



**Rama Judicial del Poder Público**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Juzgado Civil Circuito**  
**Funza Cundinamarca**  
Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2

PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	JOSE RAMON RAMIREZ CASTAÑO
DEMANDADO	FELIPE MATALLANA VELEZ
RADICACIÓN	2018-00641

---

Funza, Cundinamarca., Marzo diez (10) de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Juzgado a decidir lo concerniente al decreto de la división material o no del bien inmueble ubicado en el municipio de Tenjo, vereda Chitasuga, denominado Lote No. 1 con matrícula inmobiliaria No. 50N-20801379 cédula catastral No. 00-00-0005-0293 cuyos linderos se describen en la demanda.

### **ANTECEDENTES**

Mediante apoderado judicial el señor JOSE RAMÓN RAMÍREZ CASTAÑO promovió este juicio divisorio contra FELIPE MATALLANA VÉLEZ, a fin de que **se decrete la división material del inmueble** descrito anteriormente, cuyos linderos y demás especificaciones se relacionan en los hechos de la demanda.

El apoderado de la parte actora fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Sostuvo que los señores JOSÉ RAMÓN RAMIREZ CASTAÑO y FELIPE MATALLANA VÉLEZ, son propietarios en común y proindiviso del inmueble descrito, el cual fue adquirido por los comuneros en virtud de la compraventa que celebraron con la señora LUZ STELLA MATALLANA HERNÁNDEZ como consta en la escritura pública 099 del 30 de enero de 2017 otorgada en la Notaria 42 del Círculo de Bogotá D.C.

Indicó que el inmueble adquirido por los señores RAMIREZ CASTAÑO y MATALLANA VÉLEZ nació a la vida jurídica en virtud de la división material que la señora LUZ STELLA MATALLANA HERNANDEZ realizó sobre el predio denominado Pinar del Rio identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-287852 como consta en la Escritura Pública 2205 del 23 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaria 63 del círculo de Bogotá.

Manifestó que de acuerdo con la escritura pública No. 099 del 30 de enero de 2017 de la Notaria 42 del Circulo de Bogotá D.C., el señor JOSE RAMÓN RAMIREZ CASTAÑO es dueño de una cuota en el inmueble equivalente al 50% y el señor FELIPE MATALLANA VÉLEZ de una cuota igual al 50% lo que representa el 100% del inmueble.

Conforme a lo narrado, solicita al Despacho que se decrete la división material del inmueble, se ordene la inscripción de la sentencia que apruebe dicha división y la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria a nombre del demandante.

### **ACTUACION PROCESAL**

Por cuanto con la demanda se adjuntó la prueba idónea acerca que demandante y demandado son condueños, así como del certificado de libertad y tradición que refleja la situación jurídica de los inmuebles y su tradición, se admitió la demanda, ordenándose su notificación y traslado al demandado por el término legal, notificación que se surtió personalmente, según acta de notificación obrante a folio 78 del paginario.

Durante el término de traslado, el demandado se opuso parcialmente a las pretensiones, al afirmar que en la demanda no se indicó la forma en la cual se iba a acceder a los inmuebles que propone resulten de la división material, según el plano fotográfico de fecha 25 de noviembre de 2016 toda vez que la denominada “Área 1” que se propone en el plano indicado, necesita una servidumbre de acceso sobre la denominada “Área 2” y por lo tanto debe definirse la compensación a favor de quien resulte adjudicatario del “Área 2” por la constitución de la servidumbre de tránsito del “Área 1”.

En audiencia de que trata el artículo 409 del C.G.P., se interrogó al perito y se ordenó oficiar a la Secretaría de Planeación del municipio de Tenjo para que indique de acuerdo con el POT de dicho municipio, si el predio es susceptible de división, por lo que se procede a dar aplicación a lo establecido en la norma mencionada, para lo cual previamente se hacen las siguientes.

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Dado el inconveniente de la copropiedad, los artículos 1.974 del Código Civil y 467 del C.P.C., éste último subrogatorio del artículo 2.334 del Código Civil, consagran la *actio communi dividundo*, que desde la legislación romana faculta a los titulares proindiviso de una cosa singular, para pedir la división material o su venta, y en dado caso que sea esta ultima la que prospere, la distribución del producto proporcionalmente a cada parte.

Del texto del art. 1374 del Código Civil surge que el proceso divisorio encuentra asidero legal en el hecho de no poder ser obligado ningún comunero a permanecer en la indivisión, a no ser que se haya pactado esta o se trate de una copropiedad perpetua. Tiene pues por objetivo esta clase de acciones poner fin al estado de indivisión bien sea por venta o por división material.

Con la demanda se allegó prueba pertinente en donde se colige, que demandante y demandados son condueños del inmueble cuya división se peticiona, y por tratarse de un bien sujeto a registro, se aportó el correspondiente certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos -zona centro- de la ciudad de Bogotá D.C., en donde aparecen registrados los respectivos títulos de dominio de cada uno de los comuneros.

Ahora bien, en el caso sub examine, se ha solicitado por la parte actora **únicamente la división material del inmueble** en el municipio de Tenjo, vereda Chitasuga, denominado Lote No. 1 con matrícula inmobiliaria No. 50N-20801379 cédula catastral No. 00-00-0005-0293 cuyos linderos se describen en la demanda, para lo cual aportó un avalúo comercial que contiene un plano de la posible forma en que se divide el predio, correspondiéndole a cada comunero un área de 14273,91 m<sup>2</sup> (fl. 59), desconociéndose si dicha situación es permitida por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cota, pues el dictamen aportado por la parte accionante no hizo alusión a si el inmueble de cara a las normas urbanísticas, puede ser dividido en la forma solicitada.

Así las cosas, y a fin de dilucidar la división material deprecada, en audiencia realizada el 10 de octubre de 2019 (fls. 113) se ordenó oficiar a la Secretaría de Planeación del Municipio de Tenjo, para que indicara de acuerdo con el POT de dicho municipio si este predio es susceptible de división, igualmente para que indique todas las normas relacionadas con las áreas mínimas, las extensiones para efectos que se pueda hacer subdivisión de predios rurales, entidad que conceptuó que el uso del suelo es rural y entre otros aspectos que:

*“el predio objeto de solicitud cuenta con un área de 28.534.25<sup>m2</sup> **NO ES SUCEPTIBLE DE SUBDIVISIÓN** toda vez que el **ACUERDO MUNICIPAL No. 10 de 2014 “POR EL CUAL SE ADOPTÓ LA REVISION GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT DEL MUNICIPIO DE TENJO, CUNDINAMARCA” – ARTÍCULO 138. REGLAS PARA LA SUBDIVISION SUELO RURAL:** De conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la ley 160 de 1994 en el suelo rural del municipio de Tenjo, no podrán fraccionarse los predios por debajo de la extensión establecida por el INCORA en la Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996 para la Unidad Agrícola Familiar – UAF salvo en las excepciones contempladas en el artículo 45 de la citada Ley 160 de 1994.*

*PARÁGRAFO PRIMERO: En el municipio de Tenjo, la UAF en los predios rurales localizados en la parte plana, es de **2 hectáreas.***

*PARÁGRAFO SEGUNDO: En el municipio de Tenjo, la UAF en los predios rurales localizados en la parte ondulada a quebrada, es de 12 hectáreas”*

Elemento de juicio que orienta con claridad a la improcedencia de la división material, y por contera al fracaso de las pretensiones incoadas, comoquiera que de acuerdo con lo certificado por la ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO (Cundinamarca), ponen en evidencia la INDIVISIBILIDAD MATERIAL DEL PREDIO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20801379, en

tanto jurídicamente solamente está permitido el fraccionamiento en áreas mínimas de **2 hectáreas** (20.000m<sup>2</sup>) no obstante el predio objeto de división cuenta con una extensión total de 28.534.25m<sup>2</sup> cuyo derecho de propiedad lo ostentan 2 comuneros. Es decir, que por virtud del POT del Municipio de Tenjo, el inmueble común no soporta la partición en dos lotes.

Conforme lo anterior, y comoquiera que es a la parte actora a quien le correspondía acreditar procesalmente la susceptibilidad de la división, acorde con la reglamentación urbanística, y como ello no aconteció en el *sub-judice*, toda vez que el área de cada predio no puede ser inferior a 2 hectáreas, de acuerdo con las normas que para ello regula el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas concordantes, y comoquiera que el área total del predio se reitera del que se pretende su división es de 28.534.25m<sup>2</sup> no es posible acceder a lo solicitado.

Conforme lo anterior, es principio universal en materia probatoria, el de que le corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de fundamento a la norma que consagra el derecho perseguido, de suerte que la parte que corre con tal carga, si se desinteresa de ella, esta conducta se traduce, generalmente, en una decisión adversa; entonces, como a la parte accionante le correspondía probar los supuestos enunciados en el acápite anterior y no cumplió con la carga procesal, necesario resulta decidir adversamente lo pretendido en la demanda.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Funza, Cundinamarca,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** la división material del bien inmueble ubicado en el municipio de Tenjo, vereda Chitasuga, denominado Lote No. 1 con matrícula inmobiliaria No. 50N-20801379 cédula catastral No. 00-00-0005-0293 cuyos linderos se describen en la demanda, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** terminado el proceso.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandante, teniendo como agencias en derecho la suma de \$908.526 M./Cte. Tásense.

**CUARTO: ARCHIVENSE** las presentes diligencias.

#### **NOTIFÍQUESE**

La juez



**MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE**

*Gpub*