

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cund., nueve (09) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Rad. 2017-01013

Procede este Despacho a decidir sobre la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial en referencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 406 a 418 del CGP.

I. ANTECEDENTES

1.1. El ciudadano VÍCTOR HERNANDO SEGURA BOSSA, actuando a través de apoderado judicial, promovió este juicio contra ADRIANA MARÍA PÉREZ SEGURA, GERMÁN ANDRÉS PÉREZ SEGURA, MARTHA ISABEL PÉREZ SEGURA, YEIMI NATALY PÉREZ SEGURA, para que se decrete la división material del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20325713, denominado la Avioneta, ubicado en la vereda el Abra, jurisdicción del municipio de Cota – Cundinamarca, en proporción de un 50% para el demandante y el restante 50% para los comuneros demandantes.

1.2. Mediante auto proferido el 06 de diciembre de 2017¹, fue admitida a trámite la demanda y notificada en forma personal a los demandados, quienes también asistidos por mandatario judicial, tempestivamente se opusieron a las pretensiones, para cuyo efecto formularon excepciones de mérito, no obstante fueron rechazadas por cuanto ninguna de ellas se estructuró en pacto de indivisión como única posible².

1.3. Agotado el traslado previsto en el artículo 412 del CGP, en la audiencia que contempla el artículo 409 de la misma obra, se dispuso la vinculación al proceso de los señores BOSSA DE SEGURA MARÍA EMMA Y SEGURA GARCÍA CUSTODIO, en su condición de detentadores del derecho de usufructo constituido por los comuneros en favor de aquellos.

¹ Folio 62

² Folio 68 y 86

En cumplimiento de lo anterior, los citados comparecieron al proceso a través de apoderado judicial, quienes se allanaron a las pretensiones de la demanda³.

1.4. Finalmente, en las sesiones de la audiencia que contempla el artículo 409 del CGP, se practicó el interrogatorio al perito, se complementó el dictamen pericial presentado por los demandantes como sustento de los supuestos de hecho génesis de la demanda.

Concluido el rito procesal pertinente, es del caso decidir sobre la división material, solicitada, y a ello se procede, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

La comunidad como expresión o manera de ejercer el derecho de propiedad, se integra cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares del derecho de dominio en forma simultánea, sin que se determine en forma precisa el derecho de cada uno sobre una parte específica.

Pero si alguno de los comuneros quiere terminar con ese estado jurídico, el legislador estableció en el artículo 1374 del Código Civil que “*ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión...*”; además, según la misma ley, la comunidad termina por la división del haber común, entre otras causas, de común acuerdo, o por decisión judicial, tal como lo contempla el artículo 2340 ejusdem.

Una de las formas de terminar la copropiedad, es acudiendo a la división material del bien, siempre y cuando la partición sea jurídica y físicamente posible, esto es, cuando los derechos de los condueños no sufran desmedro por el fraccionamiento del inmueble. Si no es así, lo lógico y prudente es optar por la venta del mismo en pública subasta, repartiendo su producto entre los comuneros, a prorrata de sus derechos.

En el caso *sub-examine*, se deprecó por la parte actora **la división material**, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20325713, denominado la Avioneta, ubicado en la vereda el Abra, jurisdicción del municipio de Cota – Cundinamarca, en proporción de un 50% para el demandante y el restante 50% para los comuneros demandados.

³ Folios 90, 91 y ss.

Durante el término de traslado de la demanda, los demandados se opusieron a la prosperidad de las pretensiones, argumentando por una parte, la indivisibilidad del predio por encontrarse constituido un usufructo en favor de los señores BOSSA DE SEGURA MARÍA EMMA Y SEGURA GARCÍA CUSTODIO, y además, en el hecho segundo de la réplica alegaron que el derecho de propiedad reclamado por el demandante no equivale al 50%, medios exceptivos que por no estar relacionados con el pacto de indivisión del inmueble fueron rechazados por este Despacho.

No obstante lo anterior, y aunque en estrictez la oposición realizada por la parte demandada relacionada con el derecho de cuota que le corresponde al comunero demandante y en lo atinente al usufructo no estructura verdaderamente un medio exceptivo para esta clase de asuntos, si considera importante el Despacho dilucidar estos aspectos, teniendo en cuenta que la extinción de la comunidad deprecada por el demandante, se solicita mediante división material.

Para dilucidar lo anterior, se evidencia que las partes incorporaron válidamente al proceso los títulos de adquisición del derecho de propiedad del inmueble, esto es el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20325713, denominado la Avioneta, ubicado en la vereda el Abra, jurisdicción del municipio de Cota – Cundinamarca.

Así mismo, se incorporó a la presente actuación, copia de las escrituras públicas Nos. 539 y 1052, protocolizadas el 16 de julio y 21 de diciembre de 2012, en la Notaría 1ª de Chía Cundinamarca, respectivamente, instrumentos públicos que devienen con la entidad necesaria para tener por acreditado que el demandante VÍCTOR HERNANDO SEGURA BOSSA y los demandados ADRIANA MARÍA PÉREZ SEGURA, GERMÁN ANDRÉS PÉREZ SEGURA, MARTHA ISABEL PÉREZ SEGURA, YEIMI NATALY PÉREZ SEGURA, son propietarios en común y proindiviso del inmueble objeto de división; documentos que no fueron tachados de falso por el extremo pasivo de la acción, y por tanto, de conformidad con el artículo 244 del CGP., se presumen auténticos, y no es posible a quienes hicieron parte del negocio jurídico desconocer su contenido, el cual, al tenor del artículo 1602 del Código Civil, y lo conceptuado por la jurisprudencia⁴, *“sólo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes o por la propia ley de modo expreso, sin que sea procedente realizar en tal punto interpretaciones extensivas. Por ello, al juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes dentro de los contornos de la buena fe, como tampoco las causas expresamente previstas en normas positivas para afectar la validez de los convenios o privarlos de sus efectos.*

4

Y en otra oportunidad, expresó:

“En virtud del principio de normatividad jurídica contenida en el artículo 1602 del Código Civil, quien celebra un contrato queda obligado al cumplimiento de lo pactado, como también a todo aquello que emana de la naturaleza de la obligación, o que por ley le pertenece. Por medio de este precepto, el Estado limita al máximo su intervención en los asuntos de los particulares, los cuales quedan sometidos a la autonomía de la voluntad de los diversos agentes económicos, quienes en ejercicio de su libertad de estipulación contribuyen al crecimiento de la economía”.

Por otro lado, y en relación con el porcentaje respecto de la cuota parte que a cada comunero corresponde, viene a bien precisar que el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20325713, no contiene registro o asiento alguno frente a tal proporción, hecho que en manera alguna altera o debilita el derecho de propiedad adquirido. Ello, como quiera que al examinar la cláusula primera de la escritura pública 539 protocolizada el 16 de julio de 2012⁵, se determina que el vendedor CUSTODIO SEGURA GARCÍA, transfirió *“a título de venta real y efectiva a favor de LOS COMPRADORES, en las siguientes proporciones **para VÍCTOR HERNANDO SEGURA BOSSA, el 50%** y para GERMÁN ANDRÉS PÉREZ SEGURA, YEIMY NATALY PÉREZ SEGURA, ADRIANA MARÍA PÉREZ SEGURA Y MARTHA ISABEL PÉREZ, el otro 50% del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: ... Lote de terreno denominado La Avioneta, ubicado en la vereda El Abra, jurisdicción del municipio de Cota, Departamento de Cundinamarca, con un área de”* (...) tres mil ochocientos setenta y seis metros cuadrados (3.876.00 M2), ..., conforme la escritura de aclaración 1052 del 21 de diciembre de 2012⁶.

De esta manera, no existe duda alguna no solo sobre el porcentaje, sino sobre la legalidad del derecho de propiedad que le permite proclamarse como comunero, y por contera, a invocar judicialmente en su favor la materialización del artículo 1374 del Código Civil que preconiza que *“ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión”*

Sobre la indeterminación de las cuotas partes, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia de febrero 24 de 1995 [expediente 4258, M.P.], con ponencia del Magistrado Nicolás Bechara Simancas, expresó:

“...puede ocurrir que en el título que sirve de venero a la comunidad los indivisarios no hayan determinado expresamente la extensión o proporcionalidad de sus cuotas, en este caso el silencio ha sido sorteado por las legislaciones de diferentes países europeos y americanos con la presunción legal de considerar iguales las cuotas de los comuneros, como ciertamente aparece en los estatutos civiles de España (art. 393), Suiza (art. 646), Perú (art. 970), y Guatemala (art. 486), entre otros. En Colombia y en los países donde no se ha zanjado la dificultad en la forma que se acaba de expresar la doctrina se ha inclinado por seguir el mismo derrotero de la presunción proferida, al considerar que ella encaja en la lógica de lo razonable, tal

⁵ Folio 10

⁶ Folio 6

como se observa con apoyo en norma similar a la que consagra nuestro art. 2325 del Código Civil en las obras de Luis Claro Solar, Arturo Alessandri y Manuel Somarriva, Ramón Meza Barros, Fernando Vélez y otros. Así, por ejemplo, este último expresa:

'La parte de cada comunero la comunidad, determina la extensión de sus derechos y obligaciones. Esa parte será la que se justifique. El artículo 393 del código español, dice que las cuotas de los partícipes se presumen iguales, mientras no se pruebe lo contrario. Aunque nuestro código no tiene una exposición como ese artículo, si se establece que una cosa pertenece en común a varios individuos, y ninguno de estos puede probar que parte le corresponde de ella, habría que presumir que la parte de cada cual era igual a la de los otros. Si unos justifican sus cuotas y otros no, de estos sería por partes iguales lo que restase después de deducidas aquellas'. (Estudios Sobre Derecho Civil Colombiano, segunda edición, tomo octavo, pág. 367).

*Entonces, para el evento en que no aparezca determinada la cuota de los comuneros el título que les da derecho a los indivisarios a participar en la comunidad, ha de considerarse, como lo advierte la doctrina enantes referida, que sus derechos cuotativos son iguales, **lo cual, desde luego, admite prueba en contrario**" –resalto fuera de texto-.*

Así las cosas, el cuestionamiento realizado por los demandados al replicar el hecho segundo de la demanda queda desvirtuado, y contrario a ello, se cumplen los requisitos legales de la partición, conforme el numeral 1° del artículo 2338 del C. C., toda vez que el porcentaje cuestionado está contenido en la cláusula primera de la citada escritura 539 del 16 de julio de 2012, la cual no fue tachada de falso.

Además, no es esta la oportunidad para discutir la voluntad de las partes, toda vez que si los demandados estaban inconformes con las estipulaciones consignadas en el citado instrumento público, debieron abstenerse de suscribirlo o en su defecto iniciar las acciones administrativas para clarificar el asunto, máxime si tenemos en cuenta que el negocio jurídico se celebró en el año 2012, es decir ya hace casi una década, amén que en el presente asunto concurrió el vendedor, quien en su condición de usufructuario manifestó allanarse a la demanda⁷.

Por otro lado y en lo que respecta al usufructo constituido sobre el inmueble objeto de la división, ha de precisarse, que de la revisión dada a las pluricitadas escrituras 539 y 1052, protocolizadas el 16 de julio y 21 de diciembre de 2012, en la Notaría 1ª de Chía Cundinamarca, determina el Despacho que para el momento del negocio jurídico, el vendedor CUSTODIO SEGURA GARCÍA se reservó en su favor el usufructo del inmueble y a su vez de manera libre y voluntaria lo hicieron extensivo a la señora MARÍA EMMA BOSSA DE SEGURA, derecho real que se encuentra inscrito en la anotación número cinco del certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de división.

⁷ Folio

Ahora bien, al tenor de lo dispuesto en el artículo 823 del Código Civil, el usufructo *“es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible”*, el cual *“supone necesariamente dos derechos **coexistentes**: el del nudo propietario, y el del usufructuario, teniendo una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad”*.

Sobre la coexistencia de derechos, la Corte Constitucional en sentencia T-751 de 2004 resaltó:

“Es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y que supone necesariamente dos derechos coexistentes: el del nudo propietario y el del usufructuario. Es por ello que se ha considerado que este derecho real es una desmembración de la propiedad, dado que el nudo propietario, de los tres atributos clásicos del dominio (utendi, fruendi y abutendi), sólo conserva el de disposición (abutendi); mientras que el usufructuario detenta lo (usus) y de adquisición de los frutos (fruendi)”.

Postulados de los cuales deviene indubitable que el gravamen que soporta el predio objeto del presente proceso en favor de los señores SEGURA BOSSA, en manera alguna constituye un obstáculo o frustra la partición material del inmueble, pues si bien el derecho real de usufructo resulta inescindible al de propiedad, los derechos que por dicho gravamen surgen tanto para el nudo propietario como para los usufructuarios son independientes y autónomos y con efectos erga omnes, razón por la cual, nada obsta para que el propietario precario como lo es el señor VÍCTOR HERNANDO SEGURA BOSSA, solicite la extinción de la comunidad, amparado en las disposiciones contenidas en el artículo 1374 del Código Civil.

Recaba el Despacho, que el acto jurídico aquí deprecado, no tiene la virtud de alterar o variar el acuerdo de voluntades expresado en la escritura pública 539 protocolizada el 16 de julio de 2012, en la Notaría 1ª de Chía Cundinamarca, es decir, para restituir para los propietarios, ni de impedir a los usufructuarios el uso y goce del bien objeto de división, ni el fraccionamiento causa desmedro a sus derechos.

Por lo tanto y valorados a la luz de la sana crítica los elementos de juicio incorporados al proceso, advierten claramente el cumplimiento de los requisitos procesales y sustanciales establecidos por el legislador para acceder a la división material del bien en la forma peticionada.

Así, por virtud de las escrituras públicas 539 y 1052, protocolizadas el 16 de julio y 21 de diciembre de 2012, en la Notaría 1ª de Chía Cundinamarca, debidamente registradas en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20325713, acreditan con suficiencia y claridad, el título y el modo por virtud del cual, tanto

el demandante VÍCTOR HERNANDO SEGURA BOSSA, como los demandados ADRIANA MARÍA PÉREZ SEGURA, GERMÁN ANDRÉS PÉREZ SEGURA, MARTHA ISABEL PÉREZ SEGURA, YEIMI NATALY PÉREZ SEGURA, adquirieron precariamente el derecho de propiedad respecto del inmueble objeto de división, denominado La Avioneta, ubicado en la vereda El Abra, jurisdicción del municipio de Cota – Cundinamarca, en una proporción de un cincuenta por ciento para el demandante y el restante cincuenta por ciento para los demandados.

Los citados títulos, igualmente dan cuenta que el predio cuenta con una extensión superficiaria de tres mil ochocientos setenta y seis metros cuadrados (3.876 M²), extensión que, a voces de lo certificado por la SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE COTA (FL. 102), es susceptible de división en dos partes, en tanto dadas las características y la extensión mínima partible la ha fijado el citado municipio en mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m²).

Así mismo, no se encuentra acreditado ni fue discutido por el extremo pasivo, que las partes hayan convenido pacto de indivisión.

Por otra parte, el extremo demandante aportó una fórmula para la división material, la cual fue soportada con un dictamen pericial que cumple los preceptos establecidos en el artículo 226 del CGP. Además, si bien el extremo demandado durante el término de traslado de la demanda objetó la experticia, se abstuvo de expresar las inconsistencias o motivos de inconformidad frente al mismo, amén que en el interrogatorio practicado al perito no logró desvirtuar la posibilidad material y jurídica de la partición del inmueble en dos fracciones, razón por la cual el Despacho acoge la propuesta presentada por la parte demandante, en tanto la división del predio no decrece el derecho de los comuneros.

Igualmente resulta importante resaltar, que en el escrito de réplica los demandados no alegaron mejoras, ni que la fracción propuesta para el demandante incluyera bienes que conlleven un desequilibrio económico para ellos, y menos aún postularon una mejor fórmula partible.

Además, si bien a lo largo del interrogatorio realizado al auxiliar de la justicia, la defensa de los demandados quiso evidenciar la necesidad de una servidumbre de paso para el lote número dos, y aunque esta posible inconformidad no la hizo en el escrito de demanda, lo cierto es que de la revisión dada al plano topográfico y a las fotografías allegadas oportunamente, se observa que la misma no es necesaria en tanto los predios están circundados por dos vías públicas, esto es, por la “*antigua carretera a Tenjo*” y “*carretera de pie de monte*”, y por tanto cuentan con acceso independiente, hecho que ratificó el perito ante el cuestionamiento preciso que le hizo la funcionaria judicial en la sesión de audiencia practicada el 13 de mayo de 2021, sin que tal hecho haya quedado desvirtuado, razón por la cual a juicio de este Despacho la constitución de una

servidumbre para el predio número dos resulta innecesaria, en tanto cuenta con acceso independiente.

Por último, tampoco se alegó ni se evidenció la necesidad de constituir servidumbres de agua o luz o cualquier otra necesaria para la perfecta explotación y aprovechamiento de los globos de terreno que se fraccionan, y que los pongan en ventaja o desventaja frente al otro, amén que el uso y goce del bien se encuentra temporalmente en cabeza de los señores MARÍA EMMA BOSSA DE SEGURA Y DE CUSTODIO SEGURA GARCÍA, quienes pese a los derechos que por virtud del usufructo constituido en su favor, guardaron silencio sobre cualquier afectación o perjuicio en contra de ellos o de la comunidad hasta ahora existente, cumpliéndose de esta manera los presupuestos establecidos en el artículo 2338 del C.C., para realizar la división material del inmueble.

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, en uso de las facultades legales,

III. RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20325713, denominado la Avioneta, ubicado en la vereda el Abra, Jurisdicción del municipio de Cota-Cundinamarca, descrito y alinderado en el libelo introductor.

SEGUNDO: Ejecutoriada esta providencia, el despacho dictará sentencia en la que determinará cómo será partido el inmueble objeto del presente proceso, teniendo en cuenta el dictamen aportado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 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 ejusdem.

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 respectiva sentencia.

Notifíquese,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chris Rogér', written in a cursive style.

CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ