REPUBLICA DE COLOMBIA

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

Bogotá D.C., cinco (5) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso Divisorios –
Rad. Nro. 11001310302420200185

Por conducto de apoderado judicial, Juan Francisco Romero Rodríguez presentó demanda en contra de Marlene Amanda Medina Arévalo para que, según el trámite establecido por los artículos 406 y siguientes del Código General del Proceso, se decretara la división del predio ubicado en la Carrera 13 Nro. 136 – 08 Sur de Bogotá e identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 50S – 40223406 y código CHIP de Catastro Distrital Nro. AAA0003XAWF.

Respecto a la forma de realizar la distribución, se observa que el señor Romero Rodríguez en su demanda inicial expresó que pretendía únicamente la división material del inmueble (Archivo *03DemandaPrincipal.pdf* fls. 1 – 7). Empero, al momento de ser inadmitido el libelo se replanteó este, para incluir como pretensión subsidiaria la de la división *ad-valorem* del bien. (Archivo *07Memorial Subsanando.pdf* fls. 1 – 4)

Al expediente se aportó copia del certificado de tradición y libertad del inmueble en disputa (Archivo *02Anexos.pdf* fls. 1 - 2) donde consta que los extremos del litigio son propietarios cada uno de una cuota parte equivalente al 50% o a la mitad del bien atrás referenciado. Aunado a lo anterior, se arrimaron copias auténticas de las Escrituras Públicas Nro. 3691 del veintinueve (29) de octubre de dos mil quince (2015) y 1747 del diez (10) de mayo de dos mil dieciocho (2018), ambas de la Notaría séptima (7ª) del Círculo de Bogotá (Archivo *07Memorial Subsanando.pdf* fls. 5 – 22) y de la Nro. 1280 de treinta y uno (31) de mayo de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Bogotá (Archivo *03DemandaPrincipal.pdf* fls. 9 – 28) que son los documentos de los cuales derivan las partes sus derechos y que muestran la legitimación de los señores de las partes para componer el presente proceso.

TRAMITE

Admitida la demanda, mediante providencia de primero (1) de diciembre de dos mil veinte (2020) (Archivo *16AutoAdmite.02.01.12.pdf*), se ordenó la inscripción de la misma en el folio de matrícula del bien objeto de división y la notificación del extremo pasivo.

La notificación del auto admisorio al demandado se surtió personalmente en la forma que indica el art. 8 del Decreto Ley 806 de 2020, tal y como se indicó en decisión de nueve (9) de marzo de dos mil veintiuno (2021) (Archivo *26SutoTieneNotificado.01.09.03.pdf)*, sin que Marlene Amanda Medina Arévalo hubiese formulado medio defensivo alguno.

CONSIDERACIONES

Conforme a lo previsto en el artículo 1374 del Código Civil ninguno de los condueños de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, salvo

convenio al respecto, pero con las limitaciones previstas en la ley. Por lo anterior, el art. 406 y 407 de la ley 1564 de 2012 establecen que todo comunero puede pedir la división material, siempre y cuando esta no desmerezca los derechos de los condueños, o la venta de la cosa común, en cuyo caso la demanda deberá dirigirse en contra de los demás comuneros.

En ése orden de ideas, se tiene que el objeto del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión de alguna de las siguientes dos (2) formas:

- Mediante la partición material de cosa común, en cosas singulares que sean acordes a la cuota parte de la que cada comunero sea dueño.
- A través de la venta del bien comunitario, para que su producto se distribuya entre los copropietarios, de acuerdo con su cuota parte.

Ahora bien, disponen los artículos 2334 del Código Civil y 407 del Código General del Proceso que la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan dividirse o deslindarse fácilmente en porciones, sí y sólo sí, los derechos de los condueños no sean afectados, ni desvalorizados por el fraccionamiento

De igual suerte el inciso segundo del artículo 409 del Código General del Proceso, prevé "*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*", hipótesis legal cuyo trasunto subyace en que el legislador presume que quien guarda silencio ante una pretensión de este tipo, se aviene integralmente a la misma.

Para el *sub examine* se advierte que: i) que Juan Francisco Romero Rodríguez y Marlene Amanda Medina Arévalo son condueños del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 40223406; y ii) no existe ningún pacto, convenio o acuerdo que obligue a los extremos de este pleito a permanecer en la indivisión.

Siendo así, aparece con claridad que es procedente la división de la comunidad existente entre las partes del presente proceso, siendo el momento para decidir la forma en que ésta habrá de realizarse.

Para lo anterior, se tiene que con la demanda se allegó dictamen pericial por parte del señor Romero Rodríguez (Archivo *01Anexos.pdf*), experticio practicado por Alberth Yoany López Grueso, el cual pese a ser sólido, exhaustivo, claro y cuenta con fundamentos razonables conforme exige el art. 232 del Código General del Proceso para apreciar afirmativamente una pericia, trae las siguientes conclusiones:

- Es físicamente posible dividir el predio ubicado en la Carrera 13 Nro. 136 – 08 Sur de Bogotá en dos (2) inmuebles independientes, sin que siquiera haya que adelantar obras por ninguno de los comuneros.
- Los dos (2) predios resultantes estarían conformes con la reglamentación técnica urbanística para bienes inmuebles.
- El fundo que resulte a favor de Juan Francisco Romero Rodríguez ocuparía un área de terreno de 72,48 metros cuadrados con un valor de $63.389.124; mientras que el de Marlene Amanda Medina Arévalo sería de 49,51 metros cuadrados con un valor de $43.300.159

Entonces, si bien es cierto la división material es física y jurídicamente posible, hacerla implicaría una desvalorización de los derechos que tiene la señora Medina Arévalo. Por cuanto, recibiría un área menor al 50% de terreno que por derecho le corresponde, y la heredad que le correspondería también tendría un valor inferior a la mitad de que es

titular según las Escrituras Públicas reseñadas en los antecedentes de esta decisión.

Es decir, que pese a ser factible hacer la división material, esta conllevaría un desmerecimiento de los derechos de al menos uno de los dos (2) comuneros. Lo cual, se encuentra estrictamente prohibido por los arts. 2334 del Código Civil y 407 del Código General del Proceso, así que sin perjuicio de las potestades de conciliación y transacción extrajudicial, a que puedan arribar los extremos de este pleito, lo cierto es que la partición judicial del predio con matrícula inmobiliaria No. 50S – 40223406 NO es admisible por las razones apenas reseñadas.

Luego, habiéndose negado la primera forma de terminación de la comunidad que permite la ley y no existiendo pacto de indivisión que impida la segunda, no puede otra cosa sino accederse a la pretensión subsidiaria y ordenarse el avalúo y posterior venta del inmueble localizado en la Carrera 13 Nro. 136 – 08 Sur de Bogotá.

En conclusión, es procedente terminar con la comunidad existente entre las partes procesales, pero, aún pese a la falta de oposición de la parte demandada, NO puede hacerse la partición de la cosa común, por contrariar expresa prohibición legal, y debe entonces proceder a hacerse su venta.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro (24) Civil del Circuito de Bogotá, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR la división material del predio localizado en la Carrera 13 Nro. 136 – 08 Sur de Bogotá e identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 50S – 40223406 y código CHIP de Catastro Distrital Nro. AAA0003XAWF, por desmerecer los derechos de Marlene Amanda Medina Arévalo.

SEGUNDO: DECRETAR la división *ad-valorem* del inmueble atrás descrito

TERCERO: Una vez ejecutoriado este auto y acreditada la inscripción de la demanda respecto de la heredad a dividir, reingrese al Despacho para dar el impulso procesal que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE,

HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ

d.a.p.m

JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA
Notificación por Estado
La providencia anterior se notifica por anotación en el

ESTADO Nro._____

Fijado hoy _____
a la hora de las 8:00 A.M.

KETHY ALEYDA SARMIENTO VELANDIA
Secretario