Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**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 (28) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO DIVISORIO RAD. **2020 – 00290**

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:

## 1. ANTECEDENTES

El comunero **Darwin Alfonso Osorio Vargas** impulsó proceso especial divisorio para obtener la división material del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S- 1125335, en contra de la señora **Martha Obdulia García de Acero**, exponiendo que el bien cuenta con una extensión de 122,50 $m^2$, y un frente de 7 m; siendo propietario del 50% del inmueble obtenido a través de adjudicación por herencia, correspondiéndole el equivalente de 66,25 $m^2$ y el restante 50% a la comunera demandada.

La demanda fue admitida mediante auto del 02 de diciembre del 2020, siendo notificada la demandada por conducta concluyente conforme se dispuso en auto del 08 de febrero del 2022. No obstante, guardó silencio a las pretensiones de la demanda, empero, manifestó haber realizado la venta de su cuota parte correspondiente a la sociedad **Amigo Inmobiliario S.A.**, el cual fue integrado como litis consorte necesario dentro del asunto, una vez desplegadas las labores de notificación por parte del extremo actor, se tuvo como notificado mediante auto del 01 de junio de 2022. En el trámite de la contestación, el litisconsorte presentó contestación de la demanda y solicitó reconocimiento de mejoras aportando en debida forma el dictamen que señala el artículo 412 del CGP, sin embargo, no propuso excepciones, tampoco objetó el dictamen inicialmente aportado por el extremo actor ni se opuso a la pretensión principal de la división *ad valorem*.

Del traslado de la contestación de la demanda y de las mejoras solicitadas por la sociedad **Amigo Inmobiliario S.A.**, el apoderado demandante se pronunció en término, oponiéndose a las mismas y manifestó que posterior a la compra de los derechos de la demandada García de Acero, se ha venido beneficiando de los cánones de arrendamiento del bien inmueble, esto a partir del año 2020; no obstante, no aportó prueba sumaria para hacer frente a lo reclamado por el litisconsorte.

Luego, toda vez que se encuentra acreditada la inscripción de la presente demanda sobre el bien inmueble materia del presente proceso[1], para resolver sobre la procedencia de la pretensión principal de división material del bien inmueble, se hacen necesarias las siguientes,

[1] Ver archivo "18RespuestaOficioNo0169SNR"

## 2. CONSIDERACIONES

De conformidad con el artículo 1374 del Código Civil, el proceso divisorio regulado en el artículo 406 y siguientes del C.G.P., se fundamenta en el hecho de no poder ser obligado ningún comunero a permanecer en la indivisión, a no ser que se haya pactado esta o se trate de una copropiedad perpetua, siendo el objetivo principal de esta acción poner fin al estado de indivisión bien sea por venta o por la división material.

En el *sub lite* para desatar la pretensión principal de decretar la división sobre el bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **50S- 1125335,** se tienen como pruebas documentales que establecen la relación de propiedad comunera de los intervinientes el bien:

1- Certificado de tradición del inmueble ubicado en la **carrera 80 I No. 48 A – 15 Sur**, de esta ciudad, en cuya anotación No. 001 y 005 se observa la titularidad del derecho de dominio en cabeza de las partes.

2- **Escritura Pública No. 4258** del 10 de diciembre de 2014, expedida en la **Notaría 07 del Círculo de Bogotá**[2] en la que están descritos linderos y demás características especiales del inmueble objeto de la Litis.

3- El dictamen pericial allegado por el demandante, en el que soportó su pretensión de división material[3], dentro del que se observa informe consolidado de la localización del predio ubicado en la **carrera 80 I No. 48 A – 15 Sur**, localidad de Bosa, Lote No. 18 de la manzana 77, dentro del plano de loteo de la urbanización "Gran Britalia", cuyos usos específicos son vivienda residencial y habitacional, con un tamaño mínimo del lote de 122,50 $m^2$ y área construida mínima de 45,70 $m^2$.

Ahora por parte del litis consorte necesario, se recaudaron las siguientes probatorias:

1- Certificado de tradición del inmueble ubicado en la **carrera 80 I No. 48 A – 15 Sur**, de fecha 04 de marzo de 2022, en cuya anotación No. 007 se observa la tradición a favor de la sociedad **Amigo Inmobiliario S.A.**, por parte de la demandada **Martha Obdulia García de Acero**.

2- **Escritura Pública No. 4010** del 03 de diciembre de 2019, expedida en la **Notaría 20 del Círculo de Bogotá**[4], correspondiente a la compraventa celebrada entre la demandante y el litisconsorte necesario.

3- El dictamen pericial correspondiente al informe de las mejoras realizadas por parte de la sociedad inmobiliaria[5], dentro del predio ubicado en la **carrera 80 I No. 48 A – 15 Sur**, localidad de Bosa, Lote No. 18 de la manzana 77, dentro del plano de loteo de la urbanización "Gran Britalia", con el consolidado del valor de estas.

---

[2] Ver folios 02 al 49 del archivo "01Anexos"
[3] Ver folios 57 al 110 del archivo "01Anexos"
[4] Ver folios 47 al 73 del archivo "20ContestacióndeDemanda"
[5] Ver folios 08 al 46 del archivo"20ContestacióndeDemanda"

4- Comprobantes de pago por concepto de impuesto predial, expedidos por la Secretaría de Hacienda Distrital, correspondiente a los años 2015 hasta el 2019, asumidos por la sociedad **Amigo Inmobiliario S.A.**, con fecha de expedición 03 de diciembre de 2019.

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 la sociedad **Amigo Inmobiliario S.A.**, de conformidad con lo dispuesto en el ya mencionado artículo 412.

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 necesarias, las que, una vez llevadas a cabo en el inmueble, con el fin de mantener la conservación de la cosa, conforme el artículo 965 del Código Civil; empero, también subyace las útiles, siendo aquellas las realizadas sobre el inmueble y que 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[6] 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 pregona 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 decrete 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*" previstos en los artículos 965 y 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*

---

[6] Litiscosorte.

*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' (...)"*[7].

Así pues, lo que la sociedad demandada reclama como "mejoras", alude a la adecuación y reparaciones del edificio construido dentro del predio Lote 18 en donde remodelaron la totalidad del bien, según se aprecia en el dictamen aportado y visible en folios 08 al 46 del archivo 20 del expediente virtual, según dan cuenta las fotografías que reposan en los folios 22 y 23, 35 al 46, y lo indicado por el perito en su dictamen,

---

[7] *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.*

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, si fueron realizadas por dicho extremo procesal.

Ahora, del estudio realizado al dictamen pericial aportado por la sociedad **Amigo Inmobiliario S.A.**; aplicando escrutinio, estudio y valoración en consonancia con el artículo 232 del CGP, se vislumbra que, al mismo, no se acompañaron las documentales necesarias para acreditar el valor sustentado en el peritaje, tales como recibos de caja o facturas que dieran fe de los valores esgrimidos en los folios 18 y 19 del archivo consecutivo No. 20. Situación que carece de soporte probatorio, toda vez que, la discriminación de los valores de sobre los materiales de construcción, no están soportados en documental anexa, como tampoco el año de su compra, instalación y mano de obra; con el fin de aseverar que fue el litisconsorte el encargado de realizar tales mejoras, situación que no puede asumir el Juzgado como ciertas.

Sobre estos aspectos, aquel trabajo pericial, no fue lo suficientemente sólido, claro, exhaustivo, preciso, tal como lo prevé y establece aquella norma 232 del Estatuto Procesal Civil Vigente, pues pese a la visita que realizó el auxiliar de la justicia, y lo que se adujo sobre su experiencia y conocimientos técnicos, no se aludió en esa prueba, sobre qué documentación, facturas, recibos, pagos, estableció tales gastos, así como tampoco antigüedad de mejora alguna. Si bien, aludió al método utilizado en ese desarrollo, no se observó el examen e investigación que de manera completa, cabal y enteramente hubiere abordado ese estudio de tales mejoras, no se justificó, ni justificó esa variación, construcciones, época, fechas, datas, así como tampoco lo hizo individualmente y por cada uno de los arreglos, reparaciones y adecuaciones sobre el predio.

Acto seguido, respecto de la solicitud de reembolso del pago de los impuestos en proporción a la cuota parte que le corresponde al comunero demandante, hay que aclararse que los mismos son gastos de la comunidad, el cual serán objeto de estudio en la sentencia de distribución, por lo que los mismos no pueden tenerse como mejoras, sobre la base de la reclamación expresa que aquí se ha elevado, y a través de este proceso especial.

Por otro lado, en la manifestación al traslado, el apoderado del extremo actor adujo que la demandada se estaba beneficiando por concepto de usufructo de los cánones de arrendamiento del inmueble, y la proporción correspondiente del demandante, esto es el 50%, de los cánones; estimando la suma para el cual, se debía tener presente. No obstante, no presentó prueba sumaria de ello, como tampoco demostró la existencia de un contrato de arrendamiento el cual acreditara la postura realizada; al margen, que se insiste, ello tampoco puede constituirse en mejoras al predio materia de esta alegación.

Para concluir, teniendo en cuenta el dictamen expedido por del auxiliar de la justicia y aportado por el extremo demandante, que obra en el archivo 01 del expediente virtual; informa el lote de terreno que se pretende segregar tendría un frente de 7 metros, por lo que no puede ser producto de división material, incumpliéndose el área mínima que debe tener el frente de acuerdo con el sector normativo para la ubicación del predio y el cual el señor perito reseñó así, "*para el caso en concreto el predio objeto de análisis, en cuanto si es o no posible la subdivisión., teniendo en cuenta que este presenta un frente de 7 mts por 17.50 mts de fondo, sería imposible la subdivisión ya que para el mejoramiento integral sector normativo de predio análisis UPZ 81 GRANBRITALIA su*

*frente mínimo debe ser de 4.50. por lo tanto, no es procedente la subdivisión material.*"[8] (SIC).

Quiere decir lo anterior, que se procederá a decretar de la división *ad valorem* del inmueble identificado con FMI No. **50S- 1125335**, en aplicación al artículo 409 *ibídem*.

Por lo expuesto, el ***Juzgado Tercero (3º) Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,***

## 3. RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** el reconocimiento de las mejoras, aquí alegadas.

**SEGUNDO: DECRETAR** la división *ad valorem* del inmueble ya referido, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **50S- 1125335.**

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

**CUARTO: ORDENAR** el avalúo del bien común.

**QUINTO: 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 librará Despacho Comisorio con los insertos necesarios.

**SEXTO:** Proceda la Secretaría del Juzgado, en su oportunidad procesal, a realizar la liquidación de gastos comunes, que genere la venta dispuesta (Art. 413 del C.G.P.).

NOTIFÍQUESE (2),

**LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ**
**JUEZ**

Yapn

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**
La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 018, hoy 01 de marzo de 2023.

ALEJANDRO GEOVANNY SALINAS
Secretario

[8] Fl 68, archivo No. 1 del expediente virtual.