

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Asunto:

Divisorio de Sandra Janeth Martínez Moreno, Olmar Hernando Martínez Moreno y Flor Yaned Moreno contra Hernando Olmar Martínez González

Exp. 2018-00138-02

Bogotá, D.C., veintiocho (28) de septiembre dos mil veintidós (2022).

ASUNTO A TRATAR

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandado, contra el auto de 24 de junio de 2021, por medio del cual se decretó la división *ad-valorem* del bien inmueble materia de litigio, decisión proferida por el Juzgado Primero Civil Circuito de Zipaquirá.

ANTECEDENTES

Los señores Sandra Janeth Martínez Moreno, Olmar Hernando Martínez Moreno y Flor Yaned Moreno, por medio de apoderado demandaron para iniciar proceso divisorio del bien denominado “LA ALAMBRA”, identificado con número de matrícula inmobiliaria 176-39082, ubicado en la vereda Río Grande del municipio de Cajicá, contra Hernando Olmar Martínez González, para que se decrete la división material del inmueble

La judicatura de primer nivel, con decisión de 24 de junio de 2021¹, resolvió negar la división material del bien y ordenó, la venta en pública subasta, considerando que *“se tiene que si bien la experticia arrimada por la parte demandante señala que el predio ya mencionado puede ser objeto de división material, lo cierto es que en comunicación AMC- OSP- 362 de 19 de febrero de 2018, la Alcaldía Municipal de Cajicá indicó que dicho predio está ubicado en “Zona CENTRO POBLADO” y que conforme a lo establecido en el parágrafo 2, del artículo 145 del Acuerdo No. 16 de 2014, “Bajo las condiciones de desarrollo definidas en el presente artículo y parágrafo anterior, queda prohibida la subdivisión de predios en centros poblados rurales”, encontrándose que en ese asunto, no procede la aplicación del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, toda vez que los demandantes no cuentan con sentencia judicial que ordene la subdivisión en la forma pretendida.*

Frente a esa decisión, el demandado interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, por lo que con providencia de 12 de agosto de 2021² el *A quo* mantuvo su postura y concedió el recurso de alzada.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

Como sustentación del recurso, expuso el apelante los siguientes argumentos:

- Después de más de 1095 días de admitida la demanda, *“sin que se ordenara subsanación alguna donde no existe oposición por las partes negando la posibilidad de siquiera subsanar el denominado Dictamen Pericial de avalúo, y vulnerando la voluntad de las partes de dividir el predio objeto de proceso teniendo*

¹ Carpeta C01 primera instancia archivo 0053

² Carpeta C01 primera instancia archivo 0058

además concepto favorable de división por parte de la Secretar4 de Planeaci3n del Municipio de Cajic4. Ya que el despacho dispone seg4n auto del 24 de junio de 2021 ordenar remate seg4n lo expresa art 448 del C.G.P.”.

-Solicit3 la nulidad del auto de 24 de junio de 2021 conforme a lo establecido en el art4culo 121 del C.G.P., comoquiera que la demanda fue notificada el 7 de junio de 2018 y, de acuerdo a lo expresado el 7 de diciembre de 2019 el juzgado perdi3 de manera autom4tica la competencia para seguir conociendo del proceso, adicionalmente, las partes desean de forma conjunta la divisi3n material del predio, en tanto que, *“la voluntad de las partes no puede ser violentada de forma arbitraria por el despacho”*, y pide de se contin4e con la divisi3n solicitada seg4n auto de 24 de agosto de 2018.

CONSIDERACIONES

Seg4n los lineamientos del art4culo 1374 del C3digo Civil, ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular ser4 obligado a permanecer en la indivisi3n, por lo cual, pueden pedir la **partici3n material** o **ad valorem** del bien com4n, siempre y cuando no haya pacto en sentido contrario. Dicha norma sustantiva, guarda relaci3n con el art4culo 406 del C.G.P., seg4n la cual, todo comunero puede pedir la divisi3n material o la venta de la cosa com4n para que se distribuya el producto.

En efecto, el proceso divisorio tiene como fundamento *“poner fin a la forma de propiedad especial, denominada comunidad, mediante la venta del bien com4n o su divisi3n f4sica, lo 4ltimo si ello es posible, jur4dica y materialmente”*³.

³ Ramiro Bejarano Guzm4n, Procesos Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, Quinta edici3n, editorial Temis, p4g. 433.

Con relación a la inconformidad del apelante, si bien es cierto, que ningún comunero puede ser obligado a permanecer en la indivisión, no los es menos que, aun habiéndose solicitado la división material del bien la ley faculta al Juez para que en el transcurso del proceso determine si está es procedente y de lo contrario, decretar la división *ad-valorem*, tal como lo prevé el artículo 407 del C.G.P.; ahora, para poder llegar a la certeza de la procedencia o improcedencia de la división material requerida, el Juez no solo puede fundamentarse en la simple voluntad de las partes y los dictámenes allegados, comoquiera que el artículo 176 *ibídem* establece que *“Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”* a efectos de determinar la viabilidad de la división del bien.

En ese sentido, conforme al certificado obrante de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Cajicá⁴, donde informa que el predio objeto de *litis* no es susceptible de división material, de esta forma:

*“De manera atenta me permito dar respuesta a la solicitud de la referencia, informándole que el predio identificado con número catastral 00-00-0003-0933 y matrícula inmobiliaria número 176-39082, se encuentra ubicado en la **Zona CENTRO POBLADO**, del municipio de Cajicá, según lo establecido en el **Acuerdo 16 de 2014** “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICÁ, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 08 de 2000 y MODIFICADO POR LOS ACUERDOS MUNICIPALES 009 DE 2002, 007 de 2004, 21 de 2008. Teniendo en cuenta el uso del suelo y el área del predio objeto en mención que cuenta con un área de 590,46 m² aproximadamente (Según SIG).*

Que el Acuerdo 16 de 2014, en su artículo 145, parágrafo 2 establece: “Bajo las condiciones de desarrollo definidas en el presente artículo y en

⁴ Carpeta C01 primera instancia archivo 0001 folio 23

parágrafo anterior queda prohibida la subdivisión de predios en centros poblados rurales.

Así las cosas, no es posible la subdivisión material del citado predio por encontrarse en el Centro Poblado, para lo cual su desarrollo se deberá efectuar mediante la respectiva licencia urbanística de parcelación bajo las condiciones señaladas en el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

*No obstante es importante indicar que el **Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades PARAFRAFO 3**. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.*

Por último, es preciso señalar que la autoridad judicial podrá conceder una subdivisión en ejercicio de la autonomía e independencia de la que esta investida conforme a las normas civiles y agrarias de los predios cuando lo estime necesario” (Negrilla original).

Debemos partir, haciendo precisión respecto del concepto, objeto y obligatoriedad de los planes de ordenamiento territorial -POT-, para lo cual, es necesario acudir a la Ley 388 de 1997 en cuyo artículo 5º define el ordenamiento del territorio municipal como: *“un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”*.

Por su parte, en el artículo 6º del ordenamiento en cita, plasma su objeto de la siguiente forma:

“El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.(...)”

Y, en su artículo 20 con relación a su obligatoriedad, indica:

“Cumplido el período de transición previsto en la presente ley para la adopción del plan de ordenamiento territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan sea adoptado.

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.”

Así, es clara la norma en definir y señalar la utilidad que este instrumento tiene para regular la utilización, transformación y ocupación del espacio en un municipio determinado, por lo cual, al realizar la evaluación de

todas las pruebas obrantes en el proceso, en este caso, el certificado expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Cajicá, de donde se deriva que la división material del inmueble pretendida, iría en contra de las reglas que regulan la división y uso del suelo del municipio, atendió la imposición prevista en el artículo 176 -apreciación en conjunto de las pruebas-, 407 -procedencia de la división material “*cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento*”- del C.G.P.

Entonces, el plan de ordenamiento territorial deviene como uno de los elementos fundamentales al momento de tomar una decisión de esta naturaleza; iterando, que la sola voluntad de las partes no es suficiente para ignorar la planificación territorial de un municipio, teniendo en cuenta que el certificado expedido por la Oficina de Planeación de Cajicá indicó la improcedencia de una partición, y como lo estipula el artículo 407 del C.G.P., lo que torna viable y legalmente justificado es decretar la venta.

Finalmente, frente a la solicitud de nulidad planteada, se abstiene esta Sala de pronunciarse, comoquiera que con auto de 12 de agosto de 2021⁵, el Juez de instancia lo resolvió sin vislumbrarse reparto alguno por el apelante, por lo que, no es posible reanudar oportunidades procesales precluidas, cuando se mostró conformidad en el término establecido para formular los recursos contra lo decidido.

Sin condena en costas por no aparecer causadas, conforme lo establecido en el numeral 8 del artículo 365 del C.G.P.

⁵ Carpeta C01 primera instancia archivo 0058

En atención de estos enunciados, el magistrado sustanciador de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito de Cundinamarca,

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar el auto de 24 de junio de 2021, proferido por el Juzgado Primero Civil Circuito de Zipaquirá, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: Devuélvase el expediente al juzgado de origen, para lo que corresponda. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firma electrónica)

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado

Firmado Por:

Orlando Tello Hernandez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 002 Civil Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca - 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: **0edd3b0f340f9f476e6b749f45cb7cc748e71b73943a9750983b0d85f1c4f6d1**

Documento generado en 28/09/2022 11:56:56 AM

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