

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente: 2021-00030

Procede el Despacho a decidir sobre la viabilidad de decretar la división por venta o *ad-valorem* solicitada por CENTRAL DE INVERSIONES S.A.-CISA contra la SECRETARÍA DE HACIENDA DE BOGOTÁ, respecto del predio identificado con folio N°50N- 20227124.

I. ANTECEDENTES

1. La sociedad demandante pretende la división *ad-valorem* del bien identificado con el folio de matrícula N°50N- 20227124, ubicado en la avenida carrera 45 N°106 B – 28, apartamento 503 del Edificio Lancaster House de esta ciudad, por el avalúo de \$414´150.000, conforme al dictamen aportado con la demanda y a los porcentajes de propiedad que cada comunero tiene a su favor¹.

2. En auto del 12 de febrero de 2021² se admitió la demanda divisoria de bien inmueble impetrada por CENTRAL DE INVERSIONES S.A.-CISA contra la SECRETARÍA DE HACIENDA DE BOGOTÁ, disponiéndose la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del predio objeto de división en aplicación a lo dispuesto en el artículo 409 del Código General del Proceso, la cual efectivamente se materializó tal como consta en la anotación 23 del certificado de tradición y libertad³.

3. La convocada SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA se notificó por conducta concluyente de la anterior determinación, quien durante el término de traslado contestó la demanda proponiendo excepciones de mérito y previas⁴, así como también solicitando la vinculación del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO, lo cual fue desestimado totalmente en proveídos del 5 de julio de 2022 y 23 de marzo de 2023⁵.

II. CONSIDERACIONES

1. La acción a la que se ha acudido es aquella a que se refiere el artículo 406 del Código General del Proceso, consagrada a favor de todo comunero, el cual, conforme a dicha disposición *“puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto”*.

Lo anterior es así porque ningún comunero está obligado a permanecer en indivisión de la cosa de la que es propietario, y puede reclamar la división de esta cuando se trate de bienes que puedan partirse

¹ Archivo 001 del cuaderno principal.

² Archivo 004.

³ Archivo 053.

⁴ Archivos 026 y 028.

⁵ Archivos 040 y 041.

materialmente, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento y, en los restantes eventos, la venta en pública subasta para que el precio se distribuya entre los condueños. Así, la acción de alguno de los comuneros resulta viable cuando exterioriza su voluntad de no querer continuar o permanecer en indivisión.

Indica además el citado canon, que la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, siendo necesario acompañar la prueba de que demandante y demandado tienen la calidad de *dómines* del bien o de los bienes comunes, y si se trata de bienes sujetos a registro, debe presentarse adicionalmente el certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición para un período de diez años, si fuere posible –artículos 2332 y siguientes del Código Civil y 406 del estatuto procesal-.

2. La acción impetrada propende por la venta en pública subasta del bien inmueble señalado en precedencia, el cual, en común y proindiviso, pertenece a ambos extremos procesales, y no admite división material, de cara a su naturaleza [apartamento tipo suite]⁶; de manera que la intención de alguno de los comuneros es viable, cuando manifiesta no querer permanecer en indivisión.

Rechazadas de plano las excepciones previas y de mérito, y sin haberse alegado pacto de indivisión sobre el bien pretendido a subastar, es pertinente dar viabilidad al *petitum* demandatorio ordenando la venta en pública subasta del inmueble objeto de acción, máxime cuando no es menester decretar pruebas, como quiera que no hubo solicitud de las partes sobre el particular, donde la instrumental que obra en el infolio es pertinente para despachar favorablemente las pretensiones de la demanda.

Igualmente, se observa que no hubo controversia frente al avalúo de inmueble allegado con la demanda⁷, por lo que, conforme lo prevé el inciso 1º del artículo 411 del Código General del Proceso, el mismo será tenido en cuenta para los efectos pertinentes en la suma de **\$414.150.000**.

3. En cuanto a la pretensión tendiente a que *se reconozca el valor de las mejoras y frutos civiles señalados en el dictamen pericial*⁸, baste decir que el artículo 406 del estatuto procesal civil faculta a cualquiera de los comuneros a solicitar la división del predio y el valor de las **mejoras** se resultan procedentes.

En la experticia anexa se señala que existen frutos civiles pendientes por cánones de arrendamiento que ascienden al valor total de \$62'258.234,99, causados entre septiembre de 2013 a febrero de 2020; sin embargo, en los hechos de la demanda no se precisa quién detenta la posesión material del predio, cuál es su administrador y quién ha recibido los dineros. Nótese cómo en el dictamen se afirma que *los pagos que se han realizado al propietario CISA*, por lo que le corresponde a dicha entidad

⁶ Página 22 del archivo 001.

⁷ Páginas 17 a 52 del archivo 001.

⁸ Página 3 del archivo 001.

reconocer y cancelar los frutos que haya administrado, bajo los postulados de la buena fe y en aplicación del artículo 2328 del Código Civil.

Al margen de que se configure un cuasicontrato de comunidad en virtud a la propiedad común del inmueble, dicho evento no constituye a alguno de los comuneros en administrador de facto, quedando compelido a rendir cuentas a los demás propietarios, pues resulta necesario que se designe, voluntaria o judicialmente, a un administrador de la cosa común entre todos los comuneros.

En consecuencia, toda vez que no se acreditó la existencia de un contrato de administración del inmueble objeto de división, las partes y sus obligaciones, no resulta viable reconocer los frutos reclamados por el actor, más aún, cuando es esa entidad la que ha percibido los beneficios económicos.

4. En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que no existe pacto de indivisión entre los comuneros, y que el predio no es susceptible de división material, se decretará su venta en pública subasta. Finalmente, no se condenará en costas a la parte demandada por no aparecer causadas, en los términos del numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso.

Por lo discurrido, el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta y la división *ad valorem* del inmueble ubicado en la Carrera 45 N°106 B – 28, apartamento 503 del Edificio Lancaster House de esta ciudad, identificado con el CHIP AAA0106YZJH y folio de matrícula N°50N-20227124 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, cuyos linderos se describen en la demanda y el avalúo aportado.

SEGUNDO: FIJAR como avalúo del bien inmueble descrito en el numeral anterior la suma de \$414'150.000.

TERCERO: NEGAR las pretensiones encaminadas al reconocimiento de frutos civiles, por lo aduciendo en la parte considerativa.

CUARTO: DECRETAR el secuestro del citado predio. Para que tenga lugar la diligencia en mención, se comisiona únicamente a los Jueces de Civiles Municipales 087, 088, 089 y 090 de esta ciudad– Reparto, creados por el Acuerdo PCSJA22-120028 y/o Inspecciones de Policía y/o Alcalde Local de la zona respectiva, de conformidad con el artículo 38 del Código General del Proceso, quien cuenta con amplias facultades para el desarrollo de la diligencia aquí ordenada inclusive la de nombrar secuestre.

Por secretaría, líbrese DESPACHO COMISORIO anexando al mismo, copia de este auto, así como de las demás piezas procesales que se requieran.

QUINTO: SIN condena en costas.

NOTI FÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
La providencia anterior se notifica por anotación
en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 049
fijado el 16 de ABRIL de 2024 a la hora de las 8:00
A.M.
Luis German Arenas Escobar
Secretario

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 016
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 56720d81c347e4cf2ff63606ae9336996ecb1334c5b4b7d67673cf2113d5a424
Documento generado en 15/04/2024 03:07:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>