

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

**Proceso**                      **Divisorio**  
**Rad. Nro.**                    **11001310302420200018500**  
**Demandante(s):** **JUAN FRANCISCO ROMERO RODRÍGUEZ**  
**Demandado(s):** **MARLENE AMANDA MEDINA ARÉVALO**

Agotado el trámite de esta primera instancia, profiere el Juzgado el fallo que en derecho corresponda.

### **ANTECEDENTES**

#### **Pretensiones**

Mediante apoderado judicial, Juan Francisco Romero Rodríguez demandó por el trámite del proceso divisorio de mayor cuantía a Marlene Amanda Medina Arévalo, en procura de obtener sentencia mediante la cual se ordenara la división material del predio lote de terreno, denominado "Villa Leonor" Ubicado en la Transversal Dos A (TV 2 A) Número ciento treinta y seis- Cero ocho Sur (136-08 Sur). Hoy Carrera 13 (KR 13) Número ciento treinta y seis – cero ocho Sur (136-08 Sur) de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40223406, cedula catastra US R 11950 y chip AAA0003XAWF.

#### **Hechos**

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:

1. Mediante Escritura Pública Nro. 3691 de 29 de octubre de 2015 de la Notaría 7° del Círculo de Bogotá, el demandante adquirió mediante contrato de compraventa realizado con la señora María Leonor Arévalo Vda de Medina, los derechos de cuota correspondientes al 25% del inmueble pretendido.
2. Igualmente adquirió mediante Escritura Pública No. 1280 de 31 de mayo de 2019, los derechos de cuota correspondientes al 25% del predio, por compra realizada a DORA MARIELA MARTÍNEZ ROMERO.
3. La demandada Marlene Amanda Medina Arévalo adquirió el 50% del inmueble, mediante compra realizada a María Leonor Arévalo Vda de Medina, a través de la Escritura Pública No. 1747 de 10 de mayo de 2018.
4. En la actualidad el demandante y la demandada son condueños del inmueble materia de la división solicitada, en una proporción del 50% cada uno.
5. La Ley prevé que el propietario en comunidad no está obligado a permanecer en la indivisión, por lo que tiene derecho a la división material del inmueble y subsidiariamente a la venta en pública subasta.
6. Entre las partes en litigio no se ha pactado la indivisión del bien inmueble materia del asunto.
7. En el presente proceso es procedente la división material sin que los derechos

de los condueños desmerezcan.

8. En la actualidad ya existe una división material de hecho sobre el predio objeto del litigio.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

La presente demanda, luego de haber sido subsanada, fue admitida mediante auto de 1º de diciembre de 2020<sup>1</sup>.

La demandada Marlene Amanda Medina Arévalo se notificó de la referida decisión, en los términos del artículo 8º del Decreto Legislativo 806 de 2020<sup>2</sup>, quién en su oportunidad guardó silencio acerca de los hechos y pretensiones del libelo.

En sede de apelación, el Tribunal Superior de Bogotá, D.C. mediante auto de 19 de noviembre de 2021<sup>3</sup>, revocó la decisión de este despacho adoptada en auto de 5 de mayo de 2021<sup>4</sup>, en la que se negó la división material del predio objeto del proceso y en su lugar, ordenó dicho tipo de división material.

Así pues, ejecutoriado el auto que decretó la división material, es esta la oportunidad procesal para proferir sentencia de mérito.

### **CONSIDERACIONES**

Revisado el plenario se establece que ningún reparo merece la actuación frente a los presupuestos procesales, pues la competencia, está radicada en este Despacho Judicial, la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas y no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

Así las cosas, debe recordarse brevemente que conforme lo disponen los arts. 1394, 2335, 2337 y 2338 del C.C. y 407 de la ley 1564 de 2012, las reglas generales al momento de efectuar la división de un bien, son: i) la partición material solamente procede cuando ello es legalmente permitido y ii) no desmerecen los derechos de los comuneros. En caso de no cumplirse estas dos (2) condiciones procede la venta y si aun así debe efectuarse la partición, debe buscarse que todos los lotes sean en lo posible equivalentes y semejantes entre sí, pero en función de su utilidad y valor; y además de ello que a cada comunero se le asigne la zona en donde haya plantado mejoras.

En este caso, se observa que en la decisión de segunda instancia de 19 de noviembre de 2021, se encontró que no había restricciones legales para hacer la partición material pretendida en la demanda y que esta no afectaba los intereses de los litigantes, toda vez que, *"no puede perder de vista la clara y muy sensata confesión realizada por la comunera cuyos derechos fueron realmente protegidos por la decisión opugnada, en el sentido de no encontrarlos ni avizorarlos disminuidos y/o desmerecidos con la referida acción jurídica, la que, básicamente,*

---

<sup>1</sup> Doc. "016AutoAdmite.02.01.12"

<sup>2</sup> Doc. "026SutoTieneNotificado.01.09.03"

<sup>3</sup> Doc. "046CorreoFalloTribunal.07.22.11."

<sup>4</sup> Doc. "029AutoDivisión..03.05.05"

*se realizaría sobre los títulos del predio, pues, como los involucrados lo han ratificado reiteradamente, no es necesario efectuar ningún tipo de obra para materializarla”*

Asimismo, en dictamen pericial aportado junto con la demanda, se estableció la forma de división material que mantenía una equivalencia entre los comuneros en lo relativo al valor de los bienes de cada uno<sup>5</sup>. Anotando que dentro del proceso no se reconoció ninguna mejora a los contendientes.

Sentado lo anterior y, ante la falta de prueba alguna que controvirtiera las conclusiones de la experticia apenas reseñada o las calidades científicas de quién la efectuó, no puede otra cosa sino tenérsela en cuenta para los propósitos de este litigio, toda vez que permite a cada uno de los comuneros la obtención de una parte del predio equivalente a sus intereses, y que en términos económicos tiene un valor proporcional a aquel dividido conforme a los derechos de cada uno de los condueños.

Así las cosas, esta funcionaria estima que debe aceptarse la partición efectuada por los expertos, y por tanto en ese sentido dividirá el predio objeto del litigio.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro (24) Civil Del Circuito De Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** APROBAR la partición material del bien inmueble, lote de terreno denominado “Villa Leonor” Ubicado en la Transversal Dos A (TV 2 A) Número ciento treinta y seis- Cero ocho Sur (136-08 Sur), hoy Carrera 13 (KR 13) Número ciento treinta y seis – cero ocho Sur (136-08 Sur) de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40223406, cedula catastra US R 11950 y chip AAA0003XAWF efectuada en la siguiente forma:

1. A Francisco Romero Rodríguez el inmueble que se denomina interior 2, el cual se determina con la dirección **KR 13 No. 136 – 08 sur “INTERIOR 2”** de esta ciudad, tiene un área de 72.48 metros cuadrados y que se alindera de la siguiente manera:

***POR EL NORTE:** En extensión de 9.08 mts con el predio de nomenclatura No. 136 – 08 de la carrera 13 interior 1. **POR EL SUR:** En extensión de 9.1 mts con el predio de nomenclatura No. 12 A - 39/41/43 de la calle 136 Sur Lote 037 de la manzana catastral 002599023. **POR EL ORIENTE:** En extensión de 8.71 mts con la calle 136 sur. **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 8.00 mts con el predio de nomenclatura No. 136 – 16 sur de la carrera 13 Lote 035 de la manzana catastral 002599023*

2. A Marlene Amanda Medina Arévalo el predio que se denomina interior 1, el cual se determina con la dirección **KR 13 No. 136 – 08 sur “INTERIOR 1”**

---

<sup>5</sup> Doc. “002Anexos”

de esta ciudad, tiene un área de 49.51 metros cuadrados y que se alindera de la siguiente manera:

**POR EL NORTE:** En extensión de 6.72 mts con la carrera 13. **POR EL SUR:** En extensión de 6.72 mts con el predio de nomenclatura No. 136 – 08 de la carrera 13 interior 2. **POR EL ORIENTE:** En extensión de 8.29 mts con la calle 136 sur. **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 8.29 mts con el predio de nomenclatura No. 136 – 16 sur de la carrera 13 Lote 035 de la manzana catastral 002599023.

**SEGUNDO: ORDENAR**, con fundamento en el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012, la cancelación de la medida cautelar de inscripción de demanda y la inscripción de esta sentencia, en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50S-40223406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**TERCERO:** En consecuencia, con lo anterior se **ORDENA** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro que haga apertura de los nuevos folios de matrícula inmobiliaria que correspondan a los inmuebles delimitados en el ordinal PRIMERO de ésta sentencia.

**CUARTO:** Para el cumplimiento de los mandatos contenidas en los numerales SEGUNDO y TERCERO de la presente providencia, por Secretaría LÍBRENSE las comunicaciones pertinentes, y EXPÍDASE i) copia auténtica de ésta providencia, ii) constancia de ejecutoria de la presente sentencia, y iii) copia auténtica del documento digital "002Anexos" y de las demás piezas procesales pertinentes.

**QUINTO:** Sin condena en costas por no haber oposición a las pretensiones de la demanda.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE,**

  
**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA**  
**JUEZ**

C.C.R.