



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR
j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE: AUGUSTO SAURITH FRAGOZO
DEMANDADO: ROSA HERMINIA FRAGOZO CORRALES
RADICACIÓN No. 20001 40 03 002 2015 00376 – 04.

Catorce (14) de mayo de dos mil veinte (2020)

ASUNTO.

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra el auto adiado cinco (05) de junio de dos mil diecinueve (2019) proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar.

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Mediante auto del cinco (05) de junio de 2019, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar, aprobó la liquidación de los gastos comunes causados dentro del proceso divisorio de la siguiente manera:

A la demandada ROSA FRAGOZO CORRALES le fueron entregados en la sentencia que distribuyó el producto del remate la suma de \$34.234.477,00, en el auto que aprobó la liquidación de los gastos comunes del proceso le adicionó \$900.000.00 por las mejoras reconocidas y le descontó \$296.947,00 por concepto del 50% del valor de las publicaciones para la realización del remate y pago de los recibos de servicios públicos cancelados por el demandante, para un total de \$34.837.530,00.

Al demandante Augusto Saurith Fragozo, demandante y adjudicatario en el auto que distribuyó el dinero producto del remate le reconocieron la suma de \$3.095.523, más el valor de la mejora por \$900.000.00 y se le adicionó la suma de los \$296.947,00 por el monto de las publicaciones para la realización del remate y pago de los recibos de servicios públicos cancelados por el demandante, para un total de \$4.292.470,00.

También indicó que no se tuvieron en cuenta los valores por concepto de impuesto predial, toda vez que no se demostró que los hubiera efectuado alguna de las partes hasta el momento de la entrega del inmueble, y tampoco tuvo en cuenta el contrato de obra aportado por la parte demandante por no corresponder a un gasto común de la venta, como son las adecuaciones o instalaciones que se le hayan realizado a la vivienda con posterioridad a su entrega, además que tampoco se probó que correspondan al deterioro propio de dichos bienes.

II. FUNDAMENTO DEL RECURSO

Centra el recurrente su inconformidad en que el juez de primera instancia ordenó al demandante en el auto que aprobó el remate, que aportara al proceso las pruebas que demostraran el monto de las deudas causadas hasta la entrega del inmueble, en cumplimiento a lo ordenado el demandante procedió a realizar el pago del impuesto predial, servicios públicos y adecuaciones locativas al inmueble y no le fueron reconocidos a su favor.

En lo que concierne al pago del impuesto predial afirmó que obra a folio 345 del expediente el recibo oficial de pago No. 20171496361 por valor de \$2.679.572,00 que fue cancelado por el demandante, el cual se realizó un mes antes de la entrega del inmueble al adjudicatario, pago que debía realizarse de antemano para poder protocolizar la tradición del inmueble, pues sin el pago de dicho emolumento ello no hubiere sido posible y no fue reconocido.

Referente al pago de los servicios públicos considera que estos deben ser cancelados por partes iguales excepto cuando uno de los condueños ejerza la ocupación del inmueble, y en este caso, la demandada ocupó el inmueble junto a su hija, yerno y nietos durante 11 años, beneficiándose y lucrándose del mismo; inmueble que fue entregado con mora en el pago de los servicios y no descontado de la suma reconocida a la demandada la totalidad de dichos emolumentos cuando fue él quien los canceló.

Finalmente indica que en la inspección judicial realizada por la juzgadora de instancia se dejó establecido que el inmueble se encontraba en regulares condiciones y que al momento de su entrega se encontró sin grifería, con la tubería, pisos enchapes y machimbre roto, ductos tapados de manera dolosa, incluso desaparecieron el aire acondicionado, siendo obligación del secuestre en primera medida garantizar que a la entrega del inmueble, éste se encuentre en las condiciones en las que se encontraba al inició el proceso, sin embargo, en este caso el juez nunca secuestró el inmueble y no le reconocieron las mejoras que le hizo.

III. TRASLADO DEL RECURSO.

Del recurso propuesto se corrió traslado a la parte demandada quien manifestó que el demandante pretende sacar provecho de las deudas que presuntamente se causaron hasta la entrega del inmueble, que no es cierto que su hermana YULINETH SAURITH FRAGOZO, nunca haya pagado arriendo y los servicios públicos domiciliarios, pues de haber sido así, no hubiera iniciado un proceso de restitución de inmueble en contra de ella.

Asimismo indica que los gastos del proceso se liquidaron por partes iguales, y que el demandante nunca pagó los servicios públicos domiciliarios sino solo hasta el mes anterior a la entrega, los cuales no pudieron ser cancelados por la demandada porque no ocupaba el inmueble, motivo por el cual el juzgado de primera instancia reconoció únicamente el pago de ese último periodo.

También sostiene que las adecuaciones que pide el demandante se le reconozcan se hicieron con posterioridad a la adjudicación del inmueble, por lo que considera no debe reconocérsele las mismas, además que contrario a lo expuesto por el demandante el inmueble fue entregado en las mismas condiciones en que se encontraba al momento de la inspección judicial.

IV. CONSIDERACIONES.

El problema jurídico se concretará en determinar si el *A-quo* al momento de liquidar los gastos de la división, ha debido o no tener en cuenta el pago del impuesto predial por valor de \$2.679.572,00, a favor del demandante, y si los gastos por concepto de recibos de servicios públicos domiciliarios tenía que asumirlos en su totalidad la demandada por haber habitado el inmueble durante 11 años junto a sus hijos y nietos, y si se debe tener en cuenta las adecuaciones realizadas al inmueble por el actor para hacerlo habitable a su entrega.

La providencia venida en apelación será modificada parcialmente con fundamento en las razones de hecho y de derecho que a continuación se exponen.

Sabido es que los gastos de la división son aquellas erogaciones necesarias para surtir el proceso como son los honorarios de los peritos, impuestos, mejoras, entre otros.

El artículo 2325 del Código Civil hace referencia a las deudas contraídas en favor de la comunidad, indicando que:

“A las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella.”

Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales; salvo el derecho de cada uno contra los otros, para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda”.

Por su parte el artículo 413 del CGP, establece que: *“Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306 (...)”.*

En este caso, tal como lo afirma el recurrente el A- quo, no tuvo en cuenta al momento de liquidar los gastos comunes de la división la citada disposición que autoriza al comunero que asume los gastos que correspondan a otros tiene todo el derecho a su reembolso, de modo que si el demandante pagó el impuesto predial del bien rematado, que entre otras cosas, era necesario efectuar a fin de realizar la protocolización de la adjudicación del inmueble rematado, correspondiente a las vigencias de los años 2008 hasta el 2017, periodos durante el cual los señores AUGUSTO SAURITH FRAGOZO y ROSA HERMINIA FRAGOZO, figuraban como copropietarios del inmueble ubicado en la carrera 18E No. 59-28 manzana R casa 13 de la urbanización O.G.B. de la ciudad de Valledupar, no hay motivo para negar a su favor el porcentaje que le correspondía cancelar a la demandada copropietaria del bien inmueble, por tratarse de un gasto común indispensables para entregar al rematante la casa saneada, máxime que no ha sido desconocido por la demandada, caso en el cual no tiene por qué imponerle al demandante la carga adicional de acreditar que el pago lo hizo él y no otro, cuando está aportando el recibo original del pago del impuesto.

Es por ello, que lo correcto es dividir el pago del impuesto predial por valor de \$2.784.567,00 realizado el 15 de agosto de 2017¹ por el demandante entre ambos comuneros correspondiéndole a la demandada reconocer a favor del señor AUGUSTO SAURITH FRAGOZO el 50%, esto es, la suma de \$1.392.283,5, dinero que ella tenía también la obligación de pagar y no lo hizo, razón por la cual debe descontarse de la suma de dinero que tiene derecho a recibir por el producto de la venta del inmueble objeto de división.

En cuanto al reembolso de la suma de dinero reclamada por concepto de los servicios públicos domiciliarios cancelados, no le asiste la razón al censor de que tales conceptos debe asumírselos la señora ROSA HERMINIA FRAGOZO CORRALES en su totalidad, porque si bien esta probado con los documentos visibles a folio 373 y 377 del expediente, y con los dictámenes periciales allegados, que la demandada habitaba el inmueble junto a su hija YULINETH SAURITH FRAGOZO, no es menos cierto que está era arrendataria del demandante en el porcentaje del inmueble que a él le correspondía, tal como lo afirmó la demandada en su contestación y lo admitió el demandante en el recurso de reposición interpuesto contra el auto que decretó la venta en pública subasta del inmueble, lo que denota que la demandada no tiene la carga de asumir la totalidad del pago de los servicios públicos y la mora de estos, sino de manera compartida con la arrendataria.

En ese orden, era obligación de la demandada propietaria proindiviso y la arrendataria YULINETH SAURITH cancelar los servicios públicos de agua, energía, aseo, entre otros, que fueron cancelados por el demandante, teniendo en cuenta que fueron quienes habitaron el bien inmueble para la época que se causaron los servicios cancelados por el señor AUGUSTO SAURITH FRAGOZO, sin embargo,

¹ Ver certificación de la Secretaria de Hacienda Municipal, visible a folio 432 del expediente.

como la arrendataria Yulineth Saurith Fragozo, no hace parte del proceso divisorio, le corresponde al demandante ejercer el derecho de repetición en su contra sobre el 50% de los dineros por conceptos de servicios públicos que canceló el actor, a través de un proceso ejecutivo, lo anterior, en virtud del principio de solidaridad establecido en el artículo 130 de la ley 142 de 1994 y el artículo 07 de la ley 820 de 2003.

Además que sería desproporcionado descontarle a la demandada la totalidad de los servicios públicos cancelados por el actor, cuando la señora YULINETH SAURITH FRAGOZO no derivaba su estancia en el inmueble del derecho de su progenitora sino en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con el demandante, y por ello era obligación de éste realizar todas las actuaciones necesarias para que su arrendataria cumpliera con la obligación de cancelar de manera oportuna los servicios públicos domiciliarios.

Así las cosas, tenemos que realizadas las deducciones de \$1.392.283,5, por concepto de impuesto predial; \$211.947,5 por el 50% de los servicios públicos domiciliarios que fueron cancelados por el demandante, y el monto de \$85.000,00 por concepto de las publicaciones del remate, a la señora ROSA HERMINIA FRAGOZO se le debe entregar la suma total de \$33.445.246,00.

Por su parte al señor AUGUSTO SAURITH FRAGOZO, le corresponde la suma total de \$5.684.754,00, con ocasión del monto reconocido en las sentencias (\$3.095.523,00 + 900.000,00) más los \$85.000,00 producto de las publicaciones del remate; mas el 50% que canceló por los servicios públicos domiciliarios del inmueble durante el periodo del mes de agosto a septiembre del 2017, y más la suma de \$1.392.283,5 que pagó por concepto de impuesto predial unificado.

En lo que atañe al reconocimiento de la suma de \$18.000.000,00 por concepto de adecuaciones realizadas al inmueble para hacerlo habitable, no obra prueba alguna en el expediente que demuestre que la demandada de manera malintencionada haya realizado daños al inmueble previo a su entrega como lo pretende hacer ver el demandante, sino que por el contrario quedó demostrado con la inspección judicial y con las imágenes fotostáticas y los dictámenes periciales que el inmueble se encontraba en regular estado desde el inicio del proceso, por lo que es posible que los daños se deban al deterioro propio del transcurso del tiempo y en el evento de que ello no fuera así, era obligación del demandante- rematante acreditar tales detrimentos de manos de la demandada y no lo hizo, por lo que no pueden tenerse como demostrados con su solo dicho menos aún cuando no obra en el expediente facturas o recibos de tales pagos o desembolsos.

Tampoco sirve de justificación de los “presuntos daños del inmueble” obedecen a que el juez de primera instancia nunca haya ordenado su secuestro, pues se trata de un proceso especial, por lo que era obligación de las partes pedir la medida cautelar o poner de manifiesto el deterioro del inmueble, asumiendo un papel proactivo dentro del proceso y no de meros espectadores, y mucho menos cuando el propio demandante aspiraba hacer postura para que le fuera adjudicado el bien inmueble situación que lo colocaba en la obligación de procurar su estado de conservación o pedir el secuestro para que al serle entregado hubiere tenido un referente del mismo.

De lo anterior, fluye ineludible la modificación de la providencia venida en apelación teniendo en cuenta que el pronunciamiento del A quo estuvo parcialmente conforme a derecho, sin que haya lugar a condena en costas.

RESUELVE:

PRIMERO. MODIFICAR PARCIALMENTE el auto de fecha cinco (05) de junio de 2019, proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Valledupar, en el sentido de ENTREGAR a la señora ROSA HERMINIA FRAGOZO la suma total de \$33.445.246,00 producto del remate del inmueble ubicado en la la carrera 18E No. 59-28 manzana R casa 13 de la urbanización O.G.B. de la ciudad de Valledupar, y

al señor AUGUSTO SAURITH FRAGOZO, la suma de \$5.684.754,00, por el mismo concepto, de conformidad con lo expuesto en párrafos anteriores.

SEGUNDO. Sin lugar a Costas por no haberse causado.

TERCERO: REMÍTASE la actuación al juzgado de origen para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.



DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA
JUEZ.

C.B.S.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR



RAMA JUDICIAL.
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO EN
ORALIDAD.
Notificación por Estado.

La anterior providencia se notifica por estado

No. _____ el día _____

LEONARDO JOSÉ BOBADILLA MARTÍNEZ
SECRETARIO.