

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
Funza-Cundinamarca, 11 de agosto de 2022

**Radicado No. 2017-00327-00**

Corresponde a este Despacho resolver la viabilidad de decretar la división material en el proceso del epígrafe, respecto del inmueble ubicado en la calle 13 No. 3-46/48 del municipio de Cota- Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-876040, de la zona norte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

## ANTECEDENTES

Mediante apoderado judicial el señor Osmany Gutiérrez Sastoque promovió juicio divisorio contra Amanda Barbosa Barbosa, para que se decrete la división material del inmueble descrito anteriormente, cuyos linderos y demás especificaciones se relacionan en los hechos de la demanda, a prorrata de sus derechos conforme se especifica en el acápite de pretensiones de la demanda.

Al efecto, sostuvo el apoderado de la parte demandante, que Osmany Gutiérrez Sastoque es dueña de una parte del inmueble en comento en proporción de un 77% luego de efectuar compraventa de derechos de cuota del señor Gutiérrez Alfonso Avelino protocolizada ante la Notaría Única del Circulo de Cota conforme se indicó en escritura pública No.186 del 2 de marzo de 2017, mientras la señora Barbosa Barbosa ostenta la propiedad de una cuota del 23%.

Entonces, ante la indiscutible comunidad existente solicita la extinción de la misma materialmente, con ocasión de múltiples inconvenientes suscitados con el tema de servicios públicos, mantenimiento y pago de impuestos.

## TRÁMITE PROCESAL

Por cuanto con la demanda se adjuntó la prueba idónea que demandante y demandados son condueños, y el certificado de libertad y tradición que refleja la situación jurídica del inmueble y su tradición, el 5 de octubre de 2017 se admitió la demanda a trámite, ordenándose su notificación y traslado por el término legal.

La convocada al juicio, señora Amanda Barbosa se notificó personalmente, no obstante, durante el término de traslado, guardó hermético silencio. Un vez se dio traslado del dictamen aportado y puesto en conocimiento de las partes la comunicación proveniente de la Secretaria de Planeación del municipio de Cota

(fl. 92). Surtido el trámite de rigor corresponde al despacho decretar la división del bien común con fundamento en las razones que pasarán a exponerse.

### CONSIDERACIONES

El artículo 1374 del Código Civil establece que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en la indivisión: “...*la partición de objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario*”.

Bajo dicho presupuesto normativo, cada condueño tiene el derecho a que se ponga fin a la comunidad por medio del proceso divisorio, ya sea a través de la partición material del bien común, o mediante la venta en pública subasta, si aquella no es procedente.

En el asunto sub examine, se ha solicitado la división material respecto del inmueble ubicado en calle 13 No. 3-46/48 del municipio de Cota-Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-876040, de la zona norte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. De las documentales acompañadas a la demanda, se prueba que, en efecto, las partes son condueños del inmueble anteriormente descrito, en proporción de un 77% y 23%.

Ahora bien, establecido lo anterior, y atendiendo las pretensiones de la demanda, corresponde entonces dilucidar lo concerniente a la pretensión principal orientada a la división material del inmueble, pues solamente ante el fracaso de esta sería viable extinguir la comunidad mediante la venta en pública subasta, temas éstos sobre los cuales se centrará el estudio, como quiera que el demandado durante el término de traslado guardó silencio.

Así las cosas, se tiene que de acuerdo con lo deprecado en el libelo genitor de cara a la pretensión principal, esto es, para definir lo concerniente a la división material, este despacho en cumplimiento a lo ordenado por el Superior en proveído del 5 de marzo de 2020 dispuso librar oficio a la Oficina de Planeación del municipio de Cota, a fin de obtener concepto sobre el uso del suelo, cabida mínima superficiaria en que puede fraccionarse el inmueble de la presente acción entre otras indagaciones, de igual manera se aportó al expediente dictamen pericial que se decretó de oficio ( fl. 50-67).

Revisada la documental obrante en el expediente, y teniendo en cuenta la respuesta No. 0949 del 26 de noviembre de 2020 otorgada por la oficina de planeación del municipio de Cota quien manifestó la normatividad urbanística aplicable Acuerdo 012 de 2000 que el área mínima permitida para subdivisiones es de 144M<sup>2</sup> y que el frente mínimo por lote 8 metros, razón por la cual no resulta factible la división material del inmueble objeto del proceso, como quiera que el inmueble de la señora Amanda Barbosa o predio 2° respecto a los linderos para efectuar la división material en el acápite de pretensiones, se indicó que éste tendría por el frente tan sólo 5,33 M, por lo que no alcanzaría la medida mínima que indicó la cita Oficina de Planeación

Elemento de juicio que orienta con claridad la improsperidad de la pretensión, aunado al hecho que los dictámenes aportados no dieron claridad al asunto, pues se limitaron a indicar el valor de inmueble y la posibilidad de

fraccionamiento sin especificar si aplicaban los linderos descritos en el libelo genitor. Aunado al hecho debe precisarse que existe una construcción en el inmueble, por lo que para el caso sub examine la división material podría conllevar el desmedro de los derechos de los comuneros, en ese orden resulta imperioso traer a colación lo preceptuado 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.”*.

Colofón de lo expuesto este fallador colige la INDIVISIBILIDAD MATERIAL del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-876040, en tanto los linderos (medida concerniente al frente, que se fijó en 5,33 metros) que atañen al inmueble de la demandada no se acompasan con el POT del municipio de Cota, toda vez que estableció la autoridad que no se permitirán inmuebles con menos de 8 metros como medida de frente (fl. 85).

Así las cosas y en aras de proveer de fondo en el presente asunto, debe salir avante la venta común del bien, ello como quiera que a voces de lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, se trata de un derecho inalienable del comunero a no permanecer en la indivisión.

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

**PRIMERO:** DENEGAR la división material del inmueble identificado y alinderado en este proceso divisorio, con fundamento en lo considerado.

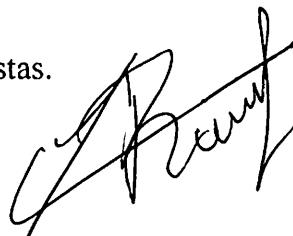
**SEGUNDO:** DECRETAR en pública subasta la venta del inmueble ubicado en la calle 13 No. 3-46/48 del municipio de Cota-Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-876040, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -zona norte-.

**TERCERO:** ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda.

**CUARTO:** DECRETAR el embargo y posterior secuestro del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-876040. Para llevar a cabo el secuestro del inmueble, se comisiona con amplias facultades al Inspector de Policía de Cota (Cundinamarca). Secretaría proceda a elaborar el respectivo despacho comisorio una vez acreditado en el proceso el registro de la medida de embargo del citado bien.

**QUINTO:** Sin condena en costas.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**