

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 06 OCT 2023

Proceso: Divisorio  
Demandante: Oscar Sánchez Vega.  
Demandado: María Victoria Diaz de Sánchez y otra.  
Radicación: 110013103028202000377-00.  
Asunto: Auto decreta división

Concluido el trámite correspondiente, se procede a resolver sobre los pedimentos del actor en el proceso de la referencia, para lo cual se tiene en cuenta los siguientes;

**Antecedentes:**

1. El demandante Oscar Sánchez Vega por intermedio de apoderado judicial, formuló demanda divisoria en contra de María Victoria Diaz de Sánchez y Paola Alexandra Sánchez Diaz a fin de obtener la venta en pública subasta de los inmuebles distinguidos con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40330289 y 50S-281759 para que con su producto se pague a los comuneros el equivalente al porcentaje de sus derechos sobre el referido inmueble.

2. Los linderos especiales de los inmuebles se encuentran especificados en las escrituras públicas No. 15781 del 27 de diciembre de 2005 otorgada por la Notaría 29 del Circulo de Bogotá D.C. y escritura pública No. 1781 del 21 de mayo de 2009 otorgada en la Notaría 68 del Circulo de Bogotá D.C.

3. Como fundamentos fácticos en que se soportaron las pretensiones, el demandante básicamente manifestó que junto con las demandadas son dueños en común y proindiviso de los bienes inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40330289 y 50S-281759 ubicados respectivamente en la Transversal 70 C – No. 67 A – 91 Sur y Transversal 70 D Bis No. 67 A – 78 Sir de la Ciudad de Bogotá D.C. bienes con registro de derechos de dominio en cabeza de las siguientes personas:

3.1. Bien inmueble identificado con FMI **50S-40330289**:



<b>Comunero</b>	<b>Porcentaje derecho de propiedad</b>
María Victoria Diaz de Sánchez	30%
Paola Alexandra Sánchez Diaz	20%
Oscar Sánchez Vega	50%

Derechos de dominio adquiridos por medio de acto de compraventa contenido en escritura pública No. 15781 del 27 de diciembre de 2005 en la que los enajenantes fueron Marta Isabel Méndez Caro y Mauricio Méndez Caro, acto registrado en la anotación No. 004 del respectivo certificado de tradición y libertad.

**3.2. Bien inmueble identificado con FMI 50S-2811759:**

<b>Comunero</b>	<b>Porcentaje derecho de propiedad</b>
María Victoria Diaz de Sánchez	50%
Oscar Sánchez Vega	50%

Derechos de dominio adquiridos por adjudicación en sucesión protocolizada mediante escritura pública No. 1781 del 21 de mayo de 2009 otorgada por la Notaría 68 del Circulo de Bogotá D.C., registrada en la anotación No. 11 del respectivo certificado de tradición y libertad.

**Actuaciones procesales:**

1. La demanda fue admitida mediante providencia fechada el 28 de enero de 2021, en la cual se ordenó notificar al demandado y registrar la existencia de la demanda en los respectivos certificados de tradición y libertad.
2. Las demandada Paola Alexandra Sánchez se notificó oportunamente y formuló las excepciones de "Falta de legitimación en la causa por pasiva sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-281759", "Ausencia requisitos esenciales para proceso divisorios" (por falencias en el peritaje) y "Mala Fe" y objetó el dictamen aportado con la demanda (fl. 414 a 432).
3. La demandada María Victoria Diaz de Suarez se notificó oportunamente formulando las excepciones de "Ausencia requisitos esenciales para proceso divisorios" y objetó el dictamen aportado con la demanda (por falencias en el peritaje) y "Mala Fe" y (fl. 434 a 449).



1111

4. Mediante providencia fechada el 17 de septiembre de 2021 se dispuso no dar trámite a las excepciones de mérito formuladas en razón a que no se alegó pacto de indivisión y se dispuso fijar fecha y hora para interrogar a los peritos de las partes.

5. El 13 de febrero de 2023 en ocasión a la audiencia de interrogatorio de los peritos, las partes consolidaron un acuerdo sobre el valor de los bienes inmuebles concretado así:

- Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40330289 avaluado en la suma de \$9.450.000.000.oo
- Inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-281759 avaluado en la suma de \$1.050.000.000.oo.

Acordado lo anterior, se dispuso emitir auto que decreta la división una vez se acreditara debidamente la inscripción de la demanda en los certificados de tradición y libertad.

#### **Consideraciones:**

1. Establece el artículo 406 del Código General del Proceso:

*“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”.*

*“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.*

*En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”*

2. Por su parte, prevé el artículo 407 de la misma obra:



*“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 condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”*

3. De otro lado, pregona el artículo 2334 del Código Civil:

*“En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.*

*La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”*

4. Con la demanda la parte actora aportó los respectivos certificados de tradición y libertad de los inmuebles distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40330289 y 50S-281759, en los que respectivamente en las anotaciones 004 y 011 aparecen registrados los actos por medio de los cuales las partes adquirieron los respectivos derechos de dominio.

5. Acorde con ello, queda establecida la existencia de la comunidad, y como quiera que no se encuentra acreditada la existencia de pacto que enerve la división, se ha de ordenar la venta en pública subasta de los referidos inmuebles, previo secuestro, para que su producto se distribuya entre los comuneros en proporción a sus derechos.

4. Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. Una vez se efectúe y apruebe el remate, por secretaría se ha de proceder a realizar la liquidación de gastos de la división, en la forma establecida por el artículo 413 del Código General del Proceso.

En la forma autorizada por el artículo 411 del Código General del Proceso, y a fin de facilitar la futura entrega del inmueble, se ha de decretar su secuestro, comisionando para el efecto. Si las partes son capaces pueden de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.



Registrado el remate que se lleve a cabo, entregado el inmueble al rematante y realizada la liquidación de gastos de la división, se dispondrá sobre la entrega de dineros en la sentencia de distribución del producto del remate entre los condueños.

5. Finalmente se advierte que el avalúo de los bienes inmuebles será el acordado por las partes en audiencia de interrogatorio de peritos.

**Decisión:**

En mérito de lo anteriormente consignado, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,

**Resuelve:**

**PRIMERO: DECRETAR** la división *ad valorem* del inmueble ubicado en la Transversal 70 C No. 67 A 91 Sur de Bogotá D.C., distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40330289 determinado en esta providencia, para que el producto del remate sea distribuido entre las partes según su cuota parte así:

Comunero	Porcentaje derecho de propiedad
María Victoria Diaz de Sánchez	30%
Paola Alexandra Sánchez Diaz	20%
Oscar Sánchez Vega	50%

**SEGUNDO: DECRETAR** la división *ad valorem* del inmueble ubicado en la Transversal 70 D Bis No. 67 A – 78 Sur de Bogotá D.C., distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-281759 determinado en esta providencia, para que el producto del remate sea distribuido entre las partes según su cuota parte así:

Comunero	Porcentaje derecho de propiedad
María Victoria Diaz de Sánchez	50%
Oscar Sánchez Vega	50%

**TERCERO:** Los gastos comunes de las ventas serán de cargo de los respectivos comuneros en proporción a sus derechos. Una vez se efectúe y apruebe los respectivos remates; por secretaría se ha de proceder a realizar la liquidación de gastos



de la división, en la forma establecida por el artículo 413 del Código General del Proceso.

**CUARTO:** En la forma autorizada por el artículo 411 del Código General del Proceso y a fin de facilitar la futura entrega de los inmuebles, se decretan los SECUESTROS. Para el efecto se comisiona al señor Juez Civil Municipal de Bogotá, que por reparto corresponda a quien se le faculta para que designe secuestre y fije honorarios provisionales. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

**NOTIFÍQUESE,**

**NÉSTOR LEÓN CAMELO**  
Juez  
(2)

FG



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Asignado Voluntario Civil  
del Circuito de Bogotá D.C

El anterior auto se Notifico por Estado

No. 062 Fecha 09 OCT 2023

El Secretario(a),

