

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Promiscuo Municipal
Togúillo - Valle del Cauca

Fecha: Trece (13) de julio de veintidós (2.022)
Auto interlocutorio: 363

I. - MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO

A Despacho el presente proceso para ejercer control de legalidad, advierte el despacho que es preciso adoptar una decisión en torno a las pretensiones de la demanda, habiéndose integrado debidamente el contradictorio, tal como lo ordena el artículo 409 del Código General del Proceso.

II. DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACION

Mediante apoderado judicial, el señor **Jainer Gómez**, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.368.305, solicita el trámite de un **proceso de división material de inmueble rural**, ubicado en la Vereda Las Melenas, perímetro rural de esta Municipalidad, en contra de la señora **Teresa de Jesús Mejía de Botero**, respecto al siguiente bien inmueble: "Un lote de terreno que mide 9650 mts², identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-110106, número predial 00-00-0007-0125-000, avaluado para el año 2021, en la suma de \$14.570.000.00.

Como pretensión segunda, se solicita dividir el predio adquirido en común y proindiviso por el demandante y la señora Teresa de Jesús Mejía de Botero, mediante compraventa celebrada con la señora Ludivia Franco, por medio de escritura pública No. 968 del 8/4/08 de la Notaría Tercera de Tuluá, en once (11) lotes, para adjudicar a:

- Lote No. 1 de 150 M2 a Mónica Alexandra Suarez Zuluaga,
- Lote No. 2 de 150 M2 a Tatiana Isabel Bolaños Ortiz,
- Lote No. 3 de 150 M2 a Luz Marina Rojas Palomino,
- Lote No. 4 de 150 M2 a Mary Luz Ahumada García,
- Lote No. 5 de 105 M2 a Gloria Patricia Botero Mejía,
- Lote No. 6 de 225 M2 a Suley González,
- Lote No. 7 de 187 M2 a José Arcesio Ahumada García,
- Lote No. 8 de 703 M2 a Sandra Patricia Valencia,
- Lote No. 9 de 690 M2 a Luz Dary Ahumada Carmona,
- Lote No. 10 de 290 M2 a Jainer Gómez
- Lote No. 11 de 6.850 m2 a Jainer Gómez y Teresa de Jesús Mejía de Botero.

Como pretensión tercera, se solicita, que, presentado el trabajo de partición, se dé aplicación a las disposiciones que en la materia rigen este proceso, a saber, los artículos 406 a 411 del C.G.P. Seguidamente, ordenar el registro de dicha partición en la oficina de registro de instrumentos públicos de Tuluá y la apertura de las correspondientes matrículas inmobiliarias de los predios resultantes de la división material. Se aclara en el hecho 6 de la demanda, que, si bien es cierto, el resultado de la división, no se ajusta a las medidas dispuestas para UAF, también lo es, que los lotes que resulten de la

106

división material y que tengan áreas inferiores a la UAF, tendrán como propósito fines distintos a la explotación agrícola¹.

A la demanda se allegó el certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 384-110106, en cuya anotación 1 del 16/4/08, se establece que por compraventa realizada mediante escritura pública No. 968 del 8/4/08, la señora Ludivia Franco, transfirió el dominio que tenía del mismo, a los señores Jainer Gómez y Teresa de Jesús Mejía de Botero². A folio 27 del protocolo expedienta, se allega factura de impuesto predial unificado correspondiente al predio objeto de la pretensión, en el cual se consigna que mide 9650 mts, con una área construida de 217 mts, avalúo para el año 2021 de \$14.146.000.00. Tal como lo exige la norma, se allegó informe de avalúo comercial del bien, correspondiente a \$43.950.000.00³

III. - TRÁMITE PROCESAL

Dentro del término respectivo, se cumplió con el trámite de notificación a la parte demandada⁴, habiéndose presentado allanamiento a la demanda⁵. Por su parte, la Secretaria de Planeación Municipal indica mediante oficio del 6/5/22, que encontrándose el predio en suelo rural, es procedente la división, salvo para aquellos lotes que estén por debajo del 4 Hectáreas. Lo anterior, con fundamento en las disposiciones de la junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria-INCORA, mediante Resolución No. 041 del 24/9/96, por medio de la cual se determinaron las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales. Para el Municipio de Trujillo, zona homogénea No. 7 Cordillera Occidental Norte, que comprende también áreas de ladera de los municipios de Anserma Nuevo, Bolívar, El Águila, El Cairo, La Unión, Roldanillo, Toro y Versalles, se estableció la unidad agrícola familiar, comprendida en el rango de 4 a 6 Hectáreas⁶.

Frente a tal concepto, el Apoderado de la parte actora considera que el mismo no es aplicable, en tanto los lotes que resulten de la división, serán utilizados para fines distintos de la explotación agrícola, argumento que encuentra respaldo en los arts. 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, literal b, que refiere: "b) los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola...". Lo anterior, se reitera, en tanto el objeto material de división, es destinado exclusivamente a vivienda familiar.

IV. - CONSIDERACIONES LEGALES

4.1. Doctrina y legislación sobre la comunidad.

Según el eminente tratadista Hernán Fabio López Blanco⁷:

"La propiedad asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares de 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 un 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".

En resumen, dice el eminente tratadista, que:

¹ Art. 45, literal b, Ley 160 de 1994.

² Fls. 24 a 26.

³ Fls 41 a 63.

⁴ Enero 24/22, fl. 77.

⁵ Fls 87 a 91.

⁶ Fls. 97 y 98.

"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 modalidad de división o venta de la cosa común, constituye el instrumento judicial para lograr tal fin".

..."El proceso divisorio, tiene por objeto, como ya se dijo, poner fin a la comunidad mediante la división material del bien, si esa división es jurídica y físicamente posible, o de no ser así, vendiendo el bien y repartiendo su producto entre los comuneros, a prorrata de sus derechos".

El cuasicontrato de comunidad, se encuentra definido en el art. 2322 del Código Civil, en los siguientes términos: "La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato." A su vez el artículo 2340 del Código Civil, establece que la comunidad termina: "... 3) Por la división del haber común".

4.2. Disposiciones que se refieren al modo de adquirir el dominio de las cosas.

Los modos de adquirir el dominio, según nuestra legislación civil, art. 673, son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Bajo el entendido que todo derecho subjetivo debe tener como fuente un determinado hecho jurídico, capaz de darle vida jurídica, los cuales cita la norma en comento. A su vez la doctrina actual, considera que los modos lícitos de adquirir el dominio, son:

- a) La Ocupación
- b) La Accesión,
- c) La trasmisión inter vivos (tradición)
- d) Prescripción adquisitiva o usucapión,
- e) Los actos de división de cosas comunes,
- f) Los actos de partición de herencia
- g) Las sentencias judiciales de adjudicación de cosas (remates o expropiaciones)
- h) Las resoluciones administrativas en virtud de las cuales el Estado adjudica terrenos baldíos a quienes los exploten y
- i) La fabricación o hechura de cosas nuevas⁸.

Nada se ha mencionada, respecto de las adjudicaciones que realizan los Alcaldes Municipales, en relación a los predios denominados ejidos.

Para que una tradición sea viable y eficaz, debe estar precedida de un título o fuente. Es así como el artículo 745 de la obra en comento, indica que: "Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

4.3. Trámite del proceso divisorio en el Código General del Proceso.

El artículo 406 del Código General del proceso, establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya su producto, e indica que la demanda debe dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que el demandante y demandado, son condueños. Sobre la procedencia de la división material, se ocupa el art. 407 siguiente, indicando que dicha división será procedente, cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.

4.4. Del Caso concreto

Este tipo de procesos tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien, o un conjunto de bienes. De acuerdo a la norma reguladora de su trámite⁹ el juez aplica al caso litigado la voluntad abstracta de la ley, resuelve el caso sometido a su jurisdicción, bien sea acogiendo la

⁸ Arturo Valencia Zea, Derecho Civil, Tomo II, Derechos reales, 5 edición, edit. Temis, Bogotá 1976, pags 323 y ss.

pretensión del demandante, o bien, la excepción del demandado. En este caso, dicha norma indica que la controversia finaliza mediante auto que decrete o deniegue la división o venta del bien, sería, en gracia de discusión, en los términos indicados, decidiendo la pretensión divisoria querida por el demandante y la oposición formulada a ella por el demandado¹⁰. En esta oportunidad, habiéndose pretendido la división de la cosa común, de forma material, el Despacho se enfrenta a una situación que solo puede resolverse por el derecho sustantivo civil, bajo el entendido que sería procedente la división o venta del bien, única y exclusivamente entre los titulares del derecho de propiedad del predio; es decir, entre Jainer Gómez y Teresa de Jesús Botero. En el certificado de tradición aportado, no aparecen los señores Mónica Alexandra Suárez Zuluaga, Tatiana Isabel Bolaños Ortiz, Luz Marina Rojas Palomino, Mary Luz Ahumada García, Gloria Patricia Botero Mejía, Soley González, José Arcesio Ahumada García, Sandra Patricia Valencia y Luz Dary Ahumada Carmona, como titulares del derecho de propiedad sobre dicho bien inmueble. Véase que, en la anotación del certificado de tradición aportado, mediante escritura pública No. 968 del 8/4/08, la señora Ludivia Franco, transfirió el derecho de dominio del bien, a los sujetos activo y pasivo de la pretensión. En ese orden de ideas, se niega tal pretensión, en tanto no se puede dividir el predio entre personas que no son propietarias del bien inmueble relacionado.

En fuerza y honor a lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Trujillo,

RESUELVE:

PRIMERO. - Negar la división del bien descrito en el primer acápite de este proveído, con base en las consideraciones plasmadas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. - Contra esta decisión procede el recurso de apelación, según lo dispuesto por el art. 409 inciso 3, del Código General del Proceso.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,

La juez,



CLARA ROSA CORTES MONSALVE



Proyectó y elaboró: crcm

	Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca
NOTIFICACIÓN POR ESTADO No. 63	
Hoy, julio 14 de 2022 se notifica a las partes el Auto No. 363 de julio 13 de 2022.	
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA. Secretaria	

EJECUTORIA: Julio 15, 18 y 19 de 2022