



Villanueva (S), Noviembre dieciséis (16) de dos mil veintiuno (2021)

DEMANDANTE: MARIA EUGENIA MENESES CANCINO
DEMANDADOS: FLORINDA ESCUDEROS LOZADA
PROCESO: DIVISORIO
EXPEDIENTE: 688724089001-2021-000202-00

En auto precedente, la demanda de la referencia fue inadmitida, destacando aspectos formales que impedían su admisión, concediéndose en consecuencia el término de ley a la parte interesada para subsanarlos.

Revisado el escrito de subsanación, encuentra el despacho que los requerimientos en sentir de este despacho no fueron cabalmente cumplidos.

Para explicar el punto, se transcribe lo que el auto de fecha 7 de octubre de 2021, precisó:

- *“... Indica el apoderado judicial de la demandante que estima la cuantía en la suma superior a los \$331.692.300 pesos, de acuerdo al avalúo catastral. No obstante, el apoderado allega un certificado de avalúo catastral de un predio denominado el eucalipto con matrícula inmobiliaria No 302-8160, con una extensión superficial de 12 h 4500.00m², el cual no corresponde en manera alguna al avalúo catastral de los predios denominados MARTOR LOTE 5, LA BENDICION LOTE 2 y EUCALIPO LOTE 4, respecto de los cuales se solicita la división. Si bien dichos predios resultaron de la subdivisión del predio de mayor extensión, el Artículo 26 No 4, señala que la cuantía se determinara por el avalúo catastral del bien que se pretende dividir, los cuales se reitera son los predios MARTOR LOTE 5, LA BENDICION LOTE 2 y EUCALIPO LOTE 4, por tal motivo, se requiere a la parte demandante para que allegue certificado catastral especial u algún otro documento en el que se pueda establecer el valor del avalúo de los predios objeto de la demanda, con fecha reciente.*
- *Por otra parte, de conformidad con el artículo 406 del C.G.P, no se aporta el dictamen pericial de que trata la norma en cita, siendo este un anexo obligatorio para este tipo de demandas¹. Aportó la parte actora dictamen en el que se determina el valor de los bienes, pero no se cumple con la exigencia que señala la norma en cuanto a indicar el tipo de división que fuere procedente, la respectiva partición, si fuere el caso, y demás exigencias que consagra la citada norma. Además de ello, la experticia debe reunir los requisitos, información y anexos que establece el artículo 226 ibídem.*
- *Por otra parte, se requiere al apoderado judicial del extremo activo para que aclare las pretensiones de la demanda, ya que las mismas no son claras respecto a la forma como pretende la división material del bien objeto de la Litis, pues en la pretensión primera solicita la adjudicación del predio la bendición lote 2 a la señora FLORINDA ESCUDEROS LOZADA, previo el pago de \$20.000.000 a MARIA EUGENIA MENESES CANCINO, el presente proceso tiene como objeto poner fin a la comunidad de manera equitativa en consonancia con las pruebas documentales arrimadas, sin que sea dable resolver conflictos ajenos a la división material de los predios”.*

¹ Artículo 406 del C.G.P., en concordancia con el numeral 5° del artículo 84 ibídem.



El extremo activo en el escrito de subsanación respecto del primer punto de inadmisión, se abstiene de señalar la razón por la cual no aporta los avalúos catastrales individuales de cada uno de los predios, y nuevamente aporta el avalúo catastral del predio de mayor extensión del que fueron segregados los lotes que se pretenden dividir. Frente a este punto ha de indicar el despacho que si bien el Artículo 26 No 4, señala que la cuantía se determinará por el avalúo catastral del bien que se pretende dividir, los cuales se reitera son los predios MARTOR LOTE 5, LA BENDICION LOTE 2 y EUCALIPO LOTE 4, no obstante, no haber aportado los específicos para los tres lotes mencionados, encuentra que se pueden inferir del avalúo del lote de mayor extensión.

Frente a la segunda y tercera causal de inadmisión, la subsanación no satisface el requerimiento del despacho, pues en primer lugar el abogado no presenta la posible división de los predio en litis, y segundo **la partición** que el demandante propone o pretende sobre dichos inmuebles, no se compadece con la realidad jurídica de los inmuebles, ya que revisados los documentos aportados los lotes o predios LA BENDICION LOTE 2, MARTOR LOTE 5 y EL EUCALIPTO LOTE 4, pertenecen en común y proindiviso a las señoras MARIA EUGENIA MENESES CANCINO y FLORINDA ESCUDEROS LOZADA, cada una con el 50%. Así las cosas, las adjudicaciones que plantea el apoderado judicial de la demandante deben estar acorde con las realidad jurídica de los inmuebles y la partición en los porcentajes que pretende la parte actora junto con las retribuciones que plantea, no resultan acordes con los porcentajes de titularidad que tienen los extremos de la demanda sobre los predio a dividir. Es decir, las manifestaciones que hace el abogado respecto que su poderdante pagó porcentajes mayores y tal virtud así debe reconocerse en la división, escapa de la naturaleza propia del proceso divisorio, ya que de acuerdo a las normas procesales la división material debe estar acorde con los títulos de propiedad que se arriman con la demanda. Las situaciones que el extremo activo plantea, no resultan propias del trámite divisorio, aun ni siquiera en una división por venta, pues la adjudicación del producto de la venta, debe hacerse conforme a los porcentajes de propiedad que se reflejan en los certificados de libertad y tradición traídos. Debe recordarse que el presente proceso, tiene como objeto poner fin a la comunidad de manera equitativa en consonancia con las pruebas documentales arrimadas, sin que sea dable resolver conflictos ajenos a la división material de los predios, que deben o pueden ser resueltos a través de otro mecanismo.

Para el despacho no existe duda alguna referente al alcance que el artículo 406 del C.G.P tiene al manifestar en el último de sus incisos, en relación a que el dictamen pericial **debe comprender el tipo de división que fuere procedente, la partición si fuere el caso, acorde con el porcentaje de titularidad que cada comunero detente sobre el bien.** Así las cosas, dependiendo del tipo de división que estime procedente el demandante, de las dos legalmente posibles (por venta o material), en el primero de los casos, no es del caso precisar partición alguna por tratarse el producto de la división de una cosa fungible, como lo es el dinero, lo que no ofrece mayor dificultad; sin embargo, cuando de división material de un bien no fungible como este caso se trata, si es del caso precisar en cada uno de los predios resultantes, la pretensión determinada en la partición o adjudicación a cada uno de los comuneros; pues precisamente para el ejercicio del derecho de contradicción, confrontación y defensa, de lo mínimo que hay que enterar al demandado es no solo de la forma en que se pretende dividir el bien común, (material o por venta) sino también, de cómo el demandante pretende la partición y/o adjudicación de cada uno de los fundos resultantes. Lo anterior, se desprende de la lectura del artículo 409 del CGP, que menciona que “ *Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen podrá aportar*



otro", de lo que se colige que para estar o no de acuerdo, el convocado debe conocer no solo el tipo de división sino la partición que se pretende, lo que incluye la especificación de las adjudicaciones que se piden. Se reitera, en el presente caso, la división material debe solicitarse conforme a los porcentajes que refleja los documentos que prueban la titularidad del derecho real de dominio de las comuneras.

Por lo anteriormente expuesto el despacho rechazará la demanda de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 90 del C.G.P.

Conforme a lo anterior y sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Villanueva, Santander,

RESUELVE

PRIMERO: Rechazar la demanda de DIVISIÓN MATERIAL propuesta por MARIA EUGENIA MENSES CANCINO, quien actúa a través de apoderado judicial, contra FLORINDA ESCUDEROS LOZADA, por lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: No se dispone hacer entrega de la demanda junto con los anexos a la parte demandante, en tanto la demanda y anexos con que cuenta el juzgado solo obran de manera digital, sin que se haya allegado algún documento en original.

TERCERO: Una vez ejecutoriada esta decisión archívese el diligenciamiento previas las anotaciones respectivas

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

DORIS VIVIANA FERNANDEZ MONSALVE
Juez

