



República de Colombia
Rama Judicial – Distrito Judicial de Cundinamarca

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

Seis (6) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Divisorio
Demandante(s): María Victoria Forero Izquierdo
Demandado(s): María del Carmen Forero de Ovalle y otros
Radicación: 25123408900120210004601

ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la demandante MARÍA VICTORIA FORERO IZQUIERDO, contra el auto que rechazó la demanda, de fecha 02 de junio de 2021.

ANTECEDENTES

La señora MARÍA VICTORIA FORERO IZQUIERDO formuló demanda divisoria contra MARÍA DEL CARMEN FORERO DE OVALLE, LILIA FORERO IZQUIERDO y GUILLERMO FORERO IZQUIERDO, a través de la cual solicitó la división material del inmueble ubicado en la vereda Peña Negra, zona rural del municipio de Cachipay (Cundinamarca). Dentro de los anexos, aportó dictamen pericial para que con sustento en este se ordene la división del inmueble.

Mediante auto del 06 de mayo de 2021, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cachipay, de conformidad con lo señalado en el artículo 90 del Código General del Proceso, procedió a inadmitir la demanda. En particular, requirió al peticionario para que procediera a subsanar los siguientes puntos:

“1.-Anéxese certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos donde consten las personas que figuran como titulares de derechos reales principales del inmueble objeto del presente proceso; para efectos de determinar que la aquí demandante y los demandados son los únicos condueños.

2.-Aclare el dictamen aportado, observándose los preceptos normativos que regulan la división de predios rurales en esta municipalidad, toda vez que el anexo no acata tales lineamientos; teniendo en cuenta que el área total del predio objeto de las pretensiones, corresponde a 3 Has 2.603 metros, que en manera alguna pueden adjudicarse a cuatro titulares como lo refiere el perito, desatendiendo incluso lo referido por el mismo en el Acápite de “Características Generales de la propiedad” numeral 10.0, respecto del EOT artículo 182 del Acuerdo 015 del 2000.

3.-Alléguese folio de matrícula Inmobiliaria con expedición no superior a un mes toda vez que el aportado tiene fecha de febrero 11 de 2021.

4.-Apórtense los documentos aludidos en el libelo demandatorio conforme lo señalado en el artículo 245 del C.G.P.

5.-Preséntese la subsanación debidamente integrada con la demanda.”

En oportunidad, el apoderado de la parte demandante subsanó la demanda en los siguientes términos:

“1. Al primer y tercer punto de los reparos de la inadmisión, se aporta certificado vigente de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 156 – 83863 donde se registra la calidad de codueños de las partes demandante y demandados.

2. Se aporta documento aclarativo al dictamen pericial.”

AUTO APELADO

A través de la providencia que es objeto de alzada el *a quo* rechazó la demanda de conformidad con lo previsto en el inciso cuarto del artículo 90 del Código General del Proceso. Al respecto, consideró que no se dio cabal cumplimiento a lo requerido en el auto admisorio toda vez que no es procedente *“desconocer preceptos normativos como los señalados en el EOT; máxime sí precisamente el artículo 407 ibidem señala: «Procedencia. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.»*; y es por ello que a su tenor el artículo 406 del C.G.P. prescribe: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.... En todo caso el demandante, deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente,...”*.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Contra la anterior determinación el apoderado de la demandante MARÍA VICTORIA FORERO IZQUIERDO interpuso recurso de apelación, con el propósito de que se revoque el auto mediante el cual se rechazó la demanda, toda vez que el juzgado de primera instancia, primero, prejuizó la solicitud de la demandante, pues no existe norma procesal que contemple el rechazo de la demanda divisoria por su forma de presentación, por lo que debió admitir la misma para escuchar a las partes, estimar los medios probatorios, y en el auto que decreta la partición hacer los respectivos reparos a la división material formulada. Segundo, no atendió la relevancia de los derechos sustanciales y civiles respecto al proceso divisorio, y omitió la existencia de normas que permiten la subdivisión de predios. Tercero, pasó por alto que existen normas que permiten la subdivisión de predios por debajo de lo establecido en la UAF y en los Planes de Ordenamiento Territorial. Y cuarto, el despacho acudió al inciso 4º del artículo 90 del C.G. del P., pero en la argumentación no justificó el motivo por el cual asumió esta causal como fórmula de rechazo.

CONSIDERACIONES

1. En estas condiciones, el problema jurídico a resolver se circunscribe a determinar si el dictamen pericial aportado por el demandante, y su aclaración, satisface los requisitos previstos en el artículo 406 del C.G. del P., aspecto que permitirá establecer si podía tenerse o no por adecuadamente subsanada la presente demanda.

2. De manera preliminar, cumple recordar que la demanda con que se promueve todo proceso, y los anexos que deben ser allegados por la parte demandante, deben ajustarse a determinados requisitos generales y específicos, cuyo examen previo da lugar a la admisión o inadmisión de la demanda según lo establecen los artículos 82, 83, 84 y 90 del C. G. del P.

3. Como lo ha explicado la jurisprudencia desde tiempo atrás, el objetivo último de las causales de inadmisibilidad de la demanda y de la figura de su rechazo es “prevenir desde el primer momento los vicios que puedan afectar el desarrollo del proceso, y evitar en consecuencia nulidades y sentencias inhibitorias, que son contrarias a los principios de economía procesal y eficacia de la administración de justicia, de modo que el mismo pueda culminar con una sentencia de fondo que dirima el conflicto de intereses sometido a la consideración de la administración de justicia y permita lograr la convivencia pacífica de los asociados, como lo consagra, con base en el interés general, el preámbulo y el [Art. 1º](#) de la [Constitución Política](#).” (Sentencia C-1069/02).

4. De acuerdo con lo previsto en los numerales 1 y 2 del artículo 90 del C.G. del P. “[m]ediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos: 1. Cuando no reúna los requisitos formales. 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley. (...) En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.”

5. Teniendo en cuenta que la finalidad del proceso divisorio es efectuar la separación o división material de la propiedad que tienen en común dos o más personas sobre un mismo bien o, en caso de no ser física o jurídicamente posible la división material, o comportar esta el detrimento de los derechos de los condueños, permitir la división *ad valorem* de la cosa previa la venta del bien; el legislador, con el propósito de dar celeridad a esta clase de procesos, asignó al demandante la carga de acompañar, como anexo de la demanda, “un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.” (inciso final, art. 406 del C.G. del P.).

6. En el presente caso, el Juzgado Promiscuo Municipal de Cachipay estimó que el dictamen aportado con la demanda debía ser objeto de aclaración toda vez que este no acataba “los preceptos normativos que regulan la división de predios rurales en esta municipalidad (...) teniendo en cuenta que el área total del predio objeto de las pretensiones, corresponde a 3 Has 2.603 metros, que en manera alguna pueden adjudicarse a cuatro titulares como lo refiere el perito, desatendiendo incluso lo referido por el mismo en el Acápite de “Características Generales de la propiedad” numeral 10.0, respecto del EOT artículo 182 del Acuerdo 015 del 2000”.

7. Dejando de lado, por no haber sido debatido en su momento, que el perito manifestó expresamente que “[l]os términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no Incluye la asistencia por parte del Avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.” (fl. 65), declaración que por sí sola desacreditaría el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 406 del C.G. del P., al no haber sido elaborado este anexo con el propósito de ser presentado como dictamen pericial; corresponde examinar si, en todo caso, el documento cumple *formalmente* los requisitos establecidos en el artículo 406 del C.G. del P.

8. En relación con este punto, en el dictamen aportado con el escrito de la demanda, en su parte pertinente, se plasmó:

“(...) 10.0 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD Lote de uso agropecuario semi - intensivo o semi - mecanizado, destinación cultivos, construcción vivienda de campesina. EOT MUNICIPAL: ARTICULO 182: PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE. El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente: En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, el municipio deberá incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que las Corporación conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan en el artículo 127.”

Posteriormente se manifiesta lo siguiente:

a. En relación con el valor del bien. Se afirma en el documento que *“[e]l valor del predio es de Ciento Noventa y cinco Millones Seiscientos Dieciocho Mil Pesos Moneda Corriente (\$195'618.000)”* (fl. 80).

b. En torno a la división que resulta procedente. Se sostiene que *“El predio es susceptible de división. Según mi real, saber y entender, el predio LOTE. #2 si es susceptible de subdividirse, y teniendo en cuenta su área se obtendría CUATRO (4) Lotes, • Un Lote denominado Lote 1 con área de 1.554 metros cuadrados, equivalente a un derecho de cuota de 25%. • Un Lote denominado Lote 2 con área de 1.488 metros cuadrados, equivalente a un derecho de cuota de 25 %. • Un Lote denominado Lote 3 con área de 9.642 metros cuadrados, equivalente a un derecho de cuota de 25%. • Y un Lote denominado Lote 4 con área de 19.914 metros cuadrados, equivalente a un derecho de cuota de 25 %.”* (fl. 80).

c. El proyecto de partición material obra folios 84 a 91.

d. No hay reclamación de mejoras (fl. 80)

9. En su momento, la juez de conocimiento solicitó la aclaración del dictamen para que se determinara por qué razón procedía la división material a pesar de las restricciones establecidas en el EOT. En relación con la clase de división que procedía, el perito manifestó que:

“... EOT del municipio de Cachipay Cundinamarca se prevé una dimensión aritmética límite de sub división de predios, también lo es que el área de los predios según la partición material de los mismos NO son mínimos que afecten el objeto principal de la estructura de la organización rural...”. Se manifiesta además que “...esta clase de problemas rurales se solución por la vía judicial como sucede constantemente en otras territorios de la región y del departamento, los cuales son solucionados por la administración de justicia, teniendo en cuenta que técnicamente es viable la partición material del predio, especialmente porque en lo físico ya están divididos fraccionados, habitados y sujetos a la excepciones de la vivienda campesina de la ley 160 de 1994 artículos 44 y 45.”

10. A pesar de que el escrito aportado como anexo de la demanda ciertamente suscitaba el cuestionamiento planteado por el *a quo* (quien pidió al perito aclarar por qué razón procedía la división material del bien en cuatro lotes de menos de una hectárea cada uno, a pesar de que en sus consideraciones expuso que *“ Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan en el artículo 127”*), la aclaración emitida por el perito sobre el punto (a saber,

que la división material procedía, en su criterio, porque *“en lo físico ya están divididos fraccionados, habitados y [además están] sujetos a la excepciones de la vivienda campesina de la ley 160 de 1994 artículos 44 y 45”*), en los términos en los que fue expuesta, no permitía concluir, de acuerdo con las pautas jurisprudenciales vigentes, que el documento no podía ser considerado como un dictamen y, por tanto, que lo procedente era el rechazo de la demanda pues, a pesar de la crítica que hizo el juzgado, el anexo aportado satisfacía *formalmente* las previsiones del artículo 406 del C.G. del P. Esto en la medida que el perito determinó, como era exigible, *“el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”*.

11. Lo anterior no implica que el Juez deba renunciar al análisis crítico del dictamen pericial que presentan las partes, o aceptar sus conclusiones de manera inopinada, sino simplemente que el análisis *sustancial* de la prueba debe realizarse cuando se resuelven de fondo las pretensiones de la demanda.

12. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia explicó, en un caso en el que se negó el decreto de una prueba pericial por incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 226 del C.G. del P., y cuya lógica decisional viene al caso, que las exigencias concernientes a los fundamentos de la pericia, la imparcialidad y la idoneidad de quien lo elaboró, no permiten rechazar la prueba, pues tal decisión solamente puede darse cuando el juez encuentre que esta es ilícita, notoriamente impertinente, inconducente o manifiestamente superflua o inútil (art. 168 del C.G. del P.).

Al respecto, explicó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia STC2066-2021 del 3 de marzo de 2021, que:

“De modo que el análisis acerca del cumplimiento o no de los requisitos enlistados en el citado precepto 226 corresponde a una actividad propia del momento en que se dirime la controversia, razón por la cual la ausencia de los mismos no da lugar al rechazo automático de dicho medio de convicción. Esto es, a que se impida su ingreso al proceso, puesto que los únicos motivos que llevan a esa determinación son los referidos en el artículo 168 ídem, huelga reiterar, respecto de «las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles». Y no existe disposición especial en materia de experticia que autorice excluir la prueba por esa razón.”

Y más adelante razonó la Corte Suprema en este mismo fallo que:

“En definitiva, a pesar de que la credibilidad de la pericia depende de la solidez de sus conclusiones, de la imparcialidad e idoneidad del perito, el juez no está facultado para sacar automáticamente del acervo el informe arrimado con defectos en tales presupuestos porque las falencias o carencias del dictamen no son motivos suficientes para impedir su recaudo, pues ese análisis está reservado para la sentencia, donde deberá motivarse de qué manera esas omisiones disminuyeron la verosimilitud del informe.”

13. En relación con el presente recurso de apelación, la regla de decisión fijada por la Corte Suprema de Justicia implica que los defectos o inconsistencias que el *a quo* observó en relación con la fundamentación del dictamen o sus conclusiones no podían derivar en el rechazo de la demanda, al no haber atendido el perito, en criterio del Juzgado, el llamado que se le hizo para que aclarara el punto respectivo, pues a pesar de los *reproches materiales o de fondo* que tal documento le pueda merecer, *formalmente* este cumplía las previsiones del artículo 406 del C.G. del P.

14. En estas condiciones, la valoración de los fundamentos y solidez de las conclusiones de la pericia, así como la imparcialidad e idoneidad de quien lo elaboró, se encuentran postergadas a la fase de valoración de la prueba. Lo anterior implica, de manera particular y concreta que será al momento de decidir sobre la división del bien que deberá el juez verificar si el dictamen aportado establece no sólo *formalmente* “el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”, sino además, si *materialmente* cada uno de estos puntos se encuentra debida y suficientemente fundamentado. Para tal fin, habrá de examinarse si el dictamen es claro, preciso, exhaustivo y detallado; se explican los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas; lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos, jurídicos o artísticos en que se apoya; y si sus conclusiones son atendibles según los elementos y procedimientos avalados; entre otros aspectos).

15. Tratándose de procesos divisorios el concepto del perito sobre la clase de división que procede deberá estar debida y suficientemente soportado. De optarse por la división material esta deberá ser física y jurídicamente posible, además que equitativa pues, como señala la norma, el fraccionamiento material debe darse “sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta” (art. 407 C.G. del P.). A partir de la valoración de la prueba le corresponde al Juez establecer si están acreditados los presupuestos para acceder a la división del bien en la forma solicitada. En caso contrario, denegará la división o la venta.

16. Así las cosas, dado que el dictamen aportado cumplía los presupuestos *formales* que establece la norma, no procedía el rechazo de la demanda por no haber sido aclarado el punto planteado por el *a quo*. Esto en tanto la cuestión señalada al inadmitir la demanda corresponde al *fondo* de la pericia y, por tanto, escapa al control previo que se hace de la demanda y sus anexos al momento de resolver sobre su admisibilidad. Razón por la cual procederá el despacho a revocar la providencia recurrida.

Por lo anteriormente señalado, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá (Cundinamarca),

RESUELVE

PRIMERO. REVOCAR el auto de fecha 02 de junio de 2021, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cachipay (Cundinamarca), por las razones anotadas en la parte considerativa.

SEGUNDO. DEVUÉLVANSE las presentes diligencias al Juzgado de origen para lo de su cargo, previas las anotaciones pertinentes.

TERCERO. SIN COSTAS en esta instancia.

CUARTO. COMUNICAR lo aquí decidido al Juzgado Promiscuo Municipal de Cachipay.

NOTIFÍQUESE

(con firma electrónica)

DIEGO FERNANDO RAMÍREZ SIERRA

Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
FACATATIVA**

La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 48, hoy 9 de mayo de 2022 a la hora de las 8:00 A.M.

LUZ AIDA BUSTOS ESPINOSA
Secretaria

Firmado Por:

Diego Fernando Ramirez Sierra
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Facatativa - 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: **0849ba646f2b71b6253cc275724946af16dce1e065b11acc992923704ff8352a**

Documento generado en 08/05/2022 07:59:45 PM

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