



JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.

j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D.C., Veintiocho de marzo de dos mil veintidós.

PROCESO DIVISORIO RAD. 2018-0199

En vista del informe secretarial que antecede y por ser procedente, se dicta a continuación la providencia de que tratan los artículos 409 y 412 del Código General del Proceso, previo a los siguientes:

ANTECEDENTES

El comunero **Camilo Hans Enrique Leser Arias**, impulsó proceso especial divisorio en la modalidad *ad valorem*, en contra de **Nélida Esther Lara Parra** y **Ana Indira Rojas Rodríguez**, solicitando la venta del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-966806**.

La demanda fue admitida mediante auto del 11 de mayo de 2018 -folio 80-, el cual fue notificado por aviso a las demandadas y así se indicó en auto del 15 de agosto de 2018 -folio 347-; allí mismo se señaló que las demandadas contestaron la demanda sin proponer ningún tipo de excepción, máxime que sí se opusieron a las pretensiones con las mejoras reclamadas, allegando el dictamen pericial en tal sentido -ver folios 103 a 339-, el cual acompañaron de fotografías sobre las reparaciones efectuadas al bien inmueble materia del proceso.

De dichas mejoras se corrió traslado a la parte actora por el lapso de diez (10) días mediante auto del 15 de agosto de 2018 -folio 348-, que fue mantenido en todas sus partes por providencia del 21 de enero de 2019 -folios 353 a 355-, y una vez se pronunció sobre ellas -folios 358 a 364-, por auto del 19 de diciembre de 2019 -folio 372-, se ordenó citar a la audiencia prevista en el artículo 409 del Código General del Proceso, ésta que fue reprogramada por proveído adiado 23 de junio de 2021 -folio 378-.

La audiencia en cuestión fue realizada el 7 de septiembre de 2021 -ver acta a folio 391-, continuada el 26 de noviembre de 2021 -ver acta a folio 468-, disponiéndose en esta última que por medio de auto se decidiría sobre la división reclamada y sobre las mejoras invocadas, por lo que se procede a proferir la correspondiente decisión en los términos de los incisos 1° de los artículos 409 y 412 del Código General del Proceso.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar que el Despacho no observa causal de nulidad alguna capaz de invalidar lo actuado, toda vez que el trámite procesal se practicó conforme lo prevé el artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso, cumpliéndose de esta forma la ritualidad trazada para esta clase de procesos.

No cabe duda, aquí se encuentra cumplido el presupuesto procesal exigido por el aludido artículo 406, esto es, que ambas partes se encuentran legitimadas en la causa por activa y pasiva, como quiera que, en el caso en estudio, está demostrado con el certificado de tradición del inmueble perseguido, que las partes de esta Litis son condueños de dicho bien: el demandante del 32.74% y las demandadas del 33.63% cada una, que cubre el 100% del inmueble objeto de este proceso.

Teniendo en cuenta que la parte pasiva no alegó pacto de indivisión en la contestación de la demanda, mediante el presente auto se decretará la venta solicitada, y de manera conjunta se resolverá sobre la solicitud de reconocimiento de mejoras impulsada por las señoras **Nélida Esther Lara Parra y Ana Indira Rojas Rodríguez**, de conformidad con lo dispuesto en el ya mencionado artículo 412.

De las mejoras.

En punto de las mejoras, el ordenamiento positivo ha establecido que estas se enmarcan en una división tripartita en la cual se encuentran las necesarias, las útiles y las voluptuarias. Son necesarias aquellas sin las cuales la cosa no podría ser conservada, bien sean o no de carácter permanente. Son útiles las que aumentan el valor de la cosa, y voluptuarias las de mero lujo y recreo o de exclusiva utilidad para el que las hizo.

Se entiende, entonces, por mejoras útiles, las que, una vez llevadas a cabo en el inmueble, aumentan el valor venal de la cosa, según las previsiones de los artículos 966 del Código Civil.

Así las cosas, a través del trámite de reconocimiento de mejoras la parte demandada procura demostrar las mejoras útiles realizadas al bien, así como que efectivamente fueron constituidas por dicho extremo, y, además, que en realidad mejoran el predio; del mismo modo, la parte opositora tendrá que demostrar lo contrario.

Lo que atañe a las mejoras que reclaman las demandadas, debe decirse que el artículo 412 del Código General del Proceso pregoná que: *“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10)*

días. En el auto que decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras. (...).

Compete pues, determinar si las obras realizadas en el bien común se enmarcan dentro del concepto de "mejoras" previsto en el artículo 966 del Código Civil, distinción que corresponde hacer al juez y no a las partes del proceso o a terceros ajenos al mismo, más aún cuando puede tratarse de simples "reparaciones locativas" y no de "mejoras útiles o necesarias". Sobre el particular la jurisprudencia ha dicho que:

"(...) 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 cubrirlas 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 Art. 966 del C.C. dispone que solo 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. Dicho en otras palabras, la buena o mala fe del poseedor para efectos de que se le reconozcan las mejoras útiles, es preciso referirla al momento en que fueron hechas las

expensas en cuestión, de suerte tal que en esta materia específica rige la regla que con claridad indiscutible consagra el Art. 969 del Código Civil, norma esta con apoyo en la cual tiene dicho la Corte que, en lo tocante a restitución de frutos y derecho a mejoras, 'el tratamiento al poseedor de buena fe vencido en el juicio, cambia fundamentalmente a partir de la notificación de la demanda. Esto se explica porque si el poseedor ha resistido a la demanda después de conocer los títulos y razones invocados por el reivindicador ya no podrá alegar que subsiste su honrada creencia de hallarse poseyendo como dueño, y aun cuando en realidad pudiera afirmar que tenía motivos serios para seguir considerándose como legítimo propietario durante el curso del juicio, los efectos declarativos de la sentencia que reconoce el derecho del actor y niega la oposición del reo, dejan sin base tal alegación, pues el fallo retrotrae la situación jurídica de las partes al momento de la demanda' (...)"¹.

Así pues, lo que las demandadas reclaman como “*mejoras*” alude a la adecuación y ampliación del inmueble, en donde remodelaron la totalidad del bien según se aprecia en el documento denominado “*CUADRO No. 1 DETERMINACION DE LAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES EFECTUADAS POR LA PARTE DEMANDADA A PRECIOS HISTORICOS*” que se avista a folio 336, y según dan cuenta las fotografías visibles a folios 117 y 211 a 226, y lo indicado por el perito en su dictamen, de suerte que atendiendo al rigor legal que orienta esta temática era de su incumbencia acreditar por los medios probatorios adecuados, la existencia de aquéllas a la par que fueron realizadas por dicho extremo procesal.

De acuerdo con la clasificación que hace la jurisprudencia citada y lo dispuesto en el artículo 966 del Código Civil, las obras plantadas por las señoras **Nélida Esther Lara Parra** y **Ana Indira Rojas Rodríguez**, en el inmueble objeto de división, se pueden catalogar como “*mejoras necesarias y útiles*”, pues las mismas tuvieron la virtud de evitar la pérdida o menoscabo del bien, aumentar su precio y obtener una renta, entre otros beneficios, hechos que en el presente caso se verifican como pasa a explicarse:

En efecto, escrutadas en este aspecto las copias adosadas por la pasiva, advierte el Despacho que ciertamente existen elementos demostrativos que ponen de relieve, que las aludidas mejoras plantadas en el predio se hicieron desde que se creó la comunidad que ahora pretende aniquilarse y que, en adición, las reclamantes protagonizaron esa actividad, pues es indiscutible que las personas que promovieron la construcción fueron las señoras demandadas. Es más, sobre este punto no existe discusión ni mucho menos la parte actora lo desconoció o desvirtuó. Por el contrario, en el interrogatorio de parte que se le practicó, hizo mención que se enteró de las obras efectuadas en el inmueble con ocasión a que una vecina se lo informó, y que, al verificar el certificado de libertad y tradición correspondiente al bien raíz, tuvo conocimiento que las aquí demandadas figuraban junto con él como propietarias inscritas del mismo, por venta que les hicieron sus hermanos los señores **Héctor Luis Carlos Leser Arias** y **Dagmar Rosvita Victoria Leser de de Los Río**.

¹ Cfr. CSJ., Cas. Civil, Sent. ago. 28/96. Exp. 4410. MP. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss y Sent., jun. 15/95, Exp. 4398. MP. Rafael Romero Sierra.
Divisorio No. 110013103003 2018 00199 00

Los interrogatorios recibidos en el trámite, rendidos por las demandadas, en contraste con el obtenido del demandante, dan cuenta que son ellas quienes han estado al frente del bien desde que adquirieron los porcentajes que sobre el bien materia de este proceso les correspondían a los hermanos del aquí demandante; personas que han modificado el bien inmueble, además de velar por su conservación y mejoramiento, al punto que se infiere que a ellas le imputan la realización de las obras con que cuenta el predio, así no hayan contado con la autorización del demandante, ya que éste refiere que nunca se le informó sobre dichas obras.

Se arriba a esta conclusión, dado que el propio demandante, en el interrogatorio que le fue practicado por el Despacho, respondió a la pregunta en la que se le indagó si había efectuado actos respecto de las obras que se le realizaron al bien sobre el cual pide la división, o que si aportó dinero para ello e indicó que: “No”, seguido de la afirmación que a él no se le *“informó ni puso al tanto de esas obras”*, y además, en la pregunta según la cual se le interrogó sobre si había residido en el inmueble del asunto, contestó que vivió allí *“hasta los 16 años”*, dado que a partir de esa edad se residió en los Estados Unidos, señalando que la última vez que estuvo en el inmueble fue en el año 2016, por lo que desconoce qué arreglos o construcciones u obras le hicieron, amén de aseverar que no hizo *“ningún tipo de aporte a esas obras”*, afirmaciones que sin duda guardan consonancia con lo que sobre el particular expresaron las demandadas, máxime que en el dictamen que se llevó a cabo a fin de determinar las mejoras realizadas a la casa y su valor, allegado por las demandadas -folios 110 a 333-, puede observarse la existencia de las mismas, los materiales, el área, la vetustez y la forma como se llevaron a cabo, el valor concreto y detallado que se dio junto con la metodología que se utilizó para arribar a esa conclusión, sin que ello fuese desvirtuado fehacientemente por el extremo demandante.

Por manera que, con esa referencia demostrativa, se abre paso la acotada reclamación, puesto que, de acuerdo con los soportes adosados, la súplica se elevó a tiempo por la parte demandada que ostenta la calidad de comunera, en la oportunidad legal se decretaron y practicaron las pruebas que demuestran la existencia de ellas y se pudo constatar a costa de quién se efectuaron.

Ahora, el hecho de que el señor **Camilo Hans Enrique Leser Arias** no haya dado alguna autorización para que se procediera a realizar esas construcciones, en nada puede incidir a propósito de su reconocimiento, como quiera que la ley es la que impone se acceda a ello, salvo que se demuestre la mala fe del poseedor, lo cual ni siquiera fue punto de discusión por el actor para sustentar la tesis de no estar obligado en razón de que las demandadas sabían que el predio era de los tres; y es que no puede olvidarse que la *“buena fe”* está asistida de presunción legal (artículo 83 de la Constitución Política), luego es claro que la carga para desvirtuarla debía ser del resorte del actor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, y como ello no aconteció, dicho argumento no puede ser de recibo.

Pero es que además de lo anterior, y en gracia de discusión, en el plenario se pudo verificar, que el demandante se desentendió del predio luego de la compra

que hicieron las demandadas a sus hermanos en los porcentajes que les correspondía, sin que pueda ser un elemento a su favor la afirmación de que las condueñas no le informaron acerca de las obras efectuadas al bien, puesto que estaba asistido de diversos mecanismos legales para poder acceder al mismo, sin que el desconocimiento de la normatividad pueda servirle de excusa (artículo 9 del Código Civil); igualmente, se observa que a pesar que el actor afirmó que tuvo conocimiento de las obras por información en tal sentido que le suministró una vecina contigua al inmueble objeto de este proceso, no acreditó que acudiera a las instalaciones para manifestar lo que estimara pertinente sobre ese asunto, como tampoco se contactó con las nuevas propietarias del bien una vez se enteró de su existencia al dar lectura al certificado de tradición actualizado, entonces no puede decir que no conoció de esas obras; pero además de lo anterior, llama la atención de la suscrita, que contrario a lo afirmado en su declaración, esto es, que no autorizó las mejoras, locución que sin dubitación alguna demuestra que sí conoció de las modificaciones que sus condueñas venían realizando al inmueble, empero decidió continuar con la pasividad que lo ha caracterizado, según las pruebas aportadas, frente a su propiedad.

A la luz de lo descrito, considera el Despacho que hay fundamentos suficientes para afirmar que las demandadas **Nélida Esther Lara Parra y Ana Indira Rojas Rodríguez**, realizaron y pagaron las obras detalladas en el peritaje, y que éstas no constituyen simples arreglos locativos, sino que contrario *sensu*, deben ser reconocidas al ser necesarias y útiles, por supuesto en la cuantía determinada por el perito, no solamente por cuanto la experticia no fue objeto de reproche sobre tan específico contexto, sino además, porque al tratar de controvertirse, se hizo únicamente con las manifestaciones del extremo actor, sin aportar ningún medio de convicción que dejara sin ningún piso el trabajo rendido por el auxiliar de la justicia, puesto que éste fue conciso y preciso en detallar en su trabajo el por qué estimaba dicho rubro, sin que se considere aventurada o antojadiza esa conclusión, como quiera que se sustentó en métodos autorizados para arribar al mismo.

Aunado a la consideración anteriormente expuesta, debe decirse que se procederá asimismo a decretar la división del inmueble mediante venta *ad valorem*, teniendo en cuenta el avalúo ya presentado desde la génesis de la acción, pues a voces del inciso 2° del artículo 457 del Código General del Proceso, su actualización, que incluso se pidió en la audiencia, no es posible sino una vez “(...) fracasada la segunda licitación (...)”, para lo cual “(...) cualquiera de los [interesados] podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este Código (...)”.

Con las precedentes anotaciones, debe indicarse sí, que las consideraciones expuestas en esta providencia en nada afectan la rendición de cuentas y el monto que sobre ese tópico debe arrojar a favor del aquí demandante en su condición de comunero del bien materia de este juicio, pues tal como se mencionó en la audiencia practicada aquí, se tiene que el extremo actor promovió o promoverá la acción respectiva, dado que las rentas producidas por el inmueble desde que allí arribaron las aquí demandadas, no se han compartido en la proporción correspondiente con el señor **Camilo Hans Enrique Leser Arias**.

Por lo discurrido, el **Juzgado Tercero (3º) Civil del Circuito de Bogotá,**

RESUELVE

PRIMERO: RECONOCER las mejoras solicitadas por las demandadas **Nélida Esther Lara Parra y Ana Indira Rojas Rodríguez,** por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: FIJAR el valor de las mejoras en la suma de **\$188'395.820,00.**

TERCERO: DECRETAR la división *ad valorem* del inmueble ya referido, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-966806.**

CUARTO: ORDENAR la venta en pública subasta del inmueble objeto de este proceso, y relacionado en esta providencia.

QUINTO: TENER EN CUENTA el avalúo del bien común que fue presentado con la demanda.

SEXTO: ORDENAR el secuestro del inmueble referido, por lo que se comisiona con amplias facultades al señor **Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la zona respectiva y/o al Alcalde Local de la zona respectiva,** a quien se librára Despacho Comisorio con los insertos necesarios.

NOTIFÍQUESE,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. <u>30</u>, hoy 29 MAR 2022 PABLO ALBERTO TELLO LARA Secretario
--