



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., veintitrés (23) de marzo de dos mil veintidós (2022)

cmpl26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Divisorio

Radicación: 11001-4003-026-2019-00321-00.
Demandante: Heliodoro Gámez Méndez.
Demandado: Luz de Alba Morales del Rio.

En cumplimiento de lo ordenado en el Código General el Proceso, para el proceso divisorio, corresponde a esta instancia judicial proferir el siguiente auto, toda vez que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

Antecedentes

1. El señor **Heliodoro Gámez Méndez**, por conducto de gestor judicial, demandó por el proceso divisorio a **Luz de Alba Morales del Rio** para que, a través del presente proceso se ordene (i) la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la Calle 165 No. 7 – 39, Apartamento 101, Edificio 20, Interior 7, Agrupación de Vivienda Multiservita de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-468006 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; (ii) la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto del proceso divisorio; (iii) el embargo y secuestro del inmueble objeto de las pretensiones, y (iv) se condene en cotas a la parte demandada.

2. Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

2.1. Los señores Heliodoro Gámez Méndez y María Luisa Díaz Pinzón adquirieron del señor Eulegelo Barrios Aldemar, el bien inmueble ubicado en la Calle 165 No. 7 – 39, Apartamento 101, Edificio 20, Interior 7, Agrupación de Vivienda Multiservita de esta ciudad, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-468006, mediante escritura pública No. 1529 de 7 de mayo de 2007 otorgada en la Notaria 26 del Círculo de Bogotá.

2.2. Afirmó que, desde la fecha en que realizó la entrega del bien, la demandada ha sido quien lo ha usufructuado, sin que a la data hubiere obtenido beneficio alguno frente al uso o goce del mismo.

2.3. La señora María Luisa Díaz Pinzón, mediante escritura pública No. 3087 de 28 de noviembre de 2011, otorgada en la Notaria 76 del Círculo de Bogotá, efectuó en favor de Luz de Alba Morales del Rio la venta del 50% del inmueble objeto de las pretensiones, persona ésta última que continúa usufructuando el bien.

2.4. El demandante no está obligado a mantenerse en la indivisión, pues no ha pactado esto con la demandada, quien ha sido renuente a transar de manera extraprocesal, para ponerle fin a la comunidad.

3. Mediante auto de fecha 7 de mayo de 2019 se admitió a trámite la demanda divisoria, ordenando la notificación al demandado y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la venta (fl 68).

3.1. La demandada se notificó personalmente, el 19 de febrero de 2020 (fl 106), y dentro del término legal del traslado contestó los hechos de la demanda, oponiéndose a las pretensiones incoadas, y solicitando el reconocimiento de mejoras, empero sin alegar pacto de indivisión.

Consideraciones

1. Sabido que la finalidad del proceso divisorio consiste en obtener la división material del bien común o su venta para la distribución del producto entre los comuneros, siendo procedente la primera únicamente cuando *“se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento”* pues en los demás casos *“procederá la venta”* (arts. 406 a 418 del C.G.P.).

Al tenor de lo señalado en el inciso 2° del artículo 406 *ibídem* *“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños.”*

2. Ahora bien, descendiendo al caso *sub judice*, de entrada se advierte que si bien es cierto, durante el término de traslado la parte demandada reclamó las mejoras implantadas, resalta que, en estrictez, no se opuso a las pretensiones ni formuló ningún medio exceptivo en contra de lo solicitado con la presente demanda, esto es, la división mediante pública subasta, por lo cual, de conformidad con lo establecido en el artículo 409 del General del Proceso, se procederá a conceder las pretensiones formuladas y en consecuencia ordenara la venta *ad-valorem*, del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-468006, ya que tal como establece el artículo 1374 del Código Civil *“ninguno de os consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión”* y según lo dispone el artículo 2340 *ídem*, toda comunidad termina por la división de la cosa común, bien sea acordada entre las partes o acudiendo a un juez.

Por lo anterior y como quiera que escudriñados los hechos de la demanda los mismos se encuentran ajustados a la realidad y no fueron objeto de censura por ninguna de las partes en litigio; así mismo no se vislumbra que con el presente proceso se pretenda un fin ilegal, doloso o fraudulento, pues la presente acción fue instaurada por y en contra de los titulares reales del derecho de dominio del inmueble arriba relacionados, tal como obra en las anotaciones 21 y 22 del certificado de tradición y libertad obrante a folios 20 a 23 del plenario, circunstancias por las cuales y en atención a que el bien objeto de división no es susceptible de partición material, se ordenará la división *ad-valorem*.

3. No obstante lo anterior, como quiera que la parte demandada alegó el reconocimiento de mejoras y de conformidad con lo establecido en el artículo 412 del Código General del Proceso, cuando se reclamen mejoras las mismas deberán ser alegadas en la demanda o en la contestación, estimándolas bajo juramento del artículo 206 de la procedimental y acompañando dictamen pericial que así lo demuestre, sin mayores disquisiciones advierte el despacho que las mismas serán reconocidas en la suma establecida en el dictamen pericial aportado con la contestación, esto es, por el

valor de \$9.400.000 (fl. 143), habida cuenta que frente a su reconocimiento la parte demandante se limitó a precisar que las mismas fueron efectuadas como consecuencia del desgaste natural del predio de más de 10 años y no por la necesidad del mantenimiento del mismo, sin que nada hubiere alegado respecto a las sumas reclamadas (fl. 397).

Al respecto, no se puede perder de vista que las mejoras hacen referencia a aquella gestión patrimonial que el poseedor o condenado a restituir un bien hace en el mismo, materializadas en los gastos que aquél realizó y con los cuales pretendió mejorar el bien, obtener de éste una mayor utilidad o un adecuado servicio o mejor presentación; así, la codificación civil clasificó dichos actos como necesarios, útiles y voluptuarios, que corresponde a la misma clasificación que se le asignó a las mejoras que se realicen en el respectivo bien, y se encuentran previstas en los artículos 965, 966 y 967 del C.C.

Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia, ha señalado:

*“La doctrina científica y la jurisprudencia, con apoyo desde luego en los textos legales que acaban de citarse, han dividido esas expensas en **necesarias** y no necesarias, correspondiendo la primera categoría a aquellas sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios; en este entendido, siguiendo el mismo principio que propugna por evitar aprovechamientos patrimoniales indebidos para el reivindicante a costa del poseedor vencido, a éste deben abonársele las mejoras necesarias de carácter material y permanentes, para lo cual, a más de demostrar que dichas expensas realmente tomaron cuerpo en obras duraderas visibles en la cosa cuando va a ser restituida, el poseedor debe probar que se requerían, no para el simple mantenimiento del bien o la producción de frutos, sino para evitar la pérdida o menoscabo ya señalados, pues sólo si tienen esta característica, participarán de la condición legal de necesarias, y considerando que deben ser reconocidas en el estado en que se encuentran cuando ingresan al patrimonio del dueño del bien en el que fueron introducidas, deberá cubrir las el reivindicante. Tratándose de expensas necesarias pero que no tienen expresión material permanente y resultan en consecuencia de actividades inmateriales, como la defensa en procesos judiciales, éstas serán abonadas al poseedor en cuanto se traduzcan en provecho para el reivindicador y se hayan ejecutado con mediana inteligencia y economía.*

*Y por contraposición a las anteriores, se regulan también las expensas o **mejoras no necesarias** llamadas así por cuanto su realización no es indispensable para la integridad de la cosa, mejoras estas **que la ley las ha dividido en útiles y suntuarias**. Las primeras, a diferencia de estas últimas, aumentan sustancialmente el valor venal del bien mejorado, su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar, desde luego sin premiar la mala fe, el fraude o el abuso, por lo que el artículo 966 del Código Civil dispone que sólo el poseedor de buena fe, es decir aquél que se cree dueño y procede como tal, con la conciencia de encontrarse en una situación normal que no contraría el derecho de otro, puede exigir que se le abonen las mejoras que de esta clase haya efectuado antes de la contestación de la demanda, por cuanto con posterioridad a ella, ya ese poseedor restituyente tendrá conocimiento de la existencia de quien le está disputando la cosa y resultaría cuando menos imprudente mejorar un predio que, eventualmente, puede estar obligado a entregar a otra persona”. (CSJ, Cas. Civil, Sent. ago. 28/96. Exp. 4410. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss) (resaltado ajeno al texto).*

De acuerdo con la clasificación que hace la jurisprudencia citada y lo dispuesto en el artículo 966 del C.C., encuentra el juzgado que las obras realizadas por la señora Luz de Alba Morales del Río, se pueden catalogar como “*mejoras necesarias y útiles*”, pues, en tratándose de los arreglos locativos tales como la instalación de baldosa tráfico pesado, impermeabilización y canalización de la humedad del muro colindante con el predio correspondiente al Colegio Santo Ángel, adecuación de tubería de las cajas

negras de los sanitarios y lavadero, reforma al techo de la cocina, instalaciones eléctricas, guarda escoba de la sala comedor, estuco, pintura, cambio de puertas de madera de las habitaciones, closets, sanitarios y arreglo de cometida principal respecto de instalaciones internas, se tiene que las mismas se efectuaron con el objetivo de evitar la pérdida o menoscabo del bien.

En suma, la demandada solicitó, describió y aportó las pruebas que consideró pertinentes para demostrar las mejoras que afirmó haber costeado con su patrimonio, hecho que no controvertió el demandante en ningún momento.

4. Ahora bien, y en relación con la solicitud de reconocimiento de mejoras, fundadas en el pago de impuestos correspondientes a los años gravables 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017, 2018 y 2019 y 2020 (folios 244 a 252), desde ya se anticipada su procedencia, y en virtud de ello, habrá lugar a su reconocimiento, por valor de \$2.511.000 que, de acuerdo a la proporción de dominio, el actor debe asumir en la suma de \$1.255.000.

5. Finalmente, en lo que respecta al reconocimiento por concepto de pagos de cuotas de administración, los mismos serán reconocidos en la suma de \$752.000., atendiendo para ello la documental obrante en el proceso y que obra a folios 160 a 163, tenga en cuenta que no se allegó documento adicional que permita advertir la existencia de la misma en la suma reclamada por la demandada, de allí que la suma que deberá ser asumida por el actor en la proporción de dominio asciende a \$376.000.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la Calle 165 No. 7 – 39, Apartamento 101, Edificio 20, Interior 7, Agrupación de Vivienda Multiservita de esta ciudad, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50N-468006, cuyos linderos se describen en la demanda, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

Segundo. Acreditado como se encuentra que el inmueble identificado con FMI No. 50N-468006 se encuentra embargado (anotación 025 del certificado de tradición visto a folios 254 a 257, decrete su secuestro.

Para tal fin se comisiona con amplias facultades al Inspector de Policía de la zona respectiva con amplias facultades, incluso para designar el secuestro y fijarle los gastos que considere pertinentes. Lo anterior, de conformidad con los parámetros establecidos por la Corte Suprema de Justicia¹ y a los Profesionales Universitarios de las Alcaldías Locales creados por intermedio de la Secretaría de Gobierno, de acuerdo a los preceptos del párrafo 2°, del artículo 11, del Acuerdo Distrital 735 del 9 de enero de 2019, a quienes se les libraré despacho comisorio con los insertos de ley. Secretaría proceda de conformidad y deje las constancias a que hubiere lugar.

¹ Exp. STC10670-2018, Radicación No. 41001-22-14-000-2018-00090-01, de fecha 21 de agosto de 2018, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, Corte Suprema de Justicia –Sala de Casación Civil.

² CSJ, STC 22050 de 14 de diciembre de 2017, Exp. 2017-00310.

Tercero. RECONOCER a la demandada el pago efectuado por concepto de mejoras, impuestos y cuotas de administración, en cuantía de \$11.031.500 m/cte, suma que se le ordena a la parte demandante **REEMBOLSAR** a la parte demandada.

Cuarto. Sin costas.

Notifíquese,



MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ

Juez

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 034**

Hoy **24-03-2022**

La Secretaria.

JASMÍN QUIROZ SÁNCHEZ