



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
CCTO13BT@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

Bogotá D.C., ocho (8) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).
REF: PROCESO: 110013103013-2022-00367-00.

Se decide sobre la viabilidad de decretar la venta *ad-valorem* dentro del proceso divisorio de **DENNIS ALBERTO ROZO RIOS** contra **MARTHA YOLIMA MURCIA MIRANDA**.

ANTECEDENTES

Mediante auto de fecha 8 de noviembre de 2022, el juzgado se admitió la demanda divisoria de venta de cosa común que corresponde al inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 35 No. 32 B 72 SUR de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-622893.

La parte demandada se notificó mediante aviso de que trata el artículo 292 del CGP, quien dentro del término de ley contestó la demanda en la que propuso excepciones y reclamo mejoras, en cuanto a las primeras no se dio trámite por cuanto no son estipuladas en el artículo 409 del CGP. Respecto de las mejoras se decidirá lo que corresponda en esta misma providencia.

Mediante anotación No. 18, la Oficina de Instrumentos Públicos registró la inscripción de la demanda, en el folio de matrícula inmobiliaria ordenada en el auto admisorio y a la que se contrae el predio objeto de la reclamación.

CONSIDERACIONES

Ningún comunero está obligado a permanecer en indivisión de la cosa de la que es propietario, de suerte que puede reclamar la división de la misma cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento en los restantes eventos, la venta en pública subasta para que el precio se distribuya entre todos los propietarios. Para el efecto deberá acompañarse con el libelo prueba de la calidad de tales de uno y otros – artículos 2332 y s.s. del C.C y 406 y s.s. del C.G.P. concediéndote

En el presente asunto, la acción intentada propende por la venta en pública subasta del bien inmueble señalado en precedencia que en común y proindiviso pertenecen a los extremos procesales, de manera que la intención de alguno de los comuneros es viable, cuando manifiesta no querer permanecer en indivisión.

Para el presente caso el demandado Martha Yolima Murcia Miranda formuló mejoras de las cuales se desarrollará a continuación.

Ahora, el concepto de “mejoras”, tiene una connotación jurídica muy especial, que difiere del lenguaje común, porque para obtener con éxito su reconocimiento en juicios de esta índole se requiere la demostración de dos hechos sucesivos e inseparables, a saber: que se han plantado, incorporado o edificado con dineros del propio peculio, del patrimonio personal, no del producido del inmueble. Y segundo, que no se trata de una simple tarea de administración o mantenimiento del inmueble sino de verdaderos actos que pueden contribuir a la valorización y mejor presentación de la edificación.

Dispone el artículo 412 del CGP que “el comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, **especificándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206 y acompañará dictamen pericial sobre su valor**”.

Tales exigencias se deben estudiar y para el efecto debe decirse que con la contestación a la demanda divisoria en referencia, se aportó dictamen pericial en el que el profesional designado que rindió el trabajo especificó los arreglos y demás construcciones que ha realizado la señora Martha Yolima Murcia Miranda en el inmueble objeto de este asunto (archivo digital 30), así como de los documentos que se adjuntaron como sustento de esto no fueron tachadas ni refutadas de falsas, es decir que se tiene en cuenta en cuanto a su valor probatorio, ya que enseñan los valores y trabajos que se contrataron y practicaron en el bien.

Así mismo, 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 cubrir las 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.

En el tema de las mejoras dentro del proceso divisorio es importante destacar que la ley, de manera apriorística, no hizo distinción para su reconocimiento y pago, lo que, en línea de principio, permite concluir que no hay lugar a la exclusión de ninguna de las clases a que se ha hecho referencia y que, le corresponde al juez, teniendo como fundamento su necesidad y la posibilidad de incremento del precio por su presencia, avalar su plantación para que los demás comuneros queden afectos a su pago, para lo cual el ordenamiento prevé que deben alegarse en la demanda o en su contestación con su debida especificación y prueba; tramitándose como incidente”² si no existiere oposición a la división.

Así pues, lo que la demandada reclama como “mejoras” corresponde a instalaciones eléctricas, pisos, cielorrasos, pintura etc, por lo que la clasificación que hace la jurisprudencia citada y lo dispuesto en el artículo 966 del C.C., las obras plantadas por la señora Martha Yolima Murcia en el inmueble objeto de división, se pueden catalogar como “arreglos locativos o necesarias”, pues las mismas se aplicaron en pro de mantener el bien.

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 paulatinamente, desde que se creó la comunidad. En lo que atañe puntualmente al valor de las mejoras, ha de verse que el perito la perito William Robledo Giraldo, tras indicar que corresponden a un porcentaje de mampostería, instalaciones hidráulicas, cielorraso y ventanería, teniendo como base el formato de calificación de construcciones de aceptación universal con mínimas variaciones de forma y las describe así:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

A partir de este cuadro se toma los porcentajes de cada capítulo y se determinara el valor de las mejoras realizadas:

CAPÍTULOS	%
Mampostería	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
VALORES TOTALES	18.00

Valor mejoras: \$337.750.000 x 18%=\$60.795.000

A la luz de lo anteriormente descrito, considera el despacho, que hay fundamentos suficientes para afirmar que la demandada Martha Yolima Murcia Miranda realizó y pagó 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, además que las documentales anexadas no fueron

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.

² C. de P. C. artículo 472.

refutadas ni tachadas de falsas y que no sean facturas que cumplan los requisitos del Código de Comercio, no quiere decir que no sean tenidas en cuenta, pues recuérdese que no se esta ante un proceso ejecutivo como para entrar analizar más allá, tampoco existe norma que estipule que solo deben ser aquellos documentos los que tengan validez.

De acuerdo con lo anterior y dado que las reparaciones efectuadas tienen influencia en el valor del inmueble, se procederá a ordenar su pago a cargo del otro copropietario, en la cuantía demostrada en el contradictorio, denunciada por el demandado y avalada en el dictamen pericial, esto es, \$60.795.000., cantidad que expresamente se solicitó como pretensión, lo cual impide acceder a un mayor valor, en respeto de la congruencia de la decisión.

En lo que atañe al pago del impuesto predial que se reclama deben asumirse por la comunidad y en partes iguales y al momento que se efectuó la distribución de dineros, ya que en este momento resulta improcedente.

Continuando entonces, se tiene que las parte demuestran plenamente su derecho sobre el inmueble cuya división se solicitó, y que finalmente se diera trámite as valorem: además, el estado de la comunidad o indivisión existente con la parte demandada al haber aportado no solo la escritura pública que lo demuestra, sino también, el certificado de tradición en el que consta la anotación de adquisición y por ende la denominación de condueño de la cosa a dividir.

Así las cosas, y como existe la manifestación tácita de no estar aplacados a seguir viviendo en comunidad, es del caso, ordenar la venta de la cosa común en pública subasta, ya que se ha acreditado los requisitos indispensables para la procedencia de dicha venta.

Por lo expuesto, el Juzgado Trece Civil del Circuito De Bogotá D.C.

RESUELVE

PRIMERO. DECRETAR la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 35 No. 32 B 72 SUR de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-622893.

SEGUNDO. RECONOCER a favor de Martha Yolima Murcia Miranda la suma de \$60.795.000 por mejoras útiles realizadas al inmueble objeto de este asunto, con cargo a Dennis Alberto Rozo Ríos.

TERCERO. ORDENAR el secuestro del inmueble objeto de la división, previo a la realización de la diligencia de remate, para lo cual se comisiona a la Alcaldía Local de la Zona Respectiva y/o al a los Juzgados Civiles Municipales 87, 88,89 y/o 90, esto acorde a lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA22-12028 del 19 de diciembre de 2022 a quienes se les facultad con amplias facultades para subcomisionar, nombrar secuestre y señalar honorarios. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO. LIQUÍDENSE los gastos dentro del proceso a la luz de lo dispuesto en el artículo 413 *ejusdem*.

QUINTO. SIN costas por no aparecer causadas

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

Juez

(2022-367 -5 folio-)

ypg