



RADICADO: 42.691 (08638-31-89-001-2015-00362-03)

TIPO DE PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: FREDDY ANTONIO RAMOS DE LA HOZ Y OTROS

DEMANDADO: ROBERTO RAMOS DE LA HOZ Y OTROS.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA SEXTA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

Barranquilla, tres (03) de septiembre de dos mil veinte (2020)

ASUNTO

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación contra la sentencia de fecha 25 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga al interior del presente proceso divisorio, seguido por FREDDY ANTONIO RAMOS DE LA HOZ, CARLOS ARTURO RAMOS DE LA HOZ, LUÍS ANTONIO RAMOS GUETTE, MIRYAM MERCEDES, RAMOS, GUETTE, FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE y LUÍS ALFONSO RAMOS DE LA HOZ contra ROBERTO RAFAEL RAMOS DE LA HOZ, MARLENE ESTHER RAMOS DE LA HOZ, LUDYS MARÍA RAMOS DE LA HOZ y NURYS SOFÍA RAMOS DE LA HOZ.

ANTECEDENTES

La parte demandante sustentó la demanda en los fundamentos fácticos que se transcriben a continuación:



1. Que los demandantes y demandados son propietarios en común y proindiviso de los inmuebles objeto de la división, cuya propiedad adquirieron en adjudicación al interior del proceso de Sucesión de ALFONSO RAMOS CABRERA y ANA ESTHER DE LA HOZ, mediante Escritura Pública Nro. 107 del 06/08/2008.
2. Que los condueños demandados han sido renuentes a conciliar o transar extraprocesalmente para ponerle fin a la comunidad en los inmuebles reseñados.
3. Que los bienes denominados “La Unión”, y El Carretal pueden partirse materialmente.

PRETENSIONES

De conformidad con los fundamentos fácticos expuestos, los demandantes pretenden lo siguiente:

1. La venta pública del inmueble ubicado en la calle 59 Nro. 44-102 de Barranquilla (Pretensión a la cual se desistió)
2. La división material de los siguientes inmuebles:
 - Lote de terreno denominado LA UNIÓN, con una cabida de 50 hectáreas, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Luruaco, con las siguientes medidas: Norte: 669 metros, Sur: 575 metros, Este: 726 metros y Oeste: 500 metros. Dirección del Inmueble: Lote La Unión -50 Ha. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41011.



- Lote de terreno denominado CARRETAL, ubicado en Arroyo De Piedras, jurisdicción del Municipio de Luruaco, con las siguientes medidas: Norte: 343 metros, Sur: 225 metros, Este: 160 metros y Oeste: 540 metros. Dirección del Inmueble: Lote Carretal – Cabida 20 Ha. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045.41008.
- Lote de terreno denominado LA UNIÓN constante de 18 hectáreas, ubicado en Arroyo De Piedras, jurisdicción del Municipio de Luruaco, con las siguientes medidas: Norte: 300 metros, Sur: 310 metros, Este: 400 metros, y Oeste: 600 metros. Dirección del Inmueble. Lote la Unión -18 HA. A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41010.
- Dos porciones de terreno que forman hoy un solo globo, ubicado en jurisdicción del Municipio de Luruaco, en el corregimiento Arroyo de Piedras, que hace parte del globo general de tierra nombrado Juan del Toro, que de ahora en adelante se denominará LA UNIÓN constante de 50 hectáreas más o menos con las siguientes medidas y lindero: Norte: Mide 1.300 metros, con Montes Incultos y herederos de Dionisio Morales, Sur: mide 1100 metros, con predio de Mervo y Emigdio Gutiérrez. Este: Mide 1000, con Predio de Tomás Castillo y Bienvenido Santiago y Oeste: mide 1500 metros, con predios de Comanches de Palmar de Candelaria y Juan Bolívar. Dirección del inmueble: Lote La Unión -150 Ha. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-53801.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego del correspondiente trámite procesal, se procedió a dictar sentencia en la cual se resolvió lo siguiente:

3



1. Apruébese en todas sus partes el trabajo de partición y adjudicación presentado por las partes, sobre el inmueble “LA UNIÓN”, junto con las mejoras, por las condiciones antes dichas.
2. Ordénese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico para que haga la inscripción de la presente sentencia con sus respectivos planos, abriendo nuevos Folios de matrículas inmobiliarias para cada uno de los predios objeto de la presente división con sus respectivas características, por lo dicho en precedencia.
3. Ordénese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga, Atlántico, por haberse rectificado medidas, se cancelen los respectivos folios de matrículas inmobiliarias 045-1011, por lo dicho en precedencia.
4. Ordénese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sabanalarga para que haga la des-anotación de la inscripción de esta demanda en los folios de matrícula inmobiliaria 045-1011, tal como se ordenó.
5. Protocolícese la presente providencia en la Notaría Única del Círculo de Sabanalarga, Atlántico, para lo de su competencia, por lo dicho en precedencia.
6. Expídanse las copias auténticas para los trámites de ley y ofíciense a las respectivas entidades para que registre la presente sentencia de división.
7. Sin costas en esta instancia, de conformidad con el artículo 365 Numeral 8° del C.G.P. Ejecutoriado lo anterior archívese.

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de LUÍS ALFONSO RAMOS de la Hoz interpuso recurso de apelación contra la sentencia, al cual se adhirió la



apoderada judicial de FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE y MIRIAM MERCEDES RAMOS GUETTE.

REPAROS A LA SENTENCIA.

1. Por parte de LUÍS ALFONSO RAMOS.

El apoderado judicial de LUÍS ALFONSO RAMOS presentó los siguientes reparos contra la sentencia:

- Que el fallo es incongruente, puesto que la sentencia no tuvo en cuenta todo lo relacionado en el escrito de demanda y desconoció lo consignado en el escrito de fecha 10 de junio de 2011, en el que se subsana la demanda.
- Que el Juzgado hace la partición y división material del bien inmueble denominado LA UNIÓN con un área total de 126 Ha. Más 2800 m² y hace además la división del área afectada por el título minero de un total de 12 Ha. Más 4-810 Metros.
- Que el Juzgado desconoció lo ordenado en providencia del 30 de julio de 2019,
- Que el juez tuvo en cuenta para la partición un globo de terreno relacionado por el perito JUAN CARLOS CORONADO, en el cual no se señala Escritura que ampara el mismo.
- Que el área de 126 Ha. Más 2800 m² carece de escritura que la ampare y de los respectivos registros.



- Que no se tuvo en cuenta en la repartición de los lotes que hay unos que por su ubicación de los comuneros no fueron tratados en igualdad de condiciones respecto de los otros, en vista que en algunos de los lotes primeramente numerados en la división que hizo el señor juez, tienen un valor superior a los referenciados de último.

2. Por parte de **FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE** y **MIRYAM MERCEDES RAMOS GUETTE**.

- Que los causantes dejaron 8 herederos, por lo cual se hace referencia a 8 cuotas partes. 7 de los herederos aceptaron la herencia, pero uno de los hijos de los causantes cedió sus derechos herenciales a **LUÍS RAMOS GUETTE**, **MIRYAM MERCEDES RAMOS GUETTE** y **FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE**.
- Que no obstante dictar sentencia que ordenó la división material, el juez excluyó a las condueñas **MIRYAM MERCEDES RAMOS GUETTE** y **FARIDE DEL SOCORRO RAMOS**, desconociendo su derecho real de dominio.
- Si dividimos el derecho de dominio del predio “**LA UNION**” en porcentajes, sería el siguiente:

FREDDY RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio

CARLOS RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio

LUIS ALFONSO RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio

LUDYS RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio



MARLENE RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio

NURYS RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio

ROBERTO RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio

LUIS RAMOS GUETTE: 4,16666666% del derecho real de dominio

MIRYAM MERCEDES RAMOS GUETTE: 4,16666666% del derecho real de dominio

FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE: 4,16666666% del derecho real de dominio

- Que el dictamen aportado no es congruente con el título de dominio como lo es la escritura pública 107 de 2008 de la Notaría Única de Luruaco y con el certificado de tradición y libertad y se diferencian así:

ESCRITURA PÚBLICA 107 DE 2008 DE LA NOTARÍA ÚNICA DE LURUACO Y CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y	DICTAMEN PERICIAL
AREA TOTAL: 50 HECTAREAS	AREA TOTAL 126 HECTAREAS + 2800 MTS ²
MEDIDAS: NORTE, 669 MTS., SUR, 575 MTS., ESTE, 726 MTS. Y OESTE, 500 MTS	MEDIDAS: 1300 MTS NORTE, SUR 1000 MTS, ESTE 1000 MTS, OESTE 1500 MTS.
TITLUALES DEL DERECHO DE DOMINIO: 10	EL PERITO HABLA DE 8 HERMANOS Y 8 PARTES



--	--

- Ahora bien, si existiere cambio en el área y linderos, que conlleve aumento respecto de los inscritos, debe hacerse con base en certificación o resolución, de catastro y/o Instituto Geográfico Agustín Codazzi-(IGAC), elevada a escritura pública. (Art. 5 Decreto 1711 de 1984, Instrucción Administrativa conjunta Superintendencia de Notariado y Registro - IGAC - 011-2010).
- Por otra parte, el perito Juan Coronado nunca mencionó los nombres de los “8 hermanos” u “8 particiones” (aclarando que el señor LUIS RAMOS GUETTE no es hermano de los RAMOS DE LA HOZ), es decir, el perito NO FUE QUIEN HIZO EL TRABAJO DE PARTICION, sino el Dr. Octavio Peña, mediante escrito del 31 de Enero de 2019, quien solicitó la división que el señor juez ordenó en sentencia, así:
LOTE 1: MARLENE RAMOS
LOTE 2: NURYS RAMOS
LOTE 3: ROBERTO RAMOS
LOTE 4: CARLOS RAMOS
LOTE 5: LUDYS RAMOS
LOTE 6: LUIS RAMOS GUETTE
LOTE 7: LUIS RAMOS DE LA HOZ
LOTE 8: FREDDY RAMOS

Es decir, el señor Juez hizo la partición según lo solicitado por el Dr. Octavio Peña, apoderado de Carlos Ramos.



- El señor JUEZ para tomar la decisión de partición debido valorar íntegramente las pruebas, es decir, además del dictamen pericial, debió estudiar la escritura pública de sucesión la cual indica la distribución del derecho de propiedad de cada condueño y el certificado de libertad y tradición.
- Es menester recalcar, que la partición en lote1, 2,3,4,5,6,7,8, no identificó plenamente cada lote, toda vez, que no basta con enumerarlos o darle las medidas, sino que debe alinderarse para que cada condueño sepa con exactitud cuál es el inmueble que se les asigna. Y esto no se encuentra ni en la sentencia, ni en la partición aportada por el Dr. Octavio Peña, ni en el dictamen pericial.
- El art. 407 del C.G.P., consagra: 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. Para el caso concreto no basta con que el juez haya distribuido o asignado al azar cada lote al condueño, pues el derecho de dominio del inmueble objeto de la litis, lleva consigo por accesión unos frutos que produce el terreno en virtud al contrato de concesión minera KH5-14071, y además estas son tierras ricas en recursos naturales, es decir que, a la hora de hacer la división material, el juez debe percatarse que cada terreno asignado a cada uno de los condueños no afecte el mencionado contrato de concesión minera y tenga acceso a los recursos naturales como cantera, hidrocarburos, etc. Su señoría, no es simplemente dividir en 10, 2, 3 hectáreas para cada uno, porque si bien el metraje puede ser equitativo, el valor de 10 hectáreas con acceso a hidrocarburos no es el mismo valor de las mismas 10 hectáreas sin acceso a este recurso natural. Es decir, esta distribución debe realizarse muy minuciosamente y no simplemente por las partes, sino por un experto partidor, ya que estos terrenos tienen acceso a



bienes del estado que pueden explotar. Y el juez debió percatarse que a la hora de la distribución no se afecte o desmejore el peculio de los condueños

PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con los elementos materiales probatorios, le corresponde a la Sala determinar si la división aprobada por el juez de primera instancia ¿se encuentra ajustada a los preceptos y reglas que rigen la división material de los inmuebles?

CONSIDERACIONES

Acerca la comunidad y la división.

La propiedad asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares del dominio en forma simultánea, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquel. Por eso se dice que el comunero es dueño de todo y de nada, pues sabe a ciencia cierta que tiene derecho de dominio sobre determinado bien, pero no puede individualizarlo respecto de una específica parte sobre el que recae, lo que conlleva en muchos casos, dificultades para su adecuada utilización o explotación, por la diversidad de criterios que los diferentes titulares puedan tener en cuanto a su destino.

Ante esta situación el legislador proporciona instrumentos legales para que se ponga fin a las comunidades, que regula como inocultable realidad jurídica, pero que aspira a que en posible no se den, lo cual se plasma en el artículo 1374 del C.C. cuando estipula que “Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión” y más adelante agrega “No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.”



El artículo 2340 del C.C. dispone que la comunidad termina con la división del haber común, entre otras cosas, de común acuerdo o acudiendo al juez, a través de la acción divisoria. Así, la norma en comento, expresamente señala lo siguiente:

“La comunidad termina:

1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.
2. Por la destrucción de la cosa común.
3. Por la división del haber común.”

En resumen, si existe un bien mueble o inmueble con derecho de dominio en común y proindiviso, los condueños pueden ponerle fin extrajudicialmente a la comunidad realizando su partición material o enajenándolo a una sola persona que radique en su cabeza las diversas cuotas y unifique así el dominio del bien. Pero si tal acuerdo no es posible, el proceso divisorio, en la modalidad de división o venta de la cosa común, constituye el instrumento judicial para lograr tal fin.

Para acudir a esta figura judicialmente no es relevante que se trate de un solo bien o de varios, siempre y cuando estén debidamente individualizados. El presupuesto para que proceda la división es que cada bien, mueble o inmueble se encuentre plenamente individualizado, dado que si se trata de una universalidad, por ejemplo la masa de bienes de una herencia, otros son los sistemas que el legislador ha dispuesto.

El artículo 407 del C.G.P. expresamente consagra 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.”

De conformidad con las anteriores consideraciones se resolverá el caso concreto.

CASO CONCRETO

1. Precisión previa en torno a la nulidad planteada.

En el primer reparo que se plantea por la recurrente versa sobre la ausencia del control de legalidad por parte del juez de primera instancia. Así, señala lo siguiente:

“No obstante, se vislumbra que la parte demandante conforma un litisconsorcio necesario, por las siguientes personas:

- 1. FREDDY RAMOS DE LA HOZ**
- 2. CARLOS RAMOS DE LA HOZ**
- 3. LUIS RAMOS GUETTE**
- 4. MIRYAM MERCEDES RAMOS GUETTE**
- 5. FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE**
- 6. LUIS ALFONSO RAMOS DE LA HOZ**

*Inicialmente, fueron representados por el Dr. Álvaro Angulo Palacio. No obstante, el apoderado demandante renunció al poder a él conferido y el **Dr. José González de Ávila** asumió la defensa, pero sólo del señor **LUIS ALFONSO RAMOS DE LA HOZ**; y a su vez, el **Dr. Octavio Peña**, asumió la defensa del señor **CARLOS RAMOS DE LA HOZ**. Quedando, los otros demandantes sin debida representación.”*

De conformidad con lo anterior, la recurrente plantea la nulidad por ausencia de representación judicial **FREDDY RAMOS DE LA HOZ**, **LUIS RAMOS**



GUETTE, MIRYAM MERCEDES RAMOS GUETTE, FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE, respecto a lo cual la Sala debe precisar lo siguiente:

Las causales de nulidad son taxativas, de tal forma que tan solo se podrán alegar como tal las expresamente contempladas en el ordenamiento procesal. El artículo 133 del C.G.P., se encarga de contemplar taxativamente los supuestos en los que se podrá alegar la nulidad del proceso, en todo o en parte. Así:

“El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

- 1. Cuando el juez actúe en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.*
- 2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.*
- 3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.*
- 4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.*
- 5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.*
- 6. Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.*
- 7. Cuando la sentencia se profiera por un juez distinto del que escuchó los alegatos de conclusión o la sustentación del recurso de apelación.*



8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Cuando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

PARÁGRAFO. Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece.”

Como puede advertirse, el supuesto alegado por el recurrente no se enmarca dentro de las causales de nulidad expresamente consagradas. En materia de representación judicial a través abogado, la causal de nulidad se configura cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder, lo cual no ocurrido en el caso bajo examen.

Aunado a lo anterior, no se puede perder de vista que cuando se haya proferido sentencia solo podrán alegarse las nulidades ocurridas en ella. Lo anterior, de conformidad con la disposición establecida en el inciso 1° del artículo 134 del C.G.P. que establece “Las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias antes de que se dicte sentencia o con posteridad a esta, si ocurrieren en ella.”

De conformidad con este postulado no existe causal alguna para invalidar lo actuado, por lo cual este reparo no se encuentra llamado a prosperar.



2. Acerca de los bienes objeto de la división.

En el caso bajo estudio, los demandantes ejercieron la acción divisoria, pretendiendo inicialmente, por una parte, la venta pública del inmueble ubicado en la calle 59 Nro. 44-102 de Barranquilla, al tiempo que se pretendió la división material de los bienes que se describen a continuación:

- Lote de terreno denominado LA UNIÓN, con una cabida de 50 hectáreas, ubicado en la jurisdicción del Municipio de Luruaco, con las siguientes medidas: Norte: 669 metros, Sur: 575 metros, Este: 726 metros y Oeste: 500 metros. Dirección del Inmueble: Lote La Unión -50 Ha. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41011.
- Lote de terreno denominado CARRETAL, ubicado en Arroyo De Piedras, jurisdicción del Municipio de Luruaco, con las siguientes medidas: Norte: 343 metros, Sur: 225 metros, Este: 160 metros y Oeste: 540 metros. Dirección del Inmueble: Lote Carretal – Cabida 20 Ha. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045.41008.
- Lote de terreno denominado LA UNIÓN constante de 18 hectáreas, ubicado en Arroyo De Piedras, jurisdicción del Municipio de Luruaco, con las siguientes medidas: Norte: 300 metros, Sur: 310 metros, Este: 400 metros, y Oeste: 600 metros. Dirección del Inmueble. Lote la Unión -18 HA. A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41010.
- Dos porciones de terreno que forman hoy un solo globo, ubicado en jurisdicción del Municipio de Luruaco, en el corregimiento Arroyo de



Piedras, que hace parte del globo general de tierra nombrado Juan del Toro, que de ahora en adelante se denominará LA UNIÓN constante de 50 hectáreas más o menos con las siguientes medidas y lindero: Norte: Mide 1.300 metros, con Montes Incultos y herederos de Dionisio Morales, Sur: mide 1100 metros, con predio de Mervo y Emigdio Gutiérrez. Este: Mide 1000, con Predio de Tomás Castillo y Bienvenido Santiago y Oeste: mide 1500 metros, con predios de Comanches de Palmar de Candelaria y Juan Bolívar. Dirección del inmueble: Lote La Unión -150 Ha. A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-53801.

Sin embargo, inicialmente el apoderado judicial de la parte demandante, a través de memorial del 31 de julio de 2012, solicitó que se excluyera del proceso el bien inmueble ubicado en la calle 59 Nro. 44-102 de Barranquilla. Del mismo modo, al interior del desarrollo del trámite procesal se indicó que los sujetos procesales habían practicado la división material de los predios denominados El Carretal de forma extrajudicial. De hecho, al momento mismo en que se elabora el dictamen pericial aportado por el perito JUAN CARLOS CORONADO GRANDOS se señala como nota preliminar la siguiente: “El predio Carretal ya fue subdividida de común acuerdo entre los herederos, por lo tanto no entra en la división, pero se tendrá como referencia en la identificación de ficha catastral.” Cabe precisar además que el dictamen pericial se practicó sobre los bienes identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41010 y 045-41011.

Cabe aclarar que si bien es cierto inicialmente se había señalado que la división recaía exclusivamente sobre el bien identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-4101, la Sala advierte que el globo de terreno denominado LA UNIÓN se encuentra integrado no solo por éste, sino también por el inmueble identificado con el Folio Nro. 045-41010.



Examinados los respectivos Folios de Matrícula Inmobiliaria, en efecto la Sala advierte que el dominio de estos se encuentra radicada en común y proindiviso en los sujetos procesales que integran este proceso, en los siguientes porcentajes:

FREDDY RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio. (1/8)

CARLOS RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio. (1/8)

LUIS ALFONSO RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio (1/8).

LUDYS RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio (1/8)

MARLENE RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio (1/8)

NURYS RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio (1/8)

ROBERTO RAMOS DE LA HOZ: 12.5% del derecho real de dominio (1/8)

LUIS RAMOS GUETTE: 4,16666666% del derecho real de dominio.

MIRYAM MERCEDES RAMOS GUETTE: 4,16666666% del derecho real de dominio.

FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE: 4,16666666% del derecho real de dominio.

Cabe aclarar que los sujetos procesales no se encuentran registrados como titulares del derecho de dominio del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-53801.

3. Acerca de la división practicada por el perito y aprobada por el juez de primera instancia.

Examinado el peritaje realizado, la Sala advierte que el trabajo de división se practicó sobre un área de terreno superior a la descrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria e incluso superior a la reseñada en el libelo genitor y en el escrito de subsanación de la demanda. Mientras que los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41010 y 045-41011 se hace referencia



expresa a 18 y 50 hectáreas respectivamente, en el dictamen pericial se practicó la división sobre 126 hectáreas más 2.800 m², englobando además los inmuebles, como si se tratara de un único predio. Así, en acápite de la valoración del predio expresamente se indicó: “Este predio actualmente fueron verificadas sus medidas y linderos, mediante levantamiento planímetro con GPS y un levantamiento previo de una empresa de Licencia y Explotación Minera, coincidiendo los puntos de la Estación Total (Sistema geo-referenciado) con lo encontrado en el campo y del cual dio como resultado un área de Cien Veintiséis Hectáreas más Dos Mil Ochocientos Metros Cuadrados (126 Ha. + 2.800 M²), los cuales se pueden apreciar en los planos adjuntos en los anexos de este informe.”

De igual forma, en el punto 4° denominado Divisorio se señaló “El predio o la finca la Unión con MAT 045-1011 (SIC) y Referencia Catastral Nro. 01-001-0199-000; posee un hectareaje total de 126 Ha. + 2.800 m², de los cuales se resta como área común de usufructo a todos los herederos la zona o área de explotación minera (Rectángulo imaginario) de 12 hectáreas + 3.810, 167 M² ver planos SUBDIVISIONES CANTERA LA UNIÓN, correspondiente a todos los herederos (8 hermanos Ramos), quedando cada una de las 8 particiones con 14 Hectáreas + 2.373,80 M². Es de anotar que le polígono de reflejo de la licencia abarca un área mayor, la cual se encuentra delimitada intangiblemente en un trapecio de coordenadas cartesianas, por la topografía del Ministerio de Minas, identificadas dentro del plano de referencia, del punto 1 al punto 6.”

A partir de lo anterior, la Sala advierte dos imprecisiones iniciales, a saber:

I) La falta de identidad de los bienes objeto de la división, reconocidos en los Folios de Matrícula Inmobiliaria referidos y descritos en la demanda con los predios sobre los cuales recayó el dictamen pericial elaborado. Cabe precisar que no existe identidad entre los predios, no solo porque el área de terreno objeto del trabajo pericial resulta claramente superior a la descrita de los Folios de Matrícula



Inmobiliaria y en la demanda, sino, además, porque no existe coincidencia en las medidas y linderos de los bienes.

II) La división material debe recaer sobre dos (2) predios, el primero de ellos que comprende 18 Ha. y se encuentra identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41010 y el segundo con un área de 50 Ha., identificado con el Folio Nro. 045-41011. Cabe precisar que la división debe practicarse sobre cada bien individualmente considerado y no sobre un único globo de terreno, siempre que el área de cada predio una vez dividido no resulte inferior a la permitida en la zona y siempre que no se desmejore el valor de los inmuebles con su división. En el caso bajo estudio, se englobó en un solo terreno los inmuebles, lo cual resulta técnica y jurídicamente inapropiado, como quiera que se trata de distintos predios, identificados con diferentes Folios de Matricula.

La Sala debe reiterar que para que proceda la división de los predios éstos deben encontrarse debidamente individualizados y su situación jurídica debe encontrarse definida, sin que sea este escenario procesal el indicado para resolver situaciones ajenas a la división de los bienes.

Aunado a lo anterior, el trabajo de división material resulta inconcluso, habida cuenta de lo siguiente:

- En principio debe indicarse el tipo de división que procede, si efecto procede la división material atendiendo a la naturaleza de los bienes, la zona en que se encuentran ubicados y a que no se desmejore su valor.
- Los inmuebles deben ser divididos en 10 partes y no en 8 como lo hizo el perito, precisamente porque existen diez condueños y no ocho (8). Cabe precisar que en la división se excluyó a las propietarias **MIRYAM**



MERCEDES RAMOS GUETTE y FARIDE DEL SOCORRO RAMOS GUETTE.

Esta división se encuentra sujeta a que la extensión de los terrenos no sea inferior a la permitida en la zona y al hecho de que no se afecte o se desmejore notoriamente el valor de los inmuebles, lo cual debe quedar especificado en el dictamen pericial. Cabe precisar que la división material debe realizarse procurando que ningún predio resulte afectado negativamente en su valor, como quiera que se la desmejora es evidente no podría procederse en tal sentido.

- Si bien es cierto, se procedió a realizar la partición de los bienes, conforme se aprecia en el mapa de subdivisiones, no se hizo físicamente. La división debe efectuarse materialmente, loteando los predios en las proporciones que corresponda a cada condueño. No basta con realizar la división en planos, sino que ésta debe efectuarse físicamente, determinando cada área de terreno.
- Resulta necesario indicar las cabidas, medidas y linderos de cada predio, los cuales deben individualizarse plenamente. No es suficiente con indicar el área de los predios de mayor extensión objeto de la división, sino que además resulta necesario individualizar cada predio una vez practicada la división, indicando el área, medidas, linderos y colindancias. Lo anterior resultaría necesario para la apertura del Folio de Matrícula Inmobiliaria de cada predio. Así se encuentra contemplado en el artículo 8° de la Ley 1579 de 2012, le cual expresamente consagra:

ARTÍCULO 8o. MATRÍCULA INMOBILIARIA. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4o, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código



alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. (...)”

De conformidad con lo anterior, se insiste en que cada predio objeto de división debe encontrarse plenamente identificado por sus linderos, perímetros y cabida, para que proceda la apertura del Folio de Matricula Inmobiliaria de cada bien, una vez dividido físicamente.

Aunado a ello, resulta necesario, como quiera que de conformidad con la disposición establecida en el numeral 3° del artículo 410 del C.G.P. “Registrada la partición material, cualquiera de los asignatarios podrá solicitar que el juez le entregue la parte que se le haya adjudicado.”

- Los inmuebles objeto de la división deben identificarse no solo jurídica, sino también física o materialmente. De tal forma, que si no es posible su identificación material, la división no resultaría procedente. Lo anterior se advierte como quiera que en el Dictamen Pericial practicado se señaló que



“El lote delimitado con un área de 49.5570 M2 no fue identificado por el guía, por lo cual se desarrolló por construcción de ficha catastral del IGAC y por medio de imágenes satelitales para la delimitación total del predio “La Unión”, objeto de la Litis.

De conformidad con lo anterior, la Sala advierte que la división practicada no se ajusta a las reglas y preceptos establecidos para tal fin. De esta forma, se procederá a revocar la sentencia de primera instancia, al tiempo que se ordenará rehacer la división a partir de las indicaciones impartidas en la presente decisión, para lo cual el perito ya designado JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS deberá elaborar un nuevo dictamen pericial que integre, además de las precisiones señaladas, el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso y las mejoras realizadas. Previo a ello, debe identificarse los bienes objeto de la división, tanto de forma física o material, como jurídicamente, de tal forma que exista plena coincidencia entre los predios descritos en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41010 y 045-41011 y los que materialmente serán objeto de división.

DECISIÓN

De conformidad con las consideraciones expuestas, se procederá a revocar la sentencia objeto de apelación de fecha 25 de noviembre de 2019, al tiempo que se dispondrá rehacer el trabajo de división del inmueble, a partir de los criterios indicados en la presente sentencia.

En mérito de lo expuesto, la Sala Sexta de Decisión Civil Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. **REVOCAR** la sentencia de fecha 25 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sabanalarga al interior del presente proceso divisorio, de conformidad con las razones expuestas.



2. ORDENAR rehacer el trabajo de partición de los inmuebles objetos de la presente Litis, para lo cual el perito ya designado JUAN CARLOS CORONADO GRANADOS deberá elaborar un nuevo dictamen pericial, en el que siguiendo las instrucciones impartidas en la presente decisión, se determine lo siguiente:

2.1. La identidad plena de los bienes objeto de la división, reconocidos en los Folios de Matrícula Inmobiliaria 045-41010 y 045-41011. La división material debe recaer sobre dos (2) predios, el primero de ellos que comprende 18 Ha. y se encuentra identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 045-41010 y el segundo con un área de 50 Ha., identificado con el Folio Nro. 045-41011. Cabe precisar que la división debe practicarse sobre cada bien individualmente considerado.

2.2. La identificación de los bienes debe ser no solo jurídica, sino también física o material.

2.3. Debe determinarse el avalúo de los bienes y de sus mejoras.

2.4. Establecer si la división material resulta procedente, teniendo en cuenta el área objeto de la división, la naturaleza de los bienes, la zona en que se encuentran ubicados y que no se desmejore su valor. Cabe precisar que la división material procede siempre que el área de cada predio una vez dividido no resulte inferior a la permitida en la zona y siempre que no se desmejore el valor de los inmuebles con su división.

2.5. La división debe efectuarse materialmente, loteando los predios en las proporciones que corresponda a cada dueño.

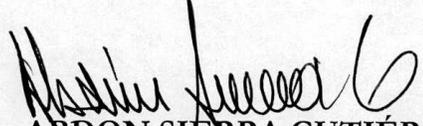


- 2.6. Cada predio objeto de división debe encontrarse plenamente identificado por sus linderos, perímetros, cabida y colindancias para que proceda la apertura del Folio de Matricula Inmobiliaria de cada bien, una vez dividido físicamente.
3. Para efectuara la partición el perito deberá seguir las reglas consagradas en el artículo 508 del C.G.P.
 4. Sin costas en esta instancia.
 5. Una vez ejecutoriada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen para que continúe con el trámite correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada


VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada


ABDON SIERRA GUTIÉRREZ
Magistrado