



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 6013532666 Extensión 71303

Bogotá D. C., Veintisiete de octubre de dos mil veintitrés.

PROCESO DIVISORIO

RAD. NO.: 111001310300320200029000

Procede el Despacho a desatar el recurso de reposición y en subsidio apelación, formulado por el litisconsorte necesario por pasiva Amigo Inmobiliaria S.A.S. contra el auto del 28 de febrero de 2023, a través del cual, entre otras determinaciones, se negó el reconocimiento de mejoras.

1. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El extremo recurrente insistió en el reconocimiento de mejoras, indicando las adecuaciones que realizó en el inmueble objeto de división, pues en su concepto, las mismas tuvieron como finalidad adecuar el predio para efectos de una *“morada digna, que ofreciera seguridad para sus habitantes, arreglos que optimizaron la capacidad de disfrute del bien, lo que trajo consigo que la propiedad aumentara de valor”*.

Además, resaltó que para dar credibilidad a su reclamo, aportó un dictamen pericial en el que se detalló cada adecuación y el año en que se realizó, así como su cuantificación por una suma de \$27.427.527; experticia que cumple con las exigencias del artículo 206 del Código General del Proceso; además, refirió que tiene derecho a reembolso del cincuenta por ciento (50%) de los emolumentos sufragados por concepto de impuesto predial de la propiedad.

2. CONSIDERACIONES

En los procesos divisorios tiene como objetivo ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de ellos debidamente determinados, la cual puede ser material o jurídica, pues entre los derechos reconocidos a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, como lo establecen los cánones 2334 del C.C. y 406 del C.G.P., trámite a través del cual las partes, pueden solicitar mejoras, derecho que deberá ejercer al presentar la demanda o al contestarla, para lo cual es necesario especificarlas y estimarlas bajo la gravedad del juramento de conformidad con el precepto 206 *ídem*; aunado, acompañar un dictamen pericial que permita determinar su valor.

En el *sub examine*, la vinculada Amigo Inmobiliaria al momento de ejercer su derecho de defensa, solicitó el reconocimiento y pago de expensas hechas en las habitaciones, cocina, fachada, baño, zona de lavandería y patio, consistentes en:

“(...)resanes y pintura general, cambio e instalación o ajuste de tejado e instalación de techo PVC, cambio de puerta y cambio de pisos para instalarlos en material de cerámica

(...) resanaron paredes, enchaparon paredes, enchapes de piso, cambio e instalación o ajuste de tejado, se instalaron muebles de cocina, instalaron techos en pvc, se prolongó altura del área de la cocina, cambio de puerta e instalación de un punto eléctrico

(...) arreglo la fachada, mediante la demolición de un muro en riesgo de colapso; se terminó un muro del frente de la casa mediante el levantamiento de hiladas de bloques a una mayor altura como medida de seguridad, se instaló una puerta tipo bodega, se colocó alambre de púas para brindar seguridad en la parte superior del muro de la parte de ingreso a la casa.

(...) Se enchaparon paredes y piso, cambio e instalación teja plásticas y ajuste de tejado, se instaló techo en pvc, se adaptó e instalo puerta en la zona de baño, cambio sitio sanitario y lavamanos, se instalaron tuberías, puntos de desagüe y adecuaron puntos eléctricos para tomacorrientes.

(...) Se levanto la pared que se dividía con el año y se creó un patio de ropas, se enchaparon paredes y pisos, hubo cambio a tejas plásticas y ajuste de tejado, se instalaron techos en pvc, se colocó un nuevo lavadero, se hicieron puntos eléctricos e hidráulicos para lavadora.

(...)Se cambio la tubería sanitaria y potable, se destaparon y adecuaron puntos de desagüe, se resanaron las paredes del entorno, se nivelaron pisos con cemento y adecuaron puntos eléctricos”.

Adecuaciones estimadas en la suma de \$22.234.527; adicional, pidió el pago de impuesto predial de los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, por valor de \$5.193.000.

En apoyo de su reclamo, aportó dictamen pericial, según el cual se trata de “una casa de un piso, con tipología continua y con uso residencial”, describiéndolo con un área construida, así:

ITEM	INMUEBLE	ÁREA CONSTRUIDA
1	KR 80 I 48A 15 S	45.70M2
MEJORAS		
2	TERRAZAS	55.23M2
3	ANDEN	10M2
4	REMODELACION	12,5M2
5	MEJORAS SALA COMEDOR Y ALCOBA	33,2M2

Con dependencias de un baño, un comedor, una cocina, una sala, una zona de lavandería, una habitación y un patio con terraza; además, con los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía y gas natural. Aunado, se indicó como fecha de la construcción 1987, con vetustez de 34 años.

En cuanto a los acabados de la construcción, se refirió:

ITEM	SALA COMEDOR	COCINA	ALCOBAS	BAÑOS	ZONA LAVANERIA
PISOS	Cerámica	Cerámica	Cerámica	Cerámica	Cerámica
MUROS	Estucados y pintados PVC	Enchape parcial PVC	Estucados y pintados PVC	Enchape total PVC	Enchape parcial PVC
TECHO					
CLOSET					
MESON		Acero inoxidable			
TIPO COCINA		Cerrada			
MUEBLES		Formica		Mesón fórmica	
DOTACION				Lavamanos y sanitario	Puntos lavadora y lavadero
VENTANERIA	Lamina metálica		Lamina metálica		
DIVISIONES				Vidrio Templado	
PUERTAS	Lamina metálica				
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO				

Asimismo, frente a la inspección del predio, el experto señaló “se pudo establecer que la estructura del inmueble se encuentra bien conservada y no se observaron zonas con humedades”.

Luego, en el acápite de la metodología empleada, manifestó que “la determinación del valor comercial del inmueble en estudio”, establecido conforme al Decreto 1420 de 1998, reglamentado por la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para lo cual implementó el método comparativo o de mercado y precios de revistas como “Construdata, Camacol, ICCU y páginas web de venta de materiales de construcción”, procediendo a determinarlas por concepto, medida, cantidad, valor y total, así:

	MEDIDA	CANTIDAD	VALOR	TOTAL
COCINA				
Alistamiento paredes de la cocina	M2	2	\$ 160.817	\$ 321.634
Suministro y Enchape total de paredes en cerámica de la cocina	M2	18	\$ 46.800	\$ 842.400
Alistamiento pisos de la cocina	UND	1	\$ 160.817	\$ 160.817
Suministro e Instalación cerámica pisos antideslizantes de la cocina	M2	6	\$ 38.900	\$ 233.400
suministro e Instalacion punto Hidraulico Lavaplatos	UND	1	\$ 111.256	\$ 111.256
Suministro e instalacion de interruptores de encendido	UND	1	\$ 32.450	\$ 32.450
suministro e instalacion de toma corrientes	UND	1	\$ 32.450	\$ 32.450
suministro e instalacion plafon y luz led	UND	1	\$ 53.000	\$ 53.000
Suministro e Instalacion cocina integral	UND	1	\$ 780.000	\$ 780.000
Suministro e instalacion punto de gas	UND	1	\$ 680.000	\$ 680.000
Suministro e instalacion tubería y accesorios red de gas	UND	1	\$ 85.000	\$ 85.000
Suministro e Instalacion puerta de Cocina	UND	1	\$ 235.000	\$ 235.000
instalacion accesorios y rejillas cocina	UND	1	\$ 75.000	\$ 75.000
Desmante tejas fibrocemento y suministro e instalacion a tejas plasticas cocina	UND	1	\$ 54.131	\$ 54.131
ajuste e instalacion y cambio parcial tejas fibrocemento	UND	4	\$ 31.200	\$ 124.800
Suministro e Instalacion techos pvc cocina	UND	4	\$ 90.000	\$ 360.000
Suministro e Instalacion cornizas techos pvc cocina	M2	10	\$ 7.900	\$ 79.000
MANO DE OBRA	DIAS	4	\$ 160.817	\$ 643.268
TOTAL			\$	4.903.606

	MEDIDA	CANTIDAD	VALOR	TOTAL
BAÑO				
Alistamiento paredes del Baño	UND	1	\$ 160.817	\$ 160.817
Enchape total en cerámica de paredes del Baño	M2	8,8	\$ 46.800	\$ 411.840
Alistamiento pisos del baño	M2	1	\$ 54.131	\$ 54.131
Suministro e instalación cerámica pisos antideslizantes del baño	M2	2,4	\$ 38.900	\$ 93.360
suministro e instalación punto Hidráulico	UND	1	\$ 48.122	\$ 48.122
suministro e instalación tuberías	UND	1	\$ 28.000	\$ 28.000
suministro e instalación desagües	UND	1	\$ 32.500	\$ 32.500
Desmante aparato sanitario	UND	1	\$ 54.131	\$ 54.131
suministro e instalación Sanitario	UND	1	\$ 363.031	\$ 363.031
suministro e instalación Ducha	UND	1	\$ 48.122	\$ 48.122
Suministro e instalación de interruptores de encendido	UND	1	\$ 32.450	\$ 32.450
suministro e instalación de toma corrientes	UND	1	\$ 32.450	\$ 32.450
suministro e instalación plafón y luz led	UND	1	\$ 53.000	\$ 53.000
suministro e instalación puerta de baño	UND	1	\$ 235.000	\$ 235.000
instalación accesorios y rejillas baño	UND	1	\$ 54.131	\$ 54.131
ajuste e instalación y cambio parcial tejas fibrocemento	UND	2	\$ 31.200	\$ 62.400
Desmante tejas fibrocemento y suministro e instalación a tejas plasticas baño	UND	1	\$ 54.131	\$ 54.131
Suministro e instalación techos pvc baño	M2	2,4	\$ 90.000	\$ 216.000
Suministro e instalación cornisas techos pvc baño	M2	6,2	\$ 7.900	\$ 48.980
MANO DE OBRA	DIAS	5	\$ 160.817	\$ 804.085
TOTAL	\$			2.886.681
MURO DIV. BAÑO - PATIO DE ROPAS				
Suministro y mampostería Muro en ladrillo para dividir baño y patio de ropas	M2	4	\$ 353.000	\$ 353.000
MANO DE OBRA	DIAS	1	\$ 160.817	\$ 160.817
TOTAL	\$			513.817
PATIO DE ROPAS				
Alistamiento paredes patio de ropas	UND	1	\$ 160.817	\$ 160.817
Enchape total de paredes en cerámica patio de ropas	M2	8,8	\$ 46.800	\$ 411.840
Alistamiento pisos patio de ropas	UND	1	\$ 160.817	\$ 160.817
Instalación cerámica pisos antideslizantes patio de ropas	M2	2,4	\$ 38.900	\$ 93.360
suministro e instalación punto Hidráulico lavadora y lavadero	UND	1	\$ 48.122	\$ 48.122
suministro e instalación tuberías	UND	1	\$ 28.000	\$ 28.000
suministro e instalación desagües lavadora y lavadero	UND	1	\$ 32.500	\$ 32.500
Suministro e Instalacion Lavadero	UND	1	\$ 254.500	\$ 254.500
Suministro e instalación de interruptores de encendido	UND	1	\$ 32.450	\$ 32.450
suministro e instalación de toma corrientes	UND	1	\$ 32.450	\$ 32.450
suministro e instalación plafón y luz led	UND	1	\$ 235.000	\$ 235.000
ajuste e instalación y cambio parcial tejas fibrocemento	UND	2	\$ 31.200	\$ 62.400
Suministro e instalación techos pvc baño	M2	2,4	\$ 90.000	\$ 216.000
Suministro e instalación cornisas techos pvc baño	M2	6,2	\$ 7.900	\$ 48.980
MANO DE OBRA	DIAS	5	\$ 160.817	\$ 804.085
TOTAL	\$			2.423.041
HABITACIONES				
Resane e impermeabilización habitaciones	M2	21,32	\$ 34.131	\$ 727.673
Pintura general paredes habitaciones	M2	50	\$ 12.500	\$ 625.000
Recableado y arreglo de instalaciones electricas	UND	3	\$ 32.450	\$ 97.350
Suministro e instalación de interruptores de encendido	UND	2	\$ 32.450	\$ 64.900
suministro e instalación de toma corrientes	UND	2	\$ 32.450	\$ 64.900
suministro e instalación plafón y luz led	UND	1	\$ 53.000	\$ 53.000
suministro e instalación paredes habitaciones	UND	1	\$ 235.000	\$ 235.000
Demonte y ajuste o recuperacion tejas de fibrocemento	UND	1	\$ 54.131	\$ 54.131
Suministro e instalación tejas fibrocemento	UND	2	\$ 31.200	\$ 62.400
Suministro e instalación techos pvc para las dos habitaciones	UND	13,5	\$ 90.000	\$ 1.350.000
Suministro e instalación cornisas techos pvc baño	M2	21,32	\$ 7.900	\$ 168.428
MANO DE OBRA	DIAS	4	\$ 160.817	\$ 643.268
TOTAL	\$			4.302.058
PATIO				
Replanteo	M2	55	\$ 4.047	\$ 222.585
Suministro, transporte, instalación y compactación de Recebo pisos patio	M2	55	\$ 57.233	\$ 3.147.815
Alistado en cemento pisos patio	UND	1	\$ 214.948	\$ 214.948
Desmante de tubería sanitaria aguas negras	UND	1	\$ 54.131	\$ 54.131
Suministro e instalación de tubería sanitaria aguas negras	UND	1	\$ 40.443	\$ 40.443
Desmante de tubería agua potable	UND	1	\$ 54.131	\$ 54.131
Suministro e instalación de tubería agua potable	UND	1	\$ 48.122	\$ 48.122
Resane, impermeabilización paredes patio	MT	3	\$ 34.131	\$ 102.393
Pintura tipo A Exteriores paredes patio	UND	1	\$ 398.031	\$ 398.031
MANO DE OBRA	DIAS	3	\$ 160.817	\$ 482.451
TOTAL	\$			4.765.050
FACHADA				
Demolicion muro en riesgo de colapso	UND	1	\$ 160.817	\$ 160.817
suministro e instalación mampostería en bloque	MT	7	\$ 38.500	\$ 269.500
suministro e instalación concertina fachada de la casa	MT	7	\$ 84.900	\$ 139.031
suministro e instalación de viguetas y anclajes metalicos	UND	2	\$ 143.100	\$ 286.200
suministro, intalacion y soldadura porton garaje	UND	3	\$ 87.700	\$ 263.100
suministro, instalación vidrios ventana y porton	UND	1	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
MANO DE OBRA	DIAS	2	\$ 160.817	\$ 321.634
TOTAL	\$			2.440.282

Conforme a la transcripción de la aludida prueba, se colige que contrario a lo afirmado por la recurrente, no se demostró las mejoras reclamadas, toda vez que el trabajo pericial fue claro en indicar que se trataba de una construcción que data de 1987, con vetustez de 34 años, lo que desvirtúa la alegación de la sociedad Amigo Inmobiliario S.A.S., relacionada en que las adecuaciones fueron realizadas “durante el año 2020”.

De otro lado, la referida probanza carece de un estudio idóneo, pues a pesar de indicar que se implementó el método de comparación o de mercado, nótese que las conclusiones a la que arribó el profesional no guardan relación con dicho estudio, en tanto que el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008, dispone que:

“(…)es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis. (Subrayado propio del Despacho).

Exigencias que carecen el laborío, habida consideración que el perito se limitó a indicar que había tomado como referencias revistas como “*Construdata, Camacol, ICCU y páginas web de venta de materiales de construcción*”, pero sin indicar la fecha de su publicación, ni mucho menos hizo una comparación de los predios similares al objeto de estudio, en cuanto a sus características, metros, adecuaciones, años de construcción, entre otras singularidades.

Súmese que, ni siquiera explicó la formula implementada para obtener el valor que estipuló por cada mejora realizada; aunado, no se puede determinar si realmente fue la sociedad Amigo Inmobiliario S.A.S., quien realizó las mejoras, ante la ausencia de medio suasorio que permita demostrar que realmente fue está quien adecuó el predio, en las condiciones reclamadas, puesto que no existe documentos tales como contratos que den cuenta la contratación de una persona que las haya construido, ni mucho menos prueba testimonial que de fe de su realización, ni comprobantes de pago de los materiales, insumos y pago de mano de obra.

Memórese que, es deber de las partes acreditar sus alegaciones, tal como se lo exige el artículo 167 del Código General del Proceso “*les incumbe a las partes probar el supuesto de hecho*”, principio reiterado en el precepto 1757 del Código Civil.

Por último, respecto a la inconformidad planteada respecto a los gastos de pago de impuesto predial, su reclamación resulta ser prematura, habida consideración que el canon 413 del Estatuto Procesal, permite su reclamación, en este caso, en el momento de la sentencia de distribución, previa reclamación del interesado.

Conforme a las razones expuestas, se mantendrá la decisión reprochada y consecuente, se concederá en el efecto devolutivo, la concesión del recurso de alzada interpuesto de forma subsidiaria por ser procedente al tenor del inciso final de la regla 409 *ejúsdem*, sin que haya necesidad de ordenar el pago de expensas procesales, al estar digitalizado el expediente.

Bajo los anteriores argumentos, el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:**

PRIMERO. MANTENER el numeral primero del auto del 28 de febrero de 2023, conforme a las razones expuestas.

SEGUNDO. - CONCEDER en el efecto **devolutivo** y para ante la Sala Civil del Honorable Tribunal Superior de Bogotá, el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria contra la evocada determinación del numeral que antecede. Remítase por Secretaría las copias de toda la actuación, previo cumplimiento del protocolo y del cumplimiento de ley. Secretaría y apelante observen las previsiones de las normas 322 y siguientes del C.G.P.

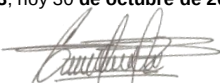
TERCERO. - ORDENAR a Secretaría que proceda a realizar el traslado previsto en el artículo 326 del C.G.P., cumplido el mismo, remita en la oportunidad prevista en el canon 324 de la misma codificación, el expediente digital al Superior, previa las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (2),



LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
D.C.
La anterior providencia se notifica por anotación en Estado
No. 103, hoy 30 de octubre de 2023.

NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ
Secretario

kpm