



CONSECUTIVO DE TELEGRAMA No. **106830**

Respetado doctor

GRUPO JURIDICO ESCOLA SAS

DIRECCION Calle 26B N° 4ª – 32 Of. 301 – Carrera 3b N°23-49 of 306

BOGOTA

REFERENCIA:

Despacho que Designa: **Juzgado 014 Civil de Circuito de Bogotá D.C.**

Despacho de Origen: **Juzgado 014 Civil de Circuito de Bogotá D.C.**

No. de Proceso: **11001310301420200024600**

Me permito comunicarle que este Despacho **Juzgado 014 Civil de Circuito de Bogotá D.C.**, ubicado en la **Cra 9 No 11 -45 Torre Central Complejo Virrey (Calle 12 Cra 9 A) PISO 3**, lo ha designado(a) de la lista de Auxiliares de la Justicia, en el oficio de **SECUESTRES**, dentro del proceso de la Referencia; de conformidad al artículo 49 del Código General del Proceso.

Sírvase manifestar la aceptación del cargo en el término de cinco (5) días siguientes del envío de esta comunicación y tomar posesión en la fecha designada mediante proveído, so pena de imponérsele las sanciones previstas por el Artículo 50 del Código General de Proceso.

Nombre

EL SECRETARIO(A)

DANIEL RICO PEREZ

Fecha de designación: **lunes, 13 de septiembre de 2021 2:55:09 p. m.**

En el proceso No: **11001310301420200024600**

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO**JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO**

13 de septiembre de 2021.

Rad. 110013103014-2020-00246-00.

PROCESO DIVISORIO de Pedro Nel Mahecha Patarroyo contra Martha Lorena Mahecha González

Procede el despacho a hacer una revisión del expediente, en ejercicio del control de legalidad, y para continuar su trámite se DISPONE:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

1. El señor PEDRO NEL MAHECHA PATARROYO formuló demanda contra la señora MARTHA LORENA MAHECHA GONZALEZ, para que se ordene la división material del inmueble ubicado en la Carrera 37-A Nro. 11-21 sur, con FMI Nro. 50-C-210881, cuyos linderos generales y especiales consignó en la demanda.
2. Se aportaron con la demanda el título que demuestra la copropiedad de ambos, y el certificado de matrícula inmobiliaria donde obra la inscripción de la misma, además del avalúo del predio.
3. Admitía la demanda divisoria por auto del 2 de diciembre de 2020, se notificó a la demandada quien frente a las pretensiones contestó:

Desde ya manifiesto a su Despacho que en nombre de mí representada ésta no se opone a las pretensiones de la demanda, no obstante que el demandante no ha demostrado la necesidad que amerite legal y fundadamente la conveniencia que los comuneros deben vender en subasta pública el bien inmueble o cosa común para que se distribuya su producto.

4. Aunque rebatió luego que el bien esta de hecho y materialmente con entradas y accesos independientes.
5. Sin embargo, en la experticia aportada con la subsanación de la demanda, el perito señaló:

En cumplimiento del artículo 226, 227 Y 406 del código general del proceso presento complemento y conclusiones al dictamen pericial aportado en los siguientes términos:

1. Valor del bien:

SEISCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS PESOS MONEDA LEGAL (\$661'459.626)

2. El tipo de división que fuere procedente:

Visitado el inmueble y revisada la normatividad del sector, UPZ se establece que la división que procede para este inmueble es AD VALOREM, es decir mediante la venta de la cosa en común en su integridad a efectos de que su producto se divida entre los condueños

3. La partición, si fuere el caso:

Como lo mencione el inmueble no es posible sea sometido a división física, por cuanto el número de metros cuadrados del área y la normatividad urbanística de la zona, no permite que se divida en lotes dado que corresponde a una casa en su integridad y solo es viable la venta de la misma de igual manera, en su integridad.

Requisitos de la demanda divisoria

6. El Artículo 406 Código General del Proceso, señala:

“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...”

7. Entonces, en este caso como no se alegó pacto de indivisión, lo que realmente corresponde ahora, es proferir el auto que decreta la división solicitada.
8. En ese sentido, las pruebas aportadas por la parte demandada, para nada rebaten las conclusiones de la experticia de la parte demandante, sobre la división física y su inconveniencia y su trasgresibilidad de las normas urbanísticas, ni el valor dado al predio.
9. La parte demandada, expone circunstancias de orden personal para que se decrete la división material del predio, pero ninguna prueba aporta tampoco en ese aspecto.
10. Es que, si bien es plausible argumento alegar la protección constitucional de género, debe aportarse un mínimo probatorio; no es posible que solo se acuda a la argumentación, sino que debe demostrarse los requisitos para que ellos proceda.
11. Por el contrario en este caso, no se advierte que la demanda se haya iniciado como un acto de violencia o discriminación, ni por la condición de mujer de la demanda, ni menos de un despojo indebido de su patrimonio; se le demanda por ser co-propietaria del predio, y en virtud al Artículo 406 Código General del Proceso:

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

12. En cambio, lo que se observa del material aportado, es que ella viene ocupando 2 de los 3 niveles que tiene la construcción del inmueble a dividir, y que el valor de lo que le corresponde lo constituirá el porcentaje de la que es titular, sobre del valor del remate, previa la deducción de gastos comunes de la propiedad, pues el peritazgo aportado por esta parte señala y documenta:

EN LA INSPECCIÓN SÓLO SE RECONOCIÓ EL SEGUNDO PISO Y POR ALLÍ EL ACCESO A UN PEQUEÑO ANEXO EN EL PISO 3 QUE SERÁN DESCRITOS MEDIANTE LAS FOTOGRAFÍAS.”

Mejoras

13. De otra parte, la demandada solicitó el reconocimiento de mejoras, en estos términos:

En los términos previstos en el artículo 412 del C.G. del P., en razón a que la comunera, aquí demanda, señorita MARTHA LUCÍA MAHECHA GONZÁLEZ, ha efectuado mejoras al área de la segunda planta o piso del bien inmueble pedido en división, el que viene ocupando, usufructuando y ejerciendo el pleno derecho de dominio, reclama que se le reconozca el derecho de las mismas, las que se especifican y se estiman, bajo la gravedad del juramento, en la forma que para tales efectos lo establece el artículo 206, ibidem, en la forma descrita en el respectivo dictamen pericial que oportunamente se estará anexando.

14. Para ello aportó una experticia, donde dice avaluarlas en \$28'040.088,50.

15. Sobre su tramitación señala el Artículo Código General del Proceso:

*“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. Cuando se trate de partición material el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.” (Resalto nuestro)*

16. Sobre el concepto de mejoras ha dicho el Honorable Tribunal Superior de esta ciudad:

“De las mejoras

4.- Mejora, según el Diccionario de la Real Academia Española es la medra, adelantamiento y aumento de una cosa, también los gastos útiles y reproductivos que con determinados efectos legales hace en propiedad ajena quien tiene respecto de ella un derecho similar o limitativo del dominio, como la posesión, el usufructo, el arrendamiento.

El legislador ha clasificado las mejoras en tres clases, a saber: 1º necesarias, son aquellas que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro, como las reparaciones que se le hacen a un edificio cuando amenaza ruina (artículo 965 del Código Civil); 2º útiles, son las que a pesar de no servir para conservar la cosa, incrementan su valor, como plantar árboles frutales etc. (artículo 966 del Código Civil); 3º voluptuarias, son las que no contribuyen a la conservación de la cosa, tampoco aumentan su valor o renta, sólo sirven para adornarla (artículo 967 ibídem).

La Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en desarrollo del tema que interesa a este asunto, expresa:

“..., 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 dividió 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 artículo 966 del Código Civil dispone que sólo el poseedor de buena fe, es decir aquel 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, ... y resultaría cuando menos imprudente mejorar un predio que, eventualmente, puede estar obligado a entregar a otra persona”. (CSJ. Cas. Civil, Sent. ago. 28/96, exp. 4410. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss).

17. En el escrito, ninguna especificación se hizo sobre las mismas, lo cual incumple la normativa mencionada.
18. La técnica probatoria exige, en primer lugar, que cuando se reclamen las mejoras deben especificarse, que consiste no solo en describirlas e identificarlas de forma clara y precisa, sino en determinar su naturaleza; renglón seguido -de conformidad con el Artículo 167 Código General del Proceso: “*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”.
19. Es decir, una vez descritas e identificadas, debe proceder a demostrar (1) que se hicieron por el reclamante o a su orden, la antigüedad de las mismas, si son útiles, necesarias o voluptuarias, y (2) el valor o costo.
20. La expertica, en este caso, si bien -en gracia de discusión- pudiera tomarse como la especificación de las mismas, apenas sirve para demostrar su valor, pero no prueba que pertenecen al reclamante.
21. Y fijémonos como, en este trascendental punto, ninguna prueba se pidió; por ello, ante esta orfandad probatoria, a este despacho no le queda más camino que negar su reconocimiento.

En resumen tenemos que:

22. Se deja sin efecto, las citaciones a audiencia hechas en autos precedentes.
23. Se decretará la división, por no haberse alegado pacto de indivisión, que lo será ad valorem y no material, como lo pide la demandada, ADEMÁS POR APLICACIÓN DELA RT 407 Código General del Proceso:

“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 consecuencia, el Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

RESUELVE:

PRIMERO: DEJAR sin efecto las citaciones a audiencia, en las providencias que preceden a esta decisión.

SEGUNDO: DECRETAR LA VENTA MEDIANTE PÚBLICA SUBASTA DEL INMUEBLE ubicado en la Carrera 37-A Nro. 11-21 sur, con FMI Nro. 50-C-210881, cuyos linderos generales y especiales consignó en la demanda.

TERCERO: SEÑALAR como precio de venta la suma de SEISCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS PESOS MONEDA LEGAL (\$661'459.626=); sin embargo, las partes podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, en el término del Artículo 411 Código General del Proceso.

CUARTO: DECRETAR EL SECUESTRO de los inmuebles mencionados, para lo cual se designa como secuestre a **GRUPO JURÍDICO ESCOLA SAS**, quienes deberá tomar posesión el día de la diligencia.

Para su práctica se comisiona los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES Y/O DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES de la localidad respectiva, y/o ALCALDÍA DISTRITAL DE BOGOTÁ, ALCALDÍA LOCAL, y/o INSPECCIÓN DE POLICÍA que corresponda, (Ley 2030 de 2020) del sitio donde se encuentra ubicado el inmueble, debido a las medidas sanitarias implementadas a raíz del COVID 19 tanto por el Gobierno Nacional como por el Consejo Superior y el Seccional de la Judicatura, que imponen restricciones a la presencialidad, y prohibición de asistencia a estas diligencias a los servidores con comorbilidades, como es el caso del titular de este despacho.

LÍBRESE EL DESPACHO COMISORIO RESPECTIVO, CON LOS INSERTOS Y ANEXOS DEL CASO.

NOTIFÍQUESE

JAIRO FRANCISCO LEAL ALVARADO

JUEZ

FIRMADO POR:

JAIRO FRANCISCO LEAL ALVARADO

JUEZ

CIVIL 14

JUZGADO DE CIRCUITO

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:

9080A9D5494294918049C5C5F9C9E80933550427DCE9DB86842AD2781CFF16D3

DOCUMENTO GENERADO EN 14/09/2021 11:43:06 AM

VALIDE ÉSTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO EN LA SIGUIENTE URL:

[HTTPS://PROCESOJUDICIAL.RAMAJUDICIAL.GOV.CO/FIRMAELECTRONICA](https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/firmaelectronica)