



Funza, Cundinamarca. Veintiséis (26) de enero de dos mil veintiuno (2021)

DIVISORIO 2018-010206-00

DEMANDANTE: BLANCA CECILIA CALDERON MANCERA, BERENICE CALDERON MANCERA, VICTOR HUGO CALDERON MANCERA, ERNESTO CALDERON MANCERA y MIGUEL ANTONIO CALDERON MANCERA.

matelupa@yahoo.es;

DEMANDANDO: LUIS ALFREDO CALDERON MANCERA

Procede el Juzgado a decidir lo concerniente al decreto de la división material o no del bien inmueble ubicado en la Carrera 9 No. 16-44/48 del municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con cedula catastral 25-214-01-00-00-00-0052-0219-0-00-00-0000, e individualizado jurídicamente con el F.M.I. No. 50N-1184103 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá - Zona Norte, cuyos linderos se describen en la demanda.

I. ANTECEDENTES

Mediante apoderada judicial, los señores **BLANCA CECILIA CALDERON MANCERA, BERENICE CALDERON MANCERA, VICTOR HUGO CALDERON MANCERA, ERNESTO CALDERON MANCERA y MIGUEL ANTONIO CALDERON MANCERA** promovieron este juicio divisorio contra el señor **LUIS ALFREDO CALDERON MANCERA** a fin de que se decrete la división material, del inmueble descrito anteriormente, cuyos linderos y demás especificaciones se relacionan en los hechos de la demanda, y subsidiariamente, que se decrete la venta en pública subasta.

Como consecuencia de la pretensión principal solicita la división material del inmueble en catorce lotes (14) partes atendiendo para ello los derechos de cuota que le corresponde a cada comunero, respecto al lote de terreno identificado con F.M.I. No. 50N-1184103 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

La apoderada de la parte actora fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Señala que los demandantes y el señor **LUIS ALFREDO CALDERON MANCERA** son condueños en común y proindiviso del lote de terreno denominado “La Escuadra”, el cual se ubica en la Vereda Cetime del Municipio de Cota – Cundinamarca, en la carrera 9 No. 16-44/48, el cual cuenta con una cabida superficial de 8.669,27 m², y se alindera en la forma descrita en la demanda.

Refieren, que los condueños adquirieron por partes iguales el inmueble por adjudicación mediante sentencia de 02 de octubre de 2007 proferida por el

juzgado de Familia del Circuito de Funza dentro del juicio de sucesión del señor MIGUEL CALDERON BALSERO, la cual fue protocolizada mediante escritura pública número SEIS (06) del tres (3) de enero de dos mil ocho (2008) ante la Notaria Doce (12) del Circulo de Bogotá, misma que posteriormente fue registrada ante la Oficina de registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1184103.

Manifiesta que el terreno cuenta con una extensión 8.669,27 m², y por lo tanto, teniendo en cuenta la adjudicación antes mencionada, a cada comunero le corresponde un derecho de cuota de 16.66%, sin embargo, señala que el predio se reduce a 7.529,49 m², comoquiera que 1.139,78 m² hacen parte de una servidumbre.

La apoderada indica que los demandantes han intentado efectuar la división de común acuerdo con el demandado, sin embargo, este último se ha negado a ello, por lo que concurren a esta vía judicial, máxime si se tiene en cuenta que tampoco ha efectuado el aporte de una suma de dinero que permita realizar el pago de los impuestos de los bienes adjudicados, entre los cuales se encuentra el bien objeto de litigio, sumas que han sido pagadas por los demandantes para así cumplir con tal obligación tributaria.

Finalmente, señala que no existe pacto de indivisión que los obligue a permanecer en indivisión, y que sobre el predio no se ha constituido hipoteca, embargo o cualquier otra limitación al derecho real de dominio, e en el predio no se halla alguna construcción y que, dada la extensión del terreno, la división material en partes iguales es posible.

II. ACTUACION PROCESAL

Por cuanto con la demanda se adjuntó la prueba idónea acerca que demandantes y demandado son condueños, esto es, copia simple de la escritura pública 06 de 3 de enero de 2008 (fl. 25-52), así como el certificado de libertad y tradición que refleja la situación jurídica del inmueble y su tradición, y dictamen de acuerdo a lo establecido en el inc. 3 del art. 406 del C.G.P., por auto dictado el 06 de abril de 2018 se admitió la demanda, ordenándose su notificación y traslado al demandado por el término legal, lo cual se surtió mediante aviso conforme dispone el art. 292 del C.G.P.

Durante el término de traslado, el llamado a juicio LUIS ALFREDO CALDERON MANCERA guardó absoluto silencio.

La demanda fue debida inscrita en el FMI 50N-1184103 conforme se advierte a folios 92 a 97.

Al proceso fue aportada una constancia de la Oficina de Planeación del Municipio de Cota en el que se refiere a la ubicación zonal URBANO OCCIDENTAL Z4 del predio identificado con nomenclatura urbana Carrera 9 No. 16-44/48.

Posteriormente, la apoderada judicial de la parte actora, mediante memorial arrimado el 29 de marzo de 2019 allegó una modificación a la partición presentada inicialmente, pues debía tenerse en cuenta la proyección de una vía publica por parte del municipio de Cota, la cual impactaría el área del bien.

Mediante providencia de 04 de octubre de 2019, de forma previa a la resolución del asunto, se decretaron sendas pruebas con el fin de determinar la procedencia de la división deprecada por los demandantes, entre las que se encontraba un nuevo dictamen pericial, el cual el auxiliar MARCO TULIO BAYONA PULIDO nunca entregó de forma completa.

No obstante, atendiendo el dictamen rendido inicialmente, en auto de 21 de enero de 2020, se señaló el 29 de mayo de 2020 a la hora de las 3:00 p.m., como fecha y hora en que se llevaría a cabo el interrogatorio al perito MANUEL IGNACIO NIETO UÑATE conforme permite el art. 409 del C.G.P.; además, en la misma providencia se ordenó oficiar con destino a la Oficina de Planeación del municipio de Cota – Cundinamarca, a efecto de indagar, si en efecto sobre el predio se había constituido una afectación por una obra vial.

La diligencia anteriormente señalada no se llevó a cabo en la fecha programada sino el 8 de octubre de 2020, y la Oficina de Planeación informó mediante oficio radicado el 12 de marzo de 2020 (fl. 242) que en efecto sobre el inmueble existe proyectada una afectación vial.

Para resolver, se hacen necesarias las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Dado el inconveniente de la copropiedad, los artículos 1.974 del Código Civil y 406 del C.G.P., éste último subrogatorio del artículo 2.334 del Código Civil, consagran la “*actio communi dividundo*”, que desde la legislación romana faculta a los titulares proindiviso de una cosa singular, para pedir la división material o su venta, y en dado caso que sea esta última la que prospere, la distribución del producto proporcionalmente a cada parte.

Del texto del art. 1374 del Código Civil surge que el proceso divisorio encuentra asidero legal en el hecho de no poder ser obligado ningún comunero a permanecer en la indivisión, a no ser que se haya pactado esta o se trate de una copropiedad perpetua. Tiene pues por objetivo esta clase de acciones poner fin al estado de indivisión bien sea por venta o por división material.

En caso sub examine, se ha solicitado la división material del inmueble ubicado en la Carrera 9 No. 16-44/48 del municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con cedula catastral 25-214-01-00-00-00-0052-0219-0-00-00-0000, e individualizado jurídicamente con el F.M.I. No. 50N-1184103 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá - Zona Norte, cuyos linderos se describen en la demanda, el cual ha señalado ser susceptible de ser dividido materialmente de acuerdo a la proporción que a cada uno le corresponde según su cuota parte.

Así pues, de las documentales que acompañan a la demanda, es decir de la revisión dada al certificado de instrumentos públicos obrante a folios 53 a 56, se prueba que, en efecto, los señores **BLANCA CECILIA CALDERON MANCERA, BERENICE CALDERON MANCERA, VICTOR HUGO CALDERON MANCERA, ERNESTO CALDERON MANCERA y MIGUEL ANTONIO CALDERON MANCERA y LUIS ALFREDO CALDERON MANCERA** son conductores del inmueble anteriormente descrito.

Igualmente, del certificado expedido por la Oficina de Planeación del Municipio de Cota – Cundinamarca el 06 de agosto de 2018, visible a folios 104 y 105, se advierte que el predio objeto de división, es decir, el inmueble con nomenclatura urbana carrera 9 No. 16-44/48 del municipio de Cota Cundinamarca, se ubica en la “ZONA URBANO OCCIDENTAL Z4”.

Que en la certificación visible a folios 85 y 86 se advierte que, los usos permitidos para la “ZONA URBANO OCCIDENTAL Z4” son: i) *“principal: vivienda unifamiliar y bifamiliar”*; ii) *“usos compatibles: Comercial y de servicios nivel 1, siempre cuando sea compatible con el uso residencial. Recreacional y deportivo”*; iii) *“usos condicionados: vivienda multifamiliar, comercial y de servicios nivel 2, siempre y cuando no produzca impactos negativos; microempresarial, institucional, infraestructura básica para usos principales y compatibles”*; iv) *“usos prohibidos: Los demás.”*

Además, el tamaño mínimo del lote es de 144 m² para vivienda unifamiliar y bifamiliar, o 198 m² en esquina sobre vía pública, con un frente mínimo de 8 metros u 11 metros en esquina.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que no existe pacto de indivisión entre los comuneros, y que el predio sobre el que se pretende su división tiene una extensión superficial de 8.669,27m², se advierte que es susceptible de ser dividido en lotes que respeten las cabidas mínimas permitidas por el municipio y atendiendo el derecho de cuota que cada uno de los comuneros ostenta sobre el inmueble; así las cosas, la división del bien deberá respetar las condiciones de usos permitidos y prohibidos, las extensiones volumétricas permitidas por el municipio de Cota – Cundinamarca según su Plan Básico de Ordenamiento territorial, como también, y las extensiones que deben tener las vías peatonales o andenes, así como las demás normas dispuestas en el municipio para edificación de construcciones.

Además de lo anterior, la división ha de tener en cuenta la afectación vial proyectada por el municipio sobre el predio objeto de división, debiendo efectuarse la partición, atendiendo aun así las cabidas mínimas permitidas y los derechos de cuota que ostenta cada condueño sobre la cosa común.

En atención a lo expuesto en esta providencia, no cabe duda de que el predio objeto del proceso es susceptible de división material, y en este sentido se accederá a la pretensión principal de la demanda.

Sobre las costas se resolverá en la sentencia conforme dispone el art. 366 de C.G.P.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Funza, Cundinamarca,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división material del inmueble ubicado en la carrera 9 No. 16-44/48 del municipio de Cota – Cundinamarca, identificado con cedula catastral 25-214-01-00-00-0052-0219-0-00-00-0000, e individualizado jurídicamente con el F.M.I. No. 50N-1184103 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá - Zona Norte, cuyos linderos se describen en la demanda, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

SEGUNDO: Ejecutoriada esta providencia, el despacho dictará sentencia en la que determinará como será partido el inmueble relacionado en el numeral primero de este auto, teniendo en cuenta los dictámenes aportados de acuerdo con el art. 410 del C.G.P.

TERCERO: Los gastos de la división estarán a cargo de las partes y a prorrata de sus derechos conforme dispone el inc. 1 del art. 413 del C.G.P.

CUARTO: En la oportunidad procesal correspondiente, practíquese la liquidación prevista en el inc. 3 del art. 413 del C.G.P.

QUINTO: Sobre las costas se proveerá en la sentencia que ponga fin a este asunto en los términos del art. 366 del C.G.P.

NOTIFIQUESE (1)

La juez,



MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE