

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., seis (6) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

**Expediente No. 2021-00258**

En aplicación de lo dispuesto en el art. 406 y siguientes del Código General del Proceso, se procede a emitir pronunciamiento respecto de la pretensión divisoria formulada por Nancy Rojas Ortega contra de Luis Roberto Rodríguez, sobre los bienes inmuebles con el folio de matrículas inmobiliarias No.50C-1849720 de la ORIP Zona Centro de esta ciudad, ubicado en la Transversal 74 No. 11 A -15 Torre 6 apto 121 y 50S-40589884 de la ORIP Zona Sur ubicado en la Diagonal 56 bis sur No. 84 A-08 interior 5 apartamento 103 de esta urbe.

Formuló la demandante también pretensiones relativas al pago de frutos civiles causados desde el 1 de diciembre de 2019 hasta el 1 de mayo de 2021 así: i) \$7.069.939 m/cte y \$105.416 m/cte y respecto al identificado con matrícula No.50C-184972, así como \$6.186.193 m/cte y \$93.443 m/cte sobre el identificado con matrícula 50S-40589884, conceptos que los edificó por los cánones de arrendamiento e intereses de mora percibidos por el demandado, y que estimo bajo juramento en los términos del art. 206 del *ib.*

**I. ANTECEDENTES**

La demanda fue admitida por auto del 15 de junio de 2021<sup>1</sup>, en el que además se ordenó la notificación del demandado y su inscripción en los términos del artículo 409 del Código General del Proceso en los certificados de tradición y libertad.

El señor Luis Roberto Rodríguez se notificó personalmente el 23 de marzo de 2022<sup>2</sup>, quien si bien en tiempo presentó escrito contestando demanda<sup>3</sup>, no planteó excepción alguna y tampoco alegó pacto de indivisión pues se limitó en su mayoría a referenciar que se atenía a lo que se acreditara dentro del expediente, y solo presentó inconformidad frente al avalúo, sin embargo tal y como se dispuso en auto anterior<sup>4</sup>, no aportó uno y tampoco pidió la convocatoria del perito en la forma prevista en el art. 409 *ib.*

Entonces, al no encontrarse oposición sin resolver, verificada la existencia de la comunidad, como dan cuenta los certificados de tradición y libertad que obran en este proceso, y que sobre el bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **No.50C-1849720** no se encuentra registrada ninguna limitación que impida su división, el Despacho accederá a la pretensión que busca poner fin a esta en tanto que, los comuneros no se encuentran obligados a permanecer en la indivisión, y la ley los faculta para que cualquiera de ellos si es del caso, solicite la división común o la venta en pública subasta, siendo esto último lo pedido, al no verificarse que el predio discutido pueda ser dividido materialmente sin afectar su valor.

---

<sup>1</sup> Archivo digital No. 07

<sup>2</sup> Archivo No. 22

<sup>3</sup> Archivo digital No.23

<sup>4</sup> Archivo 25

En cuanto a la pretensión relativa al reconocimiento de frutos, el artículo 2328 del Código Civil enseña, que *“Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”* y en tal virtud los condueños tienen derecho a reclamar su reconocimiento.

Sobre el punto ha indicado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que *“El art. 2323 del C.C. significa que del dominio de cada uno de los condueños de las cosas comprendidas en la comunidad le resultan derechos al uso de la cosa común y a sus frutos como también obligaciones en cuanto a deudas y reparaciones de la comunidad.(...)”*<sup>5</sup>

De lo que resulta que para su reconocimiento, es deber de quien los pide demostrar bajo los medios probatorios su causación, todo lo cual encuentra fundamento en el art. 167 del Código General del Proceso.

Descendiendo al caso encontramos que la demandante solicita por tal concepto respecto al bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1849720, unos pagos de \$7.069.939 m/cte y \$105.416 m/cte, a razón de cánones de arrendamiento e intereses moratorios respectivamente.

Con miras a soportar su pedimento, allegó avalúo de bienes elaborado por el perito Jorge Arcenio Prado Brango, en el que luego de establecerse el valor comercial del inmueble para abril de 2021 bajo las fórmulas y técnicas allí señaladas, en el numeral 4 de cada aparte expuso la metodología empleada para el cálculo de frutos civiles dejados de percibir por la demandante, haciendo alusión a lo previsto en el artículo 444 *ib*, y la regla establecida en el art.18 de la ley 820 de 2003.

Pese a ello, no son de recibo para el Juzgado los cálculos realizados por el auxiliar, dado que por las razones que pasan a exponerse, no se evidencia que estos acrediten el derecho a los frutos reclamados.

- No obra en el proceso prueba alguna de la cual se desprenda que el inmueble estuvo arrendado para soportar los frutos reclamados. Es que no era suficiente estimar lo que el predio pudiese recibir, sino que era menester acreditar que en verdad el predio generó algún rédito que tuviere que ser repartido entre los comuneros, pues de lo contrario solo sería un evento hipotético que no puede reconocerse.

- Al momento de establecer el valor por frutos debidos en cuanto al predio con matrícula 50C-1849720, se evidencia además un inconsistencia en cuanto a su área,

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de Casación del 3 de agosto de 1943, LVI, 27.

pues en el trabajo se habla de 45 m<sup>2</sup> cuando previamente se hizo referencia a un área de 61.78m<sup>2</sup>, lo cual resta precisión al trabajo realizado.

- Ahora, si bien determina un canon de arrendamiento para el año 2020 de \$830.000 m/cte, y tal monto lo establece según “*los que están en la zona de influencia, donde está ubicado el inmueble*”, no trae soporte de las fuentes consultadas para soportar el valor acogido, ni si esa evaluación la hizo respecto de predios comparables.

- Calculó intereses sobre rentas periódicas, en contravía a lo señalado en el artículo 1617 numerales 3 y 4 del Código Civil.

A las anteriores conclusiones se suma que el convocado al momento de contestar demanda, no reconoció la existencia de un contrato de arrendamiento, pues se limitó a responder en ese punto que se atenía a lo demostrada dentro del litigio.

Motivos que se tornan suficientes para descartar el pedimento de la demandante en cuanto al reconocimiento a su favor del pago de frutos, pues como se indicó anteriormente, no se logró demostrar la existencia de algún tipo de negocio jurídico, en virtud del cual el predio hubiere efectivamente generado réditos por arrendamiento, y que estos se hayan recibido por el demandado, y por tanto, su obligación de pagar al demandante una parte según alicuota que tiene sobre los predios, lo que conlleva a acceder sobre el predio 50C-1849720 solamente en relación con la pretensión divisoria.

En lo relativo al bien identificado con el folio **50S-40589884** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Bogotá, se advierte que no se encuentra llamada a prosperar la pretensión divisoria formulada por la señora Nancy Rojas Ortega en virtud de la constitución del patrimonio de familia efectuada Sr. Luis Roberto Rodríguez Castillo mediante Escritura Pública No.4345 del 6 de diciembre de 2011 de la Notaría 20 de esta ciudad y que está registrado en la anotación No.005 del 16 de enero de 2012 bajo la radicación No.2012-3946 a favor “*SUYO, DE SU CÓNYUGE Y COMPA/ERA PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.*”<sup>6</sup>

<b>ANOTACION: Nro 005</b> Fecha: 16-01-2012 Radicación: 2012-3946	
Doc: ESCRITURA 4345 del 06-12-2011 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: RODRIGUEZ CASTILLO LUIS ROBERTO	CC# 79636750 X
A: A FAVOR SUYO, DE SU CONYUGE O COMPA/ERA PERMANENTE Y DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES O DE LOS QUE LLEGARE A TENER.	

Téngase en cuenta que en el numeral 3 del auto inadmisorio del 26 de mayo de 2021, se requirió a la demandante para que sobre tal evento informara si aquella y/o el

<sup>6</sup> Archivo No. 01 pág.22

demandado tienen hijos menores de edad, requerimiento frente al que en el escrito de subsanación<sup>7</sup>, refirió que tenía una hija menor de edad de la cual allego registro civil de nacimiento.<sup>8</sup>

Escenario bajo el cual no puede desconocerse el patrimonio de familia establecido sobre la edificación cuestionada, figura jurídica cuyo propósito “*radica en evitar que sea embargada por deudas adquiridas por quien ostenta el título de propietario.*”<sup>9</sup>, y que conforme el artículo 4 de la Ley 70 de 1931<sup>10</sup>, se establece que se extiende a los miembros de la familia, esto es, cónyuges, hijos y menores de edad dentro del segundo grado de consanguinidad.

De ahí que, para disponer en venta del bien inmueble que se encuentra sujeto a patrimonio de familia, es necesario que con antelación se proceda a su cancelación, tal como lo dispone el artículo 23 *ib* que señala “*El propietario puede enajenar el patrimonio de familia o cancelar la inscripción por otra que haga entrar el bien a su patrimonio particular sometido al derecho común; pero si es casado o tiene hijos menores, la enajenación o cancelación se subordinan, en el primer caso, al consentimiento de su cónyuge, y, en el otro, al consentimiento de los segundos, dado por medio y con intervención de un curador, si lo tienen, o de un curador nombrado ad hoc.*”.

Esto es, agotando el trámite que corresponda y como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia, atendiendo 3 hipótesis a saber: “*i) entre cónyuges con pleno consentimiento, solo se requiere la intervención solemne a través de un notario, ii) cuando estén involucrados menores de edad, será ante un juez de familia, mediante procedimiento de jurisdicción voluntaria y iii) y, de igual forma, es viable solicitar licencia previa en asuntos divisorios como el criticado, conforme lo dispone el artículo 408 del Código General del Proceso*”<sup>11</sup>

Y más adelante la misma decisión señala que “*El objeto de asistir a la jurisdicción para la extinción del gravamen cuando se encuentra de por medio el interés de un menor de edad, en calidad de beneficiario, como en este caso, se encuentra fundado en la designación del curador ad hoc, para que concurra y verifique la conveniencia, necesidad y utilidad de la cancelación a efectuar, respecto de los intervinientes, ante la existencia de conflicto de intereses.*”

Para el caso que nos ocupa, es claro que de acuerdo a lo informado por la demandante en el escrito subsanatorio, estaríamos bajo el segundo de los escenarios venidos de señalar, dado que está demostrada que tiene una hija que es menor de edad tal y como lo acreditó con el registro civil de nacimiento, de ahí que para que sea viable la pretensión divisoria, necesario se hacía que los copropietarios iniciaran la acción de cancelación del patrimonio de familia atendiendo la competencia que les fue atribuida a los jueces de familia tal y como lo dispone el numeral 4 del artículo 21 de la ley 1564

---

<sup>7</sup> Archivo No. 05

<sup>8</sup> Archivo digital No. 05 pág. 20

<sup>9</sup> Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia M.P. Luis Armando Tolosa Villabona Radicación n.º E-76111-22-13-002-2020-00017-01

<sup>10</sup> modificado por la ley 495 de 1999; Artículo 4º. El patrimonio de familia puede constituirse a favor

<sup>11</sup> Radicación n.º E-76111-22-13-002-2020-00017-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

de 2012<sup>12</sup>, o en el trámite divisorio elevaran una pretensión relativa a la licencia previa en los términos del art. 408 *ib*, acompañándose prueba siquiera sumaria de su necesidad o conveniencia.

Sin embargo, y pese a la salvedad realizada en el auto inadmisorio, la demandante no acreditó al momento del inicio de la demanda haber iniciado ante el juez de familia el trámite para la cancelación del patrimonio de familia, situación que tampoco aconteció en el curso del litigio, sumado a que tampoco se elevó en el líbello alguna pretensión relativa a la licencia previa de que trata la disposición procesal venida de señalar.

Y si eso es así, fluye inquebrantable que sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40589884, no procede la división ad-valorem, porque aún se encuentra afectado con patrimonio de familia, tal y como se desprende del último certificado de tradición que obra en el expediente fechado el 2 de septiembre de 2021, aportado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el 10 de octubre de esa anualidad<sup>13</sup>, lo que impide su venta.

Por lo brevemente expuesto el Juzgado, **DISPONE:**

1. **DECRETAR** la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No.50C-1849720** ubicado en la Transversal 74 No. 11 A -15 Torre 6 apto 121 de la ciudad de Bogotá, determinado por su cabida y linderos en la demanda.
2. **DETERMINAR** que el precio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No.50C-1849720** es de \$305.811.000 m/cte, valor que corresponde al avalúo aportado por la parte actora, sin perjuicio de la facultad que tienen las partes de fijar el precio y la base del remate antes de fijarse fecha para la licitación conforme el inciso 2 del artículo 411 del Código General del Proceso.
3. **PONER** de presente que ninguno de los extremos judiciales hizo reclamo de mejoras.
4. Para efectos del artículo 414 *ib*, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído, el demandado podrá hacer uso del derecho de compra.
5. En aplicación a lo previsto en el artículo 411 del Código General del Proceso, se decreta el **SECUESTRO** del predio identificado con matrícula inmobiliaria **No.50C-1849720** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de esta ciudad.

Para la práctica de la diligencia, se comisiona con amplias facultades a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva de esta ciudad acorde a lo dispuesto en el artículo 38 del C. G. del P., adicionado por la Ley 2030 de 2020. y a los Juzgados 087 a 090 Civiles Municipal de Bogotá creados mediante Acuerdo PCSJA22-12028, que conocen

---

<sup>12</sup> " Artículo 21. *Competencia de los jueces de familia en única instancia.* Los jueces de familia conocen en única instancia de los siguientes asuntos: (...) 4. De la autorización para cancelar el patrimonio de familia inembargable, sin perjuicio de la competencia atribuida a los notarios."

<sup>13</sup> Archivo digital No.16

exclusivamente de despachos comisorios. Líbrense despachos comisorios *separados* con los insertos y copias del caso.

**6.** **NEGAR** las pretensiones relacionadas con el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-40589884** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de esta ciudad, por las razones expresadas en la parte motiva de esta providencia.

**7.** Declarar terminado el proceso *únicamente* en relación con el bien con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-40589884**. En consecuencia, **ORDENAR** el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda practicada sobre este. Por secretaría, líbrense los oficios correspondientes atendiendo lo normado en la ley 2213 de 2022.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA**  
**JUEZ**

*JST*

Firmado Por:  
Pilar Jimenez Ardila  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 050  
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: **cc6e116ac0e17ffe04f013b4dec752ffd6ddd81c87dc85cb3371b12ff2889a89**

Documento generado en 06/03/2023 04:19:11 PM

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