

República De Colombia



Departamento Norte De Santander
Tribunal Superior
Distrito Judicial De Cúcuta

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA
SALA CIVIL FAMILIA

Magistrada ponente: Dra. CONSTANZA FORERO DE RAAD

Ref. Rad: 54001-3103-006-2006-00164-03

Rad. Interno: 2018-0213-03

Cúcuta, diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve

Conforme a lo señalado en el inciso segundo del numeral quinto del artículo 327 del Código General del Proceso, se dispone fijar como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de sustentación y fallo, el día veintiocho (28) de octubre del año que avanza, a las diez de la mañana (10:00 am).

Por Secretaría, oficiar a los H. Magistrados con los cuales se conforma la Sala de Decisión

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firma manuscrita de Constanza Forero de Raad.
CONSTANZA FORERO DE RAAD
Magistrada



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL – FAMILIA**

Magistrado Sustanciador

MANUEL FLECHAS RODRÍGUEZ

Proceso: Divisorio

Radicado Juzgado 54001-3103-004-2012-00210-01

Radicado Tribunal **2019-0109-01**

Se decide aquí: Apelación contra Interlocutorio

San José de Cúcuta, diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve (2019)

OBJETO DE DECISIÓN

En obediencia a lo resuelto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien mediante sentencia de tutela fechada 2 de octubre hogaño, ordenó emitir nueva providencia relativa a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la providencia emitida el 18 de marzo del 2019, por el Juzgado 4º Civil del Circuito de esta ciudad, teniendo en cuenta las consideraciones contenidas en la parte motiva de dicho fallo.

ANTECEDENTES

María Fanny Navarro Tique, instauró recurso de alzada en contra del auto mediante el cual se desechó la objeción presentada en contra de la manifestación efectuada por el partidor y se dejó sin efecto el numeral 1 del auto de fecha 11 de noviembre del 2015 y posteriormente se ordenó la venta del inmueble a dividir, bajo el argumento que fue el ingeniero designado por el despacho quien de manera acertada dictaminó la procedencia de la división material, concepto que si bien en principio fue acogido por el despacho con posterioridad y debido al concepto emitido por el auxiliar designado para efectuar la partición, se descartó so pretexto que no era procedente la división material.

Que si bien son los artículos 468 del C.P.C. hoy 407 del C.G.P., lo que determinan que los derechos de los condueños no pueden desmerecer con el fraccionamiento, dicha pauta legal no implica que los dueños deban ser despojados de sus bienes, al punto de ser expropiados, asignándoseles un dinero correspondiente al valor del bien, lo cual en su concepto si vulnera

sus derecho de condueños y quebranta el ordenamiento constitucional que garantiza la propiedad privada.

Indicó que la afirmación efectuada por el *a quo* consistente en que *"por simple lógica no es posible que una persona y menos si tiene familia, residan en un espacio de un metro de ancho. (...) Efectivamente, los decretos antes citados, determinaron que además del área mínima de 35 metros cuadrados, éstas aplican para vivienda unifamiliar, que debe tener como mínimo 3.5 metros con un aislamiento posterior de 2 metros cuadrados (...)".* parten de bases falsas, ya que un comunero tiene en posesión material esas partes, por más de 10 años sin que sus condueños se hubiesen presentado, se conozcan o hubieren presentado oposición.

Afirmó que las personas presentes en el proceso, son los que están haciendo valer su derecho, de manera que deben ser tenidas en cuenta sus posesiones, a efectos de que sus derechos no desmerezcan, so pretexto de desconocer un derecho protegido por la constitución, máxime si se tiene en cuenta que como lo expuso el perito ingeniero no hay oposición y en todo caso el proceso divisorio no puede usarse para arrasar con el derecho adquirido por el poseedor material y en todo caso los espacios reducidos tienen muchísima aplicación en el comercio y no necesariamente se utilizan para vivienda como erróneamente lo indica el auxiliar, de manera que no resulta aplicable lo estatuido en el Decreto 2060 del 2004, el cual determina las dimensiones mínimas para vivienda de interés social urbana, las cuales son inaplicables en el proceso, dada la ausencia de los condueños emplazados y representados mediante curador ad litem.

Como consecuencia de lo anterior, demandó la revocatoria de la providencia recurrida, dado que la misma según su decir, atropella sus derechos, pues sacar los bienes a pública subasta le hace perder sus bienes, todo por apreciación judicial iniciado por un auxiliar de la justicia que desacato su deber e indujo en error al juez.

CONSIDERACIONES

Realizado el control de legalidad que manda el artículo 132 del Código General del Proceso, en este estadio procesal, no se advirtió vicio ni irregularidad alguna que configure nulidad; así mismo, efectuado el *"examen preliminar"* dispuesto por el artículo 325 ibidem, están cumplidas las exigencias de que trata el artículo 322 ejusdem.

Conforme los reproches efectuados por la recurrente y teniendo en cuenta las consideraciones expuestas por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia,

quien en sede de tutela ordenó estudiar nuevamente el recurso formulado en contra del proveído fecha 18 de marzo del 2019, en donde debe analizarse la situación fáctica y jurídica valorando los presupuestos de la división material, la afectación de los derechos de los demás demandados, lo afirmado por el partidor y las exigencias del ordenamiento territorial, de entrada advierte la Sala que el auto materia de inconformidad ha de ser confirmado por las razones que se exponen a continuación:

Bien sabido es que el artículo 2322 del Código Civil establece que la comunidad es un cuasicontrato mediante el cual dos o más personas son titulares del derecho de dominio de una cosa sin que en ellas radique la intención de asociarse o celebrar convención alguna, de manera que ha sido el legislador y atendiendo en cuenta el principio general de que nadie está obligado a permanecer en estado jurídico de indivisión (art. 2334 *idem*), que se proporcionaron mecanismos legales tales como el proceso divisorio, ubicado dentro de los trámites declarativos pero con alto contenido liquidatorio, el cual tiene, en esencia, el objeto finiquitar esta forma de propiedad especial, ya sea mediante la división física del bien común, siempre que ella sea posible material y jurídicamente ora, en su defecto, a través de la venta en pública subasta¹, de allí que sea presupuesto esencial de la acción que tanto la parte pasiva como la activa, ostenten la calidad de comuneros del bien objeto de división, pues en caso contrario, ella resultaría improcedente.

Ahora bien, en el caso concreto tenemos que el juzgado de conocimiento mediante el auto objeto de inconformidad declaró sin éxito la objeción presentada por la parte demandante, dejó sin efecto el numeral 1 del auto de fecha 11 de noviembre del 2015 y ordenó la venta en pública subasta del inmueble objeto de división, al considerar que es clara la norma relativa a la división material, la cual solo procede cuando el bien sea susceptible de partirse materialmente sin que se desmerezcan los derechos de los condueños con el fraccionamiento y como quiera que no es posible que una persona y menos con familia resida en un espacio de un metro de ancho no obstante que le corresponda un buen fondo, 32,254 metros, ello en la medida que no se cumplirían las exigencias del plan de ordenamiento territorial, el cual mediante los Decretos 2060 y 2083 del 24 y 28 de junio del 2004, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el cual dispone las normas mínimas de calidad de lotes para VIS Tipo 1 y 2, no es procedente la división material.

En efecto advierte la Sala que la imposibilidad de acceder a una segmentación material puede darse, por tres razones a saber: a) que la naturaleza del bien lo impida, b). que con tal

¹ Artículo 407 y s.s. del C.G.P.

actuar se genere un perjuicio a los comuneros, o c) que exista disposición normativa que prohíba tal división (art. 407 del Código General del Proceso).

En este sentido y, en real acatamiento de reglas de orden municipal y nacional del país, memora la Sala que para la viabilidad de fragmentar materialmente un inmueble, debe encontrarse puntualizado, con elementos probatorios claros y precisos, que las construcciones resultantes, una vez realizada la partición, cumplan con las normas urbanísticas existentes en el respectivo sector, ya que no se puede ordenar por la vía divisoria o aceptar judicialmente, algo que vaya en contraposición del ordenamiento patrio, en razón a que no se puede avalar el irrespeto de la ley.

Así las cosas, en el caso concreto, se advierte que lo pretendido con la presente acción corresponde a la división material del inmueble ubicado en la calle 15 No. 7 – 64 y 7 – 68 del barrio El Páramo de esta ciudad, el cual mide 9.50 metros de frente por 32.25 metros de fondo e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 260-0079046, sin embargo es menester advertir que dicho pedimento claramente debe adecuarse a lo reglamentado en el Decreto 1469 de 2010², según el cual, para la respectiva subdivisión de un predio en el sector urbano, debe observarse el *“cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes”*³, condiciones que a voces de lo normado en los Decretos 2060 y 2083 del 2004, para el caso de viviendas de interés social tipo 1 y 2, vivienda unifamiliar y bifamiliares, corresponde a lotes mínimo de 35 m² y 70 m², respectivamente, cuyo frente debe ser de mínimo 3.50 m² y 2.00 m² de aislamiento posterior⁴.

Así las cosas, escudriñado el plenario encuentra la Sala que aun cuando el perito designado por el a quo en experticia obrante a folios 116 a 128, textualmente indicó que *“según la forma que tiene el lote del bien inmueble inspeccionado que como lo manifesté es un octógono, favor ver Carta Catastral, facilita la división material; además por la distribución de las mejoras existentes dentro del lote igualmente posibilita la división material, toda vez que no hay ningún menoscabo para los comuneros: siempre y cuando la división se realice longitudinalmente, es decir que su división se realice mediante una línea equidistante quebrada en sentido a los linderos oriental y occidental como se observa en el dibujo adjunto. Hoy día prácticamente así está la división del inmueble con sus respectivos muros”*, es claro para la Sala que dicha afirmación no basta para que sea procedente la división

² Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, al reconocimiento de edificaciones, a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.

³ Parágrafo 3 del art. 6

⁴ Art. 1 idem

material pretendida, en la medida que, si bien dicho concepto técnico proviene de un ingeniero experto en la especialidad, dicha conclusión no se adecua a la normatividad urbanística referida, pues el hecho que actualmente el inmueble se encuentre dividido en dos predios con características aceptables en manera alguna permite vislumbrar que con dicha distribución se estén garantizando los derechos de los demás condueños, quienes téngase en cuenta conforme se desprende de la escritura pública 2130 del 10 de noviembre de 1995 (fl 2 a 3) ostentan uno $\frac{3}{9}$ partes y los otros dos $\frac{1}{9}$ cada uno, los cuales traducidos en razones porcentuales equivalen a un aproximado del 22.222% y 11.111%, respectivamente.

Adicionalmente, comporta resaltar que no existió manifestación alguna de las partes ni del experto designado para eventualmente someter el bien a régimen de propiedad horizontal y, así en gracia de discusión analizar la viabilidad de la división deprecada, pues recuérdese que dicho régimen es menester acreditar ciertos derroteros en orden a organizar áreas privadas y comunes⁵, al igual que el coeficiente de copropiedad que a cada uno corresponde en la misma, siendo necesaria la proyección que defina tales características, factores que tampoco fueron dilucidados por la interesada en la partición material, ni en el dictamen rendido.

Puestas de este modo las cosas y como quiera que las presentes argumentaciones en manera alguna logran ser desvirtuadas por la parte demandante, menos aun con los argumentos consistentes en que no existe oposición por parte de los condueños o que a la fecha existe una posesión casi consolidada de parte del terreno por el abandono del mismo por parte de otros dueños, ello en la medida que frente a la posibilidad de una posesión es claro que la misma debía alegarse por parte de quien la detenta, lo cual a la fecha no ha acontecido y en todo caso sin entrar en mayores disquisiciones, el hecho que inicie un proceso de división con el fin de diluir una comunidad existente permite vislumbrar a grandes rasgos que el derecho de dominio de los condueños no es desconocido entre ellos, máxime si se tiene en cuenta que es el numeral 3 del artículo 375 del Código General del Proceso el que dispone que para la procedencia de la declaración de pertenencia entre comuneros, la misma debe hacerse con la exclusión de los demás condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, siempre que la posesión sea material sobre el bien y que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por orden judicial.

En conclusión y como quiera que la mera aportación de un dictamen pericial no es óbice para que se resuelvan de manera favorable las pretensiones del accionante, accediendo a la divisibilidad material de un predio, más aun cuando el dicho del auxiliar designado no se

soporta de manera efectiva con la normatividad vigente, pues se afirma sin exponer las razones técnicas por cuyo peso habría de darse por cierta la factibilidad física y sustancial de la división material, punto sobre el que, finalmente, la auxiliar de la justicia jamás se pronunció, y menos en forma motivada como lo exige el artículo 226 del Código General del Proceso.

Es que el hecho que se asevere que *“hoy día prácticamente así está la división del inmueble con sus respectivos muros”*, no es un dato suficiente para considera que el bien es susceptible de dividirse materialmente entre los cuatro comuneros sin que desmerezca el derecho de los mismos y en consonancia con las normas existentes, pues téngase en cuenta que la ordene la partición en todo caso tiene que fundamentarse en conceptos técnicos de urbanismo para poder ser ejecutada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a efectos de realizar la apertura de los nuevos folios de matrícula inmobiliaria, con la identificación de cada uno de los predios segregados, ello en la medida que es el artículo 51 del Decreto 1579 del 2012 el que indica que siempre que se fraccione un inmueble en varias secciones o se englobe varias de estas en una sola se debe proceder a dar apertura de un nuevo folio en donde se tomara nota de donde se deriva, procediendo a trasladar los gravámenes, limitaciones y afectaciones existentes en el folio de matrícula originario.

Puestas de este modo las cosas y como quiera que ninguno de los derroteros enfilados en la alzada lograr justificar la revocatoria de las conclusiones esbozadas por la juez de instancia, quien atendiendo a la normatividad vigente decidió dejar sin efecto la orden de partición material y decretar la venta en pública, esta Sala de Decisión confirmará integralmente la decisión emitida.

En mérito de lo expuesto, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta Sala Civil – Familia**,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido el 18 de marzo del 2019, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, por las razones expuestas.

SEGUNDO: Sin costas por no haber lugar a ellas.

TERCERO: COMUNIQUESE la presente determinación al doctor Aroldo Wilson Quieroz Monsalvo de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en cumplimiento del fallo STC13317-2019 del pasado 2 de octubre del 2019.

En firme la presente providencia, **devuélvase** al juzgado de origen, previa constancia de su salida.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MANUEL FLECHAS RODRÍGUEZ
Magistrado

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUCUTA
SALA CIVIL FAMILIA

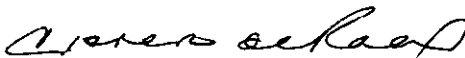
Magistrada Sustanciadora Doctora: CONSTANZA FORERO DE RAAD

Ref. Rad.: 54001-3103-003-2012-00306-00
Rad. Int.: 2019-0338-01

Cúcuta, diecisiete de octubre de dos mil diecinueve

Realizado el examen preliminar ordenado por el artículo 325 del C.G.P., se concluye que los requisitos para la concesión del RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de fecha 16 de septiembre de dos mil diecinueve, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cúcuta, dentro de este proceso verbal propuesto por la Unión Temporal Edificio Manhattan contra Sodimac Colombia S.A., y la Tienda del Constructor S.A.S., se cumplieron y por esta razón la suscrita Magistrada Sustanciadora, lo DECLARA ADMISIBLE.

NOTIFÍQUESE


CONSTANZA FORERO DE RAAD
Magistrada

9

República de Colombia



*Departamento Norte de Santander
Tribunal Superior
Distrito Judicial de Cúcuta*

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUCUTA
SALA CIVIL FAMILIA

Magistrada Sustanciadora Doctora: CONSTANZA FORERO DE RAAD

Ref. Rad.: 54001-3153-004-2015-00299-00

Rad. Int.: 2019-0316-03

Cúcuta, diecisiete de octubre de dos mil diecinueve

Realizado el examen preliminar ordenado por el artículo 325 del C.G.P., se concluye que los requisitos para la concesión del RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del 16 de septiembre de dos mil diecinueve, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Cúcuta, dentro de este proceso verbal de responsabilidad médica propuesto por Yuri María Jaimes Jordán y Herlin Katherine Jaimes Jordan, contra Pedro Isaac Rochels Marín, la Unidad Médica los Caobos Ltda., y otros, se cumplieron y por esta razón la suscrita Magistrada Sustanciadora, lo DECLARA ADMISIBLE.

NOTIFÍQUESE

CONSTANZA FORERO DE RAAD

Magistrada

República De Colombia



Departamento Norte De Santander
Tribunal Superior
Distrito Judicial De Cúcuta

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA
SALA CIVIL FAMILIA

Magistrada ponente: Dra. CONSTANZA FORERO DE RAAD

Ref. Rad: 54001-3153-003-2016-00278-02

Rad. Interno: 2019-0180-02

Cúcuta, diecisiete (17) de octubre de dos mil diecinueve

Conforme a lo señalado en el inciso segundo del numeral quinto del artículo 327 del Código General del Proceso, se dispone fijar como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de sustentación y fallo, el día seis (06) de noviembre del año que avanza, a las tres y treinta de la tarde (3:30 pm).

Por Secretaría, oficiar a los H. Magistrados con los cuales se conforma la Sala de Decisión.

NOTIFÍQUESE


CONSTANZA FORERO DE RAAD
Magistrada

República de Colombia



Departamento Norte de Santander
Tribunal Superior
Distrito Judicial de Cúcuta

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUCUTA
SALA CIVIL FAMILIA

Magistrada Sustanciadora Doctora: CONSTANZA FORERO DE RAAD

Ref. Rad.: 54001-3103-006-2018-00095-00
Rad. Int.: 2019-0332-01

Cúcuta, diecisiete de octubre de dos mil diecinueve

Realizado el examen preliminar ordenado por el artículo 325 del C.G.P., se concluye que los requisitos para la concesión del RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del 17 de septiembre de dos mil diecinueve, proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cúcuta, dentro de este proceso ejecutivo hipotecario propuesto por Edison Arbey Jegen Ortiz contra Víctor Manuel Peñaranda León, se cumplieron y por esta razón la suscrita Magistrada Sustanciadora, lo DECLARA ADMISIBLE.

NOTIFÍQUESE


CONSTANZA FORERO DE RAAD
Magistrada