

**TEMA: DIVISIÓN MATERIAL** - Salvo 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. En los demás casos procederá la venta.

**HECHOS:** El 2 de noviembre de 2023 se admitió la demanda con pretensión de división por venta del inmueble instaurada por BERNARDO DE JESÚS BEDOYA VELÁSQUEZ contra la FUNDACIÓN GOLDEN SHARE INVESTMENT. Se aportó dictamen que descarta la procedencia de la división material. El 20 de marzo de 2024 se celebró audiencia de contradicción del dictamen. En providencia del 20 de marzo de 2024 el Juzgado decretó la división por venta del inmueble ordenó su embargo y secuestro; y declaró infundadas las excepciones de mérito. (...) La sala deberá determinar si es procedente la división material del predio.

**TESIS:** Se destaca que el artículo 2334 en su inciso final califica la posibilidad de división material cuando resulte “fácilmente en proporciones”; es decir, que la venta procede cuando no se prueba dicha alternativa; lo que debe interpretarse armónicamente con lo dispuesto en el artículo 407 del CGP: “Salvo 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. En los demás casos procederá la venta.” Ahora, para el cumplimiento de la división se procederá en los términos del numeral 1 del artículo 410 del CGP: “Ejecutoriado el auto que decreta la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.”(...) ahora, no se acreditó la gestión por la parte demandada, interesada en la subdivisión material del predio del formulario único nacional para la solicitud de licencias diligenciado por el solicitante, con sus documentos específicos. Indicó la recurrente en la sustentación de su disenso, que el trámite no puede adelantarse sin aquiescencia de la parte demandante copropietaria del inmueble, lo que corresponde a una conjetura personal, pues ello no fue indicado por el Curador Urbano Segundo de Envigado quien sí advirtió la inconsistencia entre los datos dados para la presentación de la petición resuelta y la necesidad de ajustarse a los parámetros dispuestos en la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda que exigía la presentación de solicitud formal para la obtención de licencia de subdivisión con radicación de la documentación referida. En gracia de discusión, si la parte demandada hubiere presentado la solicitud y la fuera inadmitida o rechazada por el ente competente con fundamento en el argumento dealzada; en la etapa procesal oportuna, pudo gestionar ante el Despacho de conocimiento la licencia previa, conforme el artículo 408 del CGP para esta clase de procesos divisorios. Es que el Juez no puede decidir con base en conjeturas o en pruebas parciales e incompletas, sino en un conjunto de pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 164 del CGP), en cumplimiento de la carga de la prueba (artículo 1679, que deben ser apreciadas conforme con las reglas de la sana crítica (artículo 176). Por tanto, como la parte demandada interesada en la división material del inmueble no acreditó su procedencia, sin que coincidan los datos (áreas y predios) expuestos en asamblea general de copropietarios con los indicados en el dictamen pericial y los informados al Curador Urbano Municipal y sin adelantamiento de la licencia de subdivisión conforme los lineamientos de la autoridad competente; procede la división por venta en los términos del artículo 407 del CGP. En ese sentido se CONFIRMARÁ la providencia cuestionada.

M.P. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 27/06/2024

PROVIDENCIA: AUTO



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, veintisiete (27) de junio de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso:</b>	Divisorio
<b>Radicado:</b>	05266310300220230029801
<b>Demandante:</b>	Bernardo de Jesús Bedoya Velásquez
<b>Demandado:</b>	Fundación Golden Share Investment
<b>Providencia:</b>	Auto que decretó la división por venta
<b>Tema:</b>	Sin acreditarse la procedencia de la división material del predio, se confirma la división por venta.
<b>Decisión:</b>	Confirma la división por venta
<b>Sustanciador/ponente:</b>	Ricardo León Carvajal Martínez

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente al auto del 20 de marzo de 2024 proferido por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO, que decretó la división por venta del inmueble con matrícula 001-1239406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur, fijó el precio de la venta, ordenó su embargo y secuestro y declaró infundadas las excepciones de mérito.

## 1. ANTECEDENTES

1. El 2 de noviembre de 2023 se admitió la demanda con pretensión de división por venta del inmueble con matrícula 01-1239406, instaurada por BERNARDO DE JESÚS BEDOYA VELÁSQUEZ contra la FUNDACIÓN GOLDEN SHARE INVESTMENT.
2. Se aportó dictamen que descarta la procedencia de la división material, "**No existe la posibilidad de dividir materialmente el local comercial del primer nivel y el segundo nivel, ya que se deprecian por su fraccionamiento, es decir, demerita el valor económico de los bienes inmuebles, como también se debe tener cuenta que los bienes objeto**

**de informe valuatorio poseen un frente mínimo, afectando así atributos importantes como lo son la circulación como el ingreso al segundo nivel, la ventilación y la iluminación de la construcción**"; conforme el artículo 2334 del CC, **"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. La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones**; el valor comercial del inmueble se estimó en \$1.820.665.787.

3. La demandada FUNDACIÓN GOLDEN SHARE INVESTMENT se opuso a la división por venta, no es cierto es que este inmueble no sea divisible materialmente, existe aprobación de subdivisión física por parte de la asamblea de copropiedad del edificio LUXOR PH y un visto bueno por parte de la curaduría segunda urbana del municipio de Envigado, expresan que este local puede integrarse al local 112 (propiedad de la demandada) localizado en la parte posterior y que colinda con el inmueble objeto de la presente demanda; posibilidad no explorada por el perito contratado por el demandante quien emitió concepto técnico **"sesgado por la información suministrada por el hoy demandante"**; no se realizó un estudio de títulos acucioso, tampoco sostuvo una reunión con la administración de la copropiedad para entender la realidad del inmueble; el bien objeto del litigio es susceptible de partición material (cuenta con los permisos necesarios); la división por venta desmerece el valor del predio para la parte demandada; el peritaje realizado por el demandante es dudoso no se realizó ningún examen, método, experimento, investigación o prueba, para que el perito afirmara que el inmueble no es divisible materialmente.
4. Aportó dictamen pericial determinando el valor comercial del inmueble en \$2.351.683.48; anexó **"CONCEPTO DE SUBDIVISIÓN CALLE 46 E SUR # CRA 42B-33 PRIMER NIVEL L. COMERCIAL 102 EDIFICIO LUXOR P.H. ENVIGADO ANTIOQUIA"**, que consideró viable la integración de los locales 102 y 112; **"EL LOCAL 102 EN SU PRIMERA PLANTA POSEE UN ÁREA**

**DE 43.93 M2. AL DIVIDIR EL ÁREA A LA MITAD CON UN MURO TRANSVERSAL Y ENDOVELADO SEGÚN DETALLE EN PLANOS, QUEDARÁN DOS ÁREAS DE 21.96 M2, UNA SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL Y EL OTRO HACIA LA PARTE TRASERA, DONDE SE ANEZATÍA AL LOCAL 114 (ENGLOBE). EN EL SEGUNDO NIVEL TENEMOS UN ÁREA DE 407.45M2, AL DIVIDIR EL ÁREA A LA MITAD CON UN MUTO ENDOVELADO SEGÚN DETALLES EN PLANOS, PERPENDICULAR A LA FACHADA PRINCIPAL QUEDARÍA CON UN ÁREA DE 192.17M2 CADA UNO, DESPUÉS DE VACÍOS...EN EL LOCAL 112 SE GENERA EL ACCESO CON ESCALERAS DE 1.2 METROS AL SEGUNDO NIVEL Y CON UN VACÍO EXACTAMENTE IGUAL EN ÁREA GENERADO EN EL LOCAL 102 PARA CONSERVAR LA IGUALDAD DE ÁREAS Y SE ANEXARÁ AL LOCAL 112 (ENGLOBE)...AL ENGLOBAR LAS NUEVAS ÁREAS COMO SE PROPONE NO SE ALTERAN EN NINGÚN MOMENTO LAS VIVIENDAS/HECTÁREA PERMITIDAS POR EL P.O.T..."**

5. El 20 de marzo de 2024 se celebró audiencia de contradicción del dictamen, se interrogó a los peritos ARMANDO ALVEIRO CAMELO y PAOLA ANDREA CAMELO y al Arquitecto DIEGO CASTRILLÓN.
6. En providencia del 20 de marzo de 2024 el Juzgado decretó la división por venta del inmueble con matrícula 001-1239406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Sur; fijó el precio de la venta; ordenó su embargo y secuestro; y declaró infundadas las excepciones de mérito.

El local comercial 102 ubicado en la calle 46 E Sur # 46-73 Edificio LUXOR PH del Municipio de Envigado es destinado a actividad comercial, con altura libre de 4.3 m, área de construcción aproximada de 43.93 m2, mezanine con área de 407.45 m2; propietarios en común y proindiviso las partes procesales; satisfechos los requisitos del artículo 406 CGP.

No siendo procedente la demanda de reconvención interpuesta por la demandada, dada la naturaleza del proceso, debe seguirse el delineamiento del artículo 1374 del CC.

Realizada una valoración en conjunto de los medios de prueba conforme las reglas de la sana crítica, poco aportan los dictámenes a la decisión sobre la división; el bien objeto de la división hace parte de edificio sometido a propiedad horizontal, por lo que no se discuten única y exclusivamente los intereses de los propietarios del local como unidad privada con coeficiente de copropiedad; obligaciones específicas frente a la propiedad horizontal, cualquier modificación respecto de ese local (fachadas, ingresos, muros, destinación) requiere de la autorización de personas ajenas al proceso (asambleas, trámites ante otras autoridades, curador y notario) y afecta a los demás copropietarios (incluyendo los bienes comunes); no se puede mediante este proceso donde se involucran propietarios de bienes de unidades privadas, imponerle obligaciones a la propiedad horizontal, curaduría o registrador de instrumentos públicos; no es posible abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, debe agotarse un trámite posterior al acuerdo entre las partes (licencia curador y reglamento de propiedad horizontal); la división material no procede por las condiciones específicas del local comercial; decretando la división por venta.

## 2. APELACIÓN

El despacho considera que no se puede decretar la división material; generaría obligaciones a terceros, pero según el acta de la asamblea en la cual se aprueba la subdivisión del local 102, ***"los gastos serán asumidos por la FUNDACIÓN GOLDEN SHARE INVESTMENT...y además sufragará la deuda por las cuotas de administración que tiene el copropietario demandante...la forma en que se realice la subdivisión queda en manos de las partes ya sea de común acuerdo o por decisión judicial"***; los argumentos del Despacho no corresponden a la realidad, falló de la manera más sencilla y no la legal, pasó por alto la decisión de

la asamblea de copropietarios del 25 de marzo de 2023 en la cual se aprueba la subdivisión.

En cuanto a la licencia por parte de la Curaduría, lo presentado fue un visto bueno, para obtener la licencia se requiere la firma de todos los propietarios del bien inmueble, sin la firma del demandante sólo procede por orden judicial de acuerdo con el artículo 408 del CGP; tema que se expuso en los alegatos de conclusión y el Juez omitió; solicitando revocar la providencia del 20 de marzo de 2024 y declarar la división material del bien inmueble.

### 3. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

**¿Es procedente la división material del predio?**

### 4. CONSIDERACIONES

El artículo 407 del CGP delinea la procedencia de la división material,

***“Salvo 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. En los demás casos procederá la venta.”***

El artículo 2334 del CC, tratándose del derecho de división deja claro:

***“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. “La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”***

(Subrayas de la Sala).

Tratándose de división material, el artículo 2338 ibíd indica:

***“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: 1 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 ésta pueda servir de dato para calcular mejor el valor. 2a. Si hay habitaciones, labores u otras mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará, en cuanto sea posible, adjudicar a estos las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno...”***

Se destaca que el artículo 2334 en su inciso final califica la posibilidad de división material cuando resulte ***“fácilmente en proporciones”***; es decir, que la venta procede cuando no se prueba dicha alternativa; lo que debe interpretarse armónicamente con lo dispuesto en el artículo 407 del CGP:

***“Salvo 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. En los demás casos procederá la venta.”***

Ahora, para el cumplimiento de la división se procederá en los términos del numeral 1 del artículo 410 del CGP:

***“Ejecutoriado el auto que decrete la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.”***



Para dividir materialmente la cosa comunitaria sometida a régimen de propiedad horizontal, debemos remitirnos al artículo 3 de la Ley 675 de 2001:

***"...Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.***

***Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.***

***Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular..."***

Conforme los numerales 6 al 8 del artículo 38 de la misma Ley, se destaca que es función exclusiva de la asamblea general de propietarios como órgano de dirección:

***"6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.***

***7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.***

***8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley..."***

De tal suerte que para dividir materialmente un local comercial (unidad privada o de dominio particular) en dos unidades independientes e integrar un tercer local comercial con el que de esta subdivisión pueda desprenderse –todos parte de una copropiedad sometida a régimen de propiedad horizontal- se necesita imprescindiblemente la autorización y aprobación de la asamblea general de propietarios, que determina lo concerniente al reglamento de propiedad horizontal, coeficientes de copropiedad, designación de áreas comunes (entre otros); situaciones que no pueden materializarse mediante orden judicial, depende del arbitrio del órgano de decisión y dirección por mandato de la Ley, que opera conforme lo establecen los artículos 39 y siguientes de la Ley 675 de 2001, decidiendo mediante voto, por mayoría que exige un quórum conforme lo prevé el artículo 45:

***“Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión...Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.”***

Requiriéndose mayoría calificada, como excepción a la norma general, en las siguientes decisiones con mayoría del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

***“5. Reforma a los estatutos y reglamento.***

***...***

***8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.”***

Prevé el artículo 6 de la Ley de propiedad horizontal:

***“Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.”***

Lo que implica que si la reforma al reglamento de propiedad horizontal, los coeficientes de copropiedad y demás decisiones fueran aprobadas por el quórum requerido en asamblea general de copropietarios, el proyecto de subdivisión y englobe de predios de dominio particular debe ajustarse a las normas urbanísticas vigentes, lo que implica tener en cuenta las reglas que establecen las áreas mínimas que deben contener las unidades independientes acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, las normas urbanísticas de planeación, licencias de construcción aprobadas ***“o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común”***, especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio (entre otros).

Como prueba documental arribada por la parte demandada se verifica acta de asamblea general ordinaria de copropietarios del Edificio Luxor PH celebrada el 25 de marzo de 2023, con un quórum de liberatorio del 72.5534%, que dispone en el numeral 13.8 “Subdivisión del local 102, 114”:

***“Para recuperar la cartera del local 102, se sometió a consideración la solicitud de autorización para dividir el local 102 y la eventual opción de integración con el local 114 para tener acceso por el costado posterior.***

#### ***1. Local 102***

**Área primer nivel fachada frontal local 102: 22.00m<sup>2</sup>**

**Área mansarda para escaleras: 11.50m<sup>2</sup>**

**Área nuevo segundo piso: 203.50m<sup>2</sup>**

**Total, nuevo local 102: 237.00 m<sup>2</sup>**

**2. Local 116 (requiere nueva matrícula)**

**Área primer nivel fachada frontal local 116: 34.00m<sup>2</sup>**

**Área mansarda para escaleras 116: 17.50m<sup>2</sup>**

**Área nuevo segundo piso: 203.50m<sup>2</sup>**

**Total, nuevo local 102: 237.00 m<sup>2</sup>**

**3. Local 114**

**Área primer local 114: 21.63m<sup>2</sup>**

**Mezanine: 10.00m<sup>2</sup>**

**Decisión: se aprobó por unanimidad la subdivisión material del local 102 y 114 lo que permitirá la recuperación de la cartera del local 102 que ascendía a diciembre 31 de 2022 a \$23.094.168 con lo cual de conformidad con el ARTÍCULO 30 del RPH LUEXOR, se levanta la prohibición del numeral 2: que habla sobre la prohibición de dividir un bien de dominio privado en dos o más bienes. Esta decisión no es una aceptación de división interna entre propietarios y no compromete a la copropiedad en temas jurídicos que representen la forma exacta de la subdivisión, esta decisión corresponde a la autorización de que se inicie el trámite ante la curaduría y esta emita el concepto técnico frente a la viabilidad de las áreas de distribución del inmueble, los gastos, decisiones y forma de dividir dicho local no comprometen a la copropiedad en nada y serán los hoy propietarios quienes internamente decidan por su cuenta y riesgo, como ejecutar la división de dicho inmueble, bien sea de común acuerdo o vía jurídica. En caso de llegarse a materializar esta subdivisión los hoy propietarios se obligan para con la propiedad a cumplir las normas de la oficina de planeación en lo referido a las obligaciones urbanísticas del municipio de envigado Antioquia, trámite que será radicado ante la curaduría del mismo municipio."**

Revisado el dictamen pericial aportado con la contestación a la demanda, anexo **"CONCEPTO DE SUBDIVISIÓN CALLE 46 E SUR # CRA 42 B-33, PRIMER NIVEL L. COMERCIAL 102 EDUFUCUI KUXOR PH ENVIGADO ANTIOQUIA"** elaborado por el Arquitecto DIEGO FERNÁNDO CASTRILLÓN MORALES", indicó que **"EL LOCAL 102 EN SU PRIMERA PLANTA POSEE UN ÁREA DE 43.93 M2. AL DIVIDIR EL ÁREA A LA MITAD CON UN MURO TRANSVERSAL Y ENDOVELADO SEGÚN DETALLE EN PLANOS, QUEDARÁN DOS ÁREAS DE 21.96 M2, UNA SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL Y EL OTRO HACIA LA PARTE TRASERA, DONDE SE ANEZATÍA AL LOCAL 114 (ENGLOBE). EN EL SEGUNDO NIVEL TENEMOS UN ÁREA DE 407.45M2, AL DIVIDIR EL ÁREA A LA MITAD CON UN MUTO ENDOVELADO SEGÚN DETALLES EN PLANOS, PERPENDICULAR A LA FACHADA PRINCIPAL QUEDARÍA CON UN ÁREA DE 192.17M2 CADA UNO, DESPUÉS DE VACÍOS...EN EL LOCAL 112 SE GENERA EL ACCESO CON ESCALERAS DE 1.2 METROS AL SEGUNDO NIVEL Y CON UN VACÍO EXACTAMENTE IGUAL EN ÁREA GENERADO EN EL LOCAL 102 PARA CONSERVAR LA IGUALDAD DE ÁREAS Y SE ANEXARÁ AL LOCAL 112 (ENGLOBE)...AL ENGLOBAR LAS NUEVAS ÁREAS COMO SE PROPONE NO SE ALTERAN EN NINGÚN MOMENTO LAS VIVIENDAS/HECTÁREA PERMITIDAS POR EL P.O.T...";** sin que se advierta conclusión que como resultado del englobe de las áreas y destinación a mansardas y escaleras, dé cuenta del metraje que coincida con lo indicado en el acta de asamblea.

La solicitud elevada por la demandada ante el Curador Segundo Urbano de Envigado, **"Consulta de viabilidad para subdivisión de los locales 102 y 114"**, relaciona, **"1. Se modificará el local 114 el cual posee hoy un área de 30.60 más cuadrados, y cedería un área de 10.60 al local 102 parte posterior. 2. El local 114 quedaría con un área final de 20m2 y un mezanine de 10m2. 3. El local 102 quedaría con un área final de: Primer nivel 21.96 m2 Mezanine 11.00 m2 Segundo nivel 203.72 m2 Total área 236.68 m2 4. El nuevo local tendría como nomenclatura el número 122 y quedaría entrando por la parte posterior y con un área de: Primer nivel 32.56 m2 Mezanine 16.00 m2 Segundo nivel 203.72 m2 Total área 252.28 m2"**; que tampoco coincide con los datos relacionados en el proyecto aprobado por asamblea general de copropietarios, se refieren 3 locales: el

102 que quedaría con área total de 236.68 m<sup>2</sup>, el local 114 con un área total de 30 m<sup>2</sup> y el local 122 con un área total de 252.28 m<sup>2</sup>.

El Curador Urbano Segundo de Envigado, respondió consulta sobre la viabilidad para la modificación de los locales 102 y 114 correspondiente a la zona comercial del Edificio Luxor PH:

**"Es preciso aclarar antes de responder su petición, que el texto del documento presentado y los planos anexos difieren en la información, por lo que la respuesta se realiza desde la lectura del documento escrito.**

***Este edificio posee varias licencias de construcción otorgadas por esta dependencia, particularmente con la licencia N° C2E-133-16, se autorizó el visto bueno para la propiedad horizontal de toda la edificación, en la cual fueron incluidos los locales 102 y 114.***

***El aprovechamiento urbanístico referido al índice de construcción para otros usos (comercio y servicios) fue agotado completamente, por lo que cualquier modificación que se pretenda realizar al interior de los locales, no podrá adicionar áreas.***

***Es posible modificar los locales citados, para redistribuir sus linderos, áreas y generar nuevos locales; siempre y cuando las modificaciones que se pretendan realizar estén debidamente autorizadas por la asamblea de copropiedad, y se cumplan los requisitos que exige la Resolución 1025 de 2021 emitida por el ministerio de vivienda para realizar la solicitud de licencia ante esta dependencia."***

Coligiéndose que, (i) la petición y los planos presentados difieren en la información; (ii) el aprovechamiento urbanístico referido al índice de construcción para otros usos (comercio y servicios) fue agotado completamente, cualquier modificación que se pretenda realizar al interior de los locales no podrá adicionar áreas; (iii) es posible

modificar los locales, siempre y cuando las modificaciones estén autorizadas por la asamblea de copropiedad y se cumplan los requisitos que exige la Resolución 1025 de 2021.

Coherente con lo anterior, el artículo 1 de la Resolución 1025 de 2021 emitida por el Ministerio de Vivienda que modifica el artículo 1 de la Resolución 462 de 2017, indica:

***“Documentos. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos: 1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión. 2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante. 3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud, cuando se trate de personas jurídicas. 4. Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal. 5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud. 6. Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o***

***constancias que acrediten su experiencia, en los casos que esta última así se requiera."***

Para el caso específico de licencias de subdivisión, prevé el numeral 1 del artículo 4 y el inciso 4 del artículo 8 ibíd:

***"Artículo 4. Documentos adicionales para la licencia de subdivisión. Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en el artículo de la presente resolución, la solicitud deberá acompañarse de: 1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979, que refleje el estado de los predios antes y después de la subdivisión propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.***

***Artículo 8. Documentos para la solicitud de modificación de licencias vigentes...A la modificación de licencias de subdivisión urbana o rural se acompañará un plano que refleje la conformación de los predios antes y después de la modificación, debidamente amojonado y alinderado, según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas."***

En este orden, no se acreditó la gestión por la parte demandada, interesada en la subdivisión material del predio del formulario único nacional para la solicitud de licencias diligenciado por el solicitante, con sus documentos específicos como la copia del certificado de libertad y tradición del inmueble, copia del documento de identidad del solicitante, copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último del inmueble objeto de la solicitud, copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia, plano del levantamiento topográfico firmado por el ingeniero topográfico matriculado o



topógrafo profesional licenciado de acuerdo con la Ley 70 de 1979 ni plano que refleje la conformación de los predios antes y después de la modificación, debidamente amojonado y alinderado, con su respectivo cuadro de áreas.

Indicó la recurrente en la sustentación de su disenso, que el trámite no puede adelantarse sin aquiescencia de la parte demandante copropietaria del inmueble, lo que corresponde a una conjetura personal, pues ello no fue indicado por el Curador Urbano Segundo de Envigado quien sí advirtió la inconsistencia entre los datos dados para la presentación de la petición resuelta y la necesidad de ajustarse a los parámetros dispuestos en la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda que exigía la presentación de solicitud formal para la obtención de licencia de subdivisión con radicación de la documentación referida.

En gracia de discusión, si la parte demandada hubiere presentado la solicitud y la fuera inadmitida o rechazada por el ente competente con fundamento en el argumento de alzada; en la etapa procesal oportuna, pudo gestionar ante el Despacho de conocimiento la licencia previa, conforme el artículo 408 del CGP para esta clase de procesos divisorios, ***“En la demanda podrá pedirse que el juez conceda licencia cuando ella sea necesaria de conformidad con la ley sustancial, para lo cual se acompañará prueba siquiera sumaria de su necesidad o conveniencia...”***

Es que el Juez no puede decidir con base en conjeturas o en pruebas parciales e incompletas, sino en un conjunto de pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 164 del CGP), en cumplimiento de la carga de la prueba (artículo 1679, que deben ser apreciadas conforme con las reglas de la sana crítica (artículo 176).

Por tanto, como la parte demandada interesada en la división material del inmueble no acreditó su procedencia, sin que coincidan los datos (áreas y predios) expuestos en asamblea general de copropietarios con los indicados en el dictamen pericial y los informados al Curador Urbano Municipal y sin adelantamiento de la licencia de

subdivisión conforme los lineamientos de la autoridad competente; procede la división por venta en los términos del artículo 407 del CGP.

En ese sentido se CONFIRMARÁ la providencia cuestionada.

### **DECISIÓN**

La **SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,**

### **RESUELVE**

Por las razones expuestas, se CONFIRMA lo decidido en providencia del 20 de marzo de 2024.

**NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS** lo resuelto y se ordena devolver el expediente al juzgado de origen.



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**  
**MAGISTRADO**