

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., catorce (14) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 2022-00454

Procede el Despacho a decidir sobre la viabilidad de decretar la división por venta o *ad valorem* solicitada por MARÍA MAGDALENA CRUZ PEÑA, CARLOS ALFONSO PLAZAS ROJAS y KARLA VERÓNICA PLAZAS CRUZ contra ADRIÁN ESTEBAN PLAZAS MEDINA, HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA y VÍCTOR HUGO PLAZAS ROJAS, respecto del inmueble identificado con folio N°50C-1611466.

I. ANTECEDENTES

1. Los demandantes pretenden la división *ad valorem* del local comercial L-19, identificado con el folio de matrícula No. 50C-1611466 y ubicado en la Carrera 68 C N°22 B – 71, Torre 7 del Conjunto Residencial Alameira P.H., de esta ciudad, por el avalúo de \$322.036.800, conforme al dictamen aportado con la demanda y a los porcentajes de propiedad que cada comunero tiene a su favor¹.

2. Mediante auto del 18 de abril del año en curso² se admitió la demanda divisoria de bien inmueble impetrada por MARÍA MAGDALENA CRUZ PEÑA, CARLOS ALFONSO PLAZAS ROJAS y KARLA VERÓNICA PLAZAS CRUZ contra ADRIÁN ESTEBAN PLAZAS MEDINA, HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA y VÍCTOR HUGO PLAZAS ROJA, disponiéndose la inscripción de la demanda en aplicación a lo dispuesto en el artículo 409 del Código General del Proceso, la cual se materializó efectivamente, tal como consta en la anotación 11 del certificado de tradición y libertad del bien objeto del proceso³.

3. Los convocados ADRIÁN ESTEBAN PLAZAS MEDINA, HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA y VÍCTOR HUGO PLAZAS ROJAS, se notificaron por conducta concluyente del auto que admitió la demanda en los términos del artículo 301 del estatuto procesal general, quienes contestaron el libelo incoativo oponiéndose al reconocimiento de mejoras y planteando objeciones sobre las mismas⁴.

4. Surtido el traslado correspondiente, la parte demandante se pronunció sobre las defensas exceptivas de su contraparte renunciando a las mejoras reclamadas⁵, por lo que, en auto del 29 de septiembre de 2023 se aceptó el desistimiento de las pretensiones respecto de las mejoras⁶.

¹ Archivos 003 y 004 del cuaderno principal.

² Archivo 019.

³ Archivo 025.

⁴ Archivo 027.

⁵ Archivo 028

⁶ Archivo 029.

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 la misma cuando se trate de bienes que puedan partirse 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 [local comercial]; de manera que la intención de alguno de los comuneros es viable, cuando manifiesta no querer permanecer en indivisión.

Desistidas las pretensiones de mejoras, 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, comoquiera que no se elevó 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 demanda, 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 **\$622.036.800**⁷.

3. En cuanto a la solicitud elevada por el apoderado de la parte demandada, tendiente a que se haga *control de legalidad* y se suspenda

⁷ Páginas 36 a 60 del archivo 002.

el proceso “*hasta tanto no se obtengan las dos anotaciones de los actos jurídicos faltantes vistos en la escritura pública No. 455 del 23 de marzo de 2012 de la Notaría 75 de Bogotá, y que se efectuó el reembolso del porcentaje correspondiente en favor del señor Víctor Plazas Rojas por cuenta de CARLOS ALONSO PLAZAS ROJAS y MARIA MAGDALENA CRUZ PEÑA del valor pagado conforme al ANEXO No. 1, es decir, se le reembolse la suma \$4.843.290, por lo tanto, no se ordene la venta del inmueble, teniendo en cuenta que la falta de dichas anotaciones podrían afectar la transparencia de la propiedad del inmueble objeto de la presente demanda divisoria de quien compre por vía del presente proceso*”⁸, el Despacho hace las siguientes precisiones.

En primer lugar, el control de legalidad que regula el artículo 132 del Código General del Proceso no es una herramienta a disposición de las partes para advertir situaciones que no se pusieron de presente en las oportunidades procesales [contestación de la demanda] o al momento mismo de inscribir la escritura pública N°455 del 23 de marzo de 2012 y expedir el certificado de tradición y libertad respectivo.

De otra parte, al tenor de lo dispuesto en el artículo 406 *ejusdem*, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, requisito que se satisface en el asunto, tal como se pasa a explicar.

Según el certificado expedido el pasado 12 de mayo, con el registro de la medida cautelar⁹, los derechos reales sobre el predio se distribuyen así:

Inicialmente, los demandantes María Magdalena Cruz Peña y Carlos Alfonso Plazas Rojas, junto al demandado Víctor Hugo Plazas Rojas y el señor Luis Alejandro Cruz Peña adquirieron la plena propiedad del local en un porcentaje del 25% cada uno.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-04-2005 Radicación: 2005-36565

Doc: ESCRITURA 2423 del 15-03-2005 NOTARIA 29 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$212,296,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDEICOMISO APIROS SM1-6-M3 NIT.8001713721

A: CRUZ PE/A MARIA MAGDALENA	CC# 41515953	X
A: CRUZ PE/A LUIS ALEJANDRO	CC# 19481292	X
A: PLAZAS ROJAS CARLOS ALONSO	CC# 19142169	X
A: PLAZAS ROJAS VICTOR HUGO	CC# 19228656	X

Posteriormente, el señor Luis Alejandro Cruz Peña dispuso del 25% que le correspondía, vendiendo (i) la nuda propiedad a la demandante Karla Verónica Plazas Cruz y a los demandados Adrián Esteban y Hugo Federico Plazas Medina y (ii) el derecho de usufructo a los demás copropietarios, esto es, los demandantes María Magdalena Cruz Peña y Carlos Alfonso Plazas Rojas y el demandado Víctor Hugo Plazas Rojas.

⁸ Archivo 031.

⁹ Archivo 025.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-42870

Doc: ESCRITURA 455 del 23-03-2012 NOTARIA 75 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DERECHO DE CUOTA 25 %

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ PE/A LUIS ALEJANDRO

A: PLAZAS CRUZ KARLA VERONICA

A: PLAZAS MEDINA ADRIAN ESTEBAN

A: PLAZAS MEDINA HUGO FEDERICO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
CC# 19481292
CC# 1015430001 X CC.1015425533
CC# 1019128119 X T.970217-06101
CC# 1015425533 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-05-2012 Radicación: 2012-42870

Doc: ESCRITURA 455 del 23-03-2012 NOTARIA 75 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA USUFRUCTO: 0310 COMPRAVENTA USUFRUCTO DERECHO DE CUOTA 25 %

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CRUZ PE/A LUIS ALEJANDRO

A: CRUZ PE/A MARIA MAGDALENA

A: PLAZAS ROJAS CARLOS ALONSO

A: PLAZAS ROJAS VICTOR HUGO

CC# 19481292

CC# 41515953

CC# 19142169

CC# 19228656

Así las cosas, la relación procesal se encuentra debidamente integrada por todos los plenos propietarios del 75%, los nudos propietarios del 25% y los usufructuarios de ese mismo 25%. No existe fundamento normativo alguno que autorice la suspensión del trámite procesal [art. 161 del C. G. del P.], ante la negligencia de los intervinientes en la escritura pública N°455 de 2012 de verificar el registro de todas las actuaciones desde esa anualidad.

En todo caso, sobre la distribución de los productos, el Despacho se pronunciará una vez se remate el predio, según el inciso 6° del artículo 411 *ejusdem*, por lo que, en caso de cambiar la titularidad del derecho de dominio, nuda propiedad o usufructo, se tendrá en cuenta en su oportunidad, más aún, cuando ya se encuentra materializada la medida cautelar de inscripción de demanda, en aplicación de los artículos 591 y 592 del estatuto procesal general.

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 del local comercial ubicado en la Carrera 68 C No. 22 B – 71, Torre 7, Local 19 del Conjunto Residencial Alameira P.H. de esta ciudad, identificado con el CHIP AAA-0184-NYPP y folio de matrícula No. 50C-1611466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, cuyos linderos se describen en la demanda y el avalúo aportado.

SEGUNDO: FIJAR como avalúo del local comercial descrito en el numeral anterior la suma de **\$622´036.800.**

TERCERO: DECRETAR el secuestro del citado bien. Para que tenga lugar la diligencia en mención, se comisiona únicamente a los Jueces de Civiles Municipales de esta ciudad 087, 088, 089 y 090 – 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, al cual se le señalan como honorarios provisionales la suma de 10 salarios mínimos legales diarios vigentes.

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

CUARTO: SIN condena en costas.

NOTI FÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

<p>JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 147 fijado el 15 de DICIEMBRE de 2023 a la hora de las 8:00 A.M. Luis German Arenas Escobar Secretario</p>
--

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: **135e09008665f51db0beccc7aeb6a68d43619cc4aba6b271e9e1f98262877111**

Documento generado en 14/12/2023 09:55:45 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>