

TEMA: DIVISIÓN MATERIAL - Salvo lo dispuesto en leyes especiales, será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento.

HECHOS: El señor MARTÍN entablo una demanda en contra del señor JUAN IGNACIO para que se diera la división material de un inmueble. En primera instancia se declaró la división material, pese a la oposición del demandado de que hubo un error en el dictamen pericial. El problema jurídico busca determinar, ¿El apelante formuló reparos concretos contra la decisión de primera instancia? ¿Es procedente la división material del predio?

TESIS: (...) Sobre el particular, la Corte Constitucional en sentencia SU418 de 2019 plantea que, “...para la jurisprudencia constitucional es claro que en el origen de la institución de la doble instancia subyacen los derechos de impugnación y de contradicción...No en vano, la Corte ha señalado, desde sus primeros pronunciamientos, que el recurso de apelación que se reconoce a quienes han intervenido o están legitimados para intervenir en la causa, “con el fin de obtener la tutela de un interés jurídico propio, previo análisis del juez superior quien revisa y corrige los defectos, vicios o errores jurídicos del procedimiento o de la sentencia en que hubiere podido incurrir el aquo”...Particularmente, si la decisión inicial es correcta, la apelación no debe convertirse en el instrumento a través del cual se pretenda probar suerte ante el juez superior, sino que solo debería acudir a ella en aquellos supuestos en los que existan elementos sólidos que den cuenta de que el juzgador de primera instancia incurrió en una equivocación...” La oportunidad, forma de oponerse a las pretensiones y controvertir el dictamen pericial presentado con la demanda en los términos del artículo 406 del CGP¹ se encuentra delineada en el artículo 409 ibíd, “En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. 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...”; el demandado no atendió la oportunidad ni la forma para oponerse a las pretensiones y controvertir el dictamen; al no alegarse pacto de indivisión, el Juez debió atender los criterios normativos y decretar la división material, siempre que -de la valoración del dictamen aportado con la demanda- resulte procedente (...) Ahora, según el precedente de esta Sala de Decisión, coherente con el precedente vertical, es deber y facultad del Juez de segunda instancia realizar control de legalidad conforme las reglas fijadas en la Ley para el impulso y resolución del proceso deben ser atendidas por las partes y por el funcionario judicial; la desatención de las formas procedimentales da lugar –en ocasiones- a la corrección de las irregularidades en las actuaciones defectuosas con base en el control de legalidad, buscando garantizar el derecho sustantivo, el derecho de defensa y de contradicción como pilares del debido proceso. El artículo 132 del CGP prevé el control de legalidad como la posibilidad que tiene el Juez de revisar la actuación cuando en ella se avizoren irregularidades o vicios en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 y 7 artículo 42 ibid, expresando la primera norma citada: “Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren... irregularidades del proceso...” Control de legalidad que tiene sustento en el bloque de constitucionalidad como lo consagran los artículos 93 y 94; en el preámbulo, artículos 1, 2, 4, 29, 228, 229 y 230, entre otros, de la Constitución Política; artículos 1, 2 y 3, de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia; y

artículos 1, 2, 4, 7, 11, 13, 14, 42, 139, entre otros del Código General del Proceso; para garantizar la prevalencia del derecho sustancial y el efectivo acceso a la Administración de Justicia. Por lo anterior, usando el control de legalidad en garantía del derecho a la doble instancia, esta Sala de Decisión verificará si el dictamen pericial aportado con la demanda acredita la procedencia de la división material en los términos del artículo 407 del CGP, “la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento...” (...) Lo anterior es coherente con el método para el procedimiento de avalúo previsto en la Resolución 620 de 2008 artículos 1, 2, 3, 6, 7, 10 y 11 y el numeral 2° del artículo 378 del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín que dispone las condiciones del reconocimiento de edificaciones, “En polígonos con tratamiento de consolidación niveles 1, 2, 4 y 5 y conservación y al interior de las áreas de Manejo Especial que se identifiquen en polígonos con tratamiento de Desarrollo y Renovación: Edificaciones que no superen los 3 pisos y 3 viviendas”, teniendo en cuenta que según geocalización el predio objeto de litis hace parte del polígono de tratamiento urbano Z4-CN1-15 y según el artículo 370 del POT el área mínima para construcción de un aparta estudio es 30,00m², quedando todos los predios divididos materialmente -incluido el predio 2 con la adición- con un área superior a la autorizada, sin que lo pertinente deba ajustarse a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 toda vez que la construcción no se ha sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. Sobre el reparo del registro de la “venta” incoherente con el valor catastral del avalúo, se advierte al recurrente que lo registrado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria no es una “venta” sino la sentencia judicial en la que se determine cómo será partida la cosa de conformidad con lo previsto en el artículo 410 del CGP. Se confirma con el control de legalidad, que el dictamen pericial presentado con la demanda para soportar la pretensión de división material del inmueble, cumple con los requisitos previstos en el artículo 226 del CGP y satisface la norma técnica, de manera que convalida una división existente en el predio y ajusta el metraje en proporción a las áreas legalmente permitidas en el POT para la legalización de la división y convalidación del registro, respondiendo a los criterios metodológicos para el avalúo previstos en la norma técnica.

M.P RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 28/01/2025

PROVIDENCIA: AUTO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintiocho (28) de enero de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Divisorio
Radicado:	05001 31 03 022 2023 00231 02
Demandante:	Martín Javier Ríos Gutiérrez
Demandado:	Juan Ignacio Ríos Gutiérrez
Providencia:	Auto que decretó la división material
Tema:	Con la apelación no pueden revivirse etapas legalmente precluidas; era en el término del traslado de la demanda que el demandado podía oponerse a la división material y presentar dictamen o solicitar la convocatoria del perito para controvertir la prueba presentada por el demandante; realizado control oficioso de legalidad en segunda instancia, se constató la eficacia probatoria del dictamen pericial aportado con la demanda, lo que aunado a la falta de oposición, confirma la divisibilidad material del predio
Decisión:	Confirma la división material
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente al auto del 24 de mayo de 2024 proferido por el JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, que decretó la división material del inmueble con matrícula 001-249925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur.

1. ANTECEDENTES

1. El 11 de julio de 2023 se admitió la demanda con pretensión de división material del inmueble con matrícula 001-249925, instaurada por MARTÍN JAVIER RÍOS GUTIÉRREZ contra JUAN IGNACIO RÍOS GUTIÉRREZ.

2. Se aportó dictamen que justifica la procedencia de la división material, **"En este caso se logra evidenciar según inspección ocular DOS niveles de los cuales se encuentran materialmente independientes Tres Predios...considerándose como una sola vivienda jurídicamente pero materialmente independientes, es decir que se encuentra divididos físicamente lo que permite realizar un reconocimiento de la construcción existente de conformidad con lo estipulado en el POT, Acuerdo 048 de 2014, atendiendo al Reconocimiento de edificaciones existentes, que para este caso según el polígono de tratamiento CN1, según el artículo 378 del POT, cuenta con tratamiento de consolidación Nivel 1, el edificio no puede superar 3 pisos y 3 viviendas... Teniendo en cuenta los porcentajes en común y proindiviso, se procede a realizar propuesta de subdivisión atendiendo que la normatividad no restringe las áreas asignadas y que se adicionará área al Predio 2, con el fin de quedar con los porcentajes correspondientes a cada Comunero, atendiendo que la división no compromete la Estructura del Edificio solo muros medianeros."**
3. El demandado remitió escrito de contestación a la demanda oponiéndose a la división material el 27 de septiembre de 2023 a las 5:01pm; mediante memorial del 31 de octubre de ese año, aportó **"prueba anunciada"** (archivos 10 y 12, cuaderno principal, expediente electrónico)
4. Mediante providencia del 21 de noviembre de 2023 se dispuso tener por notificado al demandado desde el 5 de septiembre de 2023, declarando extemporánea la contestación a la demanda remitida el 27 de ese mismo mes y año; providencia confirmada por esta Sala de Decisión mediante auto del 28 de mayo de 2024 (archivos 13 y 27, cuaderno principal, expediente electrónico).
5. Por auto del 24 de mayo de 2024 se declaró la división material del bien objeto de litis, **"...conforme al dictamen pericial aportado con el escrito de demanda (fl. 57 del archivo 03 del expediente digital) el bien inmueble**

distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-249925 es susceptible de ser dividido materialmente, y su fraccionamiento no implica el desmejoramiento de los derechos de sus condueños. De igual forma, la contestación del extremo pasivo de la demanda, además de ser extemporánea, carece de experticia que controvierta las conclusiones del precitado dictamen pericial, razón de más para tener por cumplido los presupuestos del artículo 407 del estatuto procesal vigente..."; providencia cuestionada por el extremo pasivo mediante recurso de reposición que fue desestimado.

2. APELACIÓN

La parte actora indujo a error al Despacho, el dictamen pericial no es acorde con la realidad, ***"si bien el accionado no allegó dictamen pericial en aras de controvertir lo indicado por el perito de la parte demandante, fue porque el suscrito apoderado del accionado, estaba plenamente convencido de haber dado respuesta en forma oportuna al escrito de demanda, por lo que podía interrogar al perito y...demostrarle lo erróneo del dictamen"***; la división material solicitada sí afecta los derechos económicos de los copropietarios.

El apoderado demandado se presentó ante la Curaduría Cuarta de Medellín con certificado de libertad y tradición y factura de impuesto predial unificado, solicitando información acerca de ***"qué se podría hacer, tener o construir en dicho predio"***; contrario a lo informado por el perito, se le informó que podía hacer 6 viviendas y un local comercial y si paga suma adicional 7 viviendas; el concepto técnico fue anexado al recurso

Puede modificarse el inmueble para destinación diferente al tenor de lo dispuesto en la Circular 073 del 30 de noviembre de 2015 del Municipio de Medellín, sin que ello haya sido considerado por la A quo.

El dictamen presentado por la parte actora no tiene anexos; la factura del impuesto predial de la demanda refiere un avalúo diferente al de la experticia, ***"no puede"***

hacerse una venta, por notaría, que esté por debajo del avalúo catastral del inmueble."

La partición ordenada coarta la función social de la propiedad y obliga al sometimiento de las propiedades resultantes a los lineamientos de la Ley 675 de 2001, debiendo permanecer en régimen de propiedad horizontal, ***"el predio 1 destinado para JUAN IGNACIO no podría crecer para ninguna parte...y el Predio 2, con sus dos componentes: garaje más segundo piso, tendría que tener la autorización del propietario del primer piso para su ampliación..."***

Es sumamente difícil su comercialización, los predios estarían sujetos a no modificación, alteración y ampliación alguna a menos que los propietarios se pongan de acuerdo para su venta.

El dictamen no tuvo en cuenta la previsión contenida en el artículo 12 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

2. PROBLEMA JURÍDICO

¿El apelante formuló reparos concretos contra la decisión de primera instancia?

¿Es procedente la división material del predio?

3. CONSIDERACIONES

3.1 ¿El apelante formuló reparos concretos contra la decisión de primera instancia?

Como se planteó en los antecedentes, la contestación a la demanda fue presentada de manera extemporánea; revisada la alzada, el recurrente plantea idénticas réplicas a las contenidas en ese documento para sustentar que la división material

aprobada mediante la providencia recurrida desmejora sus derechos patrimoniales sobre el predio, cuestionando el dictamen presentado por el demandante.

Sobre el particular, la Corte Constitucional en sentencia SU418 de 2019 plantea que, ***"...para la jurisprudencia constitucional es claro que en el origen de la institución de la doble instancia subyacen los derechos de impugnación y de contradicción...No en vano, la Corte ha señalado, desde sus primeros pronunciamientos, que el recurso de apelación que se reconoce a quienes han intervenido o están legitimados para intervenir en la causa, "con el fin de obtener la tutela de un interés jurídico propio, previo análisis del juez superior quien revisa y corrige los defectos, vicios o errores jurídicos del procedimiento o de la sentencia en que hubiere podido incurrir el a quo"...Particularmente, si la decisión inicial es correcta, la apelación no debe convertirse en el instrumento a través del cual se pretenda probar suerte ante el juez superior, sino que solo debería acudir a ella en aquellos supuestos en los que existan elementos sólidos que den cuenta de que el juzgador de primera instancia incurrió en una equivocación..."*** (subrayas intencionales).

La oportunidad, forma de oponerse a las pretensiones y controvertir el dictamen pericial presentado con la demanda en los términos del artículo 406 del CGP¹ se encuentra delineada en el artículo 409 ibíd, ***"En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. 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..."***; el demandado no atendió la oportunidad ni la forma para oponerse a las pretensiones y controvertir el dictamen; al no alegarse pacto de indivisión, el Juez debió atender los criterios normativos y

¹ ***"...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."***

decretar la división material, siempre que -de la valoración del dictamen aportado con la demanda- resulte procedente.

Sobre la valoración del dictamen pericial en providencia que ordena la división, la A quo consideró, ***"...es preciso destacar que conforme al dictamen pericial aportado con el escrito de demanda (fl. 57 del archivo 03 del expediente digital) el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-249925 es susceptible de ser dividido materialmente, y su fraccionamiento no implica el desmejoramiento de los derechos de sus condueños. De igual forma, la contestación del extremo pasivo de la demanda, además de ser extemporánea, carece de experticia que controvierta las conclusiones del precitado dictamen pericial, razón de más para tener por cumplido los presupuestos del artículo 407 del estatuto procesal vigente."***

Ahora, según el precedente de esta Sala de Decisión, coherente con el precedente vertical, es deber y facultad del Juez de segunda instancia realizar control de legalidad conforme las reglas fijadas en la Ley para el impulso y resolución del proceso deben ser atendidas por las partes y por el funcionario judicial; la desatención de las formas procedimentales da lugar –en ocasiones- a la corrección de las irregularidades en las actuaciones defectuosas con base en el control de legalidad, buscando garantizar el derecho sustantivo, el derecho de defensa y de contradicción como pilares del debido proceso.

El artículo 132 del CGP prevé el control de legalidad como la posibilidad que tiene el Juez de revisar la actuación cuando en ella se avizoren irregularidades o vicios en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 y 7 artículo 42 ibid, expresando la primera norma citada:

"Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren... irregularidades del proceso..."

Control de legalidad que tiene sustento en el bloque de constitucionalidad como lo consagran los artículos 93 y 94; en el preámbulo, artículos 1, 2, 4, 29, 228, 229 y 230, entre otros, de la Constitución Política; artículos 1, 2 y 3, de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia; y artículos 1, 2, 4, 7, 11, 13, 14, 42, 139, entre otros del Código General del Proceso; para garantizar la prevalencia del derecho sustancial y el efectivo acceso a la Administración de Justicia.

Por lo anterior, usando el control de legalidad en garantía del derecho a la doble instancia, esta Sala de Decisión verificará si el dictamen pericial aportado con la demanda acredita la procedencia de la división material en los términos del artículo 407 del CGP, ***“la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento...”***

3.2 ¿Es procedente la división material del predio?

El artículo 407 del CGP delinea la procedencia de la división material:

“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”

El artículo 2334 del CC, tratándose del derecho de división deja claro:

“En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. “La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones”
(subrayas de la Sala).

Tratándose de división material, el artículo 2338 ibíd indica:

“Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos; verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, observándose las reglas siguientes: 1 El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión; no habiendo, por tanto, necesidad de ocurrir a la mensura, sino cuando ésta pueda servir de dato para calcular mejor el valor. 2a. Si hay habitaciones, labores u otras mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará, en cuanto sea posible, adjudicar a estos las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno...”

Se destaca que el artículo 2334 en su inciso final califica la posibilidad de división material cuando resulte ***“fácilmente en proporciones”***; es decir, que la venta procede cuando no se prueba dicha alternativa; lo que debe interpretarse armónicamente con lo dispuesto en el artículo 407 del CGP:

“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”

Ahora, para el cumplimiento de la división se procederá en los términos del numeral 1 del artículo 410 del CGP:

“Ejecutoriado el auto que decreta la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.”

El Juez debe estudiar bajo las reglas de la sana crítica el dictamen pericial y debe valorar sus resultados, realizando verificación de la imparcialidad e idoneidad del

perito, para otorgarle el mérito probatorio y llegar a la convicción en relación con los hechos objeto de la experticia.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia STC7722-2021, **"a partir de la regulación legal dada al dictamen pericial (art. 226, CGP), se evidencia que los requisitos allí establecidos están encaminados a satisfacer tres condiciones: idoneidad, imparcialidad y fundamentación; condiciones que, en suma, le otorgan fiabilidad, credibilidad o verosimilitud al respectivo dictamen. Específicamente, la idoneidad la componen los numerales 3, 4, 5 y 7; la fundamentación, los 8, 9 y 10; y la imparcialidad, el numeral 6. Por lo demás, los otros numerales buscan inicialmente especificar la identidad del perito."**

Revisados los anexos del dictamen pericial aportado con la demanda y que sirvió de base a la providencia recurrida, el perito MANUEL ALEJANDRO CANO MEJÍA adjuntó para acreditar su idoneidad, documentos que acreditan su calidad de perito evaluador, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores con AVAL 1036625015, afiliado activo a la Lonja de Propiedad raíz de Medellín y Antioquia, con certificado de actitud ocupacional como **"Técnico Laboral por Competencias en Avalúos"**, Tecnólogo en Topografía, con formación en **"Costos y presupuestos para edificaciones II: Costos directos"**; refirió participar en más de 50 avalúos particulares, más de 10 judiciales y manifestó que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.

Sobre los exámenes, métodos e investigaciones realizadas para el dictamen, **"En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008"**; refiere haber aplicado el método mercado comparativo previsto en la Resolución 620 de 2008 IGAC y el método de reposición de costos previsto en el artículo 3 siguiente; conforme delineamiento del Decreto 1420 de 1989 realizó investigación económica directa, estudio del mercado y homogenización para obtener coeficiente de variación menor de 7.5% (media válida), concluyendo con el avalúo comercial del inmueble; estudió

el tipo de división procedente de manera que partido materialmente el predio no se desmejoren los derechos de los condueños y tuvo en cuenta la normativa de la localidad conforme el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 048 del 2014).

Luego de identificar la construcción de 3 predios que existe en el inmueble y se encuentra dividida materialmente, determinó, ***"Atendiendo a la Normatividad y comprendiendo la construcción existente, según los análisis de las áreas en común y proindiviso para que sea viable la subdivisión se tendrá que adicionar área al Predio 2 y de esta manera los comuneros quedarían con los porcentajes correspondientes al título, es decir el comunero que actualmente tiene el 62,22% quedaría con el Predio 2 y Predio 3, adicionando área al Predio 2 para compensar el porcentaje correspondiente y el comunero con el 37% quedaría con el Predio 1, luego de descontar el área del Predio 2"***, realizando un cuadro de áreas propuestas en proindiviso:

CUADRO DE AREAS PROPUESTA EN PROINDIVISO				
ITEM	AREA CONSTRUIDA	TOTAL Según %	Porcentaje A Título	
Calle 35B Nro. 85 C-50 Predio 1	161,155 m2	129,725 m2	37,78	RIOS GUTIERREZ JUAN IGNACIO Total: 37,78 %
Calle 35B Nro. 85 C-48 Predio 2	19,252 m2	50,682 m2	14,76012%	RIOS GUTIERREZ MARTIN JAVIER Total: 62,22 %
Calle 35B Nro. 85 C-46 Predio 3	162,963 m2	162,963 m2	47,45988%	
TOTAL AREA CONSTRUIDA		343,37 m2	100%	100%

Y una propuesta de partición material, ***"atendiendo que la normatividad no restringe las áreas asignadas...y que la división no compromete la Estructura del Edificio, solo muros medianeros"*** con ampliación del predio 2.

Posteriormente realizó valoración del concepto económico de partición, ***"Una vez demostrada la División Material y que es viable acorde a la Normatividad Vigente atendiendo de que las áreas mínimas para la legalización cumplen teniendo en cuenta la reforma que se debe realizar en el primer nivel para que se establezca la división material sin que el comunero desmerezca el Fraccionamiento atendiendo a la buena fe, es decir se procedió al cálculo de***

las áreas acorde al Derecho Correspondiente en el Título...” y procedió a realizar el cálculo económico atendiendo la división material, con el fin de demostrar que la partición no afecta los comuneros acorde a sus porcentajes física ni económicamente.

Lo anterior es coherente con el método para el procedimiento de avalúo previsto en la Resolución 620 de 2008 artículos 1, 2, 3, 6, 7, 10 y 11 y el numeral 2° del artículo 378 del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín que dispone las condiciones del reconocimiento de edificaciones, **“En polígonos con tratamiento de consolidación niveles 1, 2, 4 y 5 y conservación y al interior de las áreas de Manejo Especial que se identifiquen en polígonos con tratamiento de Desarrollo y Renovación: Edificaciones que no superen los 3 pisos y 3 viviendas”**, teniendo en cuenta que según geolocalización el predio objeto de litis hace parte del polígono de tratamiento urbano Z4-CN1-15 y según el artículo 370 del POT el área mínima para construcción de un aparta estudio es 30,00m², quedando todos los predios divididos materialmente -incluido el predio 2 con la adición- con un área superior a la autorizada, sin que lo pertinente deba ajustarse a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 toda vez que la construcción no se ha sometido a Régimen de Propiedad Horizontal.

Sobre el reparo del registro de la “venta” incoherente con el valor catastral del avalúo, se advierte al recurrente que lo registrado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria no es una “venta” sino la sentencia judicial en la que se determine cómo será partida la cosa de conformidad con lo previsto en el artículo 410 del CGP.

Se confirma con el control de legalidad, que el dictamen pericial presentado con la demanda para soportar la pretensión de división material del inmueble, cumple con los requisitos previstos en el artículo 226 del CGP y satisface la norma técnica, de manera que convalida una división existente en el predio y ajusta el metraje en proporción a las áreas legalmente permitidas en el POT para la legalización de la división y convalidación del registro, respondiendo a los criterios metodológicos para el avalúo previstos en la norma técnica.

En ese sentido se CONFIRMARÁ la providencia cuestionada.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

Por las razones expuestas, se CONFIRMA lo decidido en providencia del 24 de mayo de 2024.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS lo resuelto y se ordena devolver el expediente al juzgado de origen.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
MAGISTRADO