

REPÚBLICA DE COLOMBIA**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL.**

Auto Interlocutorio No. 166

Agua de Dios – Cund., diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

**Ref: Proceso con Acción Divisoria de Olegario Infante mesa y Luis Arturo Infante Meza contra Martha Lucía Puerto Infante y otros.
Rad: 2019-135.**

I. OBJETO DE LA DETERMINACIÓN.

Decretar la venta en pública subasta del bien materia del presente proceso, conforme ordena el artículo 409 del Código General del Proceso.

II. DE LA DEMANDA.

Se promovió la demanda con acción divisoria por parte de Olegario Infante Mesa y Luis Arturo Infante Meza, por intermedio de apoderada la Dra. Claribel Cubillos Mancipe en contra de la señora Martha Lucía Puerto Infante, los señores Juan Carlos Puerto Infante, Kevin Jhoan Puerto Infante, Luis Alejandro Puerto Infante, Oscar Gerardo Puerto Infante y Pastor Puerto Rosas, con las siguientes,

PRETENSIONES:**Principales:**

- Que se decrete la división material del inmueble urbano ubicado en la Calle 9 Nro. 7-59, 7-61 y 7-63 de Agua de Dios Cundinamarca, con matrícula inmobiliaria **150-6674** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios.
- Que se ordene el registro de la partición en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios.
- Que se realice el sorteo de los predios resultantes de la división *“ya que no se ha generado acuerdo al respecto entre los comuneros”*.
- Ordenar la demolición de la casa de habitación existente a costa de todos los comuneros, en proporción a sus cuotas.

- Decretar la propiedad de los puntos de servicios públicos de “agua y alcantarillado y energía eléctrica en razón de un servicio para cada comunero y cada lote”
- “Ordenar dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 413 del Código General del proceso respecto de los gastos de la división, incluyendo los dictámenes periciales allegados con el presente escrito de demanda, en el sentido que deberán ser de cargo de los comuneros en proporción de sus derechos.”

Subsidiarias:

“Decretar la propiedad de los lotes Nro. 1 y Nro. 2, de acuerdo al dictamen pericial, para mis mandantes OLEGARIO INFANTE MESA y LUIS ARTURO INFANTE MEZA y del lote Nro. 3 para los aquí demandados.

El libelo fue admitido en auto del 20 de mayo de 2019 (fl. 102) y se dispuso su tramitación por el procedimiento especial DIVISORIO, establecido en los Arts. 406 y siguientes del Código General del Proceso y corre traslado a todos y cada uno de los demandados por el término de 10 días para su contestación.

Igualmente se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria **150-6674** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios.

Notificado el extremo pasivo, por intermedio de apoderada la Dra. MARTHA CECILIA ORTEGA OVALLE, dio respuesta al libelo en nombre de todos los demandados (fls. 115 a 119) haciendo pronunciamiento sobre los hechos y propuso las siguientes excepciones de mérito:

1. Derecho de preferencia material, en posesión reconocida individualmente por los comuneros del bien objeto de la litis, según acuerdo material, voluntario y amigable.
2. Ruptura amigable y equitativa de la figura del común y proindiviso con materialización individual del ejercicio pleno de la posesión.

III. PARA RESOLVER SE CONSIDERA.

La propiedad asume la forma de comunidad, cuando respecto de un bien existen varias personas titulares del derecho de dominio en forma simultánea, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica de aquel.

Por ello el Art. 1.374 del Código Civil, dispone que ninguno de los coasignatarios, de una cosa universal y singular, será obligado a permanecer en la indivisión.

En el evento que nos ocupa, encontramos que la competencia para conocer de este proceso, radica en este Despacho, por la ubicación del bien y por la cuantía.

Los demandantes han probado ser titulares de cuota parte del derecho de dominio del inmueble, en común y proindiviso con los demandados, y por lo tanto no tienen la obligación de permanecer en la comunidad.

Ahora bien con relación a las excepciones de mérito propuestas por los demandados, debe decirse que en este proceso especial las posibilidades de excepción son limitadas, pues se permite únicamente las de exigibilidad antes del plazo en el caso de pacto de indivisión, cosa juzgada o división material anterior de común acuerdo.

Lo anterior, atendiendo el mandato del Art. 409 del Código General del Proceso en cuanto señala que “si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el Juez decretará por medio de auto la división o la venta solicitada, según corresponda”.

En el caso concreto, tiénese que la parte demandada no alegó pacto de indivisión y por lo tanto las excepciones propuestas no tienen vocación de prosperidad y deben ser denegadas.

Empero, sumado a lo anterior encontramos que según el dictamen pericial practicado dentro del proceso, emitido por la Arquitecta Andrea Tatiana González Aguiar, con Tarjeta Profesional Nro. A1262020-1071988250 (fls. 185 a 188), se estableció que *“el inmueble ubicado en la Calle 9 Nro. 7-63, 7-59 y 7-61, del municipio de Agua de Dios, con matrícula inmobiliaria 150-6674 de propiedad de las partes que conforman este proceso **NO PUEDE SER DIVIDIDO** longitudinalmente como lo propuso el señor apoderado de los demandantes, debido a que el frente mínimo del lote establecido en la normativa es de **6,00 Metros lineales** y el lote a dividir entre las tres partes posee un frente de tan **solo 7,30 metros lineales**, lo que haría imposible el cumplimiento de esta norma. Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de predios con frentes menores a los indicados en cada una de sus zonas”*.

Cuando en el dictamen se menciona la norma, hace referencia al Acuerdo Nro. 11 del 28 de diciembre de 2015, del Concejo Municipal de Agua de Dios, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Con esta prueba pericial, que mediante auto del 25 de noviembre de 2020 (fl. 190) se corrió traslado a las partes sin que hubiera sido cuestionada, encontramos que el predio materia de la acción no permite su división material y por lo tanto se debe dar aplicación a lo dispuesto en el Art. 407 del Código General del Proceso, en cuanto precisa que “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 conductores desmerezcan por el fraccionamiento. **En los demás casos procederá la venta.”**

Corolario de todo lo anterior, es que al no ser procedente la división material del predio con matrícula inmobiliaria 150-6674, materia de este proceso, se debe decretar la venta en pública subasta cumpliendo lo dispuesto en la norma

anteriormente transcrita y así se ordenará, previo al secuestro, como lo ordena el Art. 411 ibídem.

IV. DECISIÓN.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Agua de Dios,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DENEGAR las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: DECRETAR LA DIVISION AD VALOREM, del inmueble ubicado en la Calle 9 Nro. 7-63, 7-59 y 7-61 de la nomenclatura urbana de Agua de Dios, con matrícula inmobiliaria 150-6674, comprendido entre los siguientes linderos que se toman de la escritura pública Nro. 848 del 23 de mayo de 2018, otorgada en la Notaría 58 del Círculo de Bogotá, partiendo de la calle 9ª del punto 1 al 2 en recta de treinta y seis (36) metros, diez (10) centímetros en colindancia con predios de ARAMINTA MENDOZA; POR EL FONDO: del punto 2 al punto 3 en extensión de veinte (20) metros, diez (10) centímetros y colindando con el lote No. 2 de esta partición adjudicado a MARIA DEL CARMEN L.; POR EL COSTADO DERECHO: Del punto 3 al punto 4 por vía peatonal que fue asignada para esta partición, en extensión total de treinta y ocho (38) metros y cincuenta y cinco (55) centímetros; POR EL FRENTE: Del punto 4 al punto 1 por la calle 9ª en extensión de siete (7) metros, treinta (30) centímetros a dar al punto de partida y encierra.

TERCERO: ORDENAR EL SECUESTRO del inmueble ubicado en la Calle 9 Nro. 7-63, 7-59 y 7-61 de la nomenclatura urbana de Agua de Dios, con matrícula inmobiliaria **150-6674** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Agua de Dios, para lo cual se comisiona a la Inspección Municipal de Policía de Agua de Dios, con la facultad de designar secuestre y fijar honorarios provisionales. Líbrese despacho comisorio insertando copia de este auto y de la demanda.

CUATO: Una vez practicada esta medida cautelar, se procederá a fijar fecha y hora para la subasta, teniendo en cuenta que lavase para hacer postura será el valor total del avalúo del bien (Art. 411 del C.G.P.)

NOTIFIQUESE.

El Juez,



LUIS DOMINGO CÁRDENAS.