

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO.

Zipaquirá, 02 JUL. 2020

Expediente No. 258993103001-2005-00160-00

Pasa el despacho a pronunciarse sobre la procedencia o no de la división del bien común impetrada por **CARLOS SALAZAR BERNAL** en contra de **BLANCA CECILIA BERNAL FORERO, ANA BEATRIZ BERNAL FORERO y JAIME BERNAL FORERO.**

ANTECEDENTES:

El señor **CARLOS SALAZAR BERNAL**, por intermedio de apoderado judicial formuló demanda contra **BLANCA CECILIA BERNAL FORERO, ANA BEATRIZ BERNAL FORERO y JAIME BERNAL FORERO**, a fin de que previos los trámites propios del proceso respectivo, se decretara división material del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 176-67040 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, el cual se encuentra dentro de los siguientes linderos:

Inmueble ubicado en la vereda "EL VOLADOR" del Municipio de Nemocón-Cundinamarca, denominado "LA MOYA", comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el **Norte**, Partiendo del punto 1 al punto 2, en longitud de 263.45 metros, colinda con predio LOTE LAS ESCUELAS de propiedad de **MARÍA HELENA SALAZAR**; por el **Oriente**, Del punto 2 al punto 3 en distancia de 586.96 metros, colinda con predio LOTE CASERTA, de propiedad de **WILSON BURBANO ORDOÑEZ**; por el **Sur**, Partiendo del punto 3 al punto 4 en longitud de 497.17 metros, colinda en parte con predio LOTE VILLA JULIA de propiedad de **WILSON BURBANO ORDOÑEZ**, continúa en parte con predio-LOTE LA QUINTA de propiedad de **ESGUERRA SOLANO Y COMPAÑÍA** y con predio LOTE de propiedad de **TEC CIVIL S.A.**, continúa del punto 4 al punto 5, en longitud de 124.88 metros, colinda con el LOTE EL VOLADOR de propiedad de **BENJAMÍN ACOSTA PRIETO**, carretera que conduce al municipio de **SUESCA**, al medio y del punto 5 al punto 6 en distancia de 206.69 metros, colinda con predio LOTE PIEDRA DE HIERRO, de propiedad de **EMPRESA SIDERÚRGICA NACIONAL**; por el **Occidente**, Del punto 6 al punto 1, punto de partida, en distancia de 724.42 metros colinda en parte con predio LOTE 7-EL ROCÍO, de propiedad de **MILTON**

FERNANDO PÉREZ; continúa en parte con predio LOTE-LA ESPERANZA-EL PINO de propiedad de MARÍA HELENA VALBUENA FORERO, continúa en parte con predio LOTE- SAN JOSÉ de propiedad de GEORGINA CÓRDOBA FORERO; continúa con carretera de acceso al predio y con LOTE EL CUCHARO de propiedad de MANUEL MARÍA BONILLA; continúa en parte con el predio LOTE EL ARCA II de propiedad de OLGA LUCIA ARAGÓN y otros; continúa en parte con predio LOTE-BUENOS AIRES de propiedad de ANA ROSA RODRÍGUEZ y con parte del predio LOTE LAS ESCUELAS de propiedad de MARÍA HELENA SALAZAR.

TRAMITE PROCESAL

Correspondió por reparto el conocimiento de la demanda a este despacho judicial, disponiéndose su admisión, su notificación y traslado de ley al extremo pasivo, por auto del 8 de septiembre de 2005.

El demandado JAIME BERNAL FORERO se notificó del auto admisorio en forma personal (fl. 104), quien no se opuso a las pretensiones de la demanda.

La demandada BLANCA CECILIA BERNAL DE GÓMEZ fue notificada personalmente el día 14 de marzo de 2008 (fl. 127), quien a través de apoderado judicial contestó la demanda y propuso excepciones denominadas "*TEMERIDAD O MALA FE DE EL DEMANDANTE*" y "*PLEITO PENDIENTE*", siendo declarada como no probada la segunda de ellas, mediante providencia adiada 16 de septiembre de 2014 (fls. 12 a 14 C. 2) y además, solicitó el reconocimiento de mejoras.

En lo que respecta a la demandada ANA BEATRIZ BERNAL FORERO, por auto de fecha 21 de septiembre de 2009 (fl. 176), se tuvo por acreditado su fallecimiento y con posterioridad se ordenó la vinculación de ALONSO RUSSI como demandado y el emplazamiento de los herederos indeterminados de la causante.

El 13 de julio de 2012 (fl. 224) se notificó del auto admisorio a la abogada FANNY ESTHER VILLAMIL RODRÍGUEZ en calidad de curador ad-litem de los emplazados, quien no propuso excepciones.

Por su lado, el demandado ALFONSO RUSSI fue notificado por aviso, conforme lo prescrito por el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, sin que compareciera al proceso.

Agotado el trámite de rigor, se procede a resolver lo que en derecho corresponda, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El derecho de propiedad asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien hay varios sujetos titulares del derecho de dominio en forma simultánea, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquél.

Precisamente, con el objeto de poner fin al susodicho estado de indivisión, estableció el legislador la acción legal consagrada en los arts. 406 y ss. del Código General del Proceso, que faculta al comunero que no desee permanecer más en indivisión para pedir ya la división material del bien, si ésta es físicamente posible, o ya la venta en pública subasta repartiendo su producto entre los comuneros, a prorrata de sus derechos. Esta acción encuentra además respaldo sustancial en la regla prevista en el art. 1374 del C.C.

Delanteramente la parte demandante optó por la división material del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-67040, dirigiendo en tal sentido las pretensiones del libelo génesis.

Como ya se indicó anteriormente, la demandada BLANCA CECILIA BERNAL DE GÓMEZ propuso como excepción la que denominó "*TEMERIDAD O MALA FE DEL DEMANDANTE*", sustentada en que el demandante alega hechos contrarios a la realidad, pues presenta una Escritura protocolizada en notaría donde desconoce bajo la gravedad del juramento a tres de sus hermanos; al punto, cabe señalar que la misma no está llamada a prosperar, como quiera que el artículo 769 del Código Civil enseña: "*la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse*", situación que innegablemente requiere que la parte denunciante de las supuestas anomalías presentadas, allegue los soportes probatorios requeridos para la sustentación de sus afirmaciones, hechos que no fueron debidamente sustentados, ya que de las documentales anexas al plenario no puede establecerse en forma clara y contundente que el aquí demandante ha adelantado actuaciones temerarias o de mala fe, por el contrario, lo que sí se evidencia es que ha ejercido el derecho que aduce tener respecto del bien inmueble trabado en esta causa, según lo registrado en el certificado de tradición y libertad visto a folio 23 de esta encuadernación. Aunado a ello, es necesario precisar que falta claridad respecto de lo alegado por la citada demandada, teniendo en cuenta que no describe el motivo de tal aseveración y la posible injerencia que pueda tener en las resultas del proceso.

Otro punto a abordar es el relacionado con las mejoras reclamadas por la señora BLANCA CECILIA BERNAL DE GÓMEZ, respecto de tal tópico ha menester indicar que estas no serán reconocidas, de acuerdo con lo siguiente:

Invoca la demandada el reconocimiento de mejoras, consistentes en "***construcción, remodelación, pago de impuestos, manutención de los terrenos,***

cercas, postes y pago de salarios a los trabajadores para el mantenimiento general del inmueble objeto de división" (fl. 142).

El artículo 472 del Código de Procedimiento Civil, norma aplicable al presente asunto, señala: "*Mejoras. El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación especificándolas debidamente y pidiendo las pruebas correspondientes...*".

Como primera medida, cabe señalar que la citada demandada no cumplió con el requisito esencial señalado en la norma arriba descrita, pues las mejoras reclamadas no fueron especificadas debidamente, es decir, no se indicó la clase de las mismas, los materiales utilizados en la construcción aludida, el valor de estos, así como tampoco se allegó documento alguno donde se registre el pago de los impuestos correspondientes al bien objeto de este asunto, de materiales, cercas, postes y pago de salario a los trabajadores supuestamente encargados del mantenimiento general del predio.

Aunado a ello y en gracia de discusión, ha de decirse que tampoco las pruebas evacuadas sirvieron de soporte a lo alegado, pues los únicos testimonios recaudados a favor de la demandada BLANCA CECILIA BERNAL DE GÓMEZ son los de JORGE EDUARDO FORERO VALBUENA y JAIME ERNESTO FORERO VALBUENA vistos a folios 310 a 313 del plenario, y allí los citados se limitaron a indicar la existencia de unas construcciones, pero sin mayor detalle, de igual manera el dictamen pericial que milita a folios 367 a 381, hace mención a las edificaciones que se encuentran en el predio, pero sin allegar documental alguna que permita establecer el origen de las mejoras, el valor de lo pagado en su creación o la existencia de recibos donde conste que la nombrada demandada fue quien cubrió tales gastos, por ende, se negará el reconocimiento de las mismas.

Ahora bien, a efectos de dilucidar el tema en concreto, esta autoridad judicial a través de proveído adiado 9 de mayo de 2017 (fl. 410) y haciendo uso de las facultades que le confiere la ley, decretó oficiosamente un dictamen pericial para establecer la viabilidad o no de la división material respecto del bien objeto de demanda.

En cumplimiento a lo allí ordenado, el perito designado concluyó una vez realizado el estudio correspondiente, que el inmueble en cuestión no es susceptible de división material teniendo en cuenta las características mencionadas y la normatividad aplicable al caso concreto, para lo cual aportó copia de los documentos respectivos (fls. 418 a 462).

Complementario a lo ya señalado, el despacho ordenó oficiar a la Alcaldía del municipio de Nemocón para que se sirviera indicar si el bien trabado en este asunto fue afectado recientemente por demanda de carácter constitucional sobre las áreas de división rural, quien informó no estar adelantando ningún proceso de

esa naturaleza y que de todas formas puede llevarse a cabo una subdivisión del predio, siempre y cuando este tenga como mínimo una hectárea.

Al respecto vale recordar que la Ley 388 de 1.997 y su decreto reglamentario 877/99 establecieron la obligación para los municipios y distritos de presentar y adoptar los planes de ordenamiento territorial contemplados en la Ley Orgánica del Plan de desarrollo, implementando en ellos los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión urbana y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

Los Planes de Ordenamiento Territorial tienen carácter obligatorio, tanto que, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las disposiciones allí contenidas. Así lo establece el art. 20 de la misma ley 388/97.

Entonces, bajo ese entendimiento es claro que de conformidad con el P.O.T. del municipio de Nemocón, sus normas reglamentarias y complementarias, que expresamente clasifica el uso del suelo rural y su tratamiento, no puede desconocerse para dar paso a la prosperidad de la pretensión tal como fue planteada, pues en parangón con los derechos que puedan corresponderle a los habitantes se impone como deber de aquellos observar y cumplir a cabalidad las disposiciones contenidas en la normativa que rige todo lo relacionado con el desarrollo territorial del municipio en donde habitan, por la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Como sustento de lo anterior, ha de tenerse en cuenta la reglamentación que aplica al caso concreto, especialmente las documentales vistas a folios 430 a 451 y 511 a 512, pues en ellas se registra que el 80% del predio objeto de demanda corresponde a un área forestal protectora, en la cual no se puede adelantar ninguna actuación que tenga como fin enajenación, subdivisión o actividad urbanística, pues para ello se requiere autorización de la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA de ese municipio, tal como se indicó en la certificación de folios 430 y 431 expedida por esa autoridad, sin que al plenario se haya aportado prueba de haberse adelantado el trámite aducido.

De otro lado, se hace énfasis en que contrario a lo mencionado por el gestor judicial del extremo demandante, la reglamentación señalada por el auxiliar de la justicia designado en este asunto en calidad de perito y allegada con el respectivo trabajo, sí es aplicable al caso concreto, pese a haberse emitido con posterioridad a la presentación de la demanda; pues como bien es sabido, predios de naturaleza rural como el involucrado en la causa objeto de estudio pueden ser susceptibles de modificaciones, de tal suerte que se requiere tener certeza del estado actual del mismo para poder adoptar la decisión que en derecho corresponda, de allí la

razón por la que se decretó la práctica de una experticia, que permitió conocer la situación en la cual se encuentra el bien en este momento.

En este orden de ideas y sin más razonamientos, de contera se advierte la improcedencia de la división material del predio tantas veces mencionado.

Por lo someramente expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Decretar la **VENTA EN PÚBLICA SUBASTA**, solicitada respecto del bien inmueble trabado en litis ubicado en la vereda "EL VOLADOR" del Municipio de Nemocón- Cundinamarca, denominado "LA MOYA", descrito e individualizado en la parte motiva de este proveído, para que con su producto se pague a cada uno de los comuneros el valor que les corresponde de acuerdo con su derecho de cuota;

SEGUNDO: ORDENAR el avalúo del bien común, como quiera que el aquí rendido ya perdió vigencia.

Para tal efecto, se designa como perito evaluador de bienes inmuebles a MARITHA LIES GARCIA CIFUCOTES de la Lista de Auxiliares de la Justicia, a fin que rinda la pericia solicitada en esta actuación, dentro de los diez (10) días siguientes a la posesión.

Comuníquesele su designación por el medio más idóneo, para que dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación, acepte el cargo y tome posesión de él, o en su defecto, justifique la imposibilidad de ejercerlo, en el mismo término, so pena de excluirlo de la lista de auxiliares de la justicia. (Arts. 49 y 50 del C.G.P.).

TERCERO: De conformidad con lo previsto en el Art. 413 del C.G.P., los gastos comunes que genere la división, serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

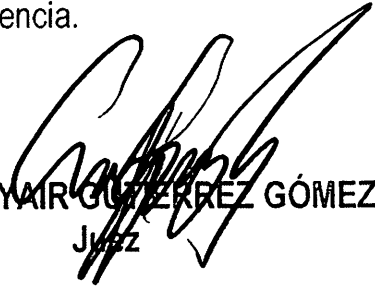
CUARTO: Ordenar el secuestro del bien objeto de división. Para lo cual se comisiona con amplias facultades, incluida la de designar secuestre, al señor juez Promiscuo Municipal de Nemocón. Para tales efectos, se librára el despacho comisorio con los insertos del caso. Oficiese.

Por parte del funcionario comisionado se deberá advertir al auxiliar de la justicia que designe como secuestre, su obligación de rendir informes mensuales, so pena de ser relevado y de las demás sanciones establecidas en la ley en caso de

incumplimiento a este deber, de lo cual deberá dejar expresa constancia en el acta respectiva.

QUINTO: NEGAR el reconocimiento de las mejoras pretendidas, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese


GIOVANNI YAIR GUTÉRREZ GÓMEZ
Juez

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
S E C R E T A R Í A
Zipaquirá. **03 JUL. 2020**
El auto anterior fue notificado por anotación en estado No _____ de esta fecha fijado a las 8:00 AM.
JOSÉ ROBERTO CAMPOS
SECRETARIO