

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Proceso No.: 110013103038-2020-00107-00

En virtud de lo previsto en el artículo 409 del Código General del Proceso, se procede a decidir lo que en derecho corresponda, para lo cual se tendrán en cuenta con los siguientes:

ANTECEDENTES

El demandante JOSÉ ACCEL GARAVITO RAMOS, a través de su apoderado judicial solicitó que se decrete la división ad-valorem o venta en pública subasta del inmueble ubicado en la calle 69C No. 105-23, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1314496 y cuya cabida, linderos y demás especificaciones se indicaron en la demanda.

Como sustento fáctico de su solicitud, adujo que el señor JOSÉ ACCEL GARAVITO RAMOS, es propietario del 33,33% en común y proindiviso del bien inmueble antes mencionado adquirido por compraventa según Escritura Pública No. 7213 de 8 de noviembre de 2014 de la Notaria 9 de Bogotá.

Así mismo indicó que el inmueble no es susceptible de división y que lo procedente es la venta en pública subasta.

Indicó que el copropietario demandado señor LUIS JAIME JIMÉNEZ PORTILLA, es quien ha tenido y usufructuado el inmueble desde el 8 de noviembre de 2014, hasta la presentación de la demanda, con el consentimiento del demandante, los cuales ascienden a la suma de \$31.067.510.00., según cálculo realizado por perito.

Por auto de 4 de agosto de 2020 se admitió la demanda, el demandado fue notificado por conducta concluyente el 30 de agosto de 2022 en aplicación del artículo 301 del Código general del Proceso, quien en el término de traslado contestó la demanda, expresando su intención de compra y solicitando el reconocimiento de mejoras.

A título de remodelaciones y mejoras locativas solicitó el reconocimiento del valor correspondiente al 33.33% de las mismas será la suma de CATORCE MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$14'088.673), ya

que en las obras realizadas en el inmueble ascienden a la suma total de CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$42'692.949), tal como lo reseñó en la contestación de la demanda.

Finalmente reclamó los valores pagados por concepto de impuesto predial desde el año 2014, equivalentes al valor al 33.33% de los valores cancelados.

En el término de traslado del escrito de mejoras, la parte actora guardó silencio.

CONSIDERACIONES

En el presente caso corresponde establecer la viabilidad de decretar la división por venta en pública subasta del inmueble identificado con el folio de matrícula N° 50C-1314496. Tratándose de la división material y venta de la cosa común el artículo 406 del Código General del Proceso, dispone:

"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

"La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible".

A su vez, el artículo 407 ejúsdem dispone:

"Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta".

En el proceso divisorio, sólo los dueños de la cosa común se encuentran legitimados para hacer parte dentro de dicho asunto, razón por la cual se requiere que junto con la demanda se acompañe la prueba que acredite que demandante y demandado son copropietarios.

Del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de este pleito, se observa que existe legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva de los aquí intervinientes, pues los mismos ostentan la titularidad del predio objeto de esta Litis.

Ahora, el artículo 409 ibídem establece "Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la

venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá (...)".

Así las cosas, como quiera que no existe elemento de convicción alguno con el cual se demuestre la existencia de un pacto de indivisión, así como tampoco tal circunstancia fue alegada por los demandados y con fundamento en las aludidas normas se procederá a decretar la venta en pública subasta de la cosa común.

- SOBRE EL RECONOCIMIENTO DE MEJORAS SOLICITADO POR LA DEMANDADA.

Ha partirse por indicar que son mejoras útiles las que aumentan el valor del inmueble, pues en sano criterio no se podría negar que las reparaciones realizadas y con las cuales se colocó el bien en condiciones de habitabilidad, deben darle al mismo un mejor precio, que si no tuviera tales calidades.

En el presente asunto el demandado pretende que le sea reconocido a título de mejoras los pagos realizados por concepto de contratos de obra, materiales y mano de obra, honorarios de adecuación, construcción y supervisión arquitectónica, hechura de ventanas, marcos y adecuación puerta corredera, instalación de registro de la construcción, trabajo de pintura general segundo piso.

Así mismo, por 42 metros de cable coaxial blanco, instalación vidrios bronce, instalación de puertas y ventanas, compra de 3 hojas para puertas de alcobas y baño a la medida elaboradas en entamborado color wengué, arreglo general de mesón de cocina, paredes de cocina y baño, compra de Pintura vinilo tipo 2, trabajo de pintura general y manejo de humedades del segundo nivel, trabajo de trabajo de estuco, compra de contador y servicio de instalación (acueducto) por hurto del contador.

Al respecto en primer lugar se advierte que, en la contestación de la demanda, oportunidad en la que se solicitó el reconocimiento de tales valores no se aportó prueba alguna que diera cuenta del pago de tales conceptos, sin embargo, posteriormente en la misma fecha aportó facturas y recibos de caja, no obstante, no se puede establecer que el demandado hubiese tenido que sacar de su patrimonio los valores cancelados.

Ahora, reclama el pago de impuesto predial de los años 2014 al 2022, los cuales relacionó en el acápite de pruebas, más sin embargo no aportó ninguna de las facturas mencionadas.

En relación con lo antes expuesto el Tribunal Superior de Bogotá D.C. desde auto del 23 de mayo de 1984, Magistrado Ponente fue el Dr. Alfonso Guarín Ariza, señaló:

“en punto de la demanda que se instauró, entre otros, sin oponerse a la división impetrada reclamó en cambio mejoras sobre la heredad objeto de ella, detalladas a través del pago de servicios de agua, alcantarillado, luz y teléfono (...), de “varios conceptos a favor del inmueble” y de impuestos de valorización sobre el mismo (...). A términos del Código de Procedimiento Civil, es sabido que los citados a controvertir un proceso divisorio, condóminos de la cosa que constituye su objeto, pueden reclamar el reconocimiento y pago de las mejoras que hayan hecho sobre él, como un instrumento necesario para evitar el empobrecimiento y paralelo enriquecimiento injusto de los demás dueños. (...) En el sub júdice, es palma que el pago de los servicios de luz, agua, alcantarillado y teléfono apenas significan la retribución ordinaria al Estado por el consumo y uso de estos conceptos. De modo que no alcanzan a significar mejora alguna, (...). Como igualmente acaece con el pago de impuestos, los cuales en sí mismo no representan expensas invertidas en un bien determinado, salvo que, como lo expresa la doctrina, se hayan efectuado para defenderlo judicialmente. Por supuesto que el comunero que hubiese asumido esos gastos fiscales tiene derecho a repetir lo pagado contra los demás dueños, pero no por la vía procesal en estudio (...).

En lo que respecta a las mejoras por concepto de mantenimiento y mejoras locativas, la demandada aportó dictamen pericial en el que se indicó que las mismas tuvieron como finalidad mejorar la habitabilidad del inmueble e incrementar el valor comercial del mismo.

En la experticia se relacionaron diferentes materiales de construcción como varillas, alambre, lonas de mixto, bloques, arena, pintura, tubos, codos, chapas, así como el diseño y la supervisión arquitectónica para el predio.

En el mismo trabajo se adjuntaron ordenes de pedido, facturas de venta por concepto de compra de materiales para construcción, así como servicio de instalación de puertas, vidrios, puertas y el acuerdo de voluntades para compra, sin embargo, no se aportó prueba alguna que acredite que en efecto tales elementos hayan sido colocados e instalados en el inmueble objeto de división, no se demostró que los dineros con que fueron adquiridos hayan salido del patrimonio del señor LUIS JAIME JIMÉNEZ PORTILLA, así como tampoco la época en que fueron realizadas tales mejoras y que no se haya contado con el apoyo del comunero demandante.

Así las cosas, no hay lugar a decretar el reconocimiento de mejora alguna, por lo antes referido.

Por lo expuesto, el Juzgado Treinta y ocho Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA DEL INMUEBLE calle 69C No. 105-23, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1314496, y cuya cabida, linderos y demás especificaciones se indicaron en la demanda, con el fin de distribuir su producto entre los condueños, a prorrata de sus respectivos derechos.

SEGUNDO: ORDENAR EL SECUESTRO del inmueble ubicado en la calle 69C No. 105-23, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1314496.

TERCERO: COMISIONAR para tal fin al señor JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. con amplias facultades para designar secuestre, a quien se le fijaran como honorarios provisionales la suma de \$300.000.00, siempre que se lleve a cabo la diligencia.

LIBRAR despacho comisorio, anexando copia de esta providencia, del auto que admitió la demanda, y del Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1314496, conforme lo prevé el artículo 39 del Código General del Proceso.

CUARTO: NEGAR el reconocimiento de las mejoras reclamadas por el demandado señor LUIS JAIME JIMÉNEZ PORTILLA, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE,

Firmado electrónicamente
CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ

JCHM

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. 97 hoy 25 de julio de 2023 a las 8:00 a.m.
ELIZABETH ELENA CORAL BERNAL
SECRETARIA

Firmado Por:
Constanza Alicia Pineros Vargas
Juez Circuito

Juzgado De Circuito
Civil 038
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: **e0e1077ebb27f73af4b3759747135b685c46f9ce77d8435c6c6e30a0f2b58bcc**

Documento generado en 24/07/2023 11:49:30 AM

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