predio objeto de partición "*Lote 2 el espinal, ubicado en la vereda la Lajita del Municipio de Villanueva*", se observa que en el acápite de la demanda cabida y linderos" se reseña como: "*Predio rural denominado Lote 2 El*

Espinal, ubicado en la vereda la Lajita del Municipio de Villanueva- Santander; lote de terreno mejorado con dos casas de habitación, las cuales cuentan con servicios de acueducto y energía eléctrica y sus correspondientes medidores, con extensión superficiaria de seiscientos cuarenta y nueve hectáreas, dos mil trescientos treinta met
ros cuadrados (649 Has 2.330 mts2), según IGAC y folio de matrícula inmobiliaria" (fl: 136).

Por su parte, revisado el dictamen pericial allegado al expediente por la parte actora, y en virtud del cual se erige la partición dentro del presente trámite se menciona: *"(…) El Espinal AREA: 754 ha 1494 m)"*, (Folios 155-173). Importante resaltar, como puede verse, que este instrumento contiene una cabida diferencial de aproximadamente 100 hectáreas comparadas con las registradas en el folio de matrícula inmobiliaria antes referido. (Folio 18-19 del expediente).

DEL RECURSO

En el término de ejecutoria de la anterior providencia el apoderado de la parte demandante, presenta recurso de reposición y en subsidio apelación, con el fin que se adelanten las etapas procesales de rigor y se decrete la división material del predio o en su defecto la venta en pública subasta.

Aduce el profesional del derecho, como sustento de su pretensión que en el curso del proceso se acredito la calidad de propietarios y comuneros de las partes con el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, única condición que según el debe probarse. Que no debe someterse al comunero a la indivisión por siempre.

Que no es causal para negar la división de predio la ambigüedad vista en el área, ya que si bien es cierto, que en la experticia y en los hechos de la demanda, se consignó que el predio tenía una cabida diferente de acuerdo al plano topográfico, dichos documentos no fueron inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y por lo tanto no pueden afectar jurídicamente el área de la heredad.

Que no es cierto que haya ambigüedad sobre la superficie del predio, pues el bien inmueble se encuentra plenamente determinado en su cabida, dado que sus área es de 649 has 2.330 m^2 , según títulos del IGAC, títulos escriturarios y folio de matrícula inmobiliaria, además que la descripción de los linderos, coincide con los documentos que dieron origen a la comunidad. Finalmente, solicita se reponga el auto proferido por el despacho y en su lugar se adelanten las etapas procesales de rigor.

CONSIDERACIONES

De acuerdo con el artículo 2322 del Código Civil, la comunidad es un cuasicontrato en el que la titularidad del derecho patrimonial sobre un bien recae en dos o más personas, y por cuya virtud los comuneros tienen un derecho relativo respecto del bien toda vez que no es posible identificar o individualizar la porción que a cada uno corresponde.

Para poner fin a esta indivisión, el artículo 406 del Código General del Proceso faculta a los comuneros para solicitar la división material del bien y el artículo 407 siguiente establece que "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" (subrayas son propias).

Respecto al fraccionamiento de predios rurales, la identificación de la cosa singular, tema trascendental en esta clase de acciones en materia probatoria, es el deber de las partes aportar un dictamen pericial con el fin de verificar la identidad, existencia física del predio, su ubicación, linderos, cabida superficiaria, y en general todo lo que sirva para identificarlo. Así pues, al cumplir con lo anterior está probado que el predio a dividir se ubica corresponde al *lote 2 El espinal, ubicado en la vereda La Lajita del Municipio de Villanueva (S), de una extensión aproximada de 649 hectáreas + 2330 metros cuadrados, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 302-10637 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barichara*". Sus linderos generales son los consignados en la escritura pública N° 311 del 4 de Julio de 2018 de la Notaria única del círculo de Barichara. (fls. 16-27).

Observa el despacho una diferencia de aproximadamente 100 Ha, en contraste con el dictamen que aporta el demandante, base de la partición. (fl: 147-173).

Está igualmente probado que demandante y demandados son condueños del predio objeto de división y que sus derechos de cuota corresponden a los siguientes porcentajes:

PORCENTAJE DERECHOS DE CUOTA	NOMBRE COMUNERO	MEDIO DE PRUEBA
50% en común y proindiviso	ANA DE DIOS CARREÑO MEJIA	Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 302-10637 (fls. 30-31).
50% en común y proindiviso	MARLENY CARREÑO MEJIA	Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 302-10637 (fls. 30-31).
50% en común y proindiviso	DEVORA CARREÑO MEJIA	Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 302-10637 (fls. 30-31).
50% en común y proindiviso	EULOGIO CARREÑO MEJIA	Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 302-10637 (fls. 30-31).
50% en común y proindiviso	LUZ AMANDA CARREÑO MEJIA	Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 302-10637 (fls. 30-31).
50% en común y proindiviso	HUGO CARREÑO MEJIA	Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 302-10637 (fls. 30-31).
50% en común y proindiviso	AMELIA CARREÑO MEJIA	Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 302-10637 (fls. 30-31).
50% en común y proindiviso	EVA MEJIA DE CARREÑO MEJIA	Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 302-10637 (fls. 30-31).
100%	**TOTAL DERECHOS DE CUOTA**	

De acuerdo con lo expuesto, en el caso de autos si bien se cumplen algunos de los presupuestos para la correcta identificación del inmueble y la adecuada integración del contradictorio, no es menos cierto que existe inconsistencia en cuanto a la verdadera cabida del predio, pues en las escrituras públicas obrantes al expediente se verifica una extensión de 649 Has 2.330 m^2, y en el dictamen aportado por la parte demandante luego del requerimiento efectuado por este despacho, mediante autos de julio 4 y septiembre 12 del 2019. (fl: 127 y 131), se observa una extensión de 754 Ha 1.494 m^2, dictamen mediante el cual la parte actora funda la partición.

Así las cosas, se tiene que, para efectos de la adjudicación de los diversos globos de terreno, las medidas del predio deben ser concordantes tanto en los documentos que acreditan la propiedad (Folios de matrículas inmobiliarias), como en el dictamen base de la partición, pues a criterio de este despacho, determinar la cabida real del predio es trascendental para efectos de determinar que cantidad de terreno le corresponde a cada comunero. Por tal motivo la parte demandante previo a la presentación de la demanda divisoria ha debido adelantar los trámites administrativos con el fin de actualizar la verdadera área del terreno y evitar así la falta de claridad en cuanto a la extensión de las porciones de terreño a adjudicar.

Así las cosas, como quiera que la división material impone cuando menos la claridad en cuanto a la cabida del predio, en caso de inconsistencias no procede.

Con fundamento en lo expuesto, el despacho mantendrá le auto recurrido y en consecuencia por ser procedente de conformidad con el Artículo 409 del CGP, se concederá el recurso de apelación oportunamente presentado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Charta,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER la providencia calendada 20 de febrero de 2020, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto devolutivo el recurso de apelación oportunamente interpuesto por el apoderado de la parte demandante, contra el auto calendado 20 de febrero de 2020, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Por Secretaría, remítase el expediente ante los Jueces Civiles del Circuito de San Gil, (reparto), dentro del término de ley para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

DORIS VIVIANA FERNANDEZ MONSALVE
JUEZ