

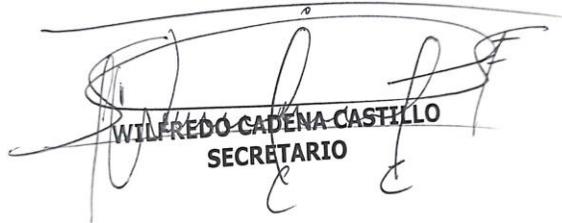


**Proceso : DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO**  
**Demandante : GLORIA TERESA MATEUS CAÑAS**  
**Demandado : RAUL MATEUS CAÑAS**  
**Radicado : 683852042001-2022-00043**

---

**Constancia:** Al Despacho de la señora Juez, informando que de conformidad con el recurso de reposición que interpusiera la Dra JACKELINE FLOREZ CALDERON, venció el termino de traslado, sin pronunciamiento de la contraparte. Sírvase proveer.

Landázuri, 28 de septiembre de 2022.



WILFREDO CADENA CASTILLO  
SECRETARIO

### **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Landázuri, veintiocho (28) de septiembre de Dos Mil Veintidós (2.022)

Con memorial del 06 de septiembre de 2022, la Dra JACKELINE FLOREZ CALDERON, en su condición de apoderada del demandado, presentó Recurso de Reposición, contra el auto admisorio de la demanda.

Habiéndose realizado el traslado del recurso conforme el parágrafo único del artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, sin que se presentará contradictorio dentro del término legal, corresponde a este despacho resolver el referido recurso.

Se extracta del recurso, que la recurrente, refiere:

**MOTIVOS DE INCONFORMIDAD: (...) El plano aportado en la demanda tiene un área diferente a la avaluada en el dictamen pericial aportado. No hay claridad en la Identificación de áreas del predio general respecto del cual se solicita se decrete la división material por venta y/o división de la cosa en común.**

(...) el bien inmueble no ha sido determinado plenamente, teniendo en cuenta que en el certificado de tradición y libertad 324-47217 no se registra área, ni tampoco en el Instrumento Público que le da origen o vida jurídica al mismo, la escritura pública 0546 de fecha 09 de julio de 1960 otorgada en la Notaria Primera del Círculo Notarial de Vélez, pero existen unas áreas en los certificados catastrales aportados en la demanda, así: En el Certificado Catastral No. 8034-499783-54898-0 de fecha 10 de mayo de 2019 se señala un área de CERO HECTAREAS (0) 1020 METROS CUADRADOS (1020M2) y Certificado Catastral 7003 348338-82218-0 de fecha 23 de abril de 2019 se registra un área de CERO HECTAREAS (0) DOSCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS (207M2) áreas que suman en su totalidad un área de MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS (1.227M2), sobre los cuales se soporta el Informe pericial aportado que difieren del área que se registra en el plano allegado al expediente en un total de 32.600M2, esto es, TRES HECTAREAS DOS MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (3-2600HAS) de discrepancia

**Como se observa, no se identifica con claridad el área del bien inmueble respecto del cual se solicita la declaración de división en venta y/o división material, pues en el dictamen pericial se consigna aun área muy inferior a la que realmente tiene el predio (...) dicho predio cuenta con un área superior a la señalada en el dictamen pericial y es aproximadamente la misma que se consigna en los planos aportados.**



(...) **se hace imperioso corregir la demanda y presentarla acorde a la realidad jurídica del inmueble respecto del cual se solicita la división material en venta, pues se presenta un informe pericial donde se avalúa solo un área de MIL TRESCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (1.370M<sup>2</sup>) área de terreno a la cual le suma el área construida, que teniendo en cuenta el área de los planos aportados en la demanda quedaría un área de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (31.230M<sup>2</sup>) sin avaluar y sin que se manifieste si esta área que no se tuvo en cuenta en dicho informe continúa en indivisión o que propuesta jurídica se pretende frente a esta área. Por lo tanto, el avalúo deberá versar sobre la totalidad el área que contiene el predio.**

(...)

**Al existir indeterminación del bien, al faltar claridad en su cabida, ello impide acceder a la división** (...) el inmueble no fue determinado plenamente por la demandante (...) sin que se señale que se debe hacer o cómo será el proceder jurídico respecto del área restante que se dejó sin avaluar según su informe pericial aportado. Así las cosas, **se continuaría con la indivisión de un área aproximada de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS (31.230M<sup>2</sup>).** En consecuencia, no se cumple el objeto del proceso divisorio establecido en las normas precitas y en el Código Civil Colombiano, debido a que de darse trámite a la presente demanda **en las condiciones en que fue admitida no pondría fin a la comunidad entre demandante y demandado porque continuarían siendo condueños del área restante señalada, área que hace parte del mismo bien inmueble y que acepta la demandante que existe tal como se prueba en los planos aportados por ella misma.**

(...) es necesario antes de dar trámite a la presente demanda que **se determine el área real que tiene el predio respecto del cual se solicita la división material**, máxime si esta información no está contenida en el certificado de Tradición y Libertad ni en la escritura pública que dio origen al predio, Instrumentos jurídicos idóneos para dar cuenta de la existencia, identificación, determinación, titularidad plena de los inmuebles. Como **también se hace imperioso que en el informe pericial se avalúe la totalidad del área teniendo en cuenta que las pretensiones versan sobre la venta en pública subasta del bien inmueble objeto del peritazgo.**

Ahora bien, en el caso que se acceda a las pretensiones subsidiarias de la demanda, las cuales solicitan se declara la división material entre los propietarios comuneros, aquí se verifica claramente la **contradicción e incongruencia en el dictamen pericial allegado con la demanda, pues se pide la división material de un predio con un área de TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (32.600M<sup>2</sup>) es decir TRES HECTAREAS DOS MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (3-2600HAS),** pues carece de los postulados para cumplir con el objeto del trámite, pues **no se demuestra la viabilidad para la división en venta, ni para la división material.** Para cumplir el objetivo pretendido la división en venta debe evaluarse la totalidad del área que contiene el predio. **Para cumplir con el objetivo subsidiario pretendido debió sustentarse y aportarse la certificación expedida por la autoridad municipal competente (Planeación Municipal) de conformidad con lo establecido en el inciso final del Artículo 406 y 407 del C.G.P.**

**Tampoco se cumple en la demanda con lo normado en el Artículo 408 del C.G.P., atendiendo que no se solicitó se la expedición de la licencia previa para la división material,** teniendo en cuenta la certificación expedida por Planeación Municipal de Landázuri de fecha 22 de julio de 2021 (que se adjunta), donde señala que para un predio si es objeto de división material presentando previamente la solicitud de licencia de subdivisión, ello de conformidad con lo señalado en el Artículo 9 del Decreto 1783 de 2021 el cual modifico el artículo 2.2.6.1.1.6del Decreto 1077 de 2015.



(...) **la parte actora no cumplió con los requisitos señalados en la Ley para la presentación de la demanda de manera correcta, causando confusión entre lo pretendido y lo estimado respecto al área y avalúo del predio sobre del cual se solicita se decreta la división en venta y/o división material.** Como también en el camino jurídico a seguir respecto del área restante que se dejó de inventariar y avaluar en el informe pericial, pues si tan solo se vende en pública subasta el área por ella señalada. ¿Qué hacer con el área restante? ¿Se continuaría la comunidad respecto de ella?

**En cuanto a la solicitud subsidiaria deberá subsanarse la demandada proponiendo la partición material para efectos de que prospere la división material, debe determinarse de manera precisa, exacta la proporción de terreno a adjudicar a cada uno de los comuneros sin que con ello se desmejore los derechos de los mismos.** Es así como la diferencia en áreas presentadas en el plano adjunto al avalúo afecta gravemente el propósito y objeto de la acción divisoria en cualquiera de las dos modalidades, por falta de determinación plena del área o superficie del Inmueble objeto de división.

**No es posible, por tanto, darle curso legal a la demanda, por no cumplir con los requisitos mínimos para determinar que proceda la división propuesta en cualquiera de las dos modalidades,**

(...) solicito **reponer el auto de admisión de la demanda** de la referencia y consecuentemente **se procesa a su revocación, en razón que la demanda presentada por la señora GLORIA TERESA MATEUS CAÑAS no cumple con los requisitos** de la misma que de continuarse con las mismas afecta posteriormente la validez del proceso.

### CONSIDERACIONES

Revisando los fundamentos del Proceso Divisorio, debemos señalar que este tipo de procesos, pretende que el juez decrete la división de un bien proindiviso o su venta, según sea el caso. En tal sentido una propiedad proindiviso es aquella que pertenece a varias personas sin que se haya dividido, y cada una tiene sólo un porcentaje o parte de ella, denominándose comunero a cada uno de sus dueños.

Como es suficientemente conocido, para hacer efectivo el derecho de los comuneros a no permanecer en la indivisión de la cosa común, el Código General del Proceso regula de manera específica lo atinente a los procesos divisorios en el Título III De los Procesos Declarativos Especiales, Capítulo II (artículo 406 a 418) preceptivas destinadas a fijar las reglas atinentes a la división material y venta del bien.

Conforme a lo anterior, están legitimados para impetrar la petición de partición material, o, de no ser esto posible, su división ad valorem, como expresamente se consagra en el artículo 411 del Código General del Proceso, cualquiera de los comuneros que **acredite ser titular del derecho de dominio de una cuota parte.** En tal sentido la titularidad del derecho de dominio, se acredita en el **certificado de tradición y Libertad del Predio.**

Puntualmente, el artículo 406 del C.G.P, señala que (...) ***En todo caso el demandante deberá acompañar 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.*** (Negrilla y subrayado del despacho).



Así las cosas, habiéndose contrastado la demanda con los argumentos de la recurrente, se advierte lo siguiente:

1. Al verificar el Certificado de Tradición y Libertad, se evidencia que las partes (demandante y demandado) son los últimos titulares de dominio del predio objeto de Litis, lo que demuestra legitimación por activa y pasiva.
2. El bien objeto de División, es un bien, ubicado en el Municipio de Landázuri, sujeto a registro, denominado "Las Delicias y Atalaya", identificado con matrícula inmobiliaria N°. 324-47217.
3. Como lo señala la recurrente, en el certificado de instrumentos públicos no se registra área del bien, tampoco se aportó escritura pública que pueda determinar con exactitud el área del inmueble.
4. No obstante, en la demanda se indica que los Números catastrales 1000140005000 y 10000140007000, componen este predio.
5. Verificando los certificados catastrales sobre los dos números que constituyen el predio, allí se indica que la matrícula inmobiliaria N°. 1000140005000, posee un área de 1.020 metros cuadrados, dentro de esta con una construcción de 143 metros cuadrados y la matrícula inmobiliaria N°. 1000140007000, posee un área de 207 metros cuadrados; áreas que sumadas dan un total de 1.227 metros cuadrados y **no 1370 metros cuadrados, como se señala la hoja N°. 1 del informe de avalúo comercial.**
6. Por otra parte, tanto en el plano aportado, como en las declaraciones principales, subsidiarias y hechos de la demanda, se indica que el predio cuenta con un área de **TREINTA Y DOS MIL SESICIENTOS METROS CUADRADOS (32.600 m<sup>2</sup>)**, pero el informe de avalúo comercial se refiere únicamente a lo concerniente a las matrículas catastrales 1000140005000 y 10000140007000, que como ya lo dijimos componen solo 1.227 metros cuadrados.
7. En el plano aportado se refiere que el predio tiene un área de "32.600 M<sup>2</sup>", pero no define la partición procedente.
8. Así las cosas, se advierte que, le asiste razón a la recurrente, ya que pese a que la demandante aportó el dictamen pericial que determina el valor del bien, no indica el tipo de división que fuere procedente, no indica la partición que fuere posible y tampoco coinciden las dimensiones relacionadas en el dictamen y plano aportado.
9. Lo anterior implica que al no poderse saber con exactitud las dimensiones del bien y no aclarar en el dictamen la situación, no es posible ofrecer el trámite divisorio correspondiente.
10. Así las cosas, le asiste razón a la recurrente y deberá reponerse el auto admisorio de la demanda, de acuerdo con los numerales 4 y 5 del artículo 84 del C.G.P., siendo esto concordante con el defecto de que trata el **numeral 1 del artículo 90 del C.G.P** "Cuando no reúna los requisitos formales".

En consecuencia, la demandante, deberá subsanar:

1. Aclarar respecto del área o superficie real y material en sistema métrico del inmueble del que pretende liquidar la comunidad que mantiene en su propiedad y dominio con el demandado RAUL MATEUS CAÑAS, explicando y/o esclareciendo con precisión a que obedece que el área que se menciona como real y material "32.600 M<sup>2</sup>" sea diferente a la que se encuentra en las matrículas inmobiliarias.
2. Debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4º del art. 26 del C. G.P., allegando el valor del avalúo catastral correspondiente al año 2022, del inmueble



- en su totalidad, del cual pretende su división, para efectos de determinar la competencia por el factor cuantía.
3. Debe dar aplicación al inciso 3º del artículo 406 del C.G. del P., allegando dictamen pericial que determine el valor del bien objeto de división, el tipo de división que fuere procedente y si fuere el caso el valor de las mejoras si reclama, sobre el predio que se determinen con precisión de acuerdo con el punto N°. 1 de estas consideraciones. En tal sentido el plano adjunto deberá contener la partición de ser procedente.
  4. Debe tener en cuenta que el dictamen pericial que se allegue, debe señalar las declaraciones e informaciones exigidos en el artículo 226 del C. G. del P.
  5. Debe dar aplicación al numeral 4º del artículo 82 del C. G. del P., especialmente en los hechos 1 y 3, para el caso del primero haciendo las especificaciones que ya se mencionaron en el punto 1 de esta consideraciones y para el tercero, aclarándolo, ya que se menciona que el dictamen pericial refiere que el predio no es susceptible de ser dividido por la depreciación y porque las áreas divididas serán inferiores a lo permitido por el EOT “una hectárea de terreno en lo rural”, ya que en el informe pericial no parecen las apreciaciones referidas por el hecho número tres de la demanda, por otra parte, si el predio cuenta con 32.600 m<sup>2</sup>, si sería susceptible de división de acuerdo con el EOT. Así mismo debe aclararse si el predio es urbano o rural, ya que en la certificación aportada de la Secretaria de Planeación Municipal, allí se señala que el predio es urbano, pero en los hechos indica que es rural.
  6. Respecto a lo señalado en las pretensiones principales primera, y subsidiarias primera y segunda de la demanda, debe aclarar los mismos aspectos que tienen que ver con el área real del predio y en cuanto a la división material, esta debe también estar especificada en el plano y en informe pericial.
  7. Debe allegar nuevo poder, determinando y claramente identificando el asunto, toda vez que el allegado solo señala la venta de la cosa, no la división de ser procedente.

En tal sentido, evidenciándose la ausencia de requisitos de la demanda de conformidad con el numeral 1 del artículo 90 del C.G.P., en concordancia con el artículo 406 ibídem, se deberá reponer el auto de admisión de la demanda y en consecuencia revocar la decisión, para así inadmitir la demanda y solicitar la subsanación de la misma dentro del término de Ley.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Landázuri,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: REPONER** el auto recurrido, por las razones expuestas.

**SEGUNDO: REVOCAR** el auto de admisión de la demanda en el presente proceso.

**TERCERO:** En su lugar proceder a inadmitir la demanda.

**CUARTO: ORDENAR** que la parte demandante dentro del término de cinco (5) días subsane la demanda, so pena de rechazo, conforme lo dispone el artículo 90 del C.G.P., Así mismo, deberá allegar la demanda debidamente integrada.



**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

CLAUDIA YAQUELINE GOYENECHÉ AMAYA  
JUEZ

**NOTIFICACION POR ESTADO**

EL AUTO ANTERIOR ES NOTIFICADO POR ANOTACIÓN EN **ESTADO** HOY 29 DE SEPTIEMBRE DE 2022 A LAS 8:00 A.M.

WILFREDO CADENA CASTILLO  
SECRETARIO