

CONSTANCIA SECRETARIAL. Palmira (V.), 1 de junio de 2021. A despacho de la señora Juez las presentes diligencias. Sírvase proveer.

Dejo constancia que, entre marzo 16 a junio 30 de 2020, como consecuencia de la pandemia por el Covid19, estuvieron suspendidos los términos judiciales, inicialmente mediante los ACUERDOS PCSJA20-11517, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, ACUERDO PCSJA20-11549, ACUERDO PCSJA20-11556 de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura entre el 16 y el 20 de marzo de 2020.

Términos que a través del ACUERDO PCSJA-20-11567 de junio 5 de 2020 de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura, fueron levantados a partir del primero (01) de julio de 2020, como también que entre diciembre 19 de 2020 y enero 11 de 2021 no corrieron términos por motivo de la vacancia judicial.

CONSUELO RODRÍGUEZ ITURRES
Secretaria

Proceso: DIVISORIO
Demandantes: Andrés Enrique Holguín Donneys y Otros
Demandado: Carlos Augusto Holguín Donneys
Radicación: 76-520-31-03-002-**2019-00201-00**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira (V.), ocho (8) de junio de dos mil veintiuno (2021)

OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Se procede a decidir sobre la división material y reconocimiento de mejoras dentro el presente proceso divisorio, iniciado por el señor **ANDRÉS ENRIQUE HOLGUÍN DONNEYS** y por las señoras **MARTHA ISAURA HOLGUÍN DONNEYS, ELIANA MARÍA HOLGUÍN DONNEYS y NANCY DONNEYS de HOLGUÍN**, en contra del señor **CARLOS AUGUSTO HOLGUÍN DONNEYS**.

DE LA DEMANDA

Pretende la parte actora que se decrete la división material del bien inmueble ubicado en el corregimiento de Santa Helena, municipio de El Cerrito-Valle del Cauca, identificado con la Matrícula Inmobiliaria **No. 373-100834** de la ORIP de Buga- Valle del Cauca, el cual se encuentra alinderado de manera general: NORTE.

En parte con carretera pública que conduce al corregimiento de El Castillo, otra parte, con parcelas de Luz Stella Delgado Martínez y de Fernando Peñafiel, en parte, con terrenos de Rubén Muñoz y, en parte con predio de herederos de Jorge García J. SUR. En parte, con la hacienda La Honda y, en parte, con el lote número tres (3) resultante de señalada subdivisión material en una extensión de ciento setenta y dos metros cincuenta y un centímetros (172.51 mts) ORIENTE. Con la hacienda "La Honda". OCCIDENTE. En parte, con vida pública, y en parte, con el lote número tres (3) resultante de la presente subdivisión material en una extensión de 37.10 metros.

Que el inmueble objeto de la Litis les fue adjudicado a las partes dentro de la sucesión intestada del señor **JORGE ENRIQUE HOLGUÍN MOSQUERA** (q.e.p.d.) el cual se adelantó en el juzgado Tercero de Familia de Palmira mediante sentencia No. 368 del 25 de noviembre de 2015¹ y cuya partición fue inscrita el 29 de julio de 2016 en la anotación No. 002 del folio de Matrícula Inmobiliario **No. 373-100834**².

Que la anterior partición quedó de la siguiente manera:

NANCY DONEYES DE HOLGUÍN	50%
ANDRÉS ENRIQUE HOLGUÍN DONEYES	12.50%
CARLOS AUGUSTO HOLGUÍN DONEYES	12.50%
ELIANA MARÍA HOLGUÍN DONEYES	12.50%
MARTHA ISAURA HOLGUÍN DONEYES	12.50%

Los demandantes presentaron con el escrito demandatorio avalúo comercial³, realizado por la Arq. María Eugenia Jaramillo López quien se encuentra inscrita en el RNA⁴. Se informa además que el uso del suelo de este bien es mixto debido a que una parte cuenta con construcciones y resto del terreno se puede denominar como agrícola; que el terreno total es de 118.457.49 Unidad-M2, dando como resultado un valor del terreno de \$3.335.040.912 M/CTE.

Aunado a lo anterior la evaluadora expresa que el inmueble motivo de avalúo puede fácilmente lotearse y convertirse en una parcelacion con las adecuaciones y servicios que se ofrecen, que el uso de suelo hoy día predominante es de parcelaciones de tipo campestre, todo conforme al POT del municipio de El Cerrito.

Así mismo la parte demandante ha expresado que son ellos quienes han pagado todas las obligaciones como comuneros para el cuidado y mantenimiento del inmueble incluidas las obligaciones del demandado.

¹ Visto páginas 19 a 26 del cuaderno principal
² Visto páginas 47 a 49 del cuaderno principal
³ Visto páginas 32 A 46 del cuaderno principal
⁴ https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_insolvencia/layouts/15/xlviewer.aspx?id=/delegatura_insolvencia/Documents/LISTA_AVALUADORES.xlsx

Dado lo anterior la parte actora indica que tiene como pretensión principal la división material del bien inmueble ya descrito y como pretensión subsidiaria la venta de dicho predio. De igual modo se pretende el reconocimiento de las mejoras en proporción a los porcentajes asignados, bien sea en forma gratuita o reconociendo su valor a los condóminos, por parte de quien las reciba.

A su vez la parte demanda se opone a la pretensión principal de división del predio y solicita que se acoja el trámite de la venta del bien inmueble objeto de la Litis por cuanto dividir materialmente el predio disminuye su valor y no sería procedente conforme al municipio donde se ubica, ni resulta viable dividirlo para convertirlo en parcelación. Que jurídicamente no se tiene la prueba de que la nueva división sea aceptada por el Notario, por la ORIP y Catastro Municipal de El Cerrito, así como también argumenta que la división planteada por la parte actora se aleja de las normas de ordenamiento territorial, servicios públicos, medio ambiente y tratamiento de aguas residuales.

De forma que la parte demanda solicita como petición especial la venta del bien inmueble objeto de la Litis, en el entendido que la parte actora tiene esta pretensión como subsidiaria y que en lo referente al precio del inmueble que por medio de avalúo presentó la parte demandante se encuentra de acuerdo.

La parte demandante a través de apoderado, por medio de correo electrónico⁵ de fecha 10 de agosto de 2020 adjunta escrito y anexos que dan traslado a la contestación de la demanda realizada por la parte demandada, escrito que también pone en conocimiento de la parte pasiva conforme al decreto 806 de 2020, en donde se opone a dicha contestación considerando que el predio es totalmente divisible y que en caso de que no sea aceptada la división planteada, la parte demandante, en calidad de comuneros, harán la correspondiente postura para participar del remate del bien y tener derecho de preferencia sobre la compra del predio en caso de subasta del mismo.

Así mismo se adjuntó al memorial que da traslado a la contestación derecho de petición que fuere enviado a la Oficina Municipal de Planeación de El Cerrito Valle, el cual responde esa dependencia el 15 de octubre de 2020⁶ según memorial adjunto por la parte activa, en el que consulta: Si es posible realizar la división material del lote identificado con **Matrícula Inmobiliaria No. 373-100834 de la ORIP** de Guadalajara Buga, al igual que se determine que después de realizada la división predial correspondiente cada predio podrá obtener la licencia urbanística

⁵ Visto en el expediente electrónico "06TrasladoContestacion"

⁶ Visto en el expediente electrónico "08InformaDerechoDePetition"

correspondiente para su desarrollo independiente uno de otro y que en caso de ser posible el desarrollo individual, cuales son los usos permitidos en cada predio después de su división predial para su futuro desarrollo.

A su turno, la parte demandada tiene como petición especial que se dé aplicación al artículo 411 del C.G.P., y que de esta manera se profiera la providencia que decrete la venta de la cosa común ordenando a la vez el secuestro del bien objeto de este litigio.

CONSIDERACIONES

Revisado el trámite agotado no se encuentra configurada, alguna causal de nulidad que invalide lo actuado, lo que conlleva al hecho de poder definir el litigio.

EL PROBLEMA JURÍDICO. Se debe establecer si es procedente decretar la división material del predio referido en este expediente, conforme las normas vigentes y aplicables al caso concreto?, a lo cual se contesta en sentido **afirmativo** con base en las siguientes razones.

Debemos tener presente que el artículo 669 del Código Civil define el dominio, así: "El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella, no siendo contra la Ley o contra derecho ajeno...".

Pero también se admite por la legislación y la doctrina que el derecho de dominio radique en cabeza de dos o más personas formándose entre ellas una comunidad definida como un "Derecho de dominio especial por el cual cada uno de los varios titulares de un bien tiene derecho de cuota parte sobre la propiedad total. Cada comunero tiene su derecho real de cuota parte independientemente de los demás para hacer suya una parte de los frutos, para percibir parte del valor del bien en caso de venta del mismo, y en la misma forma participar de las cargas o deudas que resulten de ese bien.". (Véase Angarita Gómez, Jorge. Derecho Civil, Tomo II bienes, Editorial Temis, pág. 68 y sgte.).

También previó el legislador que los condóminos no están obligados a permanecer en ese estado y que 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 y, 3) Por la división del haber común.”, según el art. 2340 del Código Civil.

Bajo esta normativa se tiene que la parte actora solicita la división del bien inmueble relacionado en su demanda, con fundamento en lo previsto en el artículo 1374 del C. Civil y el 410 del Código General del Proceso.

Descendiendo al caso de autos, tenemos que, en el cuaderno principal del expediente obra el certificado de tradición y que en la anotación No. 002 del folio de Matrícula Inmobiliario **No. 373-10083**.

Que el predio objeto de la litis fue adjudicado a las partes de modo que la señora **NANCY DONNEYS de HOLGUÍN** es titular del 50%, mientras sus hijos **ANDRÉS ENRIQUE HOLGUÍN DONNEYS, MARTHA ISAURA HOLGUÍN DONNEYS, ELIANA MARÍA HOLGUÍN DONNEYS** y **CARLOS AUGUSTO HOLGUÍN DONNEYS** lo son en un 12.50% sobre un terreno cuya área es de 11.457,49 metros cuadrados, lo que conforme al plano pericial anexo al plenario arroja sendos lotes para éstos en cantidad de 14.807,18 mtrs² para cada hijo y un lote mayor para la viuda en extensión de 59.228,74 mtrs².

Al respecto se aprecia además que de acuerdo con la información suministrada por el Jefe de Planeación Municipal de El Cerrito allegado con la reforma de la demanda, las áreas propuestas sí son viables en el PBOT de ese ente territorial en donde se prevé áreas mínimas de 1000 mtrs².

Así las cosas ha de pensarse que es procedente la solicitud principal de la parte actora, más cuando a título de hecho notorio y público se sabe que en ese corregimiento de Santa Elena del vecino municipio mencionado los predios han tenido vocación agrícola (frutales y caña de azúcar), pero también ha cogido bastante fuerza su parcelación, por motivos turísticos, lo cual por cierto no le compete aprobar al juzgado. En este orden de ideas no se comparte la tesis de la desmejora del fundo mayor por motivo de su división, por eso se accederá a ello, máxime cuando la parte pasiva no alegó pacto de indivisión, ni obra prueba en tal sentido.

DE LAS MEJORAS. En atención a este tema propuesto en la demanda dela cual se corrió traslado a la contraparte y a lo previsto en el artículo 412 inciso 1 del Código

General del Proceso se pasa a hacer pronunciamiento con relación a las mejoras existentes en el predio a dividir.

Así se indica desde ya que son aquellas que ya existían en el predio adjudicado según se infiere del decir de la parte actora, no contradicho, ni desvirtuado por su oponente. Que se trata de las mencionadas en el folio 5 de la demanda, mismas que relaciona la perito en la prueba anexa, a saber: casa de habitación, casa de huéspedes, casa del mayordomo, bodega, bodega pequeña, kiosko, piscina, horno, cocina y caseta equipos de cocina, cuyo valor la experta estimó y no aparece desvirtuado por la parte pasiva, por eso de se debe acoger; dada la idoneidad de la profesional que hizo dicho trabajo y lo razonable de ello dado el material fotográfico incorporado, el cual por cierto tampoco fue cuestionado, ni desvirtuado.

Con relación al tema del reconocimiento de las mejoras cabe agregar que de acuerdo al plano de división material se ubican en los lotes 1 y 5. Que la parte demandante plantea de manera opcional que los reciban gratis quien reciban esos lotes o, que su valor le sea reconocido en forma proporcional a los condueños acorde a los porcentajes de adjudicación sucesoral.

Sobre el particular se considera que no es procedente hacer un reconocimiento de mejoras a título gratuito de parte del juzgado por no tener facultad para ello, ni su valor total de \$348.439.000 resulta despreciable. Sumado ello al hecho de no obrar prueba que indique consenso de las partes en tal sentido.

En su lugar con sujeción al artículo 412 del citado código se deben reconocer las mejoras en proporción a los porcentajes de dominio que les asiste a sus titulares según adjudicación hecha de modo que en su momento los adjudicatarios de los lotes 1 y 5 deberán reconocer a sus condominos los valores proporcionales que sobre ellas les asigne mismos que determinó la perito y que como este despacho ha verificado en el cuadro anexo resultan acertados. Que a la condueña señora **Nancy Donneys de Holguín** se le debe reconocer un mayor valor por parte del condueño a quien se le asigne el lote 1, dado que ella es adjudicataria en un 50% sobre el total del fundo rural objeto de litis.

Sin más comentarios, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división material del inmueble ubicado en el

corregimiento de Santa Helena, Municipio-El Cerrito Valle del Cauca, identificado con la Matrícula Inmobiliaria **No. 373-100834** de la ORIP de Buga- Valle del Cauca, dentro del proceso divisorio promovido por **ANDRÉS ENRIQUE HOLGUÍN DONNEYS, MARTHA ISAURA HOLGUÍN DONNEYS, ELIANA MARÍA HOLGUÍN DONNEYS** y **NANCY DONNEYS de HOLGUÍN**, en contra del señor **CARLOS AUGUSTO HOLGUÍN DONNEYS**.

SEGUNDO: ORDENAR que los condueños a quienes se les asigne los lotes 1 y 5 del plano de división material incorporado con la demanda, deben reconocer en favor de sus condueños las sumas relacionadas en el folio 12 de la demanda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Kg

Firmado Por:

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE PALMIRA-VALLE DEL CAUCA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cf910a96b107d4267b4e14b2369c0246c08f116bdcd14f948a95f03d80d52615**
Documento generado en 08/06/2021 09:02:33 AM