

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Treinta y Uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Ref. No. 11001-131-03-008-2020-00145-00 DIVISORIO de GERMAN LOPEZ MALDONADO, MISAEL LOPEZ MALDONADO, MIRYAM LOPEZ MALDONADO contra HENRY LOPEZ MALDONADO.

De conformidad con el art. 409 del C.G.P., se procede a decir sobre la venta del bien, previos los siguientes,

I. ANTECEDENTES

A. Las pretensiones:

Los señores GERMAN LOPEZ MALDONADO, MISAEL LOPEZ MALDONADO y MIRYAM LOPEZ MALDONADO a través de apoderado judicial, instauraron demanda DIVISORIA en contra de del señor HENRY LOPEZ MALDONADO, solicitando que se decretara la división ad-valorem del bien identificado con folio de matrícula No. 50S-1076776 ubicado en la Calle 38 SUR 74 30 (DIRECCIÓN CATASTARL)

B. Los hechos:

1. Que las partes en litigio son copropietarios en común y proindiviso del inmueble.

2. Que los demandados adquirieron el predio por adjudicación en sucesión.

C. El trámite:

1. Tras inadmitirse, mediante proveído del 23 de septiembre de 2020 se admitió las demanda divisoria y efectuadas las diligencias pertinentes, el extremo demandado se notificó por conducta concluyente, contestando la demanda sin alegar pacto de indivisión, empero proponiendo demanda en reconvención, excepción previa de "PLEITO PENDIENTE" y las excepciones denominadas "INEXISTENCIA DEL DERECHO Y DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA", PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO" y "GENERICA" alegando mejoras.

2. En auto del 2 de diciembre de 2022, se negó la defensa preliminar y, así mismo, mediante proveído del 16 de febrero de 2022 se rechazó la demanda en reconvención.

3. Mediante proveído del 13 de julio de 2022, se determinó la continuación del proceso sin resolverse la pertinencia, por no cumplirse con lo ordenado en el art. 375 del C.G.P.

397
2

4. De las mejoras alegadas y del dictamen allegado se corrió traslado a la parte demandante, quien se pronunció de manera oportuna.

II. CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

2. CONSIDERACIONES:

Sabido es que el proceso el proceso divisorio reclama la existencia de una comunidad que no ha logrado concertar la manera de compartir y decidir sobre la forma como se deben distribuir los derechos de cada integrante, por lo que de acuerdo con las normas procesales que lo disciplinan cualquiera de ellos puede solicitar su distribución material o la venta para que el producto se entregue de manera proporcional. (arts. 406 y 407 del C.G.P.). Para el efecto deberá acompañarse con el libelo prueba de la calidad de copropietarios de uno y otros (arts. 2332 y ss. C.C y 406 y ss. del C.G.P.).

Sobre el particular, el Tribunal puntualizó que *“se trata, pues, de un derecho que va parejo a la condición de comunero, quien puede pedir, en cualquier momento, que se parta el terreno común o que se venda con el fin de dividir su producto. Ese derecho, por tanto, no puede ser desconocido por los otros comuneros, ni afectado o limitado por gracia de actos jurídicos que sólo guardan relación con la cuota parte que le corresponda a uno de ellos. Más aún, ni siquiera puede renunciarse, pues, aunque la ley acepta la comunidad, no gusta de su perpetuación; por eso en el derecho en cuestión hay un asunto de orden público...”*¹

También, ha dicho que *“no se controvierte que con ese propósito debe dirigir su demanda contra los demás comuneros, acompañar prueba de esa calidad y aportar el certificado del respectivo registrador, si el bien este sujeto a registro, (art. 406 del C.G.P.) . En suma, desde los albores del pleito el codueño demandante tiene que acreditar la legitimación en la causa de todos los intervinientes, para lo cual debe exhibir el título respectivo y probar el medio de adquisición”*².

Ahora, es preciso recordar que, por mandato del inciso 3º del artículo 406 del CGP, *“el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”*; y consecuente con el régimen adversarial que gobierna la materia, estableció en el artículo 409 ib. que si el demandado no estuviere de acuerdo con la experticia, *“podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo”* (art. 409, ib.).

Por otro lado, en esta clase de asuntos por disposición legal del art. 412 ib, el comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, **“especificándolas debidamente, estimándolas**

¹ Auto de 4 de agosto de 2011, exp. 036201000174 01; MP. ÁL.G.M..

² Auto del 12 de mayo de 2021, exp 018201900111 02; MP. M.A.A.G

bajo juramento de conformidad con el artículo 206 ib, y acompañará dictamen pericial sobre su valor.”

Disposición probatoria que ha sido interpretada por la jurisprudencia y la doctrina, para concluir que el dictamen pericial que dé cuenta del valor de las mejoras, en estrictes, se hace necesario cuando se objete la cuantía estimada bajo juramento, veamos:

Pues bien al consultar la obra Cuestiones y Opiniones del Doctor Marco Antonio Álvarez³, explicó que la razón de esta doble exigencia, *“es de orden práctico y de economía procesal, porque si en todo proceso divisorio es necesaria una peritación para determinar el valor del bien, el tipo de división y la partición, cuando fuere el caso (CGP, art. 406, inc. 3), lo mejor era disponer que de una vez se precisaran y cuantificaran las mejoras pedidas por el demandante, para evitar la fase probatoria que le sigue a la objeción al juramento estimatorio, según lo previsto en el inciso 2º del artículo 206 del CGP. Por razones de igualdad, la misma exigencia debía hacerse al demandado, por lo que el mensaje es claro para ambas partes: en lo que concierne a mejoras en pleitos divisorios, las partes deben ingresar probando, máxime si toda división impone un dictamen pericial; por ende, que la experticia sea completa.”*

A su turno, sobre la misma exigencia el tratadista Hernán Fabio López Blanco⁴, ha expresado que *“es un contrasentido exigir el juramento estimatorio y además que se acompañe un dictamen pericial sobre su valor, pues para establecer el valor está en medio de prueba denominado juramento estimatorio y es del abecé del campo probatorio el viejo aforismo atinente a que la prueba no se prueba, tal como en este caso acontece. No puede perderse de vista que el juramento estimatorio tiene la virtud de permitir que se tenga como probada la cuantía estimada si la otra parte no la objeta, de modo que si esto ocurre será lo estimado la base para la cuantía de la condena de haber lugar a ella y está de sobra toda prueba con relación al punto.*

Empero, debemos cuidarnos de admitir que se ha establecido inversión de la carga de la prueba, porque señala el artículo 206 ib que “dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no se objetaba por la parte contraria dentro del traslado respectivo”, de ahí lo in jurídico exigir que se llegue dictamen pericial el cual está por entero de sobra, al menos en este momento procesal, porque si se presenta la cifra estimada y el demandado no la objeta se tendrá como establecida la misma, caso de que llegue a darse una sentencia condenatoria, pero el hecho de que no exista la censura por la parte demandada al monto, no conlleva que ese solo hecho implique allanamiento a la demanda ni que se haya invertido la carga de la prueba. Diferente es la hipótesis si se objeta el juramento estimatorio debido a que en este caso será dentro del traslado de dicha objeción que se debe adjuntar el dictamen pericial.”

De hecho, el Tribunal Superior de Villavicencio, al desatar un recurso de alzada bajo ese contexto, tras señalar la misma obra reseñada, manifestó que resulta claro que aunque el juramento estimatorio no es una figura nueva en nuestro ordenamiento jurídico-procesal, lo cierto es que, con la entrada en vigencia de la Ley 1395 de 2010 y posteriormente con la expedición del Código General del Proceso, se afianzó como el medio probatorio idóneo, pertinente y eficaz para el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras.⁵

³<https://www.ramajudicial.gov.co/documents/1545778/6575727/INVEST+CGP+CUESTIONES+Y+OPINIONES+DEF.pdf/320427a7-6ffa-4377-9c25-70853e09b58b>

⁴ Código General del Proceso, Parte especial, pág.419 a 420.

⁵ TSV del 9 de mayo de 2018, M.P. ALBERTO ROMERO ROMERO.

No sobra recordar que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas aportadas en debida forma al proceso y que, en casos como el *sub-examine*, a quien alega el reconocimiento de las mejoras, es a quien incumbe probar tal hecho (Art. 167 del C.G.P.).

2. CASO EN CONCRETO:

Sentadas las referidas premisas, como cuestión inaugural no se discute la legitimación que tienen las partes para acudir al presente juicio, pues del Certificado de Tradición y Libertad del bien objeto de división identificado con folio de matrícula No. 50S-1076776, emerge sin asomo de duda, que los extremos del litigio son los titulares de dominio, cada uno en un porcentaje del 25%.

Desde tal perspectiva y no habiéndose alegado pacto de indivisión, corresponde al Despacho decretar la venta en pública subasta del bien objeto del litigio, amén que no hay ninguna circunstancia que lo impida.

En suma, aun cuando el demandado impetró como excepción de mérito la inexistencia del derecho y de la obligación reclamada, se avista que no existen elementos de juicio que permitan concluir que los demandantes no son los actuales titulares de dominio del aludido inmueble, pues aun cuando se alegó la compra de los derechos herenciales del demandado a los demandantes, mírese que no hay ninguna prueba que así lo permita dilucidar, es más, en contrario, en el certificado de tradición y libertad del bien, lo que se avista es la adjudicación por sucesión a los extremos del litigio.

De otro lado, también se aprobará el avalúo del bien en la suma de \$320.000.000 de acuerdo al dictamen pericial allegado por la parte demandante, toda vez que para arribar a dicho valor se avizora que se calculó el valor del metro cuadrado teniendo en cuenta el área de terreno y de la construcción, mientras que en el allegado se arribó al valor netamente utilizando la fórmula prevista en el art. 444 del C.G.P., lo que si bien resulta viable, no puede desconocerse que con los factores utilizados en el primer método se denota una mayor proximidad al valor real del bien, en la medida que se tuvieron en cuenta sus circunstancias particulares.

En ese orden, corresponde definir lo relativo a las mejoras alegadas por el demandado.

Con dicho propósito, partiendo del deber de las partes de probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen – art. 167 del C.G.P. –, se advierte que con dicho fin el citado demandado cuantificó, bajo las previsiones del juramento estimatorio contemplado en el art. 206 del C.G.P. las mejoras efectuadas en la suma de \$ 59.871.648, compuesta por las construcciones y adecuaciones realizadas en el inmueble por valor de \$ 52.559.648 y por concepto de impuestos \$ 7.312.000.

Aunado a ello, acompañó un dictamen pericial que describe las mejoras realizadas al bien por dicho valor, indicando las estructurales, las de paredes, muros y pisos y las de carpintería.

Así mismo, se tuvieron en cuenta contratos de obra, facturas, el valor de la mano de obra respecto de cada arreglo y los soportes de pago del impuesto predial.

A su turno, se tiene que, al correrse traslado a la parte actora, si bien objetó el juramento estimatorio, lo cierto es que, la misma no encuentra vocación de prosperidad.

En efecto, el canon 206 del C.G.P. establece: "Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación", previsión que no se efectuó, pues si se miran bien las cosas, el argumento que sustentó tal oposición no indica cual es el yerro que tiene la cuantía aducida por el demandado, pues lo que allí se expuso fue la falta del dictamen pericial, lo cual como viene de verse no atiende a la realidad del proceso y, que el demandado ha cancelado dichas erogaciones con el producto de los cánones de arrendamiento que produce el bien.

Es así entonces, que al no especificar la inexactitud de la estimación, la objeción planteada deberá ser negada, lo cual conlleva a que el valor deprecado en el juramento y la pericia permanezcan incólumes.

De esta manera, se colige que al cumplirse con las exigencias previstas en el art. 412 del C.G.P., deben reconocerse las mejoras depreciadas por el convocado, empero a prorrata.

Sobre el particular, cabe aclarar que el Tribunal de Bogotá⁶, recordó que "el monto en que se determinó las mejoras no corre todo a cargo de la parte demandante, pues no se olvide que respecto del porcentaje, frente al costo de las obras y reparaciones del bien objeto del cuasicontrato de comunidad, el artículo 2327 del código civil dispone que "cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota", de lo que se sigue que el reconocimiento de las mejoras al interior del proceso divisorio debe concederse en proporción al derecho que cada uno tiene dentro de la comunidad, habida cuenta que tanto el demandado como el demandante son dueños del bien objeto del litigio. En tal sentido, el cobro absoluto de las mejoras a uno solo de los comuneros excedería el deber jurídico que tiene éste de contribuir a las obras y reparaciones"

Recapitulando, como la cuantía total de las mejoras alegadas es de \$ 59.871.648, de dicho monto se descontará el 75%, es decir la suma de \$44.903.736 ,resultando como valor total del reconocimiento la suma de **\$14.967.912,teniendo en cuenta que cada comunero ostenta el 25% del bien.**

Conclusión: Se decretará la venta en pública subasta del inmueble identificado con folio de matrícula No. **50S-1076776**, se tendrá como avalúo del bien la suma de **\$320.000.000**, se reconocerá por concepto de mejoras al demandado el valor de **\$ 14.967.912**

III.RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble identificado con folio de matrícula **50S-1076776** , cuyas características y linderos se encuentran descritos en el líbello demandatorio.

SEGUNDO: Tener como avalúo del precitado bien la suma de \$320.000.000

⁶ Tribunal de Bogotá, sala civil, providencia del 26 de mayo de 2020. Rad. 40120030900. M.P. María Patricia Cruz Miranda.

TERCERO: Reconocer por concepto de mejoras al señor HENRY LOPEZ MALDONADO la suma \$14.967.912 por concepto de mejoras.

CUARTO: Inscrita la medida decretada dentro de este asunto como se advierte en el certificado de libertad y tradición en los términos del artículo 411 del Código General del Proceso, se ordena el SECUESTRO del inmueble.

Para tal fin, se comisiona con amplias facultades, incluso para designar secuestre y fijarle honorarios provisionales, al señor(a) Juez Civil Municipal y/o Juez de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples o a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva, a quien se librara Despacho Comisorio con los insertos del caso. (Artículo 38, inciso 3 del C. G. P.)

NOTIFÍQUESE (2),

EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES
JUEZ

AKB

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C. 01/02/2023
Notificado por anotación en
ESTADO No. 013 de esta misma fecha
La Secretaria,

SANDRA MARLEN RINCÓN CARO

Akb

Firmado Por:
Edith Constanza Lozano Linares
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
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: **101aeb78e095a3691e705c08dbd167eee07be44a14a133018bb8f46891a0fbb3**

Documento generado en 31/01/2023 03:46:35 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Treinta y Uno (31) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Ref. No. 11001-131-03-008-2020-00145-00 DIVISORIO de GERMAN LOPEZ MALDONADO, MISAEL LOPEZ MALDONADO, MIRYAM LOPEZ MALDONADO contra HENRY LOPEZ MALDONADO.

Téngase en cuenta que se acreditó el levantamiento del patrimonio de familia en el bien objeto de este proceso distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-1076776, según da cuenta la anotación 4 del Certificado de Tradición y Libertad.

NOTIFÍQUESE (2),

EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES

JUEZ

AKB

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. <u>01/02/2023</u> Notificado por anotación en ESTADO No. 013____ de esta misma fecha La Secretaria, SANDRA MARLEN RINCÓN CARO

404

Firmado Por:
Edith Constanza Lozano Linares
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 008
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: **bde245cdce8138e94870ee5ed10aa1d4136db7a74e249acd4e2b149862fa5f0d**

Documento generado en 31/01/2023 03:46:34 PM

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

Señores

JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

Ref.: Divisorio de GERMAN LOPEZ MALDONADO y OTROS

VS

HENRY LOPEZ MALDONADO

2020-0145

JORGE ELIECER CAMPOS CRUZ identificado con la cédula de ciudadanía No.79'041.776 de Bogotá y T.P.187.063 del C.S.J., en mi condición de apoderado judicial del señor HENRY LOPEZ MALDONADO, me permito impetrar RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION contra el auto emitido por su despacho el 31 de Enero de 2.023; basado en las siguientes consideraciones:

Si bien es cierto se reconoció por parte del despacho las mejoras realizadas en el predio objeto de división también es cierto que dichos valores fueron pagados en su totalidad de su propio pecunio por parte de mi prohijado señor HENRY LOPEZ MALDONADO como se demostró con los diferentes recibos de pago y contratos que no fueron objetados y que los demás comuneros no aportaron ni pagarón nada.

Por lo anterior deberá reconocerse la totalidad de las mejoras a mi mandante esto ES LOS \$14'967.912 YA RECONOCIDOS MÁS LOS \$44'903.736 que también fueron pagados por mi mandante en su totalidad.

Dichas mejoras realizadas por mi mandante fueron las que valorizaron el predio, y este se dividirá en partes iguales; por ende debe ser reconocidas únicamente a él.

Cordialmente,



JORGE ELIECER CAMPOS C

C.C.No.79'041.776 de Bogotá

T.P.No.187.063 C.S.J.

jorgeecamposabogado@gmail.com

3188843308

Rad.2020-0145 Divisio - REPOSICION Y APELACION

JORGE ELIECER CAMPOS CRUZ <jorgeecamposabogado@gmail.com>

Lun 6/02/2023 2:35 PM

Para: Juzgado 08 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto08bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (89 KB)

REPOSICION AUTO 31 DE ENERO 2023 - HENRY LOPEZ.pdf;

406



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO 008 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Carrera. Novena (9) No. 11-45, Piso 4º/ TELEFONO: 2820061
Correo Institucional: ccto08bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.

407

DESPACHO COMISORIO No. 0004

EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

AL

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA-REPARTO

HACE SABER:

Que dentro del proceso DIVISORIO No. 11001-31-03-008-2020-00145. De : MIRYAM LOPEZ MADOLNADO CC 51.707.367; GERMAN LOPEZ MALDONADO CC 19.272.456; MISAEL LOPEZ MALDONADO CC 19.356.085 Contra HENRY LOPEZ MALDONADO CC 19.272.434 se dictó el siguiente auto de fecha 31 DE ENERO DE 2023, mediante el cual se comisiona la práctica de SECUESTRO del bien inmueble cautelado objeto del presente proceso.

INSERTOS

La diligencia deberá efectuarse en (los) inmueble (s) objeto (s) de la medida cautelar que a continuación se relacionan:

No.	DIRECCION (CATASTRAL)	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
1	CALLE 38 SUR No. 74 – 30	50S - 1076776

Advirtiéndose que se le confieren amplias facultades al Juzgado Comisionado para nombrar secuestre de la lista de auxiliares de la justicia

Para la especificación de los linderos del inmueble, se anexa copia del folio de matrícula.

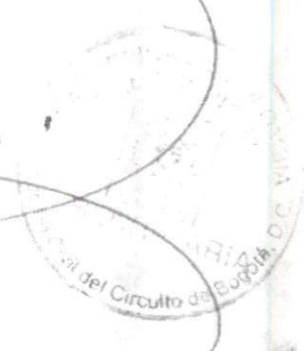
Obra como apoderado El (la) doctor (a) **RAFAEL HUMBERTO ORTIZ WILCHES** C.C No 79.322.564 de Bogotá; T.P No 73.416 DEL CSJ. DIRECCION: rhowstabogvirtual2020@gmail.com. Apoderado (a) de la parte actora.

Se anexa copia de la demanda, del certificado de libertad y del auto que ordena la comisión.

Para que el señor **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA-REPARTO**, se sirva diligenciarlo y devolverlo oportunamente a este Juzgado, se libra el presente despacho en Bogotá D.C., el trece (13) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

La secretaria


SANDRA MARLEN RINCÓN CARO



408

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
Carrera 9. No.11-45 Piso 4 Torre Central Complejo Judicial El Virrey
ccto08bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Teléfono 2820061

CONSTANCIA SECRETARIAL DE TRASLADO

Proceso No. 2020-145

En Bogotá D.C., a las 8:00 a.m. del día 28 de febrero de 2023, procedo a fijar en lista de traslados del artículo 110 C.G.P., el anterior **recurso de reposición**, cuyo término comienza a correr el día 1 de marzo del año que avanza y vence el 03 del referido mes y año, a la hora de las cinco de la tarde según lo establecido en el Art. 319 del C.G.P.

La secretaria,


SANDRA MARLEN RINCON CARO