

PROCESO: Declarativo –División material-
RADICADO: 680014003015-2022-00361-00

Al Despacho del señor Juez para dictar sentencia. Bucaramanga, veinte (20) de enero de dos mil veintitrés (2023).


SANTIAGO HINESTROZA LAMUS
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veinte (20) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Procede el Despacho a proferir la **SENTENCIA** que en derecho corresponda, dentro del presente proceso declarativo **DIVISORIO** –División material-, adelantado por NANCY MENDEZ JAIMES y MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES a través de apoderada judicial, contra JORGE ENRIQUE MENDEZ.

ANTECEDENTES

A través de apoderada judicial, las señoras NANCY MENDEZ JAIMES y MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES presentaron demanda divisoria con el propósito de que se decrete la DIVISIÓN MATERIAL del siguiente bien inmueble:

Predio común urbano ubicado en la calle 18 No. 52-27 barrio Miraflores de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y con predial No. 010204140003000, descrito así:

“Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Ubicado en la Calle 18 # 52-27 del Barrio Miraflores. Comuna 14 de Bucaramanga Santander, con su respectiva Cabida y Linderos, con un Área de Terreno Según la Medición Aquí Realizada Equivalente a 60.00 m² (Sesenta Metros Cuadrados), y Área Construida Equivalente a 108.00 m² (Ciento Ocho Metros Cuadrados), Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Independientes, conformada por el Primer Nivel, Apartamento 101 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) SalaComedor, Una (1) Cocina, Un (1) Patio de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. En el Segundo Nivel, Apartamento 201 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Una (1) Zona de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. Los Accesos Independientes para cada piso de tal forma que para el Apartamento 101 su Entrada Principal es por la Calle 18 y con Otra Entrada por la Carrera 53, para el Apartamento 201 su Única Entrada es A través de las Gradadas Ubicadas Sobre la Carrera 53, el Inmueble cuenta con Servicios Legales Contabilizados de Acueducto, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alcantarillado y Aseo, el Predio Actualmente se explota Económicamente para Arriendo de Vivienda.”

Los linderos del mencionado inmueble son los contenidos en el Certificado de Tradición y el Certificado especial de pertenencia correspondiente a la matrícula inmobiliaria no. 300-97495 allegado con el escrito de demanda –Anexo 1 del Exp. Digital-.

Para fundamentar su pretensión se propuso el siguiente escenario fáctico:

- Que los señores NANCY MENDEZ JAIMES, MARIA NUBIA MENDEZ y JORGE ENRIQUE MENDEZ son comuneros del predio urbano ubicado en la calle 18 No. 52-27 barrio Miraflores de la ciudad de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y con predial No. 010204140003000.
- Que son dueños de una cuota en el citado inmueble, con los siguientes porcentajes: MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES del 25,465%, NANCY MENDEZ JAIMES del 25,465% y JORGE ENRIQUE MENDEZ del 49,07%.
- Conforme al Certificado de Tradición y el Certificado especial de pertenencia correspondiente a la matrícula inmobiliaria no. 300-97495 allegado con el escrito de demanda, las demandantes obtuvieron la titularidad de la propiedad así: Adjudicación en Sucesión Derecho de Cuota, según escritura pública no. 3607 del 18/07/2019 de la Notaría Séptima de Bucaramanga y a través de la compraventa de derechos de cuota mediante la escritura pública 215 del 05/10/2021 de la Notaría Única de Guaca. A su vez, el demandado JORGE ENRIQUE MENDEZ obtuvo titularidad de la propiedad así: Adjudicación en Sucesión, sentencia del 27/11/2013 proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Málaga y Compraventa derechos de cuota mediante escritura pública no. 4766 del 23/09/2016 de la Notaría Quinta de Bucaramanga.
- Argumentan las demandantes que el bien inmueble es susceptible de división material y adjunta dictamen pericial con trabajo de partición del bien inmueble y avalúo.
- Que cada uno de los comuneros tiene la administración de la cuota que les correspondió en la adjudicación, pero fue imposible llegar a un acuerdo con el demandado para proceder a la división material.

Mediante providencia de fecha 21 de julio de 2022, corregida el 13 de septiembre del mismo año, se procedió a la admisión de la demanda –*previa subsanación de los defectos puntualizados mediante auto del 8 de julio de 2022*- por cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 82, 406 y siguientes del Código General del Proceso. Además, se ordenó su inscripción y la notificación de los condueños de conformidad con los artículos 290 a 293 de la norma ejusdem.

El demandado se tuvo por notificado por conducta concluyente –anexo 10-, desde el 27 de julio del 2022, fecha en la que presenta escrito donde manifiesta conocer el contenido del auto admisorio conforme al art. 301 del C.G.P. Se corre traslado para la contestación de la demanda, sin pronunciación ni oposición por parte del demandado.

Por auto del 11 de noviembre de 2022 se ordenó la división material del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga conforme al dictamen pericial allegado.

Surtido el trámite procesal y sin observarse irregularidad que vicie de nulidad la actuación, advirtiéndose además que los presupuestos procesales han sido satisfechos procede el Despacho a decidir sobre el fondo del litigio.

CONSIDERACIONES

Para el caso que nos ocupa, tenemos como norma sustancial, el artículo 1374 del Código Civil según el cual “*Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios*

no hayan estipulado lo contrario.” (subrayas no originales), y el derecho de división previsto en el artículo 2334 del Código Civil en los siguientes términos: “*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.*” por lo que se contempla como derecho radicado en cabeza de cada uno de los copropietarios el derecho a pedir la partición del objeto.

En ese sentido, la Sentencia C-284/21 de la Corte Constitucional expone: “*El Código Civil regula la comunidad como la forma de propiedad sobre un objeto singular o universal, en el que un número plural de personas tiene derecho común y pro indiviso sobre el bien correspondiente. Esta comunidad se clasifica como un cuasi contrato, debido a que sus miembros no celebraron un contrato de sociedad u otra convención relativa al objeto sobre el que recae la copropiedad. Aunque los comuneros pueden obrar individualmente, por ejemplo, a través de la facultad de adquirir deudas, lo cierto es que la existencia misma de la comunidad, al involucrar derechos concurrentes, tiene un impacto en el goce de la propiedad y del ejercicio de la autonomía individual con respecto al objeto, y puede generar limitaciones económicas, en tanto se somete la destinación del objeto a una voluntad colectiva.*”

A su vez, el artículo 406 del C. G. del P. faculta a todo comunero para pedir la división material de la cosa común o su venta, caso este último en el que se distribuirá el producto a prorrata de sus cuotas.

Siendo que la pretensión principal de la demanda se dirige a la división material del bien inmueble que es de propiedad de las partes en común por cuanto existe un justo título, que legitima a ambas partes para ser los sujetos procesales en la presente acción, y como quiera que se conjugan la falta de oposición frente a las pretensiones y ausencia de pacto de indivisión como presupuestos legales tal y como lo dispone el art. 409, es entonces procedente acceder a las pretensiones de la demanda y determinar la forma como se dividirá materialmente el inmueble aspecto indicado desde el auto que decretó la división y conforme al dictamen pericial aportado. En cuanto a las costas, no habrá lugar al cobro de esta toda vez que no se ocasionaron.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERO: DIVIDIR materialmente el siguiente bien inmueble:

“Predio común urbano ubicado en la calle 18 No. 52-27 barrio Miraflores de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y con predial No. 010204140003000, el cual tiene los siguientes linderos generales: Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Ubicado en la Calle 18 # 52-27 del Barrio Miraflores. Comuna 14 de Bucaramanga Santander, con su respectiva Cabida y Linderos, con un Área de Terreno Según la Medición Aquí Realizada Equivalente a 60.00 m² (Sesenta Metros Cuadrados), y Área Construida Equivalente a 108.00 m² (Ciento Ocho Metros Cuadrados), Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Independientes, conformada por el Primer Nivel, Apartamento 101 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) SalaComedor, Una (1) Cocina, Un (1) Patio de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. En el Segundo Nivel, Apartamento 201 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Una (1) Zona de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. Los Accesos Independientes para cada piso de tal forma que para el Apartamento 101 su Entrada Principal es por la Calle 18 y con Otra Entrada por la Carrera 53, para el Apartamento 201 su Única Entrada es A través de las Gradadas Ubicadas Sobre la Carrera 53, el Inmueble cuenta con Servicios Legales Contabilizados de Acueducto, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alcantarillado y Aseo, el Predio. Actualmente se explota Económicamente para Arriendo de Vivienda.”

Cuya división se hará en dos predios, para lo cual se hace necesario la constitución de una propiedad horizontal, los cuales se adjudican de la siguiente manera:

“Para las Señoras MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES y NANCY MENDEZ JAIMES, les Corresponde el Apartamento 101, con Dirección Calle 18 # 52- 27 Barrio Miraflores Apartamento 101, El cual Cuenta con Un

con Área Privada de 55 m² (Cincuenta y Cinco Metros Cuadrados), y un Coeficiente de Copropiedad 50.93 %, Con Entrada Independiente, y el Cual se Encuentra Distribuido en Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Un (1) Patio de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. Determinado dentro de los Sigüientes Linderos Especiales: POR EL ORIENTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 1 con Coordenadas Planas E= 1107633.392 m., N= 1280519.243 m., con Rumbo General Nor Oriente, Hasta el Punto 2 con Coordenadas Planas E= 1107638.213 m., N= 1280527.428 m. en Colindancia con la CARRERA 53, en distancia de 9.50 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL NORTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 2 con Coordenadas Planas E= 1107638.213 m., N= 1280527.428 m., con Rumbo General Nor Occidente, Hasta el Punto 3 con Coordenadas Planas E= 1107632.785 m., N= 1280530.626 m. en Colindancia con el Predio Urbano De CRISANTO TOLOZA, en distancia de 6.30 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL OCCIDENTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 3 con Coordenadas Planas E= 1107632.785 m., N= 1280530.626 m., con Rumbo General Sur Occidente, Hasta el Punto 4 con Coordenadas Planas E= 1107627.964 m., N= 1280522.441 m. en Colindancia con el Predio Urbano De ELIESER MENDEZ MENDEZ, en distancia de 9.50 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL SUR Lindero 1. Inicia en el Punto 4 con Coordenadas Planas E= 1107627.964 m., N= 1280522.441 m., con Rumbo General Sur Oriente, Hasta el Punto 1 con Coordenadas Planas E= 1107633.392 m., N= 1280519.243 m. en Colindancia con la CALLE 18, en distancia de 6.30 metros, Pared de Ladrillo al medio, Dar a su Primer Lindero y Encierra. POR EL NADIR en Colindancia con la Placa de Concreto Reforzado que sirve de Soporte al Edificio. POR EL CENIT en Colindancia con la Placa de Concreto Reforzado de Entrepiso que sirve de Cubierta a Esta Unidad y de Soporte al Apartamento 201.”

“Para el Señor JORGE ENRIQUE MENDEZ, le Corresponde el Apartamento 201, con Dirección Calle 18 # 52-27 Barrio Miraflores Apartamento 201, El cual Cuenta con Un con Área Privada de 53 m² (Cincuenta y Tres Metros Cuadrados), con Coeficiente de Copropiedad 49.07 %, Con Entrada Independiente, y el Cual se Encuentra Distribuido en Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Una (1) Zona de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. Determinado dentro de los Sigüientes Linderos Especiales: POR EL ORIENTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 1a con Coordenadas Planas E= 1107633.622 m., N= 1280518.636 m., con Rumbo General Nor Oriente, Hasta el Punto 1b con Coordenadas Planas E= 1107637.736 m., N= 1280525.621 m. en Colindancia con la CARRERA 53, en distancia de 8.10 metros, Pared de Ladrillo al medio, Lindero 2. Inicia en el Punto 1c con Coordenadas Planas E= 1107637.305 m., N= 1280525.874 m., con Rumbo General Nor Oriente, Hasta el Punto 2 con Coordenadas Planas E= 1107638.213 m., N= 1280527.428 m. en Colindancia con la CARRERA 53, en distancia de 1.80 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL NORTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 1b con Coordenadas Planas E= 1107637.736 m., N= 1280525.621 m., con Rumbo General Nor Occidente, Hasta el Punto 1c con Coordenadas Planas E= 1107637.305 m., N= 1280525.874 m. en Colindancia con la CARRERA 53, en distancia de 0.50 metros, Pared de Ladrillo al medio, Lindero 2. Inicia en el Punto 2 con Coordenadas Planas E= 1107638.213 m., N= 1280527.428 m., con Rumbo General Nor Occidente, Hasta el Punto 3 con Coordenadas Planas E= 1107632.785 m., N= 1280530.626 m. en Colindancia con el Predio Urbano De CRISANTO TOLOZA, en distancia de 6.30 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL OCCIDENTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 3 con Coordenadas Planas E= 1107632.785 m., N= 1280530.626 m., con Rumbo General Sur Occidente, Hasta el Punto 4a con Coordenadas Planas E= 1107627.761 m., N= 1280522.096 m. en Colindancia con el Predio Urbano De ELIESER MENDEZ MENDEZ, en distancia de 9.90 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL SUR Lindero 1. Inicia en el Punto 4a con Coordenadas Planas E= 1107627.761 m., N= 1280522.096 m., con Rumbo General Sur Oriente, Hasta el Punto 1a con Coordenadas Planas E= 1107633.622 m., N= 1280518.636 m. en Colindancia con la CALLE 18, en distancia de 6.80 metros, Pared de Ladrillo al medio, Dar a su Primer Lindero y Encierra. POR EL NADIR con la Placa de Concreto Reforzado de Entrepiso que sirve de Soporte a esta Unidad y de Cubierta a la Unidad 101. POR EL CENIT con las Tejas de Fibrocemento Ondulado que sirve de Cubierta a Esta Unidad.”

De conformidad con lo señalado en la parte motiva.

SEGUNDO: Para el predio resultante: Apartamento 101, ubicado en la Calle 18 # 52- 27 Barrio Miraflores, Bucaramanga se deberá abrir una matrícula inmobiliaria a nombre de las señoras **NANCY MENDEZ JAIMES y MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES** con C.C. no. 1.098.220.391 y 63.543.817 respectivamente, de conformidad con lo señalado en la parte motiva.

TERCERO: Para el predio resultante: Apartamento 201, ubicado en la Calle 18 # 52- 27 Barrio Miraflores, Bucaramanga, se deberá abrir una matrícula inmobiliaria a nombre del señor **JORGE ENRIQUE MENDEZ** con C.C. no. 13.862.521, por lo señalado en la parte motiva.

CUARTO: Como consecuencia de anteriores declaraciones, se ordena inscribir la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 300-97495 y la apertura de los folios necesarios por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

QUINTO: Junto con la inscripción de la sentencia se ordena la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

SEXTO: Los gastos en que se incurra para la protocolización de la sentencia, gestión catastral, desenglobe, registro, y constitución de la propiedad horizontal que llegaren a ser necesarios, serán a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

SÉPTIMO: No hay lugar a condena en costas de acuerdo con lo expuesto previamente.

OCTAVO: Oficiese a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ESTA CIUDAD para lo de su cargo.

NOVENO: Archívese el proceso en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



GUSTAVO RAMÍREZ NÚÑEZ
JUEZ

Firmado Por:

Gustavo Ramirez Nuñez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 015

Bucaramanga - Santander

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: **e985c18f4e1f3b037e602254dcc6f0d9b5a741d86f7543879b588748c5695126**

Documento generado en 20/01/2023 04:00:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>