

## ¿Cómo dividir un bien que le pertenece a varias personas?

**1.** Cuando hay una propiedad que le pertenece a cada persona y no se sabe de quien es cada parte, deberá hacerse un proceso divisorio, ante un Juez Civil.

El proceso divisorio se da cuando los dueños de la propiedad sea una casa, una finca, un negocio etc, tengan diferentes opiniones en cuanto que hacer con el bien.

Por lo tanto, se tendrá que estudiar en el proceso si el bien se puede dividir por partes iguales o si toca venderse para que a cada uno le corresponda su parte.

**2.** El proceso divisorio tiene las siguientes reglas:

- Que la propiedad sea un bien inmueble y que sea dueño de varias personas.
- Las personas dentro del proceso civil se llaman Comuneros.
- Cualquier dueño del predio puede solicitar la división o venta del bien, para que sea repartido en partes iguales.
- La demanda que se presente deberá dirigirse de uno o varios dueños a los otros.

Por lo tanto, quien la presente será demandante y contra quien la presente (que son los otros dueños) serán demandados.

- Deberá presentarse dentro de la demanda que todos son dueños, mostrando un documento legal, como compra venta, testamento, sucesión, entre otros.

- Deberá presentarse el certificado de tradición y libertad y de no tenerlo, la situación jurídica del bien actualmente, por ejemplo, si está en proceso de adjudicación ante la Agencia Nacional de Tierras.

- Así mismo, deberá mostrarse todo el recorrido del bien que puede ser desde su creación hasta el momento o desde hace 10 años.

En este caso, deberán mostrarse los arreglos del bien, lo construido, por ejemplo, si es una finca, lo que produce, o los animales que tiene, entre otras cosas.

- Quien presente la demanda deberá presentar un dictamen pericial esto es un documento que diga cuánto vale el bien, si quiere que se divida o se venda, y si se divide deberá decir como considera que sería esa división para todos y si hizo algún tipo de arreglo podrá solicitarlo también.

**3. Dentro del proceso judicial se verá:**

- Una vez presentada la demanda, el juez deberá admitirla si cuenta con los requisitos.
- Ordenará el traslado a los demandados (los demás dueños del predio) para que respondan a la demanda a los 10 días siguientes a su notificación.

La contestación que den los demandados será por las peticiones del demandante.

Así mismo, podrá adjuntar otro dictamen pericial si no se está de acuerdo con el valor del predio o las mejoras del bien.

- Si el predio no está registrado o no tiene certificado de tradición y libertad se tendrá que mirar la vida jurídica del bien lo cual lo decidirá el juez dentro del proceso.

- Al finalizar el proceso, el juez deberá haber revisado todas las pruebas para lo cual dará una sentencia judicial.

En esta decidirá si el predio se puede dividir o si se debe vender.

### **Venta:**

Si se hace la venta el juez ordenará realizar un avalúo y con base en ello se subastará en el remate.

El juez ordenará el secuestro y remate del bien, el cual se hará por un proceso ejecutivo.

Cualquiera de los dueños puede ofrecer comprar lo que corresponde a los otros dueños. En este caso, deberá consignar en la cuenta del juzgado, el valor del bien, descontando su parte.

### **División:**

Si se hace la división del bien el juez en sentencia determinará como será partido el predio, teniendo en cuenta todos los dictámenes y pruebas presentadas por las partes.

Después de la sentencia se ordenará por parte del juez que se registre la partición en el certificado de tradición y libertad del predio.

Una vez inscrita la partición en el certificado de tradición y libertad se podrá solicitar que se le haga la entrega de la parte que le corresponde a cada persona.

Se termina el proceso y los comuneros dejan de serlo y se convierten en dueños de cada parte sin compartir nada.

### **¿Tiene costo? Sí**

Los honorarios del abogado y los demás gastos procesales como peritaje.

### **¿Necesita Abogado? Sí**

Deberá revisarse la cuantía del predio, esto se hace con el dictamen pericial que dice cuanto cuesta actualmente.

### **Donde acudir**

Juez Civil.

Alcaldía Municipal.

### **¿Qué debe hacer?**

Requisitos de la demanda:

- Designación del juez a quien se dirige – Juez Civil.
- Nombre y domicilio de las partes y sus representantes – Nombre completo de los dueños del predio, números de cédula y lugar donde viven.
- Dirección del predio a dividir, con municipio y departamento.
- Las pretensiones o solicitudes de la demanda – División o venta del predio.

- La narración de los hechos que sirven de fundamento para hacer la solicitud – Toda la historia del predio desde su construcción o 10 años antes de presentada la demanda.
- La normativa que respalda la demanda.
- La determinación del valor o cuantía de la demanda – El valor del predio a dividir.
- Dirección de notificaciones de todos los dueños del predio – Dirección de donde viven, teléfonos y correos electrónicos.

### **¿Tiene costo? Sí**

Los honorarios del abogado y los demás gastos procesales como peritaje.

### **¿Necesita Abogado? Sí**

Deberá revisarse la cuantía del predio, esto se hace con el dictamen pericial que dice cuánto cuesta actualmente.

La idea sería que la división del bien se hiciera de común acuerdo por escritura pública ante una Notaría, si no se llega a ningún acuerdo si se deberá ir a un proceso judicial divisorio.

- Si el predio no se puede dividir porque no se puede hacer en partes iguales como un apartamento, el juez ordenará que se venda el bien para que se reparta el dinero entre los dueños.

- Si un predio no tiene certificado de tradición y libertad y está en proceso de adjudicación ante la Agencia Nacional de Tierras no se podrá hacer el proceso de división ya que aún no se sabe quien es el dueño real del predio.

- Los gastos causados por la división o la venta del bien están a cargo de todos los dueños. Si uno de ellos paga los gastos que le correspondía a otro tendrá derecho a que dichos gastos se le reembolsen dentro del mismo proceso judicial.

- Dentro del proceso judicial el dueño que haya realizado mejoras o arreglos en el inmueble tiene derecho a solicitar el reembolso de lo pagado por ellas.

Cuando usted solicite las mejoras o arreglo del predio se les correrá traslado a todos los dueños por 10 días para que ellos estén de acuerdo con lo pedido o para que argumenten lo contrario.

- En la sentencia del juez se deberán tomar en cuenta las mejoras o arreglos que se le hizo al bien para que la división sea por partes iguales a todos los dueños.

- El proceso de secuestro y remate del predio que es hacer una subasta pública para que las personas lo compren es un proceso muy complicado, por lo que se recomienda que se haga de mutuo acuerdo la venta del predio.

- Todos los dueños del predio tienen derecho a las rentas o ganancias que genere el bien sea por arrendamiento, por recolecta de frutos o por los animales del predio.

Todo lo que de el bien debe ser repartido en parte iguales a todos los dueños.

Se puede pedir los frutos dentro del mismo proceso judicial para que los demás dueños puedan revisar la solicitud y el juez pueda tomar una decisión.

- Para la división y venta de un predio deberá tenerse en cuenta todo lo que se le ha hecho, si un dueño ha hecho más que otros recibirán más que todos, siempre y cuando se pueda probar.