



San Andrés, Isla, doce (12) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

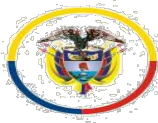
Referencia	88001-4003-001-2020-00135-00
Radicado	Divisorio de menor cuantía
Demandante	Shirley Fajardo Martínez, Amador Enrique Hooker Sara, Claudio Zabaleta Parra, Sandra Milena Rojas Pineda, Petrona Lucia González Tordecilla, Pavel and Brothers S. en C. S., Yeni Esther Rodríguez Álvarez, César Ubaldo Sierra Herrera, Dioselina Cristina Cruz Ochoa, Carmen Alicia Valdelamar León, paula Andrea Satizabal Londoño, Robinson Rafael Páez Cantillo, Belkis Rosa Cumplido Arrieta, Leidys Carolina Valencia Lasso, María del Rosario May Archbold y Norma de Jesús Montiel González.
Demandados	Nelly Geneva Davis May, Antonio Gilberto Duffis May, Joel Hawkins May y Marvelina Walters May.
Auto No.	0974-23

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición incoado por la parte actora a través de apoderado judicial, en contra de la providencia No. 1182-22 del treinta (30) de noviembre de 2022, por medio de la cual se negó la división material del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 450-23556 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla. Mediante fijación en lista de fecha doce (12) de septiembre de 2023, por secretaría, se corrió traslado del citado recurso a la parte contraria por el termino de tres (03) días, lapso durante el cual los demandados guardaron silencio.

Discurrido lo anterior, sea lo primero señalar que el recurso de reposición tiene como finalidad que el mismo Juez que dictó la resolución impugnada reconsidere y enmiende el error en que ha incurrido, si es del caso, ya sea revocando la providencia o dictando en su lugar una nueva decisión ajustada a derecho.

En el presente caso, mediante auto No. 1182-22 del treinta (30) de noviembre de 2022, notificado por estado el primero (1°) de diciembre del año en mención, se negó la división material del bien inmueble ubicado en el sector denominado *Perry Hill* de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 450-23556 de la Oficina de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla, del cual los aquí demandantes son copropietarios, teniendo en cuenta que el Plan de Ordenamiento Territorial de la Isla ubica el 96% del citado bien inmueble en la Unidad de Planificación - UPI-R-7, cuya área mínima exigida por lote es de 300mts², medida que está por encima de las áreas que comprende el fraccionamiento que por este medio se deprecia, lo que a juicio del Despacho hace improcedente su división material.

Como argumentos de disenso manifiesta el recurrente que *el proceso divisorio encuentra su asidero legal en el hecho de que ningún comunero será obligado [a] permanecer en la indivisión*, asimismo, *considera que el ordenamiento jurídico no prevé normatividad que contrarié la división material en predios de pequeñas proporciones*. En ese sentido, señala que con la decisión recurrida el Despacho no tuvo en cuenta los derechos constitucionales de los comuneros, en la medida en que, cimentó su pronunciamiento en *un concepto emitido por la Secretaría de Planeación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Islas, el cual no tiene fuerza vinculante y no corresponde a un criterio jurídico para la toma de una decisión de fondo*, refiriéndose al Plan de



Ordenamiento Territorial del Departamento Archipiélago. De otra parte, manifiesta el memorialista que las inconsistencias aludidas por el Despacho respecto del dictamen pericial aportado dentro del presente asunto, se hicieron por fuera de la etapa procesal correspondiente, teniendo en cuenta que, cuando se inadmitió la demanda que dio inicio al presente proceso, mediante proveído No. 0506-20 del cuatro (04) de noviembre de 2020, se *subsanaron* los yerros que presentaba la citada experticia, en razón a lo cual, el Despacho procedió a su admisión, por tanto, considera que no es esta la etapa procesal para hacer reparos sobre el aludido dictamen.

Discurrido lo anterior, de los artículos 1374, 2334 del Código Civil y 407 del Código General del Proceso se extrae que, ningún comunero será obligado a permanecer en la indivisión, cualquiera podrá pedir la división material de la cosa común o su venta, salvo que, la naturaleza del bien lo impida; que con tal actuar se genere un perjuicio a los comuneros; o que exista disposición normativa que prohíba dicha división.

En consonancia con ello, el Decreto No. 0363 de diciembre de 2007¹, por medio del cual se adopta el *Plan de Ordenamiento Territorial del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina*, establece las áreas mínimas de terreno que debe tener un inmueble en el Departamento Archipiélago, lo cual depende de su ubicación en la Unidad de Planificación – UPI-R. En el caso que ocupa la atención del Despacho, el inmueble objeto de pretensión se encuentra ubicado en el sector denominado *Perry Hill* y el 96% de éste corresponde a la UPI-R-7², la cual exige un **área mínima de lotes de 300mts²**

Bajo ese entendido, cada uno de los lotes en los que se pretenda fraccionar el bien materia de la pretensión de división, debe tener un área mínima de 300mts², pues de otra manera su división, no solo iría en contra de la normatividad urbanística del territorio insular, sino que implicaría un desmedro de los derechos de los comuneros, quienes no cumplirían con el área mínima exigida por la ley para adelantar cualquier proyecto urbanístico que requiera licencia.

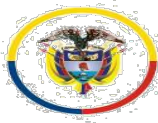
Adicionalmente, resulta pertinente indicar que, uno de los anexos obligatorios para este tipo de demandas es el dictamen pericial, el cual según las voces del artículo 406 del C.G.P. debe determinar *el valor del bien, el tipo de división que fuera procedente, la partición, si fuera del caso y el valor de las mejoras si las reclama*; en consonancia con ello el inciso cuarto del artículo 226 *ibidem* refiere que el *dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito*, asimismo, la parte final del artículo 227 de la *Ob Cit.* dispone que *el dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado*; prueba que como todas las demás, debe ser valorada al momento de dictar sentencia, a las luces de lo dispuesto en los artículos 176³ y 280⁴ del C.G.P.

¹ Expedido por la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

² De acuerdo con el concepto de uso del suelo emitido por la Secretaría de Planeación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

³ “**ARTÍCULO 176. APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS. APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS.** Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”

⁴ “**ARTÍCULO 280. CONTENIDO DE LA SENTENCIA. CONTENIDO DE LA SENTENCIA.** La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas...”



Al respeto, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC2066-2021, refirió *“En definitiva, conforme a lo establecido por la legislación adjetiva, la cual no contempla causales de inadmisión o rechazo temprano de la prueba pericial, es la sentencia el escenario propicio para que el juez valore, de acuerdo a cada caso concreto, el apego del trabajo elaborado por un experto a los requisitos mencionados, pues de su cumplimiento, en mayor o menor medida, se edificará la fiabilidad y el mérito que será otorgado al medio suasorio y su incidencia para la solución de cada causa en particular”*.

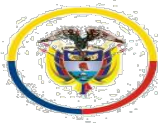
Descendiendo al caso en concreto, encuentra el Despacho que según el dictamen pericial aportado el bien inmueble objeto de fraccionamiento es *un lote que de acuerdo a sus condiciones geográficas y medidas es susceptible dividir[se] toda vez que cumple con los requisitos establecido por el POT*, no obstante, a reglón seguido, frente al uso del suelo la experticia transcribe la ficha normativa de la cual hace parte dicho bien inmueble, documento que indica que la área mínima de lote es de 300 mts², muy a pesar de lo cual, las áreas de los lotes a fraccionar que se discriminan en el acápite de división material de la prueba pericial, son inferiores a la medida estipulada en la citada ficha normativa, lo que deja en evidencia que, su concepto favorable de división, no consulta las disposiciones normativas que regulan la materia.

Adicionalmente, resulta pertinente cuestionar la idoneidad del perito, pues según la RAE⁵ por tal se entiende *“experimentado o práctico en una materia”*, lo que implica que quien rinde el dictamen debe ser un profesional especializado en conocimiento científicos, técnicos o artísticos, en determinada área, requerimiento que no se verifican en el dictamen presentado, atendiendo a las discrepancias enlistadas y el hecho de que con él ni siquiera se aportaron los documentos que acrediten la idoneidad y experiencia de quien lo suscribe como lo manda el artículo 226 del C.G.P., en el sentido, que a la fecha el Despacho desconoce la profesión del perito, quien se limitó a identificarse como *perito evaluador*, no obstante lo cual emitió un concepto favorable de división.

Frente al particular, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC2066-2021 del tres (03) de marzo de 2021, señaló *“ Se observa, entonces, que a fin de que el dictamen sea dotado de credibilidad, el artículo 226 ibídem ha contemplado, en torno a la idoneidad, los requisitos consagrados en los numerales 3, 4, 5 y 7 del mencionado canon; en punto a la fundamentación los 8, 9 y 10; y respecto de la imparcialidad el 6. Por su parte, las exigencias restantes, obedecen a la identidad del perito en pro de facilitar la eventual etapa de contradicción. Con apoyo en lo anterior, el citado precepto más allá de disponer una mera lista de chequeo (inmanente de un sistema rígido de tarifa legal), concibió un listado metodológico que aspira a que en cada caso concreto se estudie el cumplimiento de tales presupuestos a fin de determinar el grado de fiabilidad que se debe asignar al dictamen, pues, a modo de ejemplo, puede acontecer en un proceso la existencia de dos pruebas periciales cuyas conclusiones sean diametralmente opuestas a pesar de satisfacer a cabalidad los requisitos enlistados en el código procesal, caso en el cual, la credibilidad no dependerá de la llana revisión de los requisitos, sino de la «solidez, claridad, exhaustividad, precisión[, (...)]calidad de (...) fundamentos, la idoneidad del perito (...) su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso» (art. 232 del Código General del Proceso)”*

En ese sentido, la experticia que se debe presentar para este tipo de litigios debe ser exhaustiva y de ilustración para el Juzgado, pues es el experto quien cuenta con los conocimientos especializados en la materia y a quien el legislador le otorgó la

⁵ Diccionario de la Real Academia Española



responsabilidad de establecer en el dictamen *el valor del bien, el tipo de división que fuera procedente, la partición, si fuera del caso y el valor de las mejoras si las reclama*, atendiendo el impacto que una eventual decisión tenga sobre los derechos de los comuneros. En ese sentido, no basta con realizar una división del inmueble con una operación aritmética, y manifestar que la misma es procedente para impartir su aprobación, sino que es necesario que la misma pueda llevarse al plano físico y real, respetando las normas existentes sobre urbanismo, directrices del Plan de Ordenamiento Territorial, permiso y licencias sobre uso del suelo, análisis que en la experticia arrimada al plenario no se realizó, pues su aportación se limitó a una simple formalidad.

Así las cosas, concluye el Despacho que del dictamen pericial presentado junto con el libelo demandatorio, no se logra establecer que el bien materia de litigio pueda ser dividido materialmente, por el contrario, de sus anexos se desprende la imposibilidad de su partición en los términos pretendidos, aunado a que, de conformidad con lo expuesto en precedencia el fraccionamiento solicitado desconoce la normas generales y especiales que regulan el presente proceso especial y el Plan de Ordenamiento territorial del Departamento Archipiélago, por lo que huelga a concluir que la pretensión de división se torna improcedente.

Asimismo, y aun cuando no fue objeto de alegación en el recurso que se analiza, vale recordar que conforme lo dispuesto en el artículo 281 del C.G.P., dentro del *sub lite* tampoco resulta procedente la venta pública del bien inmueble identificado en precedencia, en la medida en que, escapa a las pretensiones de la parte actora, quien se limitó a solicitar su división material.

Colorario de lo anterior, el Despacho no repondrá la decisión adoptada mediante auto No. 1182-22 del treinta (30) de noviembre de 2022, por encontrarla ajustado a Derecho.

Finamente, en cuanto al recurso de apelación interpuesto subsidiariamente por el recurrente, con fundamento en lo rituado en el numeral 7° del artículo 321 del C.G.P., en consonancia con lo dispuesto en el inciso final del artículo 409 *ibidem*, se concederá en el efecto suspensivo.

En mérito de lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el Auto No. 1182-22 del 30 de noviembre de 2022, en virtud de lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCÉDASE en el efecto suspensivo el recurso de apelación impetrado subsidiariamente por el extremo activo contra el proveído No. 1182-22 del 30 de noviembre de 2022, por medio del cual se negó la división material del bien inmueble identificado con folio de matrícula No. 450-23556 de la Oficina de Instrumentos públicos de San Andrés, Isla.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA
JUEZA**

Firmado Por:
Blanca Luz Gallardo Canchila
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 1
San Andres - San Andres

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: **5a8bdee565fc054674bf0fed8db6214b896b988318deea10f4d4b35d234628bc**

Documento generado en 12/10/2023 05:01:45 PM

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