

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Villeta, Cundinamarca, once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Divisorio 2018-00277-03

En atención a lo ordenado por la Corte Suprema de Justicia, se procede a resolver el recurso de apelación promovido en contra de la sentencia proferida el 27 de septiembre de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Sasaima, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Los señores Carmen Rubiela Espitia, Carlos Fernando, Orlando, Gladys, Elver y Wilson Espitia Camacho, Luz Elia Marín de Romero y José Severo Marín Camacho iniciaron demanda en contra de Jaime Espitia Díaz, para obtener la división del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 156-24438, denominado “Las Palomas” ubicado en la vereda “Aposentos” del municipio de Sasaima.

2. Admitida la demanda y notificado el extremo pasivo, se opuso a la prosperidad de las pretensiones de la demanda con las excepciones de mérito enunciadas en el archivo 012 del expediente.

Luego de ser reanudado el trámite, el 23 de abril de 2019 se adelantó la audiencia de que trata el artículo 409 del CGP, oportunidad en la cual se decretaron las pruebas deprecadas por las partes, que fueron evacuadas el 29 de mayo siguiente, día en el que también se decretó la división material del inmueble trezado en la litis.

Continuando con el trámite se designó por parte del juez de primer grado el partidor, auxiliar de la justicia que presentó su trabajo tal y como se observa en el archivo 079 del expediente, el cual se objetó por ambas partes.

Presentada nuevamente la partición (archivo 116) se corrió traslado de la misma a los interesados, la que se objetó nuevamente por el extremo demandado.

3. A través de la providencia del 27 de septiembre de 2021, el juzgador de instancia resolvió no abrir paso a la objeción planteada, por cuanto, *“de los argumentos en que se sustentó la objeción, que considera la demandada se desconoció esa regla, al adjudicar a cada comunero su porción en el inmueble, sin tener en cuenta el valor de unas supuestas mejoras, cuestión que no fue alegada al contestar la demanda ni se planteó antes de decretar la división material de la heredad. De esa manera las cosas no resulta posible ahora, mediante la objeción*

al trabajo de partición, retrotraer la actuación para volver sobre el avalúo. Ello implicaría su modificación para otorgarle distinto valor al inmueble objeto de división, de acuerdo con determinadas zonas, al respecto téngase en cuenta que se allego prueba del avalúo catastral del predio que obra a folio 13 del expediente híbrido”.

Agregó que “No resulta entonces posible, como parece inferirse lo pretende la demandada, volver sobre el avalúo en firme para hacer las adjudicaciones respectivas; aquel no puede modificarse mediante la objeción a la partición. En ese trabajo, además, se otorgó a cada uno de los condóminos porción por el frente sobre el predio motivo de división material, en lindero con vía pública nacional, como se colige del levantamiento topográfico anejo al trabajo de partición, sin privar a ninguno de sus derechos sobre el acceso a la mencionada vía pública nacional”.

Precisó también que “el dictamen pericial aportado a última hora por el extremo demandado no resulta de recibo pues no se puede tener en cuenta para modificar el trabajo de partición en virtud de que encuentra este despacho judicial que el levantamiento topográfico así como el respectivo trabajo de partición elaborado por el auxiliar de la justicia Dr. GABRIEL ENRIQUE MEDINA PINTO se ajusta a los requerimientos de la ley tanto sustancial como procesal y respeta las cuotas partes de las partes engarzadas en este proceso. el cual reúne las exigencias de los artículos 1374, 2334 y 2238 del Código Civil, en la medida que revisados los títulos adquisitivos del derecho de dominio de las partes aquí intervinientes no se infiere que se haya pactado indivisión, y por ende dadas las características de la heredad en cuestión se efectúa la partición material ante la inexistencia de común acuerdo de los condueños a través del partidador designado por este despacho judicial, y por ende se pone fin a la comunidad (Art. 2340 del C.C.), encuadrándose este asunto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 por cuanto los predios una vez divididos se destinaran para uso exclusivo de vivienda rural conforme a lo permitido en el Decreto 096 de 2009 por medio del cual se adopta la revisión y ajustes del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sasaima (Cundinamarca) y se modifica parcialmente el acuerdo N° 016 de 2000, EOT, en su artículo 18”.

4. Inconforme con tal determinación el apoderado de la parte demandante la apeló. Solicitó revocar la sentencia y en consecuencia, ordenar la designación de un nuevo partidador o en su defecto requerir al partidador para que se someta a las reglas del artículo 2338 del código civil.

Fundamenta su inconformismo en que el partidador cometió un error al adjudicar la hijuela número 1 del predio denominado las palomas en tanto, “no determinó el área de afectación del terreno por la ronda de la quebrada y tampoco determinó si dicha franja de terreno afectaba el valor del bien, cosa distinta que hizo al determinar el área de la hijuela No 2, que se puede verificar en el plano presentado por el partidador, que para determinar el área del lote el recuerdo, tuvo en cuenta el área de afectación de la carretera principal; lo anterior denota la parcialidad del partidador y lleva a que la partición propuesta sea improcedente de conformidad con el artículo 407 del CGP ya que los derechos del condueño JAIME ESPITIA se están viendo afectado por el fraccionamiento”.

Sumado a ello, no se reparó que se adjudicó una sola hijuela a los actores con lo cual se trasgrede la misma orden impartida por el juzgado quien manifestó que en la partición debía identificarse con claridad los lotes segregados del predio de mayor extensión, sin embargo ello no ocurrió.

El A quo, tampoco se pronunció en punto a que el partidor no tomó en cuenta que en la hijuela 1 solo el 25% permite mecanización para cultivos es decir que no se tomó en cuenta la utilidad del terreno y que precisamente esa área fue adjudicada únicamente al demandado.

Finalmente, manifestó que *“existe un hecho indicador de la parcialidad del partidor ya que este tampoco tomo en cuenta el uso de suelos que me permití aportar con la objeción propuesta que determina que el 20% del predio debe tenerse para uso forestal, actualmente ese 20% se encuentra en la hijuela asignada en el trabajo de partición a mi representado, situación que como reitero denota la parcialidad del partidor y lleva a que la partición propuesta sea improcedente de conformidad con el artículo 407 del cgp, ya que los derechos del condueño JAIME ESPITIA se están viendo afectado por el fraccionamiento, situación está que fue dilucidada en el peritaje propuesto por la parte demandada al contestar la presente litis y lo que lleva a pensar a este profesional que el Partidor no se tomó la molestia de leer completamente el expediente y sus anexos”*.

CONSIDERACIONES

1. De acuerdo con los antecedentes que se reseñaron y en consideración a la inconformidad que esgrime el apelante, corresponde a este estrado judicial establecer si, de acuerdo con el caudal probatorio, la división material efectuada por el partidor se encuentra ajustada a derecho.

2. Para resolver es preciso señalar que la división de los bienes comunes tiene como fundamento la libertad que tienen los comuneros para dar por terminado el vínculo que los ata a la comunidad, facultad que se traduce en el ejercicio pleno de la propiedad privada, en tanto según lo prevé el artículo 1374 del Código Civil, *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario...”*.

En consonancia con el anterior postulado, el artículo 406 del Código General del Proceso permite a *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto (...)*.

Sobre esta temática, cumple recordar que la división material solo es viable cuando sea posible física y jurídicamente el fraccionamiento de la cosa común sin desmejoramiento de los derechos de los condueños, así, aun cuando éstos de manera

unánime soliciten la división material, será el Juez quien evalúe si tal opción resulta factible, pues en su defecto deberá ordenar la venta para poner fin a la indivisión, sin que ello implique decidir por fuera de lo pedido, toda vez que:

*“En el petitum de la demanda, el demandante podrá solicitar la venta o al división material del bien sobre el cual recae la comunidad. El juez, analizadas las manifestaciones de los demandados y aplicando los criterios acerca de la posibilidad de división material y jurídica del bien, decidirá por cual opción se pronuncia, porque la pretensión de división aun cuando no medie oposición, no vincula fatalmente al juez. **Así se haya pedido la división material y no exista oposición, o los demandados la acepten, si los criterios de divisibilidad no son aplicables, el juez debe decretar la venta en pública subasta**”¹.*
(Destacado fuera de texto).

De otro lado, el mismo artículo 406, prevé que *“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible”*.

De cara a constatar que se encuentran presentes los presupuestos para obtener la división deprecada, no existe reparo sobre la calidad de condueños de los contendientes aspecto este que se constata con la prueba documental aportada con la demanda.

3. Ahora bien, visto como está que las partes efectivamente tienen la calidad de condueños, es preciso determinar si resulta viable aprobar la partición efectuada por el auxiliar de la justicia designado.

Para dilucidar este aspecto se designó partidor quien en una primera oportunidad allegó su trabajo (archivo 79), en el que adjudicó a cada uno de los condóminos la porción de terreno que conforme al porcentaje de propiedad les correspondía.

Contra el referido dictamen el extremo demandado formuló objeción por cuanto aquel no tiene soporte técnico, en tanto que no se aportó ningún levantamiento topográfico del cual se pueda inferir dónde quedan ubicados cada una de las hijuelas.

Los actores también atacaron el trabajo partitivo manifestando que al haberse acogido las pretensiones incoadas, era obligación del partidor establecer los derechos de 50% de la propiedad de cada uno de los extremos litigiosos, es decir, entre demandantes en una sola extensión y demandado en su derecho adquirido.

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio, *Procedimiento Civil, Parte Especial*, Dupré Editores, Octava Edición, 2004, Pág. 367.

Tras esa situación el juez cognoscente ordenó la rehacer el trabajo manifestando que *“resulta evidente que el trabajo de partición presentado por el auxiliar de la justicia no consulta con las reglas fijadas por la Superintendencia de Notariado y registro para efectos de identificación de predios y en especial rurales donde se deben colocar conforme al plano georeferenciado del inmueble con las cotas y coordenadas magnas sirgas, que identifiquen plenamente los lotes segregados del predio de mayor extensión”* (auto 12 de abril de 2021-archivo 93).

3.1. Examinado el nuevo dictamen practicado, observa el despacho que el perito realizó la identificación de cada porción de terreno a dividir y tuvo en cuenta para ello no solo el levantamiento topográfico que se aportó sino también que la identificación se surtió con las cotas y coordenadas magnas sirgas, tal y como lo exigió el juez en la providencia del 12 de abril de 2021.

No tiene asidero los argumentos de la parte apelante que no se valoró por el partidor si el área de la ronda del del rio afecta el valor del predio adjudicado al demandado, así como que el porcentaje apto para cultivos también modifica de manera ostensible el valor de la hijuela. Pues estas temáticas, en estrictez corresponden a la ponderación del valor del fundo trezado en la litis, aspecto este que no se discutió en el momento procesal oportuno por el demandado.

De cara a ello, no se pierda de vista que en la sentencia de tutela STC3577-2023 emitida dentro de este asunto, la Corte Suprema de Justicia dejó sentado que *“si bien en el dictamen que se adosó al escrito de demanda, no se incluyó un avalúo del bien cuya división material se pretendía, sin que la falencia pueda considerarse cubierta con el aporte del certificado catastral del mismo, ningún reclamo sobre el particular elevaron los intervinientes del juicio”*.

En el mismo sentido, tampoco puede abrirse paso a las manifestaciones efectuadas por el demandado respecto a que no se tuvieron en cuenta las mejoras plantadas por aquel, en tanto que también en la providencia mencionada se estableció *“aún si se interpretara que, al contestar el escrito inicial, el demandado elevó reclamación por mejoras sobre el bien común, lo cierto es que ninguna inconformidad expuso cuando al avalúo de las mismas no se le dio traslado a los demás comuneros por el término de diez (10) días, en la forma señalada en el artículo 412 del Código General del Proceso, ni tampoco elevó ningún reclamo en la audiencia de 29 de mayo de 2019, donde se decretó la división y nada se dijo sobre esos mayores valores, pues, no asistió a la diligencia, y si bien posteriormente pidió la nulidad de ese rito, su solicitud fue negada en audiencia de 13 de octubre de 2020. 4.3. Consecuencia necesaria de lo anterior es que, al ser saneable el motivo de invalidación invocado, el silencio que frente al mismo mantuvieron las partes durante el proceso, convalidó la actuación, lo que impedía a los afectados, y con mayor razón al juez, reparar sobre el eventual vicio”*.

Finalmente, no se vislumbra en el trabajo partitivo ningún sesgo del auxiliar de la justicia, pues el mismo tiene soporte en los levantamientos topográficos aportados.

Así las cosas, la objeción planteada por la pasiva no puede salir avante y por consiguiente se impone confirmar la sentencia apelada.

Como corolario de lo anterior, y ante el fracaso del recurso de apelación propuesto por pasiva, se impone confirmar la sentencia apelada.

En mérito de lo expuesto, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, este juzgado

RESUELVE:

1. CONFIRMAR la sentencia apelada.
2. Costas a cargo del apelante. Se señalan las agencias en derecho en la suma de \$500.000.
3. Por secretaría remítase el expediente al Juzgado de origen. Déjense las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

ANA CONSTANZA ZAMBRANO GONZÁLEZ
Juez

<p style="text-align: center;">JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO VILLETÁ - CUNDINAMARCA SECRETARÍA</p> <p>Hoy, 12/05/2023 se notifica la presente providencia por anotación en Estado No. _____.</p> <p style="text-align: center;"> CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO Secretaria</p>

Firmado Por:
Ana Constanza Zambrano Gonzalez
Juez

**Juzgado De Circuito
Civil 001
Villeta - Cundinamarca**

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: **8068004906e9fc675f05a768c6120a13ea21691a688ad7f5859ea8ceb0aa67e0**

Documento generado en 11/05/2023 04:44:23 PM

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