

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 2021-00366

Procede el Despacho a decidir sobre la viabilidad de decretar la división material solicitada por los demandantes HÉCTOR MANUEL ECHEVERRI LARA, FEDERICO ECHEVERRI VELASCO y TÓMAS ECHEVERRI VELASCO, estos dos últimos representados por su señora madre MARIA EUGENIA VELASCO ORTEGA contra GLORIA LUCIA ECHEVERRI LARA y LUZ MARIA ECHEVERRI LARA, respecto del predio objeto de esta *litis*.

I. ANTECEDENTES

1. Los demandantes pretenden la división material del predio denominado EL PUENTE LA GLORIA de la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula catastral 169 130-1, CHIP AAA0141DPHY y folio de matrícula N°50N-230984 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, ubicado en la zona rural de esta ciudad en la CL 171 130 75 TUNA RURAL, en cinco predios de (i) 82.827,98, (ii) 153.022.01, (iii) 107.686,32, (iv) 62.145,84 y (v) 62.145,84, respectivamente y conforme a los porcentajes de propiedad que cada comunero tiene a su favor¹.

2. Mediante auto del 20 de enero de 2022² se admitió la demanda divisoria de bien inmueble impetrada por HÉCTOR MANUEL ECHEVERRI LARA, FEDERICO ECHEVERRI VELASCO y TÓMAS ECHEVERRI VELASCO, estos dos últimos representados por su señora madre MARIA EUGENIA VELASCO ORTEGA contra GLORIA LUCIA ECHEVERRI LARA y LUZ MARIA ECHEVERRI LARA, disponiéndose la inscripción de la demanda en aplicación a lo dispuesto en el artículo 409 del Código General del Proceso, la cual efectivamente se materializó, tal como consta en la anotación 20 del certificado de tradición y libertad del bien objeto del proceso³.

3. El inmueble objeto de división se identifica de la siguiente forma: “*Un área restante de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS QUINCE PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS (467215.17 m2), cuyos linderos son: POR EL NORTE: partiendo del mojón 45 al mojón 30, en línea quebrada y distancia total de 803,55m, colindando este tramo con el área requerida, la cual se segrega en el presente acto. POR EL ORIENTE: partiendo del mojón 30 al mojón B, en línea quebrada y distancia total de 974,91m, colindando en este tramo con la vía suba – Cota. POR EL SUR: partiendo del mojón B al mojón C, en línea recta y distancia total de 337,69m colindando en este tramo con la carrera 135. POR EL OCCIDENTE:*

¹ Archivo 001 y 018 del cuaderno principal.

² Archivo 028.

³ Archivo 051.

partiendo del mojón C al mojón 45 en línea recta y distancia total de 1033.12m, colindando este tramo con los predios de CHIP AAA0156RBCX, AAA0156RBEA, AAA0156RBFT, AAA0156TBHY, AAA0162ZATO y AAA0156RBKL.”

4. Las convocadas Luz María Echeverri Lara y Gloria Lucía Echeverri Lara se notificaron personalmente del auto que admitió la demanda en los términos del decreto 806 de 2020 [vigente para la época], quienes contestaron el libelo incoativo y propusieron excepciones de mérito de forma extemporánea⁴.

II. CONSIDERACIONES

1. La acción a la que se ha acudido es aquella a que se refiere el artículo 406 del Código General del Proceso, consagrada a favor de todo comunero, el cual, conforme a dicha disposición *“puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto”*.

Lo anterior es así porque ningún comunero está obligado a permanecer en indivisión de la cosa de la que es propietario, y puede reclamar la división de la misma cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento y, en los restantes eventos, la venta en pública subasta para que el precio se distribuya entre los condueños. Así, la acción de alguno de los comuneros resulta viable cuando exterioriza su voluntad de no querer continuar o permanecer en indivisión.

Indica además el citado canon, que la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, siendo necesario acompañar la prueba de que demandante y demandado tienen la calidad de *dómines* del bien o de los bienes comunes, y si se trata de bienes sujetos a registro, debe presentarse adicionalmente el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición para un período de diez años, si fuere posible –artículos 2332 y siguientes del Código Civil y 406 del estatuto procesal-.

2. La acción impetrada propende por la división material del bien inmueble señalado en precedencia, el cual, en común y proindiviso, pertenece a ambos extremos procesales, de manera que la intención de alguno de los comuneros es viable, cuando manifiesta no querer permanecer en indivisión.

Con el escrito de demanda se aportaron (i) folio de matrícula N°50N-230984, en el cual se indica que el predio es de tipo rural, y fue adquirido por los extremos de la litis en virtud a la adjudicación efectuada en la sucesión del señor Héctor Echeverry Correa [anotación 018]⁵; (ii) certificación catastral donde se precisa que el destino catastral del predio es *84 PECUARIO*, el tipo de propiedad es oficial, cuenta con 5 propietarios, su uso es *001*

⁴ Archivo 043.

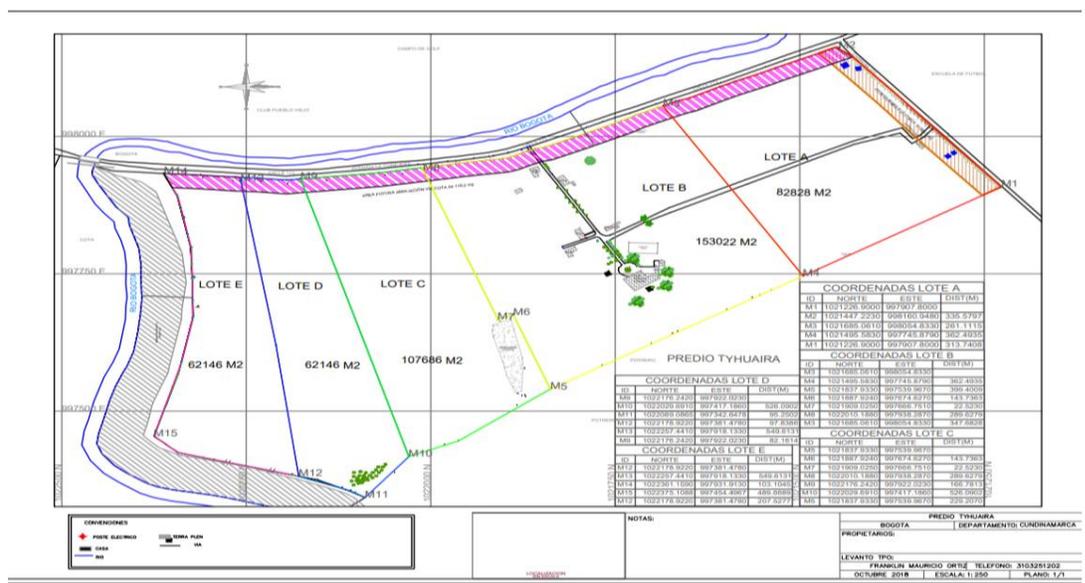
⁵ Archivo 005.

HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS, Total área de terreno (m²): 512602.41, Total área de construcción: 1707.65, dirección actual: EL PUENTE LA GLORIA - Código postal 111161, dirección anterior: CL 171 130 75 TUNA RURAL FECHA:31/05/2006 y un avalúo comercial para el año 2021 de \$6.079´490.000⁶; y (iii) trabajo de partición junto al auto emitido el 15 de noviembre de 2018, donde el Juzgado 25 de Familia de esta ciudad aprobó y ordenó el registro del mismo⁷. En este punto se hace necesario advertir que ni en el certificado catastral o documento similar se registra algún tipo de restricción, jurídica o ambiental, que impida la división material que aquí se reclama, más aún, cuando voluntariamente los comuneros transfirieron el dominio de 44.784,83 M2 del predio a favor de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca⁸, abriéndose el folio No. 20862035 CAR E-33⁹.

En el avalúo y su complementación¹⁰ se señala que el valor comercial de la totalidad del predio asciende a \$28.776´011.640 por un área total de 467.828,00 m² [luego de la venta efectuada a la CAR] y, conforme a las cuotas de propiedad de cada comunero, corresponde la división en los siguientes porcentajes:

GRAN RESUMEN GENERAL			
RESUMEN DIVISIÓN POR ZONAS	%	VALOR DEL TERRENO POR ZONAS	ÁREA RESULTANTE POR ZONAS
Zona A Gloria Lucía Echeverri	16,66%	\$ 4.794.083.539	82.827,98 m ²
Zona B Luz María Echeverri (**)	36,68%	\$ 10.555.041.070	153.022,01 m ²
Zona C Héctor Manuel Echeverri	21,66%	\$ 6.232.884.121	107.686,32 m ²
Zona D Tomás Echeverri	12,50%	\$ 3.597.001.455	62.145,84 m ²
Zona E Federico Echeverri	12,50%	\$ 3.597.001.455	62.145,84 m ²
TOTALES		\$ 28.776.011.640	467.828,00 m²

Lo anterior se aplica en el terreno objeto de división de la siguiente forma:



⁶ Archivo 006.

⁷ Archivo 008.

⁸ Archivo 007.

⁹ Página 8 del Archivo 051.

¹⁰ Archivo 018.

El numeral 3° del artículo 280 del Decreto 555 de 2021 [Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.] prescribe que los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, salvo cuando se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.

Por su parte, el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 consagra para la subdivisión rural que mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-¹¹, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión.

En el Decreto 304 de 2008¹² se adoptó la estratificación socioeconómicas de las fincas y viviendas dispersas rurales localizadas en la Zona Norte, en la Cuenca del Río Tunjuelo y en la Zona de Sumapaz, del Distrito Capital, entre los cuales se encuentra el que es objeto de división, y se explicó que la Secretaría Distrital de Planeación realizó el estudio de estratificación de las fincas y viviendas dispersas ubicadas en su zona rural, estableciendo los siguientes valores de las Unidades Agrícolas Familiares promedio mensual (UAFpm), calculados mediante la aplicación de la metodología suministrada por el Departamento Nacional de Planeación – DNP para ese efecto, y avalados sus resultados por el Departamento Nacional de Estadística – DANE:

UAFpm	Norte	Cuenca del Río Tunjuelo	Sumapaz
	5.09 hectáreas	14.10 hectáreas	91.94 hectáreas

3. En ese orden de ideas, el extremo actor ha demostrado la existencia de la comunidad sobre el inmueble ya descrito, el cual, es susceptible de la división material reclamada, toda vez que las áreas que le corresponderían a cada comunero supera las 5.09 hectáreas fijadas como UAF para la zona norte de esta ciudad.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que no existe pacto de indivisión entre los comuneros, y que el predio sobre el que se pretende su división tiene una extensión superficiaria de 467.828,00 m², se advierte que es susceptible de ser dividido en los 5 lotes o predios determinados en el avalúo aportado

¹¹ Ley 160 de 1994. Art. 38: Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF), la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.

¹² <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=32664&dt=S>

y conforme a las cuotas de propiedad, cada uno de los cuales, deberá respetar las condiciones de usos permitidos y prohibidos, las extensiones volumétricas permitidas por el Distrito Capital según su Plan de Ordenamiento Territorial, como también, y las extensiones que deben tener las vías peatonales o andenes, así como las demás normas dispuestas en la ciudad para edificación de construcciones y el uso del suelo.

Finalmente, no se condenará en costas a la parte demandada por no aparecer causadas en los términos del numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso, sobre todo, porque no hubo oposición de la pasiva frente a las pretensiones.

Por lo discurrido, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la división material del inmueble ubicado en EL PUENTE LA GLORIA de la localidad de Suba en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula catastral 169 130-1, CHIP AAA0141DPHY y folio de matrícula N°50N-230984 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, ubicado en la zona rural de esta ciudad en la CL 171 130 75 TUNA RURAL, cuyos linderos se describen en la demanda y el avalúo aportado.

SEGUNDO: EJECUTORIADA esta providencia, se dictará sentencia en la que se determinará como será partido el inmueble relacionado en el numeral primero de esta providencia, teniendo en cuenta el dictamen aportado y conforme a lo dispuesto en el artículo 410 del Código General del Proceso.

TERCERO: ADVERTIR que los gastos de la división estarán a cargo de las partes y a prorrata de sus derechos conforme dispone el inciso 1° del artículo 413 *ejusdem*.

NOTI FÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA
La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 74 fijado el 16 de JUNIO de 2023 a la hora de las 8:00 A.M. Luis German Arenas Escobar Secretario

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 016
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **7475d0712d0fc8c2e05a44501f4e99589410043c8a98b9ace3dd8c8fa0f23c56**

Documento generado en 15/06/2023 04:52:59 PM

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