

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Bogotá D.C., veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Proceso No.: 110013103038-2021-00086-00

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 FERNANDO HUMBERTO QUITIAN SALAZAR a través de su apoderado judicial solicitó que se decrete la división ad-Valorem o venta en pública subasta de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-1048568 y 50N-1048512 cuya cabida, linderos y demás especificaciones se indicaron en la demanda.

Indicó el demandante que los inmuebles fueron adquiridos con la señora ALEXANDRA QUINTERO FAJARDO mediante Escritura Pública No. 5110 de 28 de septiembre de 2006, siendo así propietarios en común y proindiviso.

Agregó que la obligación que fue garantizada con hipoteca sobre el inmueble objeto del proceso fue debidamente cancelada, estando pendiente, su cancelación y efectiva inscripción de la cancelación del gravamen.

Por auto de 25 de mayo de 2021 se admitió la demanda, notificado a la demandada fue notificada el 26 de octubre de 2021 en aplicación del artículo 8º del Decreto 806 de 2020, quien en el término de traslado contestó la demanda.

A título de mejoras solicitó el reconocimiento del valor actualizado de la cuota inicial de \$40.000.000.00 que indica pago en junio de 2006 a los vendedores. De las cuotas del crédito hipotecario que BBVA COLOMBIA otorgó para la compra de los bienes objeto del proceso, las cuales canceló durante 10 años hasta el año 2016. De los valores pagados por impuesto predial desde el año 2006 y las contribuciones por valorización. Finalmente reclamó además los valores por remodelaciones y mejoras locativas.

En el término de traslado del escrito de mejoras, el abogado JAIRO ANDRÉS BELTRAN CASTAÑEDA, apoderado judicial del demandante, se opuso al reconocimiento de los valores reclamados con el argumento de que los conceptos relacionados no corresponden a mejoras de un bien inmueble.

CONSIDERACIONES

En el presente caso corresponde establecer la viabilidad de decretar la división por venta en pública subasta de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-1048568 y 50N-1048512 así como el reconocimiento de las mejoras reclamadas por la demanda.

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 de la misma norma 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 Tradición Matrícula Inmobiliaria de los inmuebles objeto del proceso, 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 ibidem 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 (...)”.

En ese orden de ideas, al no existir oposición de la demandada 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 son 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 la demandada pretende que le sea reconocido a título de mejoras los pagos realizados por concepto de cuota inicial, pago de las cuotas del crédito hipotecario para comprar el inmueble objeto de venta y el pago de impuesto predial y valorizaciones.

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, ni de que la demandada los hubiese tenido que sacar de su patrimonio.

Debe anotarse respecto de la solicitud para que se oficie al Banco BBVA y a la secretaria de Hacienda para acreditar el monto de tales cantidades, no resulta procedente pues son documentos que pudo obtener la demandada a través del derecho de petición y debieron ser aportados por ella con la contestación de la demanda, conforme lo prevé el artículo 173 del Código General del Proceso.

Y aceptando en gracia de discusión que en efecto hubiese acreditado su pago tal como se indicó, tales sumas no constituyen mejora alguna sobre el inmueble, sino que corresponden a un préstamo a título de mutuo que se efectuó a los propietarios para adquirir el bien, sin que el proceso divisorio sea la vía judicial procedente para obtener el reembolso de las sumas que se pagaron en nombre de la comunidad.

Además, se reitera que las mejoras son aquellos valores cancelados en desarrollo de obras o actividades que valorizan o incrementan el valor de bien, lo cual no sucede con el pago de las cuotas del crédito hipotecario, el cual no tiene otra finalidad diferente a la de obtener la propiedad del bien.

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 granitos, mármoles, cerámicas, enchapes mesón en granito, conjunto de muebles cocina y baños, pintura general, dry wall, puertas e impermeabilización, y la instalación de un ascensor en la torre 4 de la Copropiedad.

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, instalación y usufructo de un elevador en la torre 4 del Conjunto Residencial Belmira, sin embargo, en primer lugar, el peritazgo no es la oportunidad para aportar tales pruebas documentales, las cuales se debieron allegar con la contestación de la demanda y la petición de reconocimiento de tales mejoras.

En segundo lugar, 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 de la señora QUINTERO, así como tampoco la época en que fueron realizadas tales mejoras y que no se haya contado con el apoyo del comunero demandante.

En cuanto al elevador que se dice se instaló en la Copropiedad, además de no ser una mejora del inmueble, no se acreditó que efectivamente que se haya comprado, pues simplemente se aportó un documento denominado acuerdo de voluntades, el cual además solo fue suscrito por la señora ALEXANDRA QUINTERO.

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 DE LOS INMUEBLES, identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-1048568 y 50N-1048512 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 de los inmuebles ubicados en la Carrera 7 A No. 142 - 74, Interior 4 apartamento 210 y Garaje 52 identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-1048568 y 50N-1048512

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 de los Certificados de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 50N-1048568 y 50N-1048512, conforme lo prevé el artículo 39 del Código General del Proceso.

CUARTO: NEGAR el reconocimiento de las mejoras reclamadas por la demandada señora ALEXANDRA QUINTERO FAJARDO, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente

CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ

AR

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. 66 hoy 24 de mayo de 2023 a las 8:00 a.m.

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO
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: **bf8768dcdcdf3cc4d8ade38c907eb85f0c171b5df2a7b5fe556304512dbad6c**

Documento generado en 23/05/2023 03:31:44 PM

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