

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., trece (13) de octubre de dos mil veinte (2020)

RAD: EXPEDIENTE NUMERO 29-2013-00232

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a desatar el incidente de objeción al trabajo de partición visible a folio 228-253 del cuaderno principal en el marco del proceso divisorio adelantado por MARIO CADENA PIÑEROS contra ELIZABETH CADENA PIÑEROS y URIEL CASTAÑEDA.

ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado en la secretaria de este despacho el día 28 de enero de 2019, la auxiliar designada presentó en su condición de partidora el respectivo trabajo adjudicando materialmente el inmueble a los comuneros en las siguientes condiciones: i) a la señora ELIZABETH CADENA PIÑEROS apartamento 201; ii) al señor URIEL CASTAÑEDA el apartamento 301; y iii) al señor MARIO CADENA PIÑEROS el apartamento 401; en lo que respecta a los parqueaderos se adjudican en 1/3 parte a cada copropietario, dada la existencia de tres espacios para tal fin con servidumbre, al no existir espacio de circulación, razón por la cual no se puede adjudicar el uso exclusivo, aconsejando el uso por orden de llegada. Alerta que los mencionados no podrán dar uso alternativo al espacio del primer piso -bicicletero, depósito de basuras y 3 parqueaderos-.

Mediante auto del 13 de febrero de 2019 el Despacho corrió traslado del laborío aportado por un término de tres días, auto que fue aclarado el 9 de mayo de 2019. Encontrándose en tiempo el apoderado de ELIZABETH CADENA PIÑEROS formuló objeción contra la partición presentada.

Argumentó en su momento que el trabajo incurre en una serie de errores, tales como, i) no cumple con lo ordenado en auto del 16 de febrero y 4 de agosto de 2017, dado que parte del supuesto del auto del 15 de diciembre de 2014, sin reparar los cambios efectuados, ante los hechos que se oponen a lo normado por el artículo 407 del C.G.P; ii) el trabajo no finaliza la comunidad puntualmente del primer piso; iii) el bien objeto de partición no se encuentra sujeto al régimen de propiedad horizontal, siendo la única opción viable subastar el inmueble, teniendo en cuenta que no hay tampoco de dividir el primer piso; y iv) finalmente, no se tuvo en cuenta el P.O.T., ni otras normas necesarias, puesto que la división no solo debe ser viable físicamente sino también jurídicamente,

reparando lo indicado por los artículos 1 y 9 del Decreto 1108 del 28 de diciembre de 2000, frente a las cuotas de estacionamiento y circulación.

Para dar sustento a la objeción formulada, se permitió aportar un dictamen pericial conforme a las previsiones del artículo 226 del C.G.P. y copia del Decreto 1108 del 28 de diciembre de 2000.

Mediante providencia del 24 de septiembre se dispuso correr traslado de la objeción y del dictamen aportado con la misma, dando aplicación a lo normado por los artículos 509 y 132 del C.G.P.

En uso del traslado concedido, la parte demandante se opuso a la prosperidad de los reproches formulados, aduciendo que es procedente el uso en servidumbre del espacio del primer piso, incluso el dictamen aportado no resta validez a la propuesta de división material presentada.

En providencia del 12 de noviembre de 2019 se dispuso decretar las pruebas legal y oportunamente solicitadas por los intervinientes en el presente incidente, incluso el Despacho de oficio requirió a la Secretaría Distrital de Planeación para que informara si el inmueble objeto de Litis es susceptible de división en unidades residenciales y los espacios para parqueadero de cada uno de las unidades habitacionales, cómo se concedió la licencia de construcción, si cambió el uso del suelo en la zona, y si el POT actual permite la construcción como la que nos ocupa.

Recaudadas las pruebas del caso, el Despacho procede a desatar el presente incidente.

CONSIDERACIONES

Cumplidas como se encuentran las formalidades previstas en la ley procesal para el trámite de la presente actuación, demostrada su legitimidad para acudir al proceso, siendo presentado el incidente en la oportunidad y términos legalmente previstos y estando agotadas las etapas pertinentes, se entra a decidir de fondo en el asunto del epígrafe.

En su momento el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil proporcionaba los instrumentos legales para poner fin al estado jurídico de indivisión, al permitir que todo comunero pueda pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto. Los artículos 470 y siguientes señalaban el procedimiento especial para el trámite de esa clase de procesos.

Por su parte el artículo 468 dice que salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división 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.

En el caso que nos ocupa, la parte demandante se inclinó principalmente por la división material en subsidio la división ad valorem del inmueble ubicado en la calle 24 sur No. 68H-38 de esta urbe, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-683330 y así se ordenó en auto del 15 de octubre de 2014.

Es menester entonces determinar si las objeciones formuladas por la parte demandada a la partición material realizada en cumplimiento de la decisión judicial que así lo ordenó, están o no llamadas a prosperar.

No existe controversia alguna sobre la copropiedad del referido inmueble en cabeza del demandante y demandados en iguales proporciones; pero si de la viabilidad material y jurídica de la procedibilidad de división material.

En el respectivo trabajo se determinaron las hijuelas para cada una de las partes, en los porcentajes atrás indicados, adjudicándose los tres apartamentos del predio a cada uno de los copropietarios; sin embargo, el objeto de discusión surge con la propuesta de división del primer piso, postulando el partidor un derecho exclusivo de uso frente a los parqueaderos, bicicleteo y sitio de basuras.

Como atrás se indicara, objetó la parte demandada el modo como se realizó la partición porque a su juicio: i) no cumple con lo ordenado en auto del 16 de febrero y 4 de agosto de 2017, al oponerse realidad del bien a lo normado por el artículo 407 del C.G.P; ii) no se finaliza la comunidad puntualmente en el primer piso; iii) el bien no se encuentra sujeto al régimen de propiedad horizontal, siendo la única opción viable subastar el inmueble, teniendo en cuenta que no hay tampoco de dividir el primer piso; y iv) finalmente, no se tuvo en cuenta el P.O.T., ni lo referidos por los artículos 1 y 9 del Decreto 1108 del 28 de diciembre de 2000, frente a las cuotas de estacionamiento y circulación.

El artículo 2338 del Código Civil que señala las reglas para la partición material del bien entre comuneros, dice en su parte pertinente y para lo que al caso interesa:

«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:

“1o) 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 esta pueda servir de dato para calcular mejor su valor...”

Puede inferirse de los argumentos en que se sustentó la objeción, que considera la demandada se desconoció esa regla, al adjudicar a cada comunero su porción en el inmueble, sin tener en cuenta que el primer piso no obedece a la realidad jurídica del inmueble, permaneciendo en el estado de indivisión situación que no luce acorde a lo pretendido por las partes que era justamente poner fin a la comunidad, ni al postulado del numeral 3º del artículo 2340 del Código Civil. Si bien, la división material se preferirá sobre la ad valorem -artículo 2334 C.C.-, la venta será viable en los escenarios donde no se pueda acudir a la misma, sea por imposibilidad física o jurídica.

Procede el Despacho a analizar la viabilidad del trabajo de partición presentado conforme a la situación fáctica del inmueble objeto de litis, conforme a los medios de prueba recaudados en el presente trámite accesorio.

Conforme al dictamen presentado por el objetante, el bien no es susceptible de división material, aduciendo que, conforme a los lineamientos del Decreto 1108 del 28 de diciembre de 2000 expedido por la Alcaldía de Bogotá la propuesta de partición adjudicando 1/3 del primer piso a cada comunero, no respeta la aplicación de uso de cuotas de estacionamiento y servidumbre, puesto que dicha norma solo permite dos cupos de estacionamiento con servidumbre, y el caso que no ocupa es de tres.

En lo que concierne al avalúo presentado, el mismo resulta innecesario dado que en estos momentos no se discute nada referente al tema, razón suficiente para abstenerse de estudiar dicho apartado del experticio.

De otra parte, en lo que concierne a la respuesta emitida por la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., se logra extraer la siguiente información que es vital para desatar el problema jurídico planteado por la parte objetante.

La entidad refiere que el predio objeto de litis cuenta con licencia de construcción 0005618 del 12 de julio de 1989 en los siguientes términos: edificio de cuatro pisos, tres apartamentos y dos parqueaderos, se destinó al régimen de propiedad horizontal -Edificio La Unión-. En el momento de expedición de la respectiva licencia se habilitaba el tipo de edificaciones en el suelo donde se ejecutó.

Asimismo, indica que conforme a lo normado por el artículo 7 del Decreto Distrital 333 de 2010 que modificó el Decreto 159 de 21 de mayo de 2004 el cual dispone que: «*Las edificaciones amparadas por licencias expedidas con anterioridad a la adopción de los decretos reglamentarios de cada UPZ, mantendrán los derechos otorgados por tales licencias. No obstante, sus titulares podrán acogerse a las disposiciones de las respectivas UPZ, del Decreto Distrital 159 de 2004 y del presente Decreto, para cuyo efecto, podrán solicitar una nueva licencia.*» El caso que nos ocupa al haberse otorgado la licencia desde 1989 mantendrá los derechos adquiridos estando dentro de ellos el uso del suelo, siendo las disposiciones vigentes recogidas en el Decreto Distrital 080 de 2016.

Conforme al hoy artículo 407 del CGP, es viable la división material "*sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento*". En este caso el predio se pretende dividir en tres apartamentos, lo cual no merece mayor reparo; sin embargo, se postula por el partidor permanecer en comunidad frente al primer piso, perdiendo de vista que conforme a lo indicado por la autoridad, el inmueble cuenta con licencia de construcción solo para dos parqueaderos, y no el uso que se le da en trabajo censurado.

La partición propuesta no puede ser acogida, teniendo en cuenta que no cumple el fin de la norma en cita, puesto que no permite a las partes salir de su estado de indivisión, lo cual es en últimas el motivo principal para promover la presente acción. Adicionalmente, contraviene la licencia de construcción en función del uso del suelo que en algún momento con la normatividad vigente a 1989 se dictaminó.

La normatividad sustancial y procesal civil, exigen de un lado que el bien, dadas sus características físicas, pueda ser partido, dividido, fragmentando, y de otro, que las partes o fragmentos resultantes no desmerezcan, es decir, según lo establecido por la Real Academia Española, la conceptualización *desmerecer* refiere a que una cosa que no pierda valor, o sea inferior a otra con la cual se compara.

En ese orden de ideas, el proyecto de división los pone en una situación de servidumbre que desmerece el derecho de los comuneros, no solo por el hecho que contraría la licencia de construcción, sino por el hecho que les impone una nueva comunidad pero esta vez en el uso del primer piso sin condiciones claras de uso, más allá de no poder dar destinación diferente a dicha parte del edificio.

En ese orden de ideas, se debe indicar que la objeción formulada contra el trabajo de partición está llamada a prosperar, dada la situación del bien en los términos expuestos.

En otras palabras, se observa que conforme al concepto rendido por la entidad se debe concluir la imposibilidad de continuar con el trámite de la división material del bien objeto de litis, resultando necesario proceder a finiquitar la comunidad con la subasta del inmueble, puesto que es la única opción viable jurídicamente dadas las circunstancias y la pretensión subsidiaria formulada, decisión que será tomada en providencia aparte.

I. DECISIÓN

Por lo someramente expuesto, el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, D. C.,

II. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la objeción a la partición formulada, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **NEGAR** la aprobación del trabajo de participación presentado, por las razones expuestas.

TERCERO: ABSTERSE de imponer condena en costas, de conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

CUARTO: Las partes deberán estarse a lo resuelto en auto de esta misma fecha obrante en cuaderno principal

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ(2)

MT

JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ 14 DE OCTUBRE DE 2020
PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ANOTACION EN
ESTADO ELECTRÓNICO No. 89
Alix Liliana Guáqueta Velandia. Secretaria

Firmado Por:

PILAR JIMENEZ ARDILA
JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 050 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA,
D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,**

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:

**78efd975d9b2cf7e4832fd0d73b92ce890fa773c060d4c321ae01aab59
ed2626**

Documento generado en 13/10/2020 01:28:33 p.m.