RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Puerto Triunfo – Ant.
Veintinueve (29) de junio de dos mil veintidós (2022)

Auto de Sustan.	200
Radicado	05 591 40 89 001 2021-00044 00
Proceso	DIVISORIO
Demandante (s)	DIANA PATRICIA RIOS RODRIGUEZ Y OTROS
Demandado (s)	ALVARO VARGAS VILLEGAS Y OTROS
Tema y subtemas	ORDENA DIVISION MATERIAL

Procede el despacho y dando cumplimiento a lo consagrado en el artículo 409 inciso 1° del C.G.P. a pronunciarse respecto a la solicitud de división material invocada por la Doctora Diana Patricia Ríos Rodríguez, como parte demandante y a su vez como apoderada de la señoras Francia Vargas Zapata, Ana María Vargas Villegas, Carmen Elisa Vargas Villegas y Nubia Liliana Martínez Aristizábal, en contra de los señores Álvaro Vargas Villegas, Víctor Manuel Vargas Villegas, Liliana Vargas Villegas, Andrés Vargas Gutiérrez y Willy Vargas Gutiérrez para lo cual se tendrá en cuenta los siguientes:

HECHOS Y PRETENSIONES

Mediante libelo demandador radicado ante el Juzgado Civil de Circuito del Santuario, Antioquia, y remitida por competencia a este despacho mediante providencia datada el 9 de febrero de 2021, la Doctora Diana Patricia Ríos Rodríguez, como parte demandante y a su vez como apoderada de la señoras Francia Vargas Zapata, Ana María Vargas Villegas, Carmen Elisa Vargas Villegas y Nubia Liliana Martínez Aristizábal, pretende la División Material del bien inmueble identificado con Matricula inmobiliaria 018-166069, que actualmente poseen en comunidad con los señores Álvaro Vargas Villegas, Víctor Manuel Vargas Villegas, Liliana Vargas Villegas, Andrés Vargas Gutiérrez y Willy Vargas Gutiérrez, identificado como lote N° 2 o la Maravilla ubicado en el corregimiento de Doradal del Municipio de Puerto Triunfo, con un área de 542.671 metros cuadrados, ratificados mediante Resolución 66420 del 3 de octubre de 2019, por parte del Departamento de Planeación-Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia, y cuyos linderos son: "se parte del punto 1 y de este punto se continua con límites de Avelino Gómez hasta encontrar el punto 24 en una distancia de 656. 96 m.l.; de este punto se continua en límites con Humberto Cadavid hasta encontrar el punto 47 en una distancia de 464.42 m.l; de este punto se continua en límites con Hacienda Nápoles hasta encontrar el punto 127 en una distancia de 727.616 m.l.; de este punto se continua en límites con lote #4 hasta encontrar el punto 94 en una distancia de 394.94 ml: de este punto se continua en límites con Hacienda Nápoles hasta encontrar el punto 92, en una distancia de 33.02 ml,; de este punto se continua en límites con Avelino Gómez, hasta encontrar el punto 77, en una distancia de 583. 68 ml; de este punto se continua en límites con predio B o la Holanda hasta encontrar el punto 6 en una distancia de 458. 56; de este punto continua en límites con vía pública hasta encontrar el punto 6

en una distancia de 4 ml, de este punto se continua en límites con parcela hasta encontrar el punto 1. punto de partida en una distancia de 43.01 ml y encierra. el área del inmueble es de 642.671 mts2. conforme a resolución 66420 del 03-10-2019 del Dpto. Administrativo de Planeación-Gerencia de Catastro".

Que de dicho inmueble fue adjudicado a las demandante y demandados, mediante tramite sucesoral adelantada de común acuerdo en Notaria y cuya partición fue protocolizada después de su registro, mediante escritura pública Nº 277 del 06 de noviembre de 2015 en la Notaría del Círculo de Puerto Triunfo (Antioquia), inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria Nº 018-105689 y que con base en la escritura Pública No. 343 del 30 de noviembre de 2018, se englobaron las matrículas No. 018-105689 y 018-106068, dando origen a la nueva Matricula Inmobiliaria No. **018-166069** de la oficina de registro de instrumentos públicos del Círculo de Marinilla (Antioquia). Y dividida en 10 cuotas de dominio y adjudicada así:

I. Diana Patricia Ríos Rodríguez c.c. No. 43.522.053:……16,2307%.
2. Francia Vargas Zapata c.c. No. 24.326.916:……..9,3077%.
3. Ana María Vargas Villegas c.c. No. 41.724.000:……9,3077%.
4. Carmen Elisa Vargas Villegas c.c. No. 51.552.148:……..9,3077%.
5. Juan Eduardo Vargas Martínez c.c. No. 1´121.817.860:….. 9,3077%.
6. Álvaro Vargas Villegas c.c. No. 79.291.623:…… 9,3077%.
7. Víctor Manuel Vargas Villegas c.c. No. 80.413.176:……9,3077%.
8. Liliana Vargas Villegas c.c. No. 39.690.973:…….. 9,3077%.
9. Andrés Vargas Gutiérrez c.c. No. 80.237.951:…….. 9,3077%.
10. Willy Vargas Gutiérrez c.c. No. 80.237.910 :…… 9,3077%.

Indicó que el señor JUAN EDUARDO VARGAS MARTINEZ, mediante la Escritura Pública No.469 del 13 de febrero del 2020 de la Notaria tercera de Villavicencio (Meta) realizó un contrato de compraventa de derechos de cuota correspondiente al 9.3077% a la señora NUBIA LILIANA MATINEZ ARISTIZABAL identificada con la c.c. No. 40.371.015.

Señaló que en el mes de agosto de 2018, los propietarios del inmueble objeto de demanda divisoria, de común acuerdo consintieron que los señores ALVARO, LILIANA Y VICTOR MANUEL VARGAS VILLEGAS administraran el ganado de propiedad de los hermanos VARGAS que se encontraba dentro del inmueble referido; también se autorizó contrato de pastaje con terceras personas para la adecuada explotación de la tierra y para que los frutos generados se invirtieran en los gastos de administración. La administración fue entregada por quien la ejerciera hasta esa fecha, señora ANA MARIA VARGAS VILLEGAS, quien la entrega a satisfacción y sin ninguna deuda pendiente por cobrar ni por pagar.

Indica la apoderada demandante que en su calidad de propietaria del 16.23% solicitó en varias oportunidades se le reconociera el derecho de mantener en la tierra destinada para la ganadería, un número de animales proporcional a la cuota de su derecho, tal como lo establece el artículo 2331 del C.C, pero nunca le fue autorizado, generando perjuicios por lucro cesante. Y contrario a lo solicitado, los propietarios administradores presentan una supuesta deuda sin justificación contable de $22´334.991.oo, argumentando que como propietaria tenía la obligación de participar en los gastos de administración, sin consideración de que tenían arrendados los pastos y tenían la explotación de un ganado de propiedad de los demás comuneros (Hermanos Vargas).

Manifestó que los propietarios administradores, quizás por ignorancia o por mala fe, desde agosto de 2018 han omitido presentar un informe de cuentas de los ingresos percibidos por concepto de arrendamiento de pastos, tampoco informaron las condiciones del contrato que suscribieron, de tal suerte que nunca han tenido conocimiento exacto de la cantidad de los frutos percibidos por ese concepto, ya que solo presentan un listado de gastos sin las mínimas normas técnicas contables y sin soportes de ninguna clase, argumentando que no tienen obligación legal de presentar informes porque ellos no recibían contraprestación por su labor; situación que ha generado perjuicios (lucro cesante) y descontento entre los demás comuneros, lo que hace imperiosa la necesidad de solicitar la división del inmueble por vía judicial, porque de común acuerdo fue imposible.

Que nunca entre los iniciales propietarios proindiviso, ni con la adquirente posterior, se ha pactado la indivisión sobre el inmueble objeto de esta demanda, que se encuentra contemplado en el artículo 1374 del C.C. Por lo que a principios del año 2020, y a raíz de todos los inconvenientes presentados con los administradores y especialmente al deterioro de la relación que se manejaba entre los comuneros, se propuso la opción de realizar una división por mutuo acuerdo teniendo en cuenta que todos tenían la capacidad legal de administrar sus propios bienes, solicitud que fue aceptada por la mayoría de lo propietarios pro indiviso y liderada por el señor Víctor Manuel Vargas Villegas, tratando por todos los medios posibles de conciliar y lograr el objetivo. Realizándose un primer intento de manera virtual, pero Willy y Andrés Vargas Gutiérrez se opusieron; se hizo un segundo intento el 14 de octubre de 2020 de manera presencial en el municipio de Puerto Triunfo, pero Álvaro Vargas Villegas, Willy y Andrés Vargas Gutiérrez se opusieron; se hizo un tercer intento de manera formal y cuando al parecer se había logrado aprobar una de las propuestas para sorpresa de todos, nuevamente Willy Vargas Gutiérrez el 11 de noviembre de 2020, envía un correo electrónico, en el cual manifiesta su falta de voluntad de allanarse a efectuar la división extra procesal del bien inmueble. Razón por la cual y en cumplimiento al art. 406 del C.G. del P, solicitó la realización de un peritaje y un dictamen a persona idónea, en el que se determinara el valor del inmueble, la propuesta de partición como opción válida de la división, la topografía de la propuesta de partición y una valoración del lucro cesante y del estado general en que se encuentra el inmueble con ocasión de los problemas administrativos presentados desde el mes de agosto del año 2018, el cual presenta como documento adjunto a esta demanda para su análisis correspondiente.

Refirió que el 13 de diciembre de 2020, el señor Víctor Manuel Vargas Villegas hace entrega de informe de actividades y manifiesta de manera expresa, clara y definitiva la renuncia a la administración de la finca a partir del 31 de diciembre de 2020. Informe en el que se refleja las políticas de administración adelantadas por los administradores, caracterizándose por ser arbitrarias, inconsultas y claramente inequitativas con relación a todos los socios, alejándose de todas las normas que regulan la comunidad sobre bienes inmuebles en el código Civil Colombiano.

En razón de lo anterior solicita como **PRETENSIONES:**

- Se decrete la división material del inmueble denominado N° 2 o la Maravilla, ubicado en el Corregimiento de Doradal del Municipio de Puerto Triunfo, identificado con Matricula Inmobiliaria 018-166069. Y de acuerdo a la manifestación realizada por el perito, quien ofrece dos alternativas de división para que se decida cuál es la más favorable a los intereses de los comuneros, así:

ALTERNATIVA UNO:

a. VALORES DE LOS LOTES
Lote No. 1: $ 15. 758730,3 (avalúo catastral) - $189.835. 728.oo (avalúo comercial)
Lotes del 2 al 10: (9.3077%): $9.037.04 (avalúo catastral) - $108.863.697.oo (avalúo comercial))

b. LINDEROS:
La Longitud de los linderos puede observarse en el plano que se adjunta (según el formato que exija el Juzgado se anexará en debida forma), sin embargo, para colocar los mojones físicos y la longitud exacta, para la elaboración de las escrituras individuales, se debe nombrar una comisión de topografía para verificarse en trabajo de campo.

	NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 1	Vía de acceso, lote 10 y lote 9	Lote 2	Abelino Gómez	Abelino Gómez
LOTE 2	Vía de acceso, lote 9 y 8	Lote 3	Abelino Gómez	Lote 1
LOTE 3	Vía de acceso, lote 8	Lote 4	Abelino Gómez	Lote 2
LOTE 4	Vía de acceso, lote 8 y lote 7	Lote 5	Humberto Cadavid	Lote 3
LOTE 5	Vía de acceso, lote 7 y 6	Lote 6	Humberto Cadavid	Lote 4
LOTE 6	Lote 7	Hacienda Nápoles	Humberto Cadavid	Lote 5
LOTE 7	Hacienda Nápoles	Hacienda Nápoles	Lote 6	Lote 8
LOTE 8	Hacienda Nápoles	Lote 7	Lotes 3 y 4	Lote 9
LOTE 9	Hacienda Nápoles	Lote 8	Lotes 1 y 2	Lote 10
LOTE 10	Hacienda Nápoles y Avelino Gómez	Lote 9	Lote 1	Abelino Gómez

ALTERNATIVA DOS:

a. VALORES DE LOS LOTES:
Lote No. 10 (16,2307%): $ 15.758730,3 (avalúo catastral) - $189.835.728.oo (avalúo comercial)
Lotes del 1 al 9 (9.3077%): $9.037.04 (avalúo catastral) - $108.863.697.oo (avalúo comercial)

b. LINDEROS: La Longitud de los linderos puede observarse en el plano que se adjunta (según el formato que exija el Juzgado se anexará en debida forma), sin embargo ara colocar los mojones físicos y la longitud exacta, para la elaboración de las escrituras Individuales, se debe nombrar una comisión de topografía para verificarse en trabajo de campo.

	NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 1	Vía de acceso, lote 10	Lote 2	Abelino Gómez	Abelino Gómez
LOTE 2	Vía de acceso, lote 10	Lote 3	Abelino Gómez	Lote 1
LOTE 3	Vía de acceso, lote 10 y 9	Lote 4	Abelino Gómez	Lote 2
LOTE 4	Vía de acceso, lote 9 y 8	Lote 5	Abelino Gómez y Humberto Cadavid	Lote 3 y Abelino Gómez
LOTE 5	Vía de acceso y lote 8	Lote 6	Humberto Cadavid	Lote 4
LOTE 6	Vía de acceso y lote 8	Lote 7	Humberto Cadavid	Lote 5
LOTE 7	Hacienda Nápoles	Hacienda Nápoles	Humberto Cadavid	Lote 6 y 8
LOTE 8	Hacienda Nápoles	Lote 7	Vía de acceso y lotes 4, 5 y 6	Lote 9
LOTE 9	Hacienda Nápoles	Lote 8	Vía de acceso y lotes 3 y 4	Lote 10
LOTE 10	Avelino Gómez	Lote 9	Vía de acceso y lotes 1 ,2 y 3	Abelino Gómez

- Que se tenga como avalúo del bien común identificado en el punto anterior, el relacionado en el dictamen pericial aportado en la demanda, el cual contiene además el tipo de división que procede y la propuesta de división material en planos topográficos, conforme al artículo 406 del C.G.P.

- Se DESIGNE ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD en los términos del art. 415 del C.G. del proceso, toda vez que la explotación de la finca se encuentra en cabeza de solo tres de los comuneros sin aprobación de todos.

- Se ordene que los gastos comunes de la División material o de la venta sean a cargo de los comuneros e proporción a sus derechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 413 del C.G.P.

TRÁMITE Y RESISTENCIA.

La demanda fue admitida por este Juzgado mediante auto interlocutorio 186 del 11 de mayo de 2021, posteriormente los demandados Andrés Y Willy Vargas Gutiérrez, a través de apoderado judicial presentaron recurso de Reposición en contra del auto admisorio alegando dentro de este, las excepciones previas de: INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES, JURISDICCION Y COMPETENCIA, y HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE. Medios exceptivos frente a los cuales el despacho se pronunció mediante providencia datada el 6 de septiembre de 2021, declarando infundados estos.

Posteriormente el apoderado que representa los intereses de los demandados Álvaro Vargas Villegas, Víctor Manuel Vargas Villegas, Liliana Vargas Villegas, allegó respuesta a la demanda de manera extemporánea toda vez que sus defendidos fueron notificados

a través de sus correos electrónicos el día 21 de mayo del presente año, como lo dio a conocer la apoderada demandante, venciendo el termino de que trata la norma antes citada el 9 de junio siguientes; además, no allegó otro dictamen pericial y menos aún alegó pacto de indivisión como lo ordena el citado artículo. Razón por la cual no se dará trámite alguno a lo solicitado por el apoderado de los demandados Álvaro, Víctor y Liliana Vargas Villegas. Asi mismo el apoderado que representa a los demandados Andrés Y Willy Vargas Gutiérrez, no se pronunció frente a los hechos y pretensiones del libelo demandador.

Así las cosa y al tenor de la normatividad antes citada, corresponde a esta judicatura proferir la decisión que en derecho corresponda, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Establece del artículo 406 del C.G.P: "Todo comunero puede pedir la **división material de la cosa** en común o su venta para que se distribuya el producto". Resalto y negrilla nuestra"

Tal permisión deviene del derecho de todo comunero de no permanecer en indivisión al menos que así se pacte, pues la comunidad *converge en* "un *derecho de propiedad que pertenece a varios*"; también el mismo concepto de propiedad nos ha enseñado que se trata de un derecho exclusivo que permite a su titular gozar y disponer de la cosa en forma total. Si se sostiene este punto de vista el cual es necesario defender a fin de construir una técnica jurídica con nociones claras, debemos concluir que sobre una misma cosa solo es posible un derecho de propiedad más este derecho puede ser ejercido por varios sujetos

Por tanto, a fin de poder identificar cada comunero y cuál es el derecho que le corresponde y disponer de él como lo desea puede pedir poner fin a la comunidad la cual al tenor del artículo 2340-3 del Código Civil se termina entre otras por la división del haber común, bien sea mediante la división material de la cosa o en su defecto cuando no sea posible ni física, ni jurídicamente la misma entonces, mediante la venta pública subasta y la entrega del producto en proporción al derecho que cada uno ostenta.

En tono a lo anterior, es sabido que la división de una cosa común solo se rituá entre los copropietarios, esto es entre los titulares del derecho real de dominio, pues en razón de ello se requiere desde la presentación de la demanda según el artículo 406 del C.G.P, adjuntar la prueba de que demandante y demandado son condueños del bien objeto de litis.

Determinado lo anterior, observa el despacho que si bien dentro de la oportunidad procesal la parte demandada propuso excepciones previas como recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, dichos medios exceptivos fueron declarados infundados mediante auto fechado el 6 de septiembre de 2021, notificado por estados electrónicos 060 del 7 del mismo mes y año. Y no alegando este dentro de la oportunidad procesal pacto de indivisión, y si bien, dentro de la contestación de la demanda solicitó se citara al despacho al perito a fin de responder cuestionario que se le formularia en audiencia, respecto al informe pericial por él presentado. Se reitera que dicho

pronunciamiento fue presentado extemporáneamente y por tal razón no será teniendo en cuenta.

Ahora bien, d*ice el artículo 407 del C. G.P.* "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*. …

Razón por la cual le es dable al comunero que no desee permanecer más en comunidad solicitar la división material del inmueble por lo que si es factible dividirse el bien inmueble materialmente como lo indicó igualmente en su experticia el ingeniero Gustavo de Jesús Gutiérrez Maya, mismo que como se indicó precedentemente no fue atacado por el demandado oportunamente como lo manda el articulo 409 ya citado, quedando en firme éste.

Así las cosas, es procedente ordenar la división material del inmueble objeto del presente proceso, identificado con matrícula inmobiliaria 018-166069 en los términos solicitados por la parte demandante en su libelo demandatorio, claro está teniendo en cuenta para ello, y por considerarlo esta funcionaria ser el más favorable a los intereses de los comuneros la Alternativa 1, presentada por el perito en su informe pericial, y por la distribución de los predios, los accesos a vías comunes y por lo equitativo de la división.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Triunfo Antioquia administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. **DECRETAR la DIVISION** material del bien inmueble identificado con Matricula inmobiliaria 018-166069, identificado como lote N° 2 o la Maravilla ubicado en el corregimiento de Doradal del Municipio de Puerto Triunfo, con un área de 542.671 metros cuadrados, ratificados mediante Resolución 66420 del 3 de octubre de 2019, por parte del Departamento de Planeación-Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia, y cuyos linderos son: "se parte del punto 1 y de este punto se continua con límites de Avelino Gómez hasta encontrar el punto 24 en una distancia de 656. 96 m.l.; de este punto se continua en límites con Humberto Cadavid hasta encontrar el punto 47 en una distancia de 464.42 m.l.; de este punto se continua en límites con Hacienda Nápoles hasta encontrar el punto 127 en una distancia de 727.616 m.l.; de este punto se continua en límites con lote #4 hasta encontrar el punto 94 en una distancia de 394.94 ml: de este punto se continua en límites con Hacienda Nápoles hasta encontrar el punto 92, en una distancia de 33.02 ml,; de este punto se continua en límites con Avelino Gómez, hasta encontrar el punto 77, en una distancia de 583. 68 ml; de este punto se continua en límites con predio B o la Holanda hasta encontrar el punto 6 en una distancia de 458. 56; de este punto continua en límites con vía pública hasta encontrar el punto 6 en una distancia de 4 ml, de este punto se continua en límites con parcela hasta encontrar el punto 1. punto de partida en una distancia de 43.01 ml y encierra. La cual se hará entre sus propietarios Diana Patricia Ríos Rodríguez, Francia Vargas Zapata, Ana María Vargas Villegas, Carmen Elisa Vargas Villegas, Nubia Liliana Martínez Aristizábal, Álvaro Vargas Villegas, Víctor Manuel Vargas Villegas, Liliana Vargas Villegas, Andrés Vargas Gutiérrez y Willy

Vargas Gutiérrez, para entregar a cada condueño la cuota o terreno que le corresponda en proporción a sus derechos; claro está teniendo en cuenta para ello, y por considerarlo esta funcionaria ser el más favorable a los intereses de los comuneros la Alternativa 1, presentada por el perito en su informe pericial.

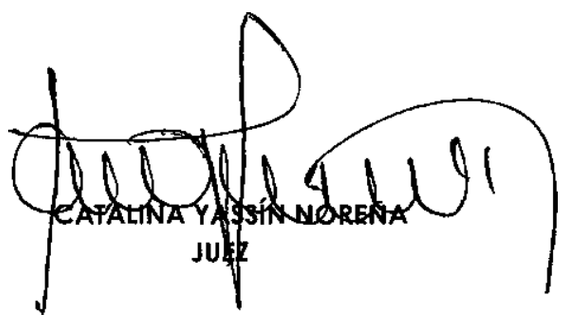
2 Se ordena el avalúo actualizado del bien inmueble a dividir con matrícula inmobiliaria 018-166069 para lo cual se nombra a la señora MARÍA ELENA MUÑOZ PUERTA c.c. 42796209 quien se localiza en la carrera 51 51-72, teléfonos 28117302 - 2773564 - 3127502328 de Itagüí (Antioquia), profesional inscrita en la lista de auxiliares de justicia de Medellín, utilizada por el Juzgado Civil del Circuito de El Santuario (Antioquia), por lo que se considera idónea para asumir el cargo, salvo que las partes consideren de mutuo acuerdo fijar el costo del inmueble antes de rendirse tal avalúo.

2. No habiéndose propuestas objeciones al avalúo, o en el evento de fijar las partes el importe de inmueble se prevendrá a los litigantes para que dentro de los tres (3) días siguientes de estar en firme el avalúo, nombren partidor o soliciten hacer la partición por sí o por medio de sus apoderados. De no darse ninguna de las anteriores circunstancias nombrará el despacho un perito de la lista de auxiliares de la Justicia

3. Los gastos de la presente diligencia serán a cargo de cada uno de los comuneros a prorrata de sus derechos.

4. La presente decisión se notifica por estrados a las partes y en su contra proceden los recursos de ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CATALINA YASSÍN NOREÑA
JUEZ

Firmado Por:

Catalina Yassin Noreña

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Puerto Triunfo - Antioquia

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: **3059d2ee22a2849dd4248b6948ae3db69490761005462b52f8f7be1d8aad57b0**

Documento generado en 29/06/2022 06:53:29 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica