

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 1 de diciembre de 2023

### Radicado No. 2018-00759

De conformidad con lo ordenado en auto anterior y en aras de decretar la división solicitada se exponen las siguientes,

#### I. CONSIDERACIONES

Señala el artículo 2322 del C.C. que la comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.

Así mismo, el artículo 1374 del C.C. *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.*

Bien sabido es que, mientras no exista pacto en contrario, para hacer efectivo el derecho de los comuneros a no permanecer en la indivisión de la cosa común, el CGP regula, lo atinente a los procesos divisorios en los artículos 406 al 418. Según la normativa que viene de citarse, cualquiera de los comuneros se encuentra legitimado para solicitar que se decrete la partición material de la cosa que se tiene en común y proindiviso, o, de no ser esto posible, su división ad valorem, de conformidad con lo previsto en el artículo

410 y 411 del CGP, proceso en el cual habrán de ser demandados los demás comuneros, quienes tienen la calidad de litisconsortes necesarios.

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 presente asunto, los demandantes Mónica Andrea, Fredy Armando, Jhon Jairo, Ana Milena y Brayan David Garay Lucio, Blanca Flor Lucio Rico solicitaron que se decrete la división material del inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 16-11 del municipio de Funza, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-460881 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, toda vez que considera que es susceptible de división material, sin que con ello se desmejore los derechos que ostentan los demandados Lida Jazmín Cubillos Cruz y Juan Gabriel Lucio.

Por su parte, la demandada Lida Jazmín Cubillos Cruz, fue notificada por aviso, quien guardo silencio. A su vez, el demandado Juan Gabriel Lucio no se opuso a la división solicitada, tan solo finco su oposición en el hecho de que efectuó mejoras sobre el predio, y para ello, propuso la excepción de falta de legitimación en la causa por activa por parte de los demandantes.

Sobre la legitimación en la causa, la Corte Suprema de Justicia al referirse a esta figura, dijo que era una de las condiciones de la acción, o sea, requisito indispensable para obtener sentencia favorable. Se presenta legitimación en la causa cuando quien demanda es la persona a la que el derecho sustancial faculta para ello (*activa*), y debe demandar solo a quien se puede reclamar el derecho pretendido (*pasiva*). La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al Juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que, si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es el llamado a responder,

debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material a fin de terminar el litigio.

De las pruebas que obran en el expediente, se puede determinar que tanto la demandante como los demandados son condueños del inmueble objeto de la presente división, en efecto, se aportó copia de la escritura pública No. 1200 del 26 de junio de 2012 de la Notaria Única del Círculo de Funza, así como el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien objeto de la división, en donde se puede evidenciar sin lugar a equívocos, que las partes aquí en litigio son las propietarias en proporción en común y proindiviso del bien.

De ahí que, la excepción esta llamada a su fracaso, por cuanto tanto la legitimación en su doble arista se encuentra acreditada en el plenario, tal como lo exige el artículo 406 del CGP.

Ahora, frente al reclamo de las mejoras, debe indicarse que no hay lugar a su reconocimiento, por cuanto, el demandado Juan Gabriel Lucio desatendió lo previsto en el artículo 412 ibídem, esto es, no las estimo bajo juramento, así como tampoco, aporto el respectivo dictamen pericial. Por lo tanto, las demás pruebas solicitadas para sustentar dicho reclamo, no serán decretadas.

Por otro lado, ha de precisarse, que no existe vestigio alguno que entre los condueños haya pacto de indivisión. Por lo tanto, la división hasta este punto es procedente, empero, no en la forma solicitada por la parte demandante, por cuanto contraviene las normas urbanísticas de esta localidad. En efecto, y atendiendo la ubicación del inmueble el despacho solicito a la Secretaría de Planeación Municipal para que nos indicara si conforme al POT y normas urbanísticas del sector el bien era susceptible de división material, quien indico que el área mínima de subdivisión corresponde a **75M2** para todos aquellos predios que no estén sometidos al tratamiento de desarrollo, siempre y cuando no generen más de cuatro (4) predios *-folios 27-35 arch-digi- 12-*.

Por lo tanto, la división solicitada en la demanda como pretensión principal es físicamente y jurídicamente improcedente, y en tal sentido, debe ordenarse su venta, tal como lo dispone el artículo 407 del CGP.

Por último, y atendiendo que han transcurrido más de una anualidad desde la presentación del avalúo -art.457-, se ordenara a la parte demandante que proceda a actualizarlo en la forma y términos del artículo 227 *ejusdem*.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA,**

## **II. R E S U E L V E**

**PRIMERO:** DECLARAR NO PROBADA la excepción formulada por el demandado Juan Gabriel Lucio, por los argumentos expuestos en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO:** NEGAR LA DIVISIÓN MATERIAL del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-460881, y en su lugar, DECRETAR SU VENTA.

**TERCERO:** ORDENAR el secuestro del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-460881 de la ORIP de Bogotá. Para tal efecto, se comisiona con amplias facultades a la Alcaldía y/o Inspección de Policía de esta localidad, incluyendo la facultad de designar secuestro. Secretaría proceda de conformidad.

**CUARTO:** Se ordena la actualización del avalúo sobre el objeto de la litis. Se ordena a la parte demandante que proceda a actualizarlo en la forma y términos del artículo 227 *ejusdem*, y para ello, se le concede el término de diez (10) días, contados a partir de que se consuma el secuestro aquí ordenado.

**QUINTO:** Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el bien objeto de división, y en su lugar, se ordena su embargo.

**SEXTO:** 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.



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