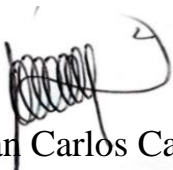


**Constancia Secretarial:** El término de dos días de que trata el inciso 3ª del artículo 8, Decreto 806 de 2020, transcurrió durante los días 2 y 3 de agosto de 2021. El término concedido a los demandados para presentar contestación a la demanda, transcurrió durante los días 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 17 y 18 de agosto de 2021. En tiempo oportuno los demandados a través de apoderada judicial allegaron contestación. Sin oponerse a las pretensiones, allanándose a las mismas.

No corrieron términos del 20 de diciembre de 2022 al 11 de enero de 2023, por vacancia judicial. No corrieron términos del 16 al 18 de enero de 2023, por cierre del despacho, autorizado mediante Acuerdo CSJRIA23-17 del 13 de enero de 2023.

Pereira, Rda., febrero 15 de 2023.



Juan Carlos Caicedo Díaz  
Secretario

### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Pereira, Rda., veintiocho de febrero de dos mil veintitrés.

Teniendo en cuenta que las partes se encuentran debidamente notificadas, se procede a decidir lo que legalmente corresponda en cuanto a la solicitud de división.

Las señoras MARÍA PATRICIA QUIROZ OSORIO y MARÍA CRISTINA DÍAZ GARCÉS por intermedio de apoderada judicial presentaron demanda con el objetivo de dividir materialmente el siguiente bien:

Inmueble denominado Villa Alicia 2, ubicado en el área rural vereda Betulia jurisdicción del municipio de Pereira (Risaralda), identificado con matrícula inmobiliaria N.º 290-120739 y ficha catastral N.º 00-05-00-00-0008-0242-0-00-00-0000, con extensión superficial de 21.518 M2, cuyos linderos de mayor extensión según título de adquisición son los siguientes: Partiendo del punto 28 que está sobre la carretera que de La Vega conduce a Tres Esquinas, siguiendo esta carretera hasta el punto 20 en la quebrada, quebrada abajo en lindero con Otilia López hasta encontrarse en lindero con Alonso Betancourth de este punto 5 en lindero con el mismo Alonso Betancourth por una cerca de alambre, donde empieza el lindero del lote que le corresponderá en esta misma partición a la comunera Esneda Serna, en el punto 1 del plano, de aquí volteando a la derecha, pasando 2 puntos, hasta el punto donde se desvía a la izquierda, siguiendo el mismo lindero con lote que le corresponde en esta partición a la comunera María Esneda Serna hasta el punto 29 punto de partida que está sobre la carretera que de la Vega conduce a Tres Esquinas.

La demanda se dirigió en contra de contra UGO MOLINARI, ISABEL CRISTINA RAMÍREZ PÉREZ y LISBO JUSTO SERNA BETANCOURT, luego de ser subsanada, mediante auto del 16 de junio de 2021, se admitió la misma, disponiéndose la inscripción de la demanda

en el certificado de tradición, ordenándose, además, correrlo en traslado a los demandados por el término legal<sup>1</sup>.

La abogada de la parte demandante acreditó la remisión de las notificaciones correspondientes a las direcciones electrónicas de los demandados, quienes allegaron contestación dentro del término concedido sin oponerse a las pretensiones<sup>2</sup>.

### **CONSIDERACIONES:**

El artículo 406 del Código General del Proceso, dispone que todo comunero puede pedir la división material de la cosa en común o su venta para que se distribuyera el producto, dirigiéndose la demanda contra los demás copropietarios y allegándose la prueba correspondiente.

En lo atinente con lo prescrito en la norma mencionada, no hay ninguna objeción porque la parte demandante presentó la documentación requerida con la que prueba la propiedad que tienen sobre parte del bien objeto del proceso, esto es el certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 290-120739, donde aparecen inscritos como propietarios en común y proindiviso, tanto la actora como los demandados.

Se solicita la división material del predio antes citado, por lo que es necesario determinar si es procedente o no conforme las normas legales.

El Subsecretario de Planeación y la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, emitieron concepto<sup>3</sup>, por medio del cual informan que:

*“El predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 90-120379, denominado Villa Alicia 2, se encuentra asociado a la ficha catastral No. 000500080242000, este predio se encuentra ubicado en la vereda Betulia Alta del corregimiento de Arabia.*

*Este predio se encuentra según la clasificación del suelo del POT vigente (Acuerdo 35 de 2016) en suelo rural y está regulado por la ficha normativa CP-08 (Zona de Producción Sostenible Agroforestal), la cual determina que el área mínima del predio es de 4 Ha (40.000 metros cuadrados) y que la densidad es de 1 vivienda por cada 2 Hectáreas.*

*En virtud de lo anterior, en concepto de este despacho, no es posible la subdivisión de este predio en áreas menores a 40.000 metros cuadrados.”*

El concepto emitido por la autoridad municipal determina que el inmueble se encuentra ubicado en área rural del municipio de Pereira.

Igualmente, la parte actora, remitió avalúo comercial, elaborado por la perito Paola Andrea Cardona Vargas, señala que el inmueble se encuentra ubicado en zona rural del corregimiento Betulia, señala respecto de las áreas de terreno que cada uno de las partes indica tener, son<sup>4</sup>: Lisbo Justo Serna B., 12.800 Mts<sup>2</sup>; Ugo Molinari, 2.318 Mts<sup>2</sup>; María Cristina Diaz G, 3.840 Mts<sup>2</sup> y; María Patricia Quiroz 2.560 Mts<sup>2</sup>. El área total del

---

<sup>1</sup> Archivo digital 14, 01Cdn01.

<sup>2</sup> Archivo digital 28, 01Cdn01.

<sup>3</sup> Pdf.29, C01Principal

<sup>4</sup> Archivo digital 03AnexosDemanda pag. 47

inmueble según el certificado de matrícula inmobiliaria es de 21.518Mts<sup>2</sup>. Luego al citar las fichas normativas, indica que “*Las normas urbanísticas y disposiciones generales sobre usos, restricciones y condiciones se debe consultar la Ficha Normativa Rural General para la Categoría de Protección CP01*”, y que el área mínima del predio es de “4 ha. (40.000m<sup>2</sup>)”<sup>5</sup>

Ahora, la señora María Cristina Díaz, María Patricia Quiroz, Ugo Molinari y Lisbo Justo Serna, presentaron declaraciones extraproceso ante notario, señalando bajo juramento que “*el fin del predio a dividirse, es residencial y no será sometido a explotación agrícola, cumpliendo así la excepción preceptuada en la norma citada*”, citan la Ley 160 de 1994 arts. 44 y 45<sup>6</sup>- Dichas declaraciones no pueden entenderse como una excepción de las consagradas en el artículo 45, ya que no se trata de una donación, ni de un proceso de pertenencia, ni se informa que sea un bien en condición especial, tampoco puede pretenderse igualar esas declaraciones extrajuicio a un acto o contrato que constituya una propiedad, es decir, no se trata de un acto jurídico o contrato capaz de transferir la propiedad.

El acto jurídico es una manifestación de la voluntad cuya finalidad es crear, modificar o extinguir derechos; mientras el contrato lo define el artículo 1495 del C. Civil, como aquel “*acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa*”; en todo caso esos actos, contratos o convenciones deben producir efectos jurídicos; recordemos que tratándose de bienes inmuebles se requiere de trámites solemnes y existen modos de adquirir el dominio como lo serían las donaciones, la ocupación, la tradición, la causa de muerte (arts. 1443, 673 del C. C.; 1579 de 2012, art. 45). De allí se reitera, una declaración extrajuicio de las partes, no esta inmersa en las excepciones legales que permitan la división en la forma solicitada.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el Despacho no obstante que en la demanda se solicitó la división material, se resolverá ahora respecto de la división por venta, toda vez que para el tipo de inmueble objeto de litigio no es procedente la división material sin que se vean afectadas las cuotas que sobre el bien tienen todas las partes.

Corresponde traer a colación, el artículo 409 ej., que en su parte pertinente indica: “*...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; (...)*”

De la revisión de la demanda presentada no se aprecia que las partes hayan solicitado la división *ad valorem* en forma subsidiaria, sin embargo, como no están obligados a permanecer en la indivisión, el despacho dispondrá la división por venta. Lo anterior, conforme lo establece el artículo 407 del Código General del Proceso, “*Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que pueden partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.*”

La sala Civil-Familia del Tribunal Superior de este Distrito Judicial, exponen sobre el tema<sup>7</sup>:

---

<sup>5</sup> Pág. 122 archivo 03

<sup>6</sup> Archivo digital 03 Págs. 30 a 41

<sup>7</sup> Exp. 660013103001200900008, julio 1 de 2010, M.P. Jaime Alberto Saraza Naranjo

*“Se quejan los recurrentes de que la funcionaria de primer grado hubiera optado por ordenar la venta en pública subasta del inmueble, cuando lo pretendido expresamente y de manera exclusiva fue la división material del inmueble matriculado con el número 290-21986. Allí pierden de vista que si de acuerdo con los artículos 2335 y 1374 del Código Civil ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en indivisión, las normas del Código de Procedimiento Civil que regulan la forma en que a ella debe procederse, tienen que ser observadas integralmente, esto es, haciendo concordar los artículos 467 y 468, porque si bien el primero establece que el comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta, el segundo claramente señala que la división material solo proceda cuando el bien lo admita, pues en los demás casos, procederá la venta. Esto indica que es deber del juez, una vez analizados todos los pormenores del proceso, establecer si lo que fue pedido por el comunero es viable o no; particularmente, porque es lo que se prefiere, si el bien puede partirse materialmente, en cuyo caso optará por ello, pero si no admite esa división, no le queda alternativa diferente a la de disponer la venta en pública subasta, entendido como debe estar que, en todo caso, el comunero deje manifiesta su intención de no permanecer en indivisión.”*

En este caso, puede verse que los demandados no alegaron indivisión, no se opusieron a la demanda, ni solicitaron mejoras, por lo tanto, al no existir constancia de que entre los comuneros exista pacto de indivisión vigente (Art. 1374 C. C.), el Juzgado considera procedente decretar la división por venta, advirtiendo que los gastos originados con la misma serán a cargo de las partes, en proporción a los derechos que sobre los bienes, le corresponden a cada uno, que lo son en las siguientes proporciones:

LISBO JUSTO SERNA BETANCOURT	59.49%
MARÍA CRISTINA DÍAZ GARCÉS	17.71907%
MARÍA PATRICIA QUIROZ OSORIO	11.81272%
ISABEL CRISTINA RAMÍREZ PÉREZ	10.97821%

Es de recordar que el señor Ugo Molinari vendió su cuota del 10.97825% a la señora Isabel Cristina Ramírez Pérez, conservando el usufructo de ese terreno.

El trámite de la división por venta se efectuará en los términos establecidos en el art. 411 del C.G.P., pero como hasta el momento, no se ha efectuado el avalúo del bien, se dispondrá la orden para realizarlo.

Se ordenará el secuestro del bien inmueble, de conformidad con lo establecido por el artículo 411 del Código General del Proceso.

En razón de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira,

**RESUELVE**

**Primero:** Decretar la venta en pública subasta del bien inmueble determinado al comienzo de esta providencia por su ubicación, cabida y linderos, para que el producto de la venta se distribuya entre los condueños a prorrata de los derechos que les corresponda, según se indicó en la parte motiva.

**Segundo:** Se requiere a la parte demandante para que se sirva allegar un dictamen pericial actualizado que determine el valor del bien inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 290-120739, sin perjuicio de la facultad conferida por el artículo 411-2 del Código General del Proceso.

**Tercero:** Se ordena el secuestro del bien inmueble descrito en la parte motiva de este auto, para tal efecto, se comisiona al señor Alcalde Municipal de Pereira (Secretaría de Gobierno), facultándolo para que designe secuestre que figure en la lista de auxiliares de la justicia, respetando el turno. Por la asistencia a la diligencia procede la fijación de honorarios entre 2 y 10 salarios mínimos legales diarios.

Al funcionario comisionado se le pone de presente que debe advertirle al auxiliar de la justicia que para el cabal cumplimiento de sus funciones debe atenerse a lo reglado en los artículos 51 y 52 del C.G.P., y rendir informes mensuales, claros y pormenorizados, adjuntando, de ser el caso, los recibos de consignación de los depósitos que hiciere en la cuenta No. 660012031001 del Banco Agrario de Colombia a nombre de este juzgado. Líbrese el despacho comisorio con los insertos del caso.

**Cuarto:** Los gastos de la venta serán a cargo de los comuneros en proporción a sus cuotas partes, salvo que dispongan otra cosa. (Art. 413 *ejusdem*). Oportunamente se efectuará por Secretaría, la liquidación de aquellos, en la forma que lo establece la norma referida.

Notifíquese,

**OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO**  
Jueza

Firmado Por:  
**Olga Cristina Garcia Agudelo**  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil  
Pereira - Risaralda

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: **12e3145d5c997669db71ede037aad32628a2480dcd9b617769820185d01d52f**

Documento generado en 28/02/2023 01:39:49 PM

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

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 031 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 01 de marzo de 2023.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final flourish.

JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ  
Secretario