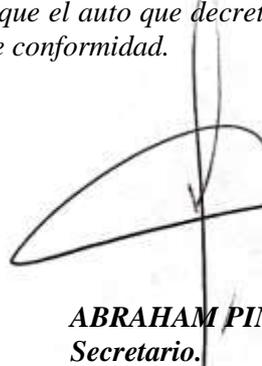


CONSTANCIA:

En la fecha, manifiesto a la Señora Juez, que, sustanciada esta causa, existe mérito para proferir sentencia de adjudicación, dado que el auto que decretara la división no fue objeto de recurso alguno. Le ruego favor proveer de conformidad.

Tuluá, Marzo 9 de 2022.



ABRAHAM PINCHAO CEPEDA
Secretario.

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Tuluá, Marzo diez (10) de dos mil veintidós (2022).

Sentencia N° 0031
Radicación N° 2020-0289-00

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN:

Vista la constancia secretarial y analizado el compendio del expediente, hay en realidad objeto para proferir sentencia aprobatoria de la partición dentro del presente proceso, atendiendo lo dispuesto en el Numeral 2° del Art. 278 del CGP, sin que se presentara oposición alguna, dentro de esta demanda promovida por el demandante señor **WILSON AMADOR CORRALES**, a través de Apoderado Judicial, dirigida en contra de los demás copropietarios **HARRISON TORRES PLGARIN** y **MARÍA ERNESTINA PULGARIN**, quienes igualmente actuaron por conducto de Apoderado Judicial, y para tal efecto se tendrá en cuenta los siguientes,

II.- ANTECEDENTES:

En la presente acción divisoria funge por activa o como demandante **WILSON AMADOR CORRALES**, está encaminada en el sentido de que sea ordenada la división material sobre lote de terreno en mayor extensión y ubicado en perímetro urbano de la Avenida Farfán, Calle 27 N° 2W-07 de esta jurisdicción de Tuluá, con **Matrícula Inmobiliaria N° 384-114174** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá y cédula catastral N° 00-01-0003-0447-000, la cual fuera dirigida contra los sujetos procesales legitimados por pasiva, que al ser notificados, ninguno de ellos se manifestaron en oposición al introito.

Observando la Judicatura en términos sucintos, que la solicitud declaratoria de división material del precitado predio de mayor extensión, resultaba posible atender tal pretensión, por lo que en tal sentido se produjo el Auto Interlocutorio N° 0057 del 20 de enero último, que cuenta con un área superficial de 3.245 metros cuadrados, según se describe en el mismo documento inmobiliario, misma área que fuera objeto de levantamiento topográfico por perito idóneo.

Se predica por parte del demandante dentro del libelo demandatorio, que como parte activa y pasiva disfrutan el referenciado bien raíz, en condición de condueños en común y proindiviso, cuyo real de dominio ha sido el producto de contratos de compraventa, por parte del demandante **WILSON AMADOR CORRALES**, accedió a cuota equivalente al **32.55%**, mediante la Escritura Pública N° 2849 del 10 de octubre del 2019 de la Notaria Tercera del Circulo de Tuluá Valle, por su lado la demandada **MARÍA ERNESTINA PULGARÍN**, se reserva el **31.91%**, en virtud de adjudicación y conforme a Escritura Pública N° 208, otorgada en la Notaria Única de Bugalagrande Valle el 22 de abril de 2010, mientras el señor **HARRISON TORRES PULGARÍN**, cuota equivalente al **35.54%**, según Escritura Pública N° 2848 del 10 de octubre del 2019 de la Notaria Tercera del Circulo de Tuluá Valle, e inscritas en el correspondiente folio de **Matrícula Inmobiliaria N° 384-114174**, que legitiman unos y otros frente a los derechos de propiedad en la comunidad de sujetos procesales.

Debemos partir que el predio en mayor extensión, ostenta un avalúo catastral representado en \$ **43'591.00**, razón por la que el Juzgado Primero Civil del Circuito, mediante auto 501 del 20 de octubre de 2020, que por razones de esta cuantía resolvió rechazar la demanda, por falta de competencia y con fundamento al Art. 26 y numeral 3° del Art. 26 del Código General del Proceso, no obstante en la prueba pericial se fijara un avalúo de **\$389'400.000.00**, asimismo al interior de la demanda expone el Actor en el introito, que actualmente el predio en mayor extensión y pretendido en división, presenta los siguientes linderos **NORTE**: linda con la carretera farfán Riofrio. **ORIENTE**: linda con predio de Pedro María Torres Ovalle y María Ernestina Pulgarín. **SUR**: linda con predio de David León Duque. **OCCIDENTE**: linda con predios de la señora María Obeyda Méndez Ballesteros.

III.- TRÁMITE PROCESAL

Los trámites del presente proceso ordinario especial de división material, se han sujetado al Título III, Capítulo III, Art. 406 y ss., del Código General del Proceso.

Este Estrado Judicial, a través de Auto Interlocutorio N° 1312 del 11 de diciembre de 2.020, se admitió y posteriormente todos los sujetos demandados se allanaron a las pretensiones del Actor, confirmando que evidentemente el bien materia de división, presenta una cabida superficial de 3.245 metros cuadrados, y que sus linderos son los mismos que se detallan en el introito, donde funge el Actor en copropiedad de cuota en el 32.55, mientras **HARRISON TORRES PULGARÍN**, en el **35.54%** y la codemandada **MARÍA ERNESTINA PULGARÍN** ostenta una cuota del **31.91%**, arguyendo ambos demandados, que efectivamente no fue posible entre sujetos procesales ponerse de acuerdo, en lo concerniente a la subdivisión ni a la venta del bien común, como la distribución del precio, frente a la proporción de los derechos en naturaleza de oferta comercial, como tampoco la concentración de cuotas en uno solo, con ocasión a motivos de difícil situación económica.

Tampoco manifestaron objeción relacionado con la viabilidad de división material, conforme a plano al plano general de la división y planos independientes detallando las áreas de terreno relacionadas con el fenómeno de partición, como de los nuevos puntos colindantes y cardinales, como pudieren quedar los inmuebles después de la subdivisión material, y que condujo posteriormente a que se profiriera el Auto Interlocutorio N° 0057 del 20 de enero de 2021, decretado la partición material, considerando el avalúo presentado con esta demanda y diseñado por el Ingeniero Oscar Alberto Álvarez Mesa, ello significa que al no haber oposición por los demandados frente a las subdivisiones formuladas por el demandante, de tal suerte se sujetaran al registro de la partición, mediante sentencia aprobatoria de la misma.

De otro lado, tampoco se alegaron probables mejoras sobre el mismo bien raíz, por tanto dada la absoluta claridad en este asunto jurisdiccional, teniéndose como base la precitada documentación aportada, implica decir que no hay oponibilidad por parte de los demás comuneros, en el entendido de implícita aceptación en conceptos técnicos de la experticia.

De otro lado, el Artículo 406 del Código General del Proceso en armonía con el Art. 407 ibídem, faculta a cualquiera de los comuneros pedir la división, que aplica sobre bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de propiedad entre los condueños desmerezcan por el fraccionamiento, donde en este asunto de nuestra atención, la parte Actora, ha cumplido con toda la carga procesal que amerita la posibilidad de división, entre ella la prevista en el inciso final de la primera norma inmediatamente reseñada, como el dictamen de perito donde se fija como avalúo comercial y total del bien, representado en el valor de **\$26'515.440.00**, visible a foliatura 50.

La Judicatura observando la suficiente claridad, con base a la documentación aportada, consideró innecesario practicar inspección ocular al inmueble objeto de división material, el que nos ofrece tanto el peritaje, como la exposición del Jurista del demandante, quien ha acompañado plano y confirmatoria del documento contentivo de experticia, detallando la forma de subdivisión de tres (3) lotes en virtud del levantamiento de planimetría sobre cada lote en particular y su valor económico.

IV. CONSIDERACIONES

De entrada, quiere precisar esta Servidora Judicial que, al respecto sobre el tema específico de comunidad, puede decirse que:

“un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, comunión e pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común...Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho (...)

Conforme a las/ leyes civiles, se tiene que a los comuneros se les ha otorgado el derecho de no estar obligados a permanecer en la indivisión, es así como en el Código Civil, en su Artículo 2.334 y en el Código General del Proceso en el Artículo 406 se contempla que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común siempre que sea viable, o su venta para que se distribuya el producto en el evento que no lo sea; demanda que deberá dirigirse contra los demás comuneros, a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños y que para el caso sub-examine la comunidad nació en uno de sus extremos en razón de procesos de sucesión intestada, accediendo de tal manera a derechos reales de dominio, como así se vislumbra en la pieza procesal que da cuenta el certificado de tradición aportados.

Siendo como fundamento jurídico para tomarse esta decisión, tenemos en cuenta que las reglas de apoyo para efectuar el trabajo de división de la cosa común, aparecen consagradas en los Artículos 2335 y siguientes del Código Civil, es así, como el Artículo 2338, prevé que cuando vaya a dividirse un terreno común, se evaluará por peritos y su valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos, verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, asimismo el Artículo 35 de la Ley 57 de 1887, aclara que, para efectuar la división del cuasicontrato de comunidad, en principio se puede hacer directamente por los interesados, sin necesidad de acudir a autoridad judicial alguna; esto siempre y cuando, exista unánime acuerdo y todos sean capaces o cuando todos no se avienen a la división, y según las voces del Artículo 2335 ibídem, señala que la división está sujeta a las reglas de la partición de la herencia.

*De otro lado, el Artículo 406 del Código General del Proceso en armonía con el Art. 407 ibídem, faculta a cualquiera de los comuneros pedir la división, que aplica sobre bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de propiedad entre los condueños desmerezcan por el fraccionamiento, donde en este asunto de nuestra atención, los Actores han cumplido con toda la carga procesal que amerita la posibilidad de división, entre ella la prevista en el inciso final de la primera norma inmediatamente reseñada, como el dictamen de perito donde se fija como avalúo comercial y total del bien, representado en el valor de **\$389'400.000.00**, detallando igualmente la partición sobre el lote global antes descrito.*

Así las cosas, apoyados en el acervo probatorio y documental, a juicio de la Judicatura se ordenará la partición del bien raíz de mayor extensión, en la forma y términos solicitados por la Parte Activa, con relación a la descripción particular de áreas determinadas y valores detallados, mismas que todos los sujetos procesales comparten en común y proindiviso, además porque tampoco se ha dado oposición a la división, y el allanamiento a la demanda, factores que considera determinantes el Despacho para tomar una decisión atinada a derecho, sin que ello signifique trasgresión a norma inferior o mengua alguna que afectare el interés de los condueños con el fraccionamiento, cómo se dejará precisado en el acápite resolutivo de este fallo, entre otras disposiciones.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE TULUA VALLE, Administrando Justicia en Nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

1°- APROBAR la partición material sobre el bien inmueble de mayor extensión, con **Matrícula Inmobiliaria N° 384-114174** y cédula catastral N° **00-01-0003-0447-000**, determinado por los siguientes linderos **NORTE**: linda con la carretera farfán Riofrio. **ORIENTE**: linda con predio de Pedro María Torres Ovalle y María Ernestina Pulgarin. **SUR**: linda con predio de David León Duque. **OCCIDENTE**: linda con predios de la señora María Obeyda Méndez Ballesteros.

2°.- En consecuencia, se ordena la inscripción de la partición o división material de la presente sentencia y en la forma como ha sido solicitado por el Actor, para entregar a cada condueño cuota de terreno en la proporción que ha sido detallada al interior del proceso, cuyos linderos deberán tenerse conforme a sus particularidades y avalúo, por tanto, las subdivisiones quedan aprobada en las siguientes hijuelas:

Primera. Se adjudica al señor **WILSON AMADOR CORRALES**, identificado con la CC N° 6.500.287, dentro de la partición el lote N° 1, en área superficial de 1.056.50 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos **NORTE**: en longitud de 15,50 metro, con vía Riofrio - Tuluá, **SUR**: en longitud de 17,34 metros, con predio colindante determinado con la ficha catastral N° 43 76834000100030438000, **ORIENTE**: en longitud de 72,48 metros, con el lote número 2 de la subdivisión, **OCCIDENTE**: en longitud de 63,51 metros, con predio colindante determinado con la ficha catastral N° 76834000100030729000, subdivisión que queda representada en un avalúo de \$126.780.000.00, según dictamen pericial.

Segunda. Se adjudica al señor **HARRISON TORRES PULGARIN**, identificado con la CC N° 1.125.086.621, dentro de la partición el lote N° 2, en área superficial de 1.153.50 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos **NORTE**: en longitud de 15,00 metros, con vía Riofrio-Tuluá, **SUR**: en longitud de 16,79 metros, con predio colindante determinado con la ficha catastral No. 76834000100030438000, **ORIENTE**: en longitud de 81,18 metros, con el lote número 3 de esta división, **OCCIDENTE**: en longitud de 72,48 metros, con el lote número 1 de esta subdivisión, y que tendrá un avalúo de **\$ 126'420.000.00** según dictamen pericial.

Tercera. Se adjudica a la señora **MARÍA ERNESTINA PULGARIN**, identificada con la CC N° 38.961.043, dentro de la partición el lote N° 2, el área superficial de 1.035.00 metros cuadrados, determinado por los siguientes linderos **NORTE**: en longitud de 12,32 metros, con vía Riofrio-Tuluá, **SUR**: en longitud de 13,67 metros, con predio colindante determinado con la ficha catastral N° 76834000100030438000, **ORIENTE**: en longitud de 88,25 metros, con predio colindante determinado con la ficha catastral No. 76834000100030446000, **OCCIDENTE**: en longitud de 81,18 metros, con el lote N° 2 de la subdivisión y que tendrá un avalúo de **\$ 124'200.000.00**, según dictamen pericial.

TRADICION: El modo de derechos de copropiedad de los demandantes y demandados, sobre el predio descrito en mayor extensión, se produjo en virtud de contratos de compraventa, en relación con la cuota del condueño **WILSON AMADOR CORRALES**, por Escritura Pública N° 2849 del 10 de octubre del 2019 de la Notaria Tercera del Circulo de Tuluá Valle, la cuota de la condueña **MARÍA ERNESTINA PULGARÍN**, conforme a escritura N° 208 del 22 de abril de 2010, suscrita ante la Notaria Única de Bugalagrande Valle, y el condueño **HARRISON TORRES PULGARÍN**, según Escritura Pública N° 2848 del 10 de octubre del 2019 de la Notaria Tercera del Circulo de Tuluá Valle, según anotaciones en el folio de **matrícula inmobiliaria N° 384-114174** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, conforme se desprende del certificado de tradición allegado al plenario.

3°.- EXPÍDASE a costas de la parte demandante y/o demandados, copias de la presente providencia, para que se inscriba y protocolice ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá V, en el folio de **Matrícula Inmobiliaria 384-114174** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, y en alguna de las Notarías del Circuito de esta localidad, para lo cual estas diligencias servirán de título de propiedad de los terrenos subdivididos.

4°.- ORDENASE la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada por auto interlocutorio N° 1312 del 11 de diciembre de 2020, y que se comunicara a través de Oficio N° 1779 del día 18 de diciembre de 2020, registrada el 22-12-2020 bajo anotación N° 10 en la **Matricula Inmobiliaria N° 384-114174**. Líbrese el correspondiente oficio ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, local, para que proceda de conformidad.

5°.- Registrada la partición material y de ser necesario, el Despacho hará presencia en la ubicación de los predios subdivididos, para la respectiva entrega, conforme a lo reglado en el Numeral 3° del Art. 410 CGP, en armonía con el numeral 1° del Art. 305 ib.

6°.- El juzgado se abstendrá de imponer costas del proceso en virtud del allanamiento de la demanda.

7°.- Una vez cumplido lo anterior ARCHÍVESE el expediente previo las anotaciones en los libros Radicadores que se llevan en la Secretaría de este Estrado Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,


GLORIA LEICK RIOS SUAREZ

	Rama Judicial República de Colombia
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL TULUA VALLE DEL CAUCA	
La presente providencia se notifica por estado electrónico N° 021	
Fecha: <u>MARZO 22 DE 2022</u>	
Hora: <u>8:00 a.m.</u>	
ABRAHÁM PINCHAO CEPEDA Secretario	
	