



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**PALACIO DE JUSTICIA “PEDRO ELIAS SERRANO ABADÍA” PISO 12°**

**DEMANDANTE: APARICIO NIETO RIOS**  
**DEMANDADOS: AUGUSTO NIETO RIOS**  
**RADICACION 76-001-31-03-008- 2021-00193-00**  
**AUTO INTERLOCUTORIO**

**Cali, veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2.022)**

### **I.- OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto por **APARICIO NIETO RIOS**, a través de apoderada judicial contra **AUGUSTO NIETO RIOS**, de conformidad con los artículos 406 a 418 del CGP.

### **II.- ANTECEDENTES**

La demanda se incoó el 6 de agosto de 2.021, el escrito impulsor fue admitido y se ordenó su comunicación al demandado, la notificación se produjo mediante correo electrónico remitido el 16 de septiembre de 2.021, en tanto, a la fecha se encuentra vigente el Decreto 806 de 2.020, adjuntando la apoderada la prueba de la comunicación a la parte demandada; luego es válido el enteramiento realizado al demandado de la existencia del presente asunto, máxime que no refirió inconformidad sobre el punto.

### **LAS PRETENSIONES**

Como pretensión principal, pide decretar la división material de un inmueble que se encuentra adjudicado en común y proindiviso, consistente en lote rural con área de

5.872.10 metros cuadrados, registrado bajo matrícula inmobiliaria 370-994309 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Vereda la Viga, conformado por dos predios, propiedad de los señores Aparicio Nieto Ríos en un 56.39% y de Augusto Nieto Ríos, en un 43.61%; linderos generales y particulares de cada predio contenidos en la demanda y sus anexos.

Adicionalmente, se ordene la división material y el fraccionamiento en dos lotes de terreno, a efecto que la oficina de Registro de Instrumentos Públicos asigne una matrícula inmobiliaria, para cada uno de los lotes.

### **TRAMITE PROCESAL Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Una vez notificado el demandado, se identificó con tarjeta profesional de abogado, procediendo a contestar directamente la demanda, manifestando expresamente su aceptación de los hechos y las pretensiones de la demanda, expresando el allanamiento a la demanda, solicitando efectivamente se dicte sentencia que ordene la división material del predio.

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código General del Proceso, artículo 406, consagra que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es “*derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal*”, por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 del Estatuto adjetivo, así, el contenido del artículo 409 ídem, establece que:

*“(...) Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.”*

### **3.- PROBLEMA JURIDICO:**

Conforme la etapa procesal en que nos encontramos, es necesario determinar si es procedente ordenar la división material del bien inmueble objeto de la Litis, o por el contrario existe limitación legal que impida acceder a las pretensiones de la demanda.

### **4.- DEL CASO CONCRETO:**

A. Son requisitos formales indispensables en la acción que nos ocupa los siguientes:

4.1 El demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros.

4.2 Debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble.

4.3 La demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

Como se dejó explicado el señor APARICIO NIETO RÍOS, identificado con cédula de ciudadanía 16.611.350, es copropietario en un 56.39%, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-994309, ubicado en la Vereda la Viga del Municipio de Cali – Valle del Cauca, el segundo copropietario, el ahora demandado AUGUSTO NIETO RIOS, es dueño del 43.61% sobre el terreno rural.

Para acreditar la propiedad, adosaron al expediente certificado de tradición de la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, 370-994309, y la escritura 4218 de 24 de septiembre de 2.018, suscrita ante la Notaría 21 de este Círculo Notarial, de ahí se

extrae que el inmueble tiene un área global de 5.872,10 metros cuadrados, y que a través de la escritura en comento, fueron los ahora copropietarios, quienes voluntariamente decidieron unir los inmuebles en uno solo.

Los otrora, inmuebles denominados Altagracia 1, con una cabida superficial de 2.561 metros cuadrados, y el lote denominado Altacracia 2, con una cabida de 3.311.10 metros cuadrados.

#### **B. Requisitos de Subdivisión conforme el uso del suelo de los inmuebles POT.**

A efecto de corroborar si el inmueble se encuentra ubicado en una zona urbana o rural, y si fuese este último caso, las implicaciones de la Ley 160 de 1994 [atendiendo las modificaciones establecidas, entre otras, por la Ley 1900 de 2.018, Decreto - Ley 902 de 2.017, Decretos Leyes 2363, 2364 y 2365 de 2.015]; este Despacho en forma oficiosa ordenó solicitar a la Secretaría de Planeación, para que certifique el tipo de uso del suelo del inmueble objeto de las pretensiones, y si es de tipo rural, informe si en el sitio está determinada la Unidad Agrícola Familiar, y de ser así, cuál es el mínimo que puede estar conformado un terreno.

La respuesta provino del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, quien inicialmente indicó que “el concepto de uso de suelo NO es un permiso de funcionamiento para establecimientos de comercio, es un documentos de carácter informativo que no crea derechos tal y como lo establece el Artículo 7 del Decreto Nacional 1197 de 2.016 que modificó el artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015” Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

(...)”

De la norma transcrita se concluye que el concepto de uso del suelo obedece exclusivamente a un documento que permite comunicar al interesado el uso o usos permitidos de un predio según su ubicación geográfica, de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali vigente (Acuerdo 0373 de 2014), siendo el uso del suelo inherente al predio y solamente podrá ser modificado

por el Concejo Municipal de Santiago de Cali mediante el trámite y aprobación de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

(...)

Conforme a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali Vigente (...), los predios objeto de la solicitud se localizan en la siguiente área dentro de la zonificación de los usos del suelo.

Predio 1 Corregimiento Pance Vda la Viga

(...)

Tipo de Suelo: Expansión Urbana “Corredor Cali Jamundí”

Predio 2 Corregimiento Pance Vda la Viga

(...)

Tipo de Suelo: Expansión Urbana “Corredor Cali Jamundí”

(...)

Por otro lado, se resalta que el Decreto Nacional 1077 de 2.015, en su Artículo 2.2.2.1.4.1.6 dispuso que (...)”el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial”, así mismo indica que “mientras no se aprueben los respectivos planes parciales en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales” por tanto toda nueva actuación urbanística que se realice en el suelo de expansión deberá tramitar previamente el instrumento plan parcial, a fin de planificar de manera coherente la porción de territorio, acorde con los principios del ordenamiento definidos por la Ley 388 de 1997 (...)

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en el suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar UAF – 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 d ellos dispuesto en la Ley 160 de 1994.

(...) Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas (...)"

De la respuesta en cita, se dio traslado a las partes, la procuradora de la parte actora refirió que la división si era procedente, en tanto no se modificará el uso del suelo, ni se atenta contra las normas urbanísticas ni de ordenamiento territorial de la Ciudad.

Para el Despacho, Como viene de verse, el inmueble objeto de la pretensa división material, tiene una condición especial por su ubicación y es encontrarse en una zona de expansión urbana, que como se explica por la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico, el predio objeto de demanda "solo podría ser subdividido mediante el trámite y aprobación de un Plan Parcial; instrumento de planificación que debe ser presentado ante este Departamento Administrativo, por parte de los particulares interesados en desarrollar cualquier tipo de actividad"; Así las cosas, la limitación no está la posible modificación del uso del suelo, como refiere la apoderada de la parte actora, en tanto, debe comprenderse que por su ubicación deben aplicarse normas especiales como la Ley 160 de 1994, ya citada, luego, esa situación no implica mantener a los copropietarios en indivisión, pero sí exige el trámite previo de un Plan Parcial ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. En tanto sobre aquél, a la presente fecha existe una limitación legal por el tipo de uso del suelo sobre el cual se encuentra.

Si bien es cierto, este Despacho no pasa por alto que el predio objeto de demanda, inicialmente eran dos inmuebles, cuyos propietarios, decidieron en un momento su unificación, pretendiendo ahora, retornar a su estado anterior, es claro que la división solo puede ordenarse ante el cumplimiento de los requisitos legales establecidos a la fecha, por tanto, por las características propias del bien, se considera necesario que se adelante el trámite urbanístico requerido por el Departamento de Planeación Distrital, en tanto no se encuentra viabilidad jurídica para desatender el concepto emitido.

Sin lugar a condenar en costas al no observarse causadas.

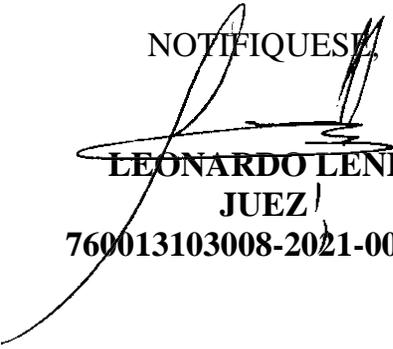
En anterior a lo expuesto el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,

**IV.- RESUELVE:**

PRIMERO: ABSTENERSE DE Decretar la división material del inmueble de la acción e identificado con certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-994309, conforme las razones anotadas.

SEGUNDO. Sin lugar a condenar en costas al no observarse causadas.

NOTIFIQUESE

  
**LEONARDO LENIS**  
**JUEZ**

**760013103008-2021-00193-00**