



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**PROCESO:** Declarativo  
**RADICADO:** 680014003015-2022-00361-00

Al Despacho del señor Juez para proveer. Bucaramanga, once (11) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

**SANTIAGO HINESTROZA LAMUS**

Secretario

### JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

.....  
Bucaramanga, once (11) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Procede el Despacho a decidir lo que en derecho corresponda dentro del proceso DIVISORIO adelantado por NANCY MENDEZ JAIMES y MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES a través de apoderado judicial, contra JORGE ENRIQUE MENDEZ.

### ANTECEDENTES

A través de apoderado judicial, las señoras NANCY MENDEZ JAIMES y MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES presentaron demanda divisoria con el propósito de que se decrete la DIVISIÓN MATERIAL del bien inmueble que se describe a continuación:

Predio común urbano ubicado en la calle 18 No. 52-27 barrio Miraflores de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y con predial No. 010204140003000, descrito así:

“Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Ubicado en la Calle 18 # 52-27 del Barrio Miraflores. Comuna 14 de Bucaramanga Santander, con su respectiva Cabida y Linderos, con un Área de Terreno Según la Medición Aquí Realizada Equivalente a 60.00 m<sup>2</sup> (Sesenta Metros Cuadrados), y Área Construida Equivalente a 108.00 m<sup>2</sup> (Ciento Ocho Metros Cuadrados), Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Independientes, conformada por el Primer Nivel, Apartamento 101 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala Comedor, Una (1) Cocina, Un (1) Patio de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. En el Segundo Nivel, Apartamento 201 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Una (1) Zona de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. Los Accesos Independientes para cada piso de tal forma que para el Apartamento 101 su Entrada Principal es por la Calle 18 y con Otra Entrada por la Carrera 53, para el Apartamento 201 su Única Entrada es A través de las Gradas Ubicadas Sobre la Carrera 53, el Inmueble cuenta con Servicios Legales Contabilizados de Acueducto, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alcantarillado y Aseo, el Predio Actualmente se explota Económicamente para Arriendo de Vivienda.”

Para fundamentar su pretensión se propuso el siguiente escenario fáctico:

- Que los señores NANCY MENDEZ JAIMES, MARIA NUBIA MENDEZ y JORGE ENRIQUE MENDEZ son comuneros del predio urbano ubicado en la calle 18 No. 52-27 barrio Miraflores de la ciudad de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y con predial No. 010204140003000.
- Que son dueños de una cuota en el citado inmueble, con los siguientes porcentajes: MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES del 25,465%, NANCY MENDEZ JAIMES del 25,465% y JORGE ENRIQUE MENDEZ del 49,07%.
- Conforme al Certificado de Tradición y el Certificado especial de pertenencia correspondiente a la matrícula inmobiliaria no. 300-97495 allegado con el escrito de demanda, las demandantes obtuvieron la titularidad de la propiedad así: Adjudicación en Sucesión Derecho de Cuota, según escritura pública no. 3607 del 18/07/2019 de la Notaría Séptima de Bucaramanga y a través de la compraventa de derechos de cuota mediante la escritura pública 215 del 05/10/2021 de la Notaría Única de Guaca. A su vez, el demandado JORGE ENRIQUE MENDEZ obtuvo titularidad de la propiedad así: Adjudicación en Sucesión, sentencia del 27/11/2013 proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Málaga y Compraventa derechos de cuota mediante escritura pública no. 4766 del 23/09/2016 de la Notaría Quinta de Bucaramanga.
- Argumentan las demandantes que el bien inmueble es susceptible de división material y adjunta dictamen pericial con trabajo de partición del bien inmueble y avalúo.
- Que cada uno de los comuneros tiene la administración de la cuota que les correspondió en la adjudicación, pero fue imposible llegar a un acuerdo con el demandado para proceder a la división material.

### **TRÁMITE**

Presentada la demanda y previa inadmisión, por auto de fecha de 21 de julio de 2022, se admite la demanda por parte de este juzgado y se ordena notificar y correr traslado a la parte demandada, así como inscribir el libelo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

El demandado JORGE ENRIQUE MENDEZ se notifica por conducta concluyente el 27 de julio de 2022, fecha en la cual presenta memorial de contestación a la demanda allanándose a las pretensiones y aceptando la división material del apartamento 201, reseñado en el dictamen pericial que acompañó la demanda.

Surtido el trámite procesal y sin observarse irregularidad que vicie de nulidad la actuación, advirtiéndose además que los presupuestos procesales han sido satisfechos procede el Despacho a decidir sobre el fondo del litigio, previas las siguientes.

### **CONSIDERACIONES**

Al tenor del artículo 2334 del C.C., ningún comunero está en obligación de permanecer en indivisión, por lo que se contempla como derecho radicado en cabeza de cada uno de los copropietarios el derecho a pedir la partición del objeto.

A su vez, el artículo 406 del C. G. del P. faculta a todo comunero para pedir la división material de la cosa común o su venta, caso este último en el que se distribuirá el producto a prorrata de sus cuotas.

Siendo que la pretensión de la demanda se dirige a la división material del bien inmueble que es de propiedad de las partes en común, la cual no fue objeto de oposición por parte del demandado, ni se alegó pacto de indivisión, ni hubo desacuerdo con el dictamen allegado con la demanda; es procedente una vez surtido el trámite correspondiente –artículos 406-409 C.G.P.-, decretar la división del siguiente bien inmueble:

“Predio común urbano ubicado en la calle 18 No. 52-27 barrio Miraflores de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y con predial No. 010204140003000, el cual tiene los siguientes linderos generales: Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Ubicado en la Calle 18 # 52-27 del Barrio Miraflores. Comuna 14 de Bucaramanga Santander, con su respectiva Cabida y Linderos, con un Área de Terreno Según la Medición Aquí Realizada Equivalente a 60.00 m<sup>2</sup> (Sesenta Metros Cuadrados), y Área Construida Equivalente a 108.00 m<sup>2</sup> (Ciento Ocho Metros Cuadrados), Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Independientes, conformada por el Primer Nivel, Apartamento 101 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Un (1) Patio de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. En el Segundo Nivel, Apartamento 201 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Una (1) Zona de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. los Accesos Independientes para Cada Piso de tal forma que para el Apartamento 101 su Entrada Principal es por la Calle 18 y con Otra Entrada por la Carrera 53, para el Apartamento 201 su Única Entrada es A través de las Gradas Ubicadas Sobre la Carrera 53, el Inmueble cuenta con Servicios Legales Contabilizados de Acueducto, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alcantarillado y Aseo, el Predio Actualmente se Explota Económicamente para Arriendo de Vivienda.”

Al existir un justo título, que legitima a ambas partes para ser los sujetos procesales en la presente acción, es entonces procedente la división material, como fuera planteado en la demanda, ya que el demandado de ha allanado a las pretensiones se decretará la división del bien inmueble y el derecho de cada copropietario, conforme al dictamen que obra en el expediente como se indicará en la parte motiva.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Quince Civil Municipal de Bucaramanga,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: DECRETAR** la división material del siguiente bien inmueble:

“Predio común urbano ubicado en la calle 18 No. 52-27 barrio Miraflores de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-97495 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y con predial No. 010204140003000, el cual tiene los siguientes linderos generales: Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Ubicado en la Calle 18 # 52-27 del Barrio Miraflores. Comuna 14 de Bucaramanga Santander, con su respectiva Cabida y Linderos, con un Área de Terreno Según la Medición Aquí Realizada Equivalente a 60.00 m<sup>2</sup> (Sesenta Metros Cuadrados), y Área Construida Equivalente a 108.00 m<sup>2</sup> (Ciento Ocho Metros Cuadrados), Casa de Habitación Bifamiliar de Dos (2) Pisos Independientes, conformada por el Primer Nivel, Apartamento 101 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) SalaComedor, Una (1) Cocina, Un (1) Patio de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. En el Segundo Nivel, Apartamento 201 Dentro del cual Existen Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Una (1) Zona de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. Los Accesos Independientes para cada piso de tal forma que para el Apartamento 101 su Entrada Principal es por la Calle 18 y con Otra Entrada por la Carrera 53, para el Apartamento 201 su Única Entrada es A través de las Gradas Ubicadas Sobre la Carrera 53, el Inmueble cuenta con Servicios Legales Contabilizados de Acueducto, Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Alcantarillado y Aseo, el Predio. Actualmente se explota Económicamente para Arriendo de Vivienda.”

El cual será dividido de la siguiente manera, para lo cual resulta necesario la constitución de una propiedad horizontal:

“Para las Señoras MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES y NANCY MENDEZ JAIMES, le Corresponde el Apartamento 101, con Dirección Calle 18 # 52- 27 Barrio Miraflores Apartamento 101, El cual Cuenta con Un con Área Privada de 55 m<sup>2</sup> (Cincuenta y Cinco Metros Cuadrados), y un Coeficiente de Copropiedad 50.93 %, Con Entrada Independiente, y el Cual se Encuentra Distribuido en Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Un (1) Patio de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. Determinado dentro de los Sigüientes Linderos Especiales: POR EL ORIENTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 1 con Coordenadas Planas E= 1107633.392 m., N= 1280519.243 m., con Rumbo General Nor Oriente, Hasta el Punto 2 con Coordenadas Planas E= 1107638.213 m., N= 1280527.428 m. en Colindancia con la CARRERA 53, en distancia de 9.50 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL NORTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 2 con Coordenadas Planas E= 1107638.213 m., N= 1280527.428 m., con Rumbo General Nor Occidente, Hasta el Punto 3 con Coordenadas Planas E= 1107632.785 m., N= 1280530.626 m. en Colindancia con el Predio Urbano De CRISANTO TOLOZA, en distancia de 6.30 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL OCCIDENTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 3 con Coordenadas Planas E= 1107632.785 m., N= 1280530.626 m., con Rumbo General Sur Occidente, Hasta el Punto 4 con Coordenadas Planas E= 1107627.964 m., N= 1280522.441 m. en Colindancia con el Predio Urbano De ELIESER MENDEZ MENDEZ, en distancia de 9.50 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL SUR Lindero 1. Inicia en el Punto 4 con Coordenadas Planas E= 1107627.964 m., N= 1280522.441 m., con Rumbo General Sur Oriente, Hasta el Punto 1 con Coordenadas Planas E= 1107633.392 m., N= 1280519.243 m. en Colindancia con la CALLE 18, en distancia de 6.30 metros, Pared de Ladrillo al medio, Dar a su Primer Lindero y Encierra. POR EL NADIR en Colindancia con la Placa de Concreto Reforzado que sirve de Soporte al Edificio. POR EL CENIT en Colindancia con la Placa de Concreto Reforzado de Entrepiso que sirve de Cubierta a Esta Unidad y de Soporte al Apartamento 201.”

“Para el Señor JORGE ENRIQUE MENDEZ, le Corresponde el Apartamento 201, con Dirección Calle 18 # 52- 27 Barrio Miraflores Apartamento 201, El cual Cuenta con Un con Área Privada de 53 m<sup>2</sup> (Cincuenta y Tres Metros Cuadrados), con Coeficiente de Copropiedad 49.07 %, Con Entrada Independiente, y el Cual se Encuentra Distribuido en Tres (3) Alcobas, Una (1) Sala-Comedor, Una (1) Cocina, Una (1) Zona de Ropas, Un (1) Baño, Una (1) Ducha. Determinado dentro de los Sigüientes Linderos Especiales: POR EL ORIENTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 1a con Coordenadas Planas E= 1107633.622 m., N= 1280518.636 m., con Rumbo General Nor Oriente, Hasta el Punto 1b con Coordenadas Planas E= 1107637.736 m., N= 1280525.621 m. en Colindancia con la CARRERA 53, en distancia de 8.10 metros, Pared de Ladrillo al medio, Lindero 2. Inicia en el Punto 1c con Coordenadas Planas E= 1107637.305 m., N= 1280525.874 m., con Rumbo General Nor Oriente, Hasta el Punto 2 con Coordenadas Planas E= 1107638.213 m., N= 1280527.428 m. en Colindancia con la CARRERA 53, en distancia de 1.80 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL NORTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 1b con Coordenadas Planas E= 1107637.736 m., N= 1280525.621 m., con Rumbo General Nor Occidente, Hasta el Punto 1c con Coordenadas Planas E= 1107637.305 m., N= 1280525.874 m. en Colindancia con la CARRERA 53, en distancia de 0.50 metros, Pared de Ladrillo al medio, Lindero 2. Inicia en el Punto 2 con Coordenadas Planas E= 1107638.213 m., N= 1280527.428 m., con Rumbo General Nor Occidente, Hasta el Punto 3 con Coordenadas Planas E= 1107632.785 m., N= 1280530.626 m. en Colindancia con el Predio Urbano De CRISANTO TOLOZA, en distancia de 6.30 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL OCCIDENTE, Lindero 1. Inicia en el Punto 3 con Coordenadas Planas E= 1107632.785 m., N= 1280530.626 m., con Rumbo General Sur Occidente, Hasta el Punto 4a con Coordenadas Planas E= 1107627.761 m., N=1280522.096 m. en Colindancia con el Predio Urbano De ELIESER MENDEZ MENDEZ, en distancia de 9.90 metros, Pared de Ladrillo al medio. POR EL SUR Lindero 1. Inicia en el Punto 4a con Coordenadas Planas E=1107627.761 m., N= 1280522.096 m., con Rumbo General Sur Oriente, Hasta el Punto 1a con Coordenadas Planas E= 1107633.622 m., N= 1280518.636 m. en Colindancia con la CALLE 18, en distancia de 6.80 metros, Pared de Ladrillo al medio, Dar a su Primer Lindero y Encierra. POR EL NADIR con la Placa de Concreto Reforzado de Entrepiso que sirve de Soporte a esta Unidad y de Cubierta a la Unidad 101. POR EL CENIT con las Tejas de Fibrocemento Ondulado que sirve de Cubierta a Esta Unidad.”

**SEGUNDO:** Para las señoras NANCY MENDEZ JAIMES y MARIA NUBIA MENDEZ JAIMES con C.C. no. 1.098.220.391 y 63.543.817 respectivamente, se deberá abrir una matrícula inmobiliaria para el Apartamento 101, ubicado en la Calle 18 # 52- 27 Barrio Miraflores, en el que figuren como titulares del derecho de dominio en igual proporción.

**TERCERO:** Al señor JORGE ENRIQUE MENDEZ con C.C. no. 13.862.521 se le deberá abrir una matrícula inmobiliaria para el Apartamento 201, ubicado en la Calle 18 # 52- 27 Barrio Miraflores, el que figure como titular del derecho de dominio.

**CUARTO:** Los gastos en que se incurra para la protocolización de la sentencia, gestión catastral, el desenglobe que llegare a ser necesario y la constitución de la propiedad horizontal, y gastos de registro serán a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

**QUINTO:** En firme este auto, mediante sentencia se ordenará oficiar a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ESTA CIUDAD, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE,



**GUSTAVO RAMIREZ NUÑEZ**

Juez

El auto anterior se publica en anotación por estado electrónico, el día 15 de noviembre de 2022.