

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Bogotá D.C., veinticinco (25) de enero de dos mil veinticuatro (2024).**

Proceso: Divisorio  
Demandante: María Antonia Pérez Arias.  
Demandado: Gloria Mercedes Pérez Arias.  
Radicación: 11001310302820190014500.  
Asunto: Auto decreta división

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

**Antecedentes:**

1. La demandante María Antonia Pérez Arias por medio de apoderado judicial, formuló demanda divisoria en contra de Gloria Mercedes Pérez Arias a fin de que se decrete la división material del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-174172, y así obtener en su beneficio el 75% del inmueble y el restante 25% para la comunera y demandada Gloria Mercedes Pérez Arias.

En subsidio a la pretensión principal de división material, la demandante solicitó la división por ad-Valorem - venta pública subasta - para que con su producto se pague a los comuneros el equivalente al porcentaje de sus derechos sobre el referido inmueble.

Los linderos especiales del inmueble se encuentran especificados en la Escritura Pública No. 85 del 22 de enero de 2016 de la Notaría Cuarta de Bogotá D.C.

Aunado a lo anterior, la demandante solicitó el reconocimiento de mejoras.

2. Como fundamentos fácticos en que se estriban las pretensiones, la demandante básicamente manifestó que junto con la demandada son dueñas en común y proindiviso del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-174172 predio con nomenclatura urbana Carrera 96 No.

131 B - 83 Barrio Aures de Bogotá D.C., derechos de dominio que se adquirieron de la siguiente forma.

- La demandante adquirió inicialmente el 25 % de los derechos de dominio del referido bien inmueble por compra realizada a su progenitor Antonio Pérez, contrato contenido en la escritura pública No. 5519 del 25 de octubre de 1990 de la Notaría Veintiuna de Bogotá, registrada en la anotación No. 005 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Posteriormente, adquirió un 50 % de los derechos del dominio el citado inmueble, por compra realizada a Julián Rodrigo Pérez Hernández y Matilde Pérez Hernández, negocio contenido en la escritura pública No. 85 del 22 de enero de 2016 protocolizada en la Notaría Cuarta de Bogotá D.C. registrada en la anotación No. 014 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Sumando así, un 75% del derecho de dominio sobre la propiedad objeto de división.

- La demandada adquirió el 25% de los derechos de dominio, por compra realizada su progenitor Antonio Pérez, acto contenido en escritura pública No. 5519 del 25 de octubre de 1990 de la Notaría Veintiuna de Bogotá, registrada en la anotación No. 005 del respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

La demandante agregó que, las mejoras necesarias realizadas en el apartamento que ocupa con sus hijos corresponden a cocina integral, pisos en cerámica, cambio de tejas entre otros.

Remató la narrativa fáctica esgrimiendo que, la demandada a pesar de tener pleno conocimiento que su dominio se circunscribe al 25% del bien inmueble, persiste en seguir ocupando la terraza, un apartamento del primer piso, el garaje y otro apartamento del segundo piso; situación que sembró las desavenencias entre las comuneras, y el deseo de no permanecer en comunidad, y que, conforme a la Ley, no está obligada a continuar en común y proindiviso.

### **Actuaciones procesales:**

1. La demanda fue admitida mediante providencia fechada el 10 de abril de 2019, en la cual se ordenó notificar a la

demandada y registrar la existencia de la demanda en el respectivo certificado de tradición y libertad.

2. La demandada Gloria Mercedes Pérez Arias concurrió oportunamente a la demanda, se opuso a las pretensiones, formuló la excepción de mérito denominada “*prescripción adquisitiva de dominio*”; formuló contradicción al dictamen pericial adosado por la demandante solicitando la comparecencia del perito y término para aportar dictamen; subsidiariamente reclamó mejoras.

La excepción se fincó en el hecho de estar en curso demanda declarativa especial de pertenencia ante el Juzgado 55 Civil Municipal de Bogotá D.C.

3. Mediante auto fechado el 7 de junio de 2019, el despacho dispuso tener por notificada oportunamente a la demandada, decretó la prueba pericial por ella solicitada y se tuvo en cuenta el registro exitoso de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de controversia.

4. El 16 de noviembre de 2021 inicialmente se emitió auto que decretó **(i)** la división ad-Valorem **(ii)** declaró improcedente la excepción denominada prescripción adquisitiva de dominio **(iii)** denegó el reconocimiento de mejoras deprecado por las partes, **(iv)** se ordenó la venta en pública subasta y, **(v)** se tuvo como avalúo la suma de \$479.125.000.00. Decisión apelada por las partes.

5. El 21 de junio de 2022, el H. Tribunal Superior de Distrito Judicial, en sede de alzada frente al auto anterior, dispuso revocar los numerales 1, 4 y 5 de la decisión citada en el numeral anterior con el fin de que en esta instancia se adoptaran las medidas pertinentes a efectos de establecer si el predio objeto de la Litis es susceptible de división material y de actualizar su avalúo.

6. En obediencia a lo ordenado por el superior, el 13 de enero de 2023 se dispuso a ordenar al perito de la demandante adicionar, aclarar y/o complementar el dictamen pericial inicialmente aportado en el sentido de determinar concretamente la procedencia de la división material y actualizar el avalúo comercial del inmueble.

7. Finalmente, el 24 de febrero de 2023 se adosó el complemento del dictamen pericial en el cual se concluyó que

el bien inmueble objeto de la Litis no era susceptible de división material “(NO APLICA EN ESTE CASO)” y se definió como avalúo la suma de seiscientos noventa y tres millones seiscientos setenta y ocho mil seiscientos nueve pesos \$693.678.609.00.

### **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 el respectivo certificado de tradición del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-174172 (fls. 47 a 49), en cuyas anotaciones No. 005 y 014 aparecen respectivamente registradas las compras realizadas por la demandada y la demandante.

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

En este punto, y dejando claridad que el proceso divisorio se acogió por el legislador con el fin de poner fin a la comunidad en la propiedad, vale precisar que, en el asunto de marras se ha determinado sin discusión alguna la imposibilidad de aplicar la división material del inmueble objeto de la Litis, entendiéndose esta como la partición o deslindamiento material y/o vertical del bien en proporciones equivalentes a los derechos de dominio de los las partes (75% frente a un 25%), como quiera que, se trata de un inmueble destinado a uso residencial (habitacional)<sup>1</sup> de dos niveles con único acceso por la parte oriental, cuya longitud es de ocho metros, situación que impide cumplir con la longitud mínima requerida para para la demandada en el asunto en particular (4.5 metros) y torna difícil deslindarse en porciones; tal y como se coligió en el dictamen pericial allegado por la demandante. Nótese que, el referido dictamen no fue cuestionado por la parte demandada, quien además en réplica de la demanda se transige con la imposibilidad de aplicar la división material.

Igualmente, vale indicar que en el presente asunto no es dable contemplar la división por propiedad horizontal regulada en la ley 675 de 2001, por cuanto la aplicación de la figura jurídica devendría dispendiosa para el presente caso, por suponer las siguientes dificultades: (i) dividir materialmente el predio, dando lugar a dos inmuebles distintos, aspecto imposible por las razones determinadas en el dictamen pericial; (ii)

---

<sup>1</sup> Art. 2334 Código Civil – Derecho de División: 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.

simultáneamente implicaría la carga de establecer una serie de bienes comunes a ambos predios, sobre los cuales se mantendría la coopropiedad, lo cual incrementaría las dificultades asociadas al fraccionamiento material.

6. En estos términos, corroborara la imposibilidad de dividir materialmente el inmueble, por consiguiente se impone la necesidad de disponer su división ad valorem, lo anterior en consonancia con el artículo 407 del Código General del Proceso.

7. 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.

8. El avalúo que será tenido en cuenta es el aportado por la parte demandante obrante a folios 307 a 343, como quiera que la demandada no lo objetó.

9. Finalmente se advierte que frente a la excepción de mérito denominada "*prescripción adquisitiva de dominio*" y las mejoras solicitadas, las partes deberán estarse a lo resuelto en los numerales segundo y tercero del proveído fechado el 16 de diciembre de 2021, en los que se dispuso respectivamente declarar improcedente el medio exceptivo y se negó el reconocimiento de mejoras de ambas partes, como quiera que tales determinación no fueron objeto de censura ni revocadas por el H. Tribunal Superior de Distrito Judicial.

**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 carrera 96 No. 131 B - 83 de esta ciudad, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-174172, determinado en esta providencia, para que el producto del remate sea distribuido entre las partes según su cuota parte así:

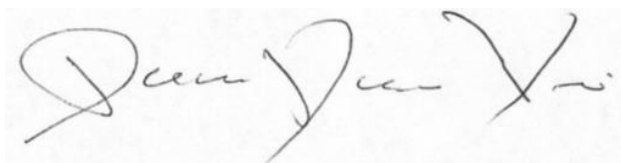
- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| • María Antonia Perez Arias   | 75% |
| • Gloria Mercedes Perez Arias | 25% |

**SEGUNDO:** Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos. 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.

**TERCERO:** En la forma autorizada por el artículo 411 del Código General del Proceso y a fin de facilitar la futura entrega del inmueble, se decreta su SECUESTRO. Para el efecto se comisiona al alcalde local y/o inspector de policía de la respectiva zona de Bogotá, a quien se le faculta para que designe secuestre y fije honorarios provisionales. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

**CUARTO:** Frente a la excepción de mérito denominada "*prescripción adquisitiva de dominio*" y las mejoras pretendidas, estese a lo resuelto en lo numerales segundo y tercero del proveído fechado el 16 de diciembre de 2021 (fl. 254 y 255), en los que se dispuso respectivamente declarar improcedente el medio exceptivo y se negó el reconocimiento de mejoras de ambas partes.

**NOTIFÍQUESE,**

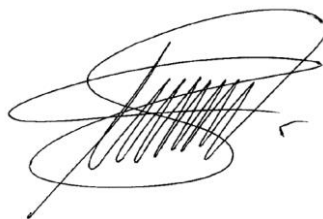


**NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ**  
Juez

FG

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior es notificada por anotación en  
ESTADO No. 001 Hoy 26-01-2024



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO  
Secretario

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá, D.C.

Notificación por estado

La providencia anterior se notifica por anotación en EST