



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## **JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO**

Carrera 10 No. 14-33 piso 15 - Edificio Hernando Morales

J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., cinco (5) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso: DIVISORIO  
Demandante: ANTONIO JESÚS ARIZA SIERRA Y OTROS  
Demandado: PEDRO MARÍA CHIGUASUQUE TUNJO  
Radicado: 11001310304820210052000  
Providencia: DECRETA DIVISIÓN AD VALOREM

Corresponde decidir la pretensión de división formulada en la demanda previo el estudio de rigor, conforme lo dispone el artículo 409 de la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso.

### **ANTECEDENTES**

1. Antonio Jesús Ariza Sierra, Clarivel Galicia Barragán, José Yesid Preciado Preciado, Efrén Hernando Rodríguez Castro, Dora Alba Rojas Gómez, Deicy Viviana Cruz Zamora, Miguel Ángel Cruz Sierra y José Domingo Nova Bonilla, por conducto de apoderado presentaron demanda en contra de Pedro María Chiguasuque Tunjo para que previos los trámites propios del proceso divisorio, se concedieran las siguientes pretensiones: (i) Decretar la división material y la correspondiente adjudicación del bien inmueble ubicado en la Carrera 88 C Bis No. 78- 31 Sur, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria No 50S-40137277, Chip AAA0150KAJH y Cédula Catastral 205310420700000000, el cual se encuentra debidamente alinderado en la demanda; (ii) Ordenar el registro de la partición material y de la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de Bogotá, y dar apertura a las correspondientes matrículas inmobiliarias individuales, así como las cédulas catastrales; y (iii) Tener en cuenta el avalúo del bien que se acompaña el libelo para la pertinencia de división material.

2. Como argumento fáctico, se esbozó concretamente, que el predio objeto de división fue adjudicado a PEDRO MARÍA CHIGUASUQUE TUNJO, que el 02 de noviembre del año 2010 los comuneros y el demandado de común acuerdo realizaron un

levantamiento de plano topográfico del predio en mención, a fin de tener una división y adjudicación de hecho, segmentándolo en ocho (8) lotes y una (1) vía pública de acceso.

3. La demanda fue admitida el día 22 de septiembre de 2021, una vez notificada al demandado, este contesto sin formular oposición.

### **CONSIDERACIONES**

Es bien sabido que todo comunero tiene el derecho a ponerle fin al estado de indivisión, conforme lo establece el artículo 2334 del Código Civil. Por lo tanto, la ley lo faculta para solicitar ante la jurisdicción que se decrete la división de la cosa, bien sea mediante división material, cuando al hacerlo esta no sufra desmejoramiento o, en caso contrario, mediante la venta, para con su producto obtener el valor de su cuota parte.

A la luz del artículo 406 del C.G. del P., cualquier comunero se encuentra legitimado para solicitar que se decrete la partición material de la cosa común, o su división ad valorem, ya que nadie está obligado a permanecer en la indivisión.

En el presente asunto, a través del certificado de libertad y tradición allegado como prueba, se acreditó que las partes son propietarios en común y proindiviso del inmueble ubicado en la Carrera 88 C Bis No. 78- 31 Sur e identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria No 50S-40137277 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de Bogotá, según consta en la anotaciones No. 3 y siguientes del citado documento registral, por ende, se encuentra satisfecha la exigencia contenida en el texto legal.

Se tiene entonces que, no queda duda sobre la legitimidad en la causa de los demandantes y demandado, quienes pueden ejercer la pretensión divisoria en razón a ser condueños del inmueble citado.

De otro lado, y frente a la división material debe decirse que esta procede *“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.”* (Art. 407 del C.G. del P.).

Revisado el expediente no se evidencia que se haya allegado alguna prueba documental o pericial, que permita colegir que la división material que se procura no desmejore los derechos de los condueños, por el contrario, el Avalúo Comercial dado al bien, aportado con la demanda, evidencia que cada porcentaje del

predio tiene un valor diferente, es decir, el fraccionamiento afecta a los comuneros cuya porción del terreno vale menos que el de los otros condueños.

En efecto, la anterior circunstancia no obliga a los comuneros a permanecer en la indivisión, pues la norma faculta al juez para optar por otro medio que persiga el fin del proceso divisorio y es la denominada división por venta, sin que con esa determinación se irrumpa en el vicio de la incongruencia, división ad valorem que conlleva a que una vez efectuada la venta del bien inmueble en pública subasta, su producto se distribuya entre todos los condueños, en la proporción y cuantía a que se circunscriba el respectivo porcentaje de dominio de cada condómine.

Nótese que, para el correcto ejercicio de la acción divisoria, cobra inusitada relevancia la precisión y alcance del derecho de dominio de cada condómine, pues, es nada menos el medio por el cual, la cuota-parte indivisa del comunero se transforma, merced al éxito de la pretensión, en un derecho concreto.

Valga la pena indicar aquí, que el trabajo pericial allegado se circunscribió a indicar el valor de cada predio que conforma el bien a dividir e indicó que procedía la división material, pero para ello no hizo mayor ilustración al respecto, pues debió referirse a temas puntuales, tales como: si la división material pretendida y cada uno de los predios se encontraban conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, determinar las áreas, cabidas, metrajes, extensiones, uso de suelos, y en fin todos aquellos aspectos de cada uno de los bienes e indicar si estos se ciñen al ordenamiento legal.

Los anteriores aspectos son los que permiten a la autoridad judicial establecer si la partición material se ajusta a los parámetros reglamentarios, información que no obra en el plenario, se itera, el avalúo allegado con la demanda se trata precisamente de un justiprecio, no de un dictamen pericial que permita precisar con certeza la viabilidad de la partición material de cara a dos aspectos, de un lado, que los derechos de los comuneros no se desmejorarán, y del otro, que la misma, en especial cada uno de los predios se ajusta a lo dispuesto para la ley [normas urbanísticas] para la división pretendida.

En ese orden, se aprecia que la división material no resulta procedente en los términos solicitados, por tanto se negará la misma, sin embargo, como los comuneros no están obligados a vivir en indivisión, la solución tal como se indicó en otro aparte de esta decisión, es la división por venta, sin que pueda resultar afectada la cuota parte que a cada comunero le corresponde, la cual debe coincidir y concordar los porcentajes indicados en el

folio de matrícula inmobiliaria, para efectos de la división ad valorem, la repartición del producto de la almoneda se hace factible, en su debido momento, a partir de la determinación de los reales porcentajes en que proporcionalmente habrá de dividirse el producto de la venta.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Ocho Civil del Circuito de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

**Primero.** Negar la división material solicitada, conforme a los argumentos expuestos.

**Segundo.** Decretar la venta en pública subasta del inmueble determinado en la demanda ubicado en la Carrera 88 C Bis No. 78- 31 Sur, identificado con Folio de Matrícula inmobiliaria No 50S-40137277, Chip AAA0150KAJH y Cédula Catastral 205310420700000000 de Bogotá D.C., con el fin de distribuir su producto entre los condueños, a prorrata de sus respectivos derechos.

**Tercero.** Ordenar el avalúo del inmueble, para lo cual se designa como perito al auxiliar de la justicia que aparece relacionado en el acta adjunta y que forma parte integral de este proveído. Comuníquesele la designación mediante telegrama a fin de que en el término de cinco (5) días se sirva aceptar el cargo y rendir el dictamen encomendado.

**Cuarto.** De conformidad con lo previsto en el Art. 413 del C.G. del P., los gastos comunes que genere la división o la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

**ALBERTO ENRIQUE ARIZA VILLA**

Firmado Por:

Alberto Enrique Ariza Villa

**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 048**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **919c8fa1d428b7003cfe83396accf954a0257e05c31053004d48d2eee12d3b02**

Documento generado en 05/03/2024 02:09:18 p. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**