



DECLARATIVO DIVISORIO: 2022-00020

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez, las presentes diligencias, informado respetuosamente que, se encuentran notificados la totalidad de los demandados; de igual manera se informa que, el demandado Armando Laguado Guevara, a través de apoderado judicial contesto la demanda sin presentar excepciones a la demanda, para lo que estime conveniente proveer. Tona, 15 de junio de 2023.

Oscar Andrés Ramírez Barbosa
Secretario

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Tona, quince de junio de dos mil veintitrés

I. ASUNTO

Procede el despacho a resolver sobre la división material del bien inmueble objeto de las pretensiones de la demanda, promovida por **VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA**, a través de apoderado judicial contra **ARMANDO LAGUADO GUEVARA, ALVARO LAGUADO GUEVARA y GABRIEL LAGUADO GUEVARA**.

II. ANTECEDENTES

1) La Demanda

El demandante, a través de apoderado judicial, solicita entre otras, que se hagan las siguientes declaraciones:

PRIMERO. Se decrete la división material del bien inmueble o predio rural denominado FINCA MIRAFLORES, VEREDA UCATA CADILLAL, DEL MUNICIPIO DE TONA (SANTANDER), con un área total de 77 hectáreas + 7.972 m², número de matrícula inmobiliaria 300 – 102263 y número catastral 6882000000120037000; inmueble alinderado conforme con la descripción que se hace en el hecho primero de la demanda; el cual fue avaluado comercialmente, según informe pericial, en la suma de MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$ 1.696.538. 400.oo).

SEGUNDO. De acuerdo a lo anterior y en virtud del numeral 1 del Artículo 410 del Código General del Proceso, se efectúe la división material del presente inmueble, teniendo en cuenta el área total adquirida por el demandante VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA, según las escrituras públicas de sucesión y compraventa de derechos cuota parte, mencionadas en los hechos de la demanda y que se allegan como pruebas, la posesión material y mejoras efectuadas por el mismo sobre su franja de predio específicamente, y de acuerdo al trabajo de topografía, planos y dictamen pericial que se adjuntan como prueba, así:

Franja de predio con un área específica de 35 hectáreas + 3.623 m², cuyo avalúo comercial individual, según el informe pericial que se adjunta como prueba, es de SETECIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE (\$ 771.153.818.oo), y un área específica construida de 70 m² cercana al límite sur oriental del predio, que hace parte del predio de mayor extensión denominado FINCA MIRAFLORES, VEREDA UCATA CADILLAL, DEL MUNICIPIO DE TONA (SANTANDER), con los siguientes linderos específicos: POR EL NORTE, con las franjas de predio pertenecientes al predio de mayor extensión, de los copropietarios ARMANDO LAGUADO GUEVARA, ALVARO LAGUADO GUEVARA y GABRIEL LAGUADO GUEVARA. POR EL ESTE, con el predio EL POTRERITO de coordenadas L (5-6-7): 407 mts. POR EL OESTE, con el predio LOMA DEL REY de coordenadas L (13-14): 384 mts y POR EL SUR, con los predios LA SECRETA de coordenadas L (7-8): 536mts, LOS MORTIÑOS de coordenadas L (8-9-10-11):1.102 mts, EL ABURRIDO de coordenadas L (11-12): 287 mts y BARRANQUILLA de coordenadas L (12-13): 50 mts.

TERCERO. Ordenar el avalúo del prenotado bien común. Designar los peritos que han de efectuar el avalúo del presente predio rural.



CUARTO. Una vez en firme el avalúo, se prevenga a las partes para que, de consuno designen partidor, so pena de hacerlo el Juzgado, para lo cual desde este momento solicito se designe partidor que efectúe la correspondiente división material del presente inmueble, teniendo en cuenta el área total adquirida por el demandante VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA, según las escrituras públicas e sucesión y compra venta de derechos cuota parte mencionadas en los hechos de la demanda y que se allegan como pruebas, la posesión material y mejoras efectuadas por el mismo sobre su franja de predio específicamente, y de acuerdo al trabajo de topografía, planos y dictamen pericial que se adjuntan como prueba.

QUINTTO. Ordenar el registro de la partición material y su sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga (S.). Igualmente ordenar su protocolización en la Notaría que designen los interesados.

SEXTO. Se decrete que el valor de los gastos comunes de la división material, costas y agencias en derecho sean a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

2) HECHOS

Los hechos fundamento de sus pretensiones, el Juzgado los sintetiza así:

PRIMERO: Que el señor VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA es copropietario y poseedor material de una franja de predio de la FINCA MIRAFLORES, VEREDA UCATA CADILLAL, DEL MUNICIPIO DE TONA (SANTANDER), con un área total de 77 hectáreas + 7.972 m², número de matrícula inmobiliaria 300 – 102263 y número catastral 68820000000120037000.

SEGUNDO: Que el señor VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA adquirió un área específica de 35 hectáreas + 3.623 m², en relación al bien inmueble objeto de división, mediante adjudicación en sucesión, según Escritura Pública 4972, del 5 de Diciembre de 1988, ante la Notaría 1 de Bucaramanga (anotación 002 del certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula 300 – 102263) y además mediante compraventa de cuotas partes, efectuada a siete (7) de los herederos del presente inmueble, según Escritura Pública número 1020, del 8 de Marzo de 2002, ante la Notaría 3 de Bucaramanga (anotación 004 del certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula 300 – 102263).

TERCERO: Que los demandados ARMANDO LAGUADO GUEVARA, ÁLVARO LAGUADO GUEVARA y GABRIEL LAGUADO GUEVARA, son los demás copropietarios del presente inmueble de mayor extensión, quienes, según trabajo de topografía y planos contratado por el demandante, teniendo en cuenta las franjas de predio adquiridas y poseídas por todos los copropietarios, tienen la posesión y dominio de las siguientes franjas así:

VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA 35 hectáreas + 3.623 m²

ARMANDO LAGUADO GUEVARA 28 hectáreas + 2.899 m²

ÁLVARO LAGUADO GUEVARA 7 hectáreas + 725 m²

GABRIEL LAGUADO GUEVARA 7 hectáreas + 725 m²

CUARTO: Que el demandante VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA no sólo ha venido ejerciendo posesión efectiva y ha ejecutado mejoras sobre la franja de predio adquirida por sucesión, sino que también ha venido ejerciendo posesión efectiva y ha ejecutado mejoras sobre la franja de predio adquirida mediante la venta de las cuotas partes de sus hermanos, desde el día 8 de marzo de 2002.

QUINTO: El día 1 DE DICIEMBRE DE 2021, sin mediar autorización alguna y sin fundamento legal alguno, el señor ROBINSON DELGADO procedió a invadir de hecho el inmueble poseído por mi representado, ingresando a residir en la casa de habitación construida por el mismo, según este último por orden del señor ARMANDO LAGUADO GUEVARA, para quien trabaja.

SEXTO: Que los demandados y demás copropietarios del presente inmueble, no pretenden dividirlo y por el contrario han desplegado de mala fe actos de posesión sobre la totalidad del inmueble, tales



como los descritos, al invadir la casa de habitación construida por el demandante y permitir la entrada a la misma de extraños.

3) CONTESTACION

El demandado, ARMANDO LAGUADO GUEVARA, a través de apoderado judicial procedió a contestar la demanda, y manifestó que, el señor VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA, es propietario de 5/11, adjudicado en sucesión según la Escritura Pública No. 4972, del 5 de diciembre de 1988; según la Escritura Pública No. 1020 del 8 de marzo de 2002; compró 7/11 partes; del bien identificado con la M.I. 300-102263; informo que la parte demandante no ha ejercido actos de señor y dueño ni actos con el fin de mantener en buen estado el bien inmueble.

Señaló que, si bien el señor VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA, es copropietario de 5/11 partes del bien inmueble objeto del litigio, adquiridas a través de sucesión; y 7/11 partes, a través de compraventa; también lo es, que no ha adquirido áreas del terreno específicas o determinadas. Indicó que, las cuotas partes se encuentran repartidas entre los comuneros de la siguiente manera:

VICTOR MANUEL LAGUADO GUEVARA 5/11 partes.
ARMANDO LAGUADO GUEVARA 4/11 partes
ALVARO LAGUADO GUEVARA 1/11 parte
GABRIEL LAGUADO GUEVARA 1/11 parte

Manifestó que, el señor VICTOR LAGUADO GUEVARA, no ha realizado construcciones en el predio, el mismo no cuenta con servicio de energía eléctrica legal, no cuenta con servicio de agua, pues cuenta con nacimientos propios; dice que, el impuesto predial unificado se encuentra a nombre de ARMANDO LAGUADO GUEVARA, quien tuvo que realizar un acuerdo de pago con la Alcaldía del Municipio de Tona, para cancelarlo.

Explicó que, el señor ROBINSON DELGADO, no ha invadido ningún inmueble, dice que vive en el mismo desde hace aproximadamente 4 años, y que trabaja para los propietarios del bien.

Frente a las pretensiones se opuso a todas y cada una de ellas; sin embargo, solicito que se realice la partición del bien inmueble denominado Finca Miradores; ubicado en el municipio de Tona – Santander, identificado con la M.I. 300-102263, con Código Catastral No. 6882000000120037000, teniendo en cuenta que, es propietario de 4/11 partes del mismo.

III ACTUACION PROCESAL

Mediante auto interlocutorio de fecha 8 de julio de 2022, visto a folio 07, del expediente digital, este Despacho, admitió la presente demanda Verbal -División Material, y ordenó notificar a los demandados para que se surtiera el traslado de la misma.

Se observa en el *sub judice* que, el demandado, GABRIEL LAGUADO GUEVARA, se notificó del auto admisorio de la demanda, por CONDUCTA CONCLUYENTE, como así se denota en el auto proferido por el Despacho el 15 de septiembre de 2022; visibles al folio 22, del expediente digital; de igual manera el demandado ALVARO LAGUADO GUEVARA, se notificó personalmente de la demanda, el 6 de octubre de año inmediatamente anterior; vencido el termino que la Ley les otorga, no presentaron contestación a la demanda.

De otro lado, el también demandado, ARMANDO LAGUADO GUEVARA, se notificó de la demanda, por CONDUCTA CONCLUYENTE; como se observa en el auto de fecha 17 de agosto de 2022; y dentro del término correspondiente, a través de apoderado judicial contestó la demanda y se opuso a las pretensiones invocadas por el demandante; sin embargo, no propuso excepción alguna.



Así las cosas, el despacho, realiza las siguientes

IV. CONSIDERACIONES

1) DIVISION DE LA COMUNIDAD

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o con un conjunto de bienes; y según la pretensión perseguida, se debe dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 410 o 411, del Código General del Proceso.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2340 del Código Civil, la comunidad termina cuando suceda alguna de las siguientes situaciones: *i)*. Por destrucción de la cosa común, *ii)*. Por la reunión de cuotas de todos los comuneros en una sola persona y *iii)*. Por la división del haber común. (De común acuerdo o vía judicial).

En relación con la división del bien común, los comuneros cuentan con una herramienta con la que pueden lograr ese propósito, el mecanismo procesal se estructura en dos sistemas, el primero, la división material cuando es factible hacer porciones con valor proporcional a los derechos de cuota y el segundo la división *ad valorem* de la cosa común cuando no es posible dividir materialmente.

La copropiedad o condominio es el derecho de propiedad ejercido en común por varias personas sobre una misma cosa, en la que cada propietario es titular de un derecho de cuota parte; el cual es independiente, por tanto, existen tantos derechos de propiedad como propietarios. Así, cada comunero es propietario de su derecho de cuota parte sobre la cosa universal o singular, y como tal puede disponer libremente de sus derechos de tomar posesión y administrarlo; se debe precisar que la comunidad por regla general, viene a representar un estado transitorio, toda vez que, esa indivisión está llamada a transformarse en derechos iguales.

En los eventos en que un bien o un conjunto de bienes son de pertenencia de varias personas, de manera tal que a cada una corresponde una cuota determinada proindiviso, se está en presencia de una comunidad. Usualmente el derecho al cual se refiere la comunidad, es al de propiedad y a quien es titular del mismo se le denomina comunero, también a este tipo de propiedad se le llama copropiedad o condominio y a la parte que le corresponde a cada comunero se le denomina cuota parte.

El copropietario que demande la terminación de la comunidad bien puede pedir la división material o la venta, pero en definitiva es el Juez quien debe determinar si ordena lo uno o lo otro, previo pronunciamiento de los demandados, y así estos no se opusieran es aquel a quien le compete decidir, aplicando los lineamientos de carácter legal consignados en el Estatuto Procesal Civil.

2) CASO CONCRETO

De acuerdo con las pruebas que obran en el plenario, en especial la escritura pública No. 4972, del 5 de diciembre de 1988 de la Notaría Primera del Circulo de Bucaramanga, se tiene que, los señores Álvaro Laguado Guevara; Armando Laguado Guevara; Gabriel Laguado Guevara y Víctor Manuel Laguado Guevara, les fue adjudicado en sucesión una (1/11), onceava parte del bien inmueble identificado con la M.I. 300-102263, como consta en la anotación No. 02 del Folio de Matricula de dicho bien.

Posteriormente, mediante escritura No. 1020 del 8 de marzo de 2002, de la Notaría Tercera del Circulo de Bucaramanga, los señores Armando Laguado Guevara y Víctor Manuela Laguado Guevara; adquirieron por compraventa (3/11) tres onceavas partes y (4/11) cuatro onceavas partes,



respectivamente, para un total de (7/11) siete onceavas partes, como se observa en la anotación No. 4 del documento mencionado en el párrafo que precede.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene entonces que, la parte demandante ha demostrado plenamente su derecho sobre el bien inmueble cuya división material solicitó; lo mismo que el estado de la comunidad existente con los aquí demandados, al haber aportado no solo las escrituras publicas que así lo demuestran como copropietarios, sino también, el certificado de tradición, mediante el cual se denota la forma de adquisición y por ende la denominación de condueños de la cosa a dividir.

Así las cosas, en este caso se han presentado los títulos fundamento de la comunidad que se pretende dividir y la manifestación tacita de no estar atentos a seguir viviendo en comunidad, es del caso, ordenar la división material del bien identificado con la M.I. 300-10263; lo anterior en virtud al dictamen pericial allegado como prueba de la presente demanda, el cual no fue objetado por ninguno de los comuneros.

El artículo 409 del C. G. del P. señala que, si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda.

En el presente caso tal y como se dijo en precedencia los demandados GABRIEL LAGUADO GUEVARA y ALVARO LAGUADO GUEVARA, no hicieron uso de los mecanismos exceptivos ni formularon excepciones; y si bien el también demandado ARMANDO LAGUADO GUEVARA, si contestó la demanda, también lo es que, tampoco alego pacto de indivisión, a más de lo anterior deprecó la división del bien inmueble identificado con la M.I. 300-102263; teniendo en cuenta el porcentaje que le corresponde como comunero, esto es, de la siguiente manera:

Víctor Manuel Laguado Guevara, (5/11), cinco onceavas partes del predio, correspondiente a 35 Ha, + 3623m².

Armando Laguado Guevara, (4/11), cuatro onceavas partes del predio, correspondiente a 28 Ha + 2899m².

Álvaro Laguado Guevara, (1/11) una onceava parte del predio, correspondiente a 7 Ha + 725 m².

Gabriel Laguado Guevara, (1/11) una onceava parte del predio, correspondiente a 7 Ha + 725 m².

Cantidades que suman la totalidad de extensión del terreno, esto es, 77Ha + 7.972m²; razón más que suficiente para que el despacho decrete la división del bien que ocupa la atención de la litis.

En lo que respecta a los gastos comunes de la división material serán asumidos por las partes en proporción a sus derechos a menos que convengan otra cosa Art. 413 del C. G. del P. En su momento liquídense en la forma que señala la norma precitada inciso final. Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Tona,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR la división material del bien inmueble denominado FINCA MIRAFLORES, VEREDA UCATA CADILLAL, DEL MUNICIPIO DE TONA (SANTANDER), con un área total de 77 hectáreas + 7.972 m², número de matrícula inmobiliaria 300 – 102263 y número catastral 6882000000120037000.

El inmueble tiene los siguientes linderos, que confinan un área de 77 Hectáreas + 7.972 m² aproximadamente e individualizado en el plano topográfico suministrado de la siguiente manera. POR EL NORTE: con el predio denominado Buena Vista en una longitud de 1444 metros aproximadamente, con el predio denominado el Pino con una longitud de 68 metros. POR EL SUR: con el predio denominado Barranquilla en longitud de 50 metros aproximadamente, con el predio denominado el Aburrido en longitud de 287 metros aproximadamente, con el predio denominado los



Mortiños en una longitud de 1102 metros aproximadamente con el predio denominado la Secreta en una longitud de 536 metros aproximadamente. POR EL ORIENTE: con el predio denominado el Potrerito en una longitud de 407 metros aproximadamente y POR EL OCCIDENTE: con el predio denominado la Loma del Rey en una longitud de 384 metros aproximadamente y con el predio denominado la Loma del Rey Vda. Pirgua en una longitud de 193 metros aproximadamente, conforme se indicó atrás.

SEGUNDO: Los gastos comunes de la división material serán asumidos por las partes en proporción a sus derechos a menos que convengan otra cosa art. 413 del C. G. del P. En su momento liquidense en la forma señalada en la norma precitada

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

**ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
JUEZ**

Firmado Por:

Alix Yolanda Reyes Vasquez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Con Funcion De Control De Garantias Y Conocimiento Promiscuo Municipal

Tona - Santander

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: **1ab41add2fa1e37c32adc33f800696b163ca79da38b30f1e6e25816b65f6a9d3**

Documento generado en 15/06/2023 04:13:13 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>