

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., 25 AGO. 2020

11001 31 03 022 2019 00118 00

Surtido el trámite procesal correspondiente, de conformidad con el artículo 410 del Estatuto Procesal Adjetivo, procede el Juzgado a dictar la sentencia que determine la forma en que se dividirá el inmueble base de este asunto, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1.1. En auto proferido el 12 de diciembre de 2019, se decretó la división material del inmueble identificado con el folio de matrícula 50 N-20018392, que pertenece en común y proindiviso a MARÍA DE LAS MERCEDES CETINA CORTÉS y JAIRO MONTERO SOTO, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran determinados en el líbello. (Folio 142, C.1)

1.2. Mediante proveído de 24 de enero de 2020, se requirió a la parte demandante a fin de que complementara el dictamen pericial allegado con el líbello, en lo concerniente a la alinderación del predio.

1.3. Satisfecha esta carga, por auto de 3 de marzo de 2020, se corrió traslado a las partes de la complementación de la experticia.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado y se encuentran reunidos los presupuestos procesales, es del caso proferir la decisión que ocupa la atención del Juzgado.

2. Problema Jurídico

Se circunscribe en determinar la forma cómo será dividido el inmueble sobre el cual recae esta acción, teniendo en cuenta el dictamen aportado por el extremo actor, junto con su complementación. (Folios 26 y 147, C. 1)

3. Presupuestos axiológicos de la división material.

Sobre la división prevé el artículo 2322 del Código Civil que: *«[l]a comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasi contrato».*

Por su parte, el artículo 2334 *ibídem*, dispone que el comunero no está obligado a permanecer en indivisión, por lo que puede pedir que la cosa común se parta materialmente o se venda para distribuir su producto.

La división tiene preferencia cuando se trata de bienes que puedan partirse materialmente y de manera proporcional, sin que su valor desmerezca por su fraccionamiento. Sin embargo, procede la venta cuando se trate de bienes que no son susceptibles de partición material, también cuando su valor pueda verse afectado si se llegare a dividir materialmente.

La comunidad involucra ciertas relaciones de las cuales se ocupa la ley civil, las que pueden ser de dos especies; la primera compuesta por aquellas relaciones de administración de la cosa común, que tienen que ver con la forma como se distribuyen los beneficios que produzca la cosa y, asimismo, la manera en que se deberán distribuir las cargas o costos que genere la cosa común. La segunda, relativa a los deberes de defensa de la cosa común, impuestos a cada uno de los comuneros, quienes en representación de la comunidad pueden ejercer actos encaminados a proteger la cosa común.

Así como la comunidad tiene un origen, que bien puede ser contractual, también está llamada a terminar, concretamente cuando alguno de los comuneros así lo decide. Entonces, la Ley Civil concede a éstos la facultad de poner fin al estado de indivisión y pedir al juez que decrete su cesación.

De esta forma, claro es que el centro de esta clase de procesos es la existencia de una comunidad, donde la copropiedad se acredita con la respectiva escritura pública en tratándose de bienes inmuebles, acompañada del folio de matrícula inmobiliaria, que dé cuenta del registro del acto que convirtió a las partes enfrentadas en comuneros.

El artículo 2340 *ejusdem*, dispone que la comunidad termina por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona, por la destrucción de la cosa común o por la división del haber común.

4. En el presente caso, quien presentó la demanda acreditó adecuadamente su calidad de comunero y la del demandado; es decir, se demostró la existencia de la comunidad y el derecho que asiste a la actora para pedir la división.

En efecto, allegó copia auténtica de la Escritura Pública N. 1663 de 12 de mayo de 1993, otorgada por la Notaría Cuarenta y Dos de Bogotá, donde consta el acto por el cual demandante y demandado adquirieron el derecho de dominio respecto del inmueble materia del proceso, instrumento registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20018392 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte.

5. Ahora, sobre la posibilidad de división material, debe precisarse que, de una parte, en el concepto final del dictamen aportado con el libelo, el profesional que lo elaboró determinó que: *«[t]eniendo en cuenta que los dos predios se encuentran debidamente independientes en sus construcciones y cada uno cuenta con servicios públicos totalmente independientes, se logra verificar de igual forma que el CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE BOSQUES DE TORCA, con certificación del administrador señor Alberto Esparza, certifica que el No 2, cuenta con dos construcciones donde una de ellas fue construida en el año 1995 y la otra fue construida en el año 2000, donde se asignó a cada una de ellas un valor para el pago de la administración, teniendo su identificación individual lote No 2, Modulo A y lote No 2 Modulo B, los cuales están plenamente identificados y divididos en escritura pública No 1374 de Noviembre 19 de 2009, de la Notaria 27 del Circulo de Bogotá D.C. (...). Teniendo presente las características mencionadas y apoyado en el Artículo 11 de la Ley 675 de 2001 haciendo referencia al régimen de Propiedad Horizontal se menciona que la división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, y de igual forma es importante mencionar que en ningún momento el Condominio Campestre Bosques de Torca o alguno de sus residentes fue o ha sido opositor de la división material de los predios debidamente identificados como Modulo A y Modulo B, de esta manera verificando la distribución de los predios que son independientes en todas sus características y por la extensión de la propiedad se puede realizar la División Material, de acuerdo al plano Topográfico y Planimétrico presentado por el arquitecto Armando Martínez donde cada uno de los predios podrá ser dividido con un área de 900M², donde el Modulo A, le corresponde como propietaria la señora MARÍA DE LAS MERCEDES CETINA CORTES, y de igual forma le corresponde un área de 900 M² al Modulo B donde figura como propietario el señor JAIRO MONTERO SOTO, de esta forma encontramos un Lote de 1800 M², que puede ser dividido en dos lotes de 900M² cada uno, donde cada lote cuenta con una casa de construcción plenamente identificada»*. (Folio 46, C. 1).

Igualmente, en la complementación de la experticia presentada por el mismo perito, textualmente expresó lo siguiente: «1. El lote No 2 de terreno y sus construcciones, situado en el límite norte, zona de Usaquén, del Distrito especial de Bogotá, al oriente de la carretera central del Norte, a la altura del Kilómetro catorce (14), ubicado en la carrera 7 No 245-60, distinguido como lote número dos (2) dividido en los modulos A y B del conjunto Residencial Campestre BOSQUES DE TORCA. Primera Etapa, con matrícula inmobiliaria número 050N-20018392, cuyos linderos generales y específicos, características y demás, se encuentran contenidos en la Escritura Publica 1.663 del 12 de mayo de 1.993 de la Notaria 42 del Circulo de Bogotá.

El lote número dos (2) tiene los siguientes linderos generales de compra: POR EL NORTE: partiendo del mojón marcado con el número trescientos cinco (305), al mojón marcado con el número trescientos seis (306), en una distancia de sesenta metros (60 mts). POR EL SURESTE: Partiendo del mojón marcado con el número trescientos seis (306), al mojón marcado con el número trescientos siete (307) en una distancia de treinta metros (30 mts). POR EL SUROESTE: Partiendo del mojón marcado con el número trescientos siete (307), al mojón marcado con el número trescientos ocho (308) en una distancia de sesenta metros punto noventa y nueve (60.99 mts). POR EL NOROESTE: Partiendo del mojón marcado con el número trescientos ocho (308) al mojón marcado con el número trescientos cinco (305) en una distancia de treinta metros (30 mts) donde cierra el lindero.

De conformidad con la Escritura Publica 1.374 de Protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal otorgada el diecinueve (19) de noviembre de 2009 de la Notaria 27 del Circulo de Bogotá, el lote número dos (2) del Conjunto Residencial Campestre Bosques de Torca, Propiedad Horizontal primera etapa, se dividió en lotes modulos "2ª" y "2B", en partes iguales, es decir aproximadamente 900 metros cuadrados (900 mts²) para cada módulo, división material que se había dado de hechos años atrás.

Examinado el terreno al momento del peritaje se encontró que hay una división material de hecho protocolizada en el Reglamento de copropiedad, sobre esta base se elaboró el plano Topográfico y Planimétrico por profesional idóneo que identifica los lotes, el cual aporó así: 1. LOTE "2A" desde el MJ 305 prima en treinta metros al mojón MJ306, de este en línea recta en treinta metros (30mts) al mojón MJ 307 y de este en línea recta al mojón MJ 307 prima y este en treinta metros (30 mts) al mojón MJ 305 prima y encierra. 2. LOTE "2B": mojón MJ305 en treinta metros (30. mts) al mojón MJ 305 prima, de este en treinta metros (30 mts) al mojón MJ 307 prima, de este en treinta metros (30 mts) al mojón MJ 308, de este en treinta metros (30 mts) en línea recta al mojón Mj 305 y encierra, tomado del plano heliográfico original». (Folio 147, C. 1)

Así las cosas, tal como se dispuso en auto de 12 de diciembre de 2019, la división material invocada en el libelo introductor se abría paso.

6. En pro de la anterior tesis, ha de recordarse que el artículo 407 del Estatuto Procesal Adjetivo, prevé que, «[s]alvo 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

(...)», esto es, siempre y cuando, por virtud de la misma no se vean perjudicados los derechos patrimoniales de los condueños y no se contraría la normatividad ni las reglas pertinentes sobre áreas mínimas y usos del suelo.

Además de lo anterior, ha de advertirse que la finalidad del proceso divisorio es justamente el fraccionamiento material de un bien entre los comuneros cuando, como se vio, ello sea factible; en su defecto, se admite la venta de manera secundaria, exclusivamente en los eventos que prevé la citada codificación procesal y las normas sustanciales, pues, entre otras razones, en manera alguna puede obligarse a un copropietario a vender cuando ello no sea de su voluntad, siempre que, itérase, sea viable la división material.

7. Corolario de lo dicho, acorde con los lineamientos previstos en el artículo 410 del Estatuto Procesal Adjetivo, se ordena la división material del inmueble base de esta acción, en la forma establecida por en el dictamen pericial allegado con la demanda, máxime cuando no fue cuestionado por el demandado.

Finalmente, se ordenará oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, a fin de que inscriba esta sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20018392 y adjudique a las franjas de terreno segregadas del inmueble dividido un folio de matrícula inmobiliaria independiente.

No se condenará en costas por no aparecer justificadas.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO. **DIVIDIR** material el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20018392, así:

*«1. LOTE "2A" desde el MJ 305 prima en treinta metros al mojón MJ306, de este en línea recta en treinta metros (30mts) al mojón MJ 307 y de este en línea recta al mojón MJ 307 prima y este en treinta metros (30 mts) al mojón MJ 305 prima y encierra», cuya titular del dominio es **MARÍA DE LAS MERCEDES CETINA CORTES.***

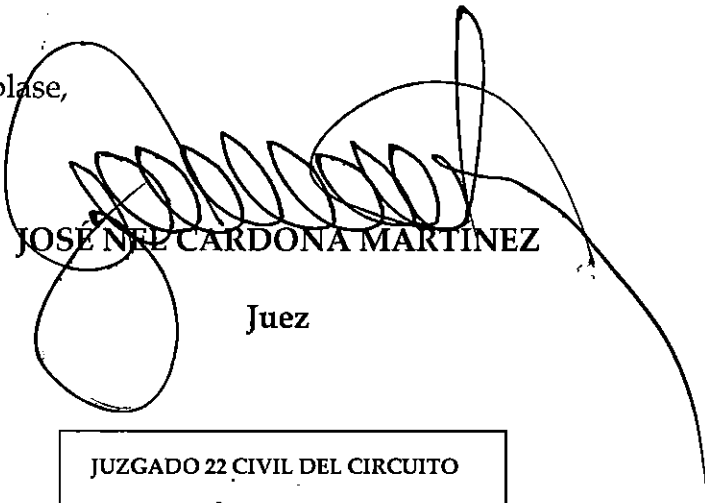
«2. LOTE "2B" mojón MJ305 en treinta metros (30 mts) al mojón MJ 305 prima, de este en treinta metros (30 mts) al mojón MJ 307 prima, de este en treinta metros (30 mts) al mojón MJ308, de este en treinta metros (30 mts) en línea recta al mojón Mj 305 y encierra, tomado del plano heliográfico original», cuyo titular del dominio es JAIRO MONTERO SOTO.

SEGUNDO. ORDENAR LA PROTOCOLIZACIÓN Y POSTERIOR REGISTRO de la presente providencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20018392 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte; autoridad que deberá asignar las franjas de terreno segregadas del inmueble dividido, individualizadas en el numeral primero que antecede, folios de matrícula inmobiliaria independientes. OFÍCIESE.

TERCERO. ORDENAR que por secretaría y a costa de los interesados, se expida copia auténtica de esta sentencia, para que, una vez registrada y protocolizada, les sirva como título de propiedad.

CUARTO. Sin condena en costas por no aparecer justificadas.

Notifíquese y cúmplase,


JOSÉ NEL CARDONA MARTÍNEZ

Juez

DIFB

JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ D.C. 26 AGO 2020

Por anotación en el estado de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 A.M.

La Secretaria, _____

CLARA PAULINA CORTES