

DEMANDA DE PROCESO DIVISORIO — DIVISIÓN MATERIAL

Terminación de la comunidad por división material de la cosa común · arts. 406 a 418 del C.G.P.

Versión GMH LEX revisada conforme a la normativa colombiana vigente (junio de 2026)

Señor

NOTAS ESTRATÉGICAS PARA EL ABOGADO (LEER ANTES DE RADICAR)

- Dictamen pericial (art. 406): es requisito de admisibilidad. Debe determinar el valor del bien, el tipo de división procedente, la partición y el valor de las mejoras (si se reclaman). Un avalúo catastral o comercial simple no basta. Su omisión causa inadmisión y, de no subsanarse, rechazo de la demanda (arts. 82.11 y 90).
- UAF y normas urbanísticas: si el predio es rural, la división no puede arrojar lotes inferiores a la Unidad Agrícola Familiar; si es urbano, debe respetar el POT. Si el peritaje concluye que no se puede dividir respetando esas normas, la demanda debe ser de VENTA, no de división material.
- Pretensión subsidiaria: se incluye la venta en pública subasta como subsidiaria; si en el curso del proceso la división material resulta física o jurídicamente inviable, el juez ordenará la venta sin que se pierda el proceso.
- Cuantía: se fija por el valor TOTAL del bien (art. 26 del C.G.P.), no por la cuota del demandante.
- Excepciones (art. 409): además del pacto de indivisión, la Corte Constitucional (Sent. C-284 de 2021) admite la prescripción adquisitiva de dominio como excepción de fondo; las previas se alegan por reposición contra el auto admisorio.

JUEZ CIVIL _____ (MUNICIPAL / DEL CIRCUITO) DE _____ (REPARTO)

E. S. D.

REFERENCIA

Proceso divisorio — división material de bien común (arts. 406 a 418 del C.G.P.).

Demandante: _____, identificado(a) con C.C. No. _____, comunero con cuota del ____ %.

Demandado(s): _____, identificado(a)(s) con C.C. No. _____, comunero(s) con cuota(s) del ____ %.

_____, mayor de edad, vecino(a) de _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, abogado(a) en ejercicio, portador(a) de la tarjeta profesional No. _____ del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado(a) judicial del señor(a) _____, conforme al poder que adjunto, respetuosamente presento DEMANDA DE PROCESO DIVISORIO contra los demás comuneros, para que se decrete la DIVISIÓN MATERIAL del bien común, con fundamento en los siguientes hechos:

MARCO NORMATIVO

- Art. 2334 del Código Civil: ningún comunero está obligado a permanecer en la indivisión; la división de la cosa común puede pedirse en cualquier tiempo.
- Art. 2336 del Código Civil (y art. 1374): el pacto de indivisión no puede exceder de cinco (5) años, renovable.
- Art. 406 del C.G.P.: todo comunero puede pedir la división material o la venta; la demanda se dirige contra los demás comuneros, con prueba de la calidad de condueños, certificado de tradición (diez años si fuere posible) y dictamen pericial obligatorio.
- Arts. 409 y 410 del C.G.P.: traslado, decreto de la división y sentencia que determina cómo se parte la cosa, con inscripción de la partición y entrega de lo adjudicado.
- Art. 412 del C.G.P.: el comunero con mejoras debe reclamarlas en la demanda, estimándolas bajo juramento (art. 206) y con dictamen pericial sobre su valor.

I. HECHOS

PRIMERO. Mi poderdante y el(los) demandado(s) son copropietarios en común y proindiviso del bien inmueble (urbano/rural) ubicado en _____ (dirección o vereda, municipio), identificado con la matrícula inmobiliaria No. _____ de la ORIP de _____ y cédula catastral No. _____.

SEGUNDO. La comunidad sobre el inmueble surgió a través de _____ (sucesión intestada, compraventa conjunta, liquidación de sociedad conyugal o patrimonial, etc.), según consta en _____ (escritura pública No. _____ de la Notaría _____), correspondiendo a cada comunero las siguientes cuotas: demandante ____ %; demandado(s) ____ %.

TERCERO. A la fecha no existe pacto de indivisión vigente (arts. 1374 y 2336 del C.C.) que obligue a mi representado a permanecer en comunidad, ni cursa proceso de liquidación, partición o sucesión que comprenda este mismo bien.

CUARTO. El inmueble ES susceptible de división material cómoda, sin que se desmejore ni pierda su valor de forma desproporcionada, y sin contravenir normas urbanísticas (POT) ni agrarias (UAF), según concluye el dictamen pericial aportado con esta demanda, que traza técnica y topográficamente la forma de partir el bien respetando las cuotas de cada comunero.

QUINTO. (Si reclama mejoras) Durante el estado de indivisión, mi poderdante realizó a sus expensas las siguientes mejoras sobre el bien común: _____, cuyo valor estima bajo juramento (art. 206 del C.G.P.) en _____ (\$_____) y soporta con el dictamen pericial anexo (art. 412 del C.G.P.).

SEXTO. Pese a los reiterados intentos de mi mandante por realizar la partición material de mutuo acuerdo mediante escritura pública, los demás comuneros se han negado a concurrir a la división extrajudicial, haciendo indispensable acudir a la jurisdicción.

ANEXOS INDISPENSABLES (SO PENA DE INADMISIÓN)

- Prueba de la calidad de comunero y de las cuotas de cada copropietario (escrituras, hijuela de sucesión, etc.).
- Certificado de tradición y libertad del inmueble, con cobertura de diez (10) años si fuere posible.
- Dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división procedente, la partición y el valor de las mejoras si se reclaman (art. 406).
- Identificación precisa del bien por dirección, cabida, linderos, nomenclatura y matrícula.
- Juramento estimatorio de las mejoras reclamadas (art. 206) y poder para actuar.

II. PRETENSIONES

PRINCIPALES:

PRIMERA. DECRETAR LA TERMINACIÓN DE LA COMUNIDAD existente entre el(la) demandante y los demandados sobre el bien identificado con matrícula inmobiliaria No. _____.

SEGUNDA. En consecuencia, ORDENAR LA DIVISIÓN MATERIAL de la cosa común entre los copropietarios, en proporción a sus cuotas de dominio, acogiendo la partición técnica propuesta en el dictamen pericial aportado (art. 410 del C.G.P.).

TERCERA. (Si reclama mejoras) RECONOCER Y ORDENAR EL PAGO de las mejoras realizadas por el(la) demandante, estimadas en _____ (\$_____), disponiendo su compensación o cruce de cuentas al momento de la adjudicación (arts. 412 y 206 del C.G.P.).

CUARTA. ORDENAR LA INSCRIPCIÓN de la partición material y de la sentencia aprobatoria en el folio de matrícula del predio matriz, disponiendo la apertura de los nuevos folios de matrícula para cada lote adjudicado.

QUINTA. Una vez registrada la partición, ORDENAR LA ENTREGA MATERIAL de la fracción adjudicada a cada comunero (art. 410, num. 3, del C.G.P.).

SEXTA. CONDENAR EN COSTAS a los demandados que se opongan de manera infundada a la demanda.

SUBSIDIARIA:

SÉPTIMA. Para el evento en que el Despacho considere que el bien no admite división material cómoda o legal, solicito subsidiariamente que se ordene la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del bien común y se distribuya el producto entre los comuneros en proporción a sus cuotas, previo descuento de los gastos del proceso y el pago de las mejoras reclamadas (art. 411 del C.G.P.).

III. INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA (ART. 409 DEL C.G.P.)

Solicito que en el auto admisorio se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. _____, oficiando para ello a la ORIP de _____.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO (ART. 206 DEL C.G.P.) — SI RECLAMA MEJORAS

Bajo la gravedad del juramento, estimo el valor de las mejoras realizadas por el(la) demandante a favor del bien común en la suma de _____ (\$_____), discriminadas así: materiales y construcción de _____: \$_____; mano de obra y dirección técnica: \$_____; _____.

ALERTA GMH LEX — CLAVES DE LA DIVISIÓN MATERIAL

- Predios rurales: la división material debe respetar la Unidad Agrícola Familiar (UAF); no se puede fraccionar por debajo de las medidas mínimas (Ley 160 de 1994 y normas de la ANT).
- Falsa tradición: si la matrícula refleja falsa tradición y no dominio pleno, puede negarse la división; verifique la naturaleza del derecho inscrito antes de demandar.

- Menores o incapaces copropietarios: la división o venta requiere las licencias y autorizaciones que protejan su interés (art. 408).
- Prescripción adquisitiva: téngala presente como posible excepción de la contraparte (C-284 de 2021), sobre todo si un comunero ha poseído el bien de forma exclusiva por el tiempo de ley.
- La venta es subsidiaria: si el dictamen concluye que el bien no admite división cómoda, la pretensión séptima permite que el juez ordene la venta sin negar la demanda.

V. PRUEBAS

1. DICTAMEN PERICIAL (obligatorio, art. 406 del C.G.P.): apporto dictamen elaborado por _____ (perito o lonja), que determina: (i) el valor comercial del bien matriz; (ii) la viabilidad jurídica y física de la división material; (iii) el proyecto planimétrico de partición; y (iv) el avalúo de las mejoras reclamadas.
2. DOCUMENTALES: certificado de tradición y libertad del inmueble (cobertura de diez años); escritura pública No. _____ de la Notaría _____ (prueba de la calidad de comuneros); recibos, facturas y soportes de las mejoras reclamadas; _____ (relacionar).
3. INSPECCIÓN JUDICIAL (de considerarla necesaria el Juez): para verificar sobre el terreno la cabida, linderos y la forma técnica de materializar la partición propuesta en el dictamen.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Sustantivos: arts. 1374, 2334, 2336 y concordantes del Código Civil (comunidad y derecho a la división).
2. Formales de la demanda: arts. 82 a 84 del Código General del Proceso.

3. Procesales y probatorios: arts. 406 a 418 (proceso divisorio), 206 (juramento estimatorio) y 226 y 227 (dictamen pericial) del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), y Ley 2213 de 2022.

VII. COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es competente el(la) señor(a) Juez Civil del lugar de ubicación del inmueble, de manera privativa, por tratarse de fuero real (art. 28, num. 7, del C.G.P.), y por el factor objetivo. La cuantía se determina por el valor total del bien común objeto de partición (art. 26 del C.G.P.), que conforme al avalúo pericial asciende a _____ (\$_____), radicando el conocimiento en el Juez Civil _____ (Municipal o del Circuito).

VIII. ANEXOS

1. Poder especial. 2. Dictamen pericial integral con sus anexos planimétricos. 3. Escritura(s) y certificado de tradición (10 años). 4. Soportes de las mejoras. 5. Prueba del envío de la demanda y anexos a la contraparte. 6. Copia de la demanda y anexos para el traslado.

IX. NOTIFICACIONES Y CANALES DIGITALES (LEY 2213 DE 2022)

Demandante: dirección _____, correo electrónico _____, celular _____.

Demandado(s): dirección _____, correo electrónico _____, celular _____.

Apoderado(a): dirección _____, correo electrónico _____, celular _____.

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que el correo electrónico suministrado es el utilizado por el(los) demandado(s) (art. 291 del C.G.P.), teniendo en cuenta que _____ (explicar cómo se obtuvo).

Del señor(a) Juez, atentamente,

_____ C.C. No. _____ — T.P. No. _____ del C. S. de la J., apoderado(a)
del demandante.