

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., octubre seis (6) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación 11001 3103 022 2018 00486 00

Para todos los efectos legales a que haya lugar, téngase en cuenta que feneció el termino otorgado en el auto adiado 23 de febrero de 2023 (Pdf. 036); por ello, conforme lo indica el artículo 412 del C. G. del P., en armonía con el canon 409 ibídem, en este auto mediante el cual se decretará la venta en pública subasta, también se resolverá sobre las mejoras reclamadas por la parte actora.

1. ANTECEDENTES

1.1 La demandante Delfina Arias de Caro, por intermedio de Gloria Eunice Caro Arias (apoderada general), convocó a sus comuneros Hilda Rivera Gavanzo, Judith Bethzabeth Collazos Garzón, Epimenia Arias de Jiménez y José de la Cruz Arias Vargas, para que previo los tramites del proceso divisorio, se decretara la división material o *ad valorem*, del inmueble identificado con folio de matrícula 50S-406371, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran determinados en el libelo de la demanda.

1.2 Para fundamentar sus pretensiones, relató que tanto los demandados como ella, son dueños del citado bien, en los siguientes porcentajes:

Delfina Arias de Caro: **11.11%**

Epimenia Arias de Jiménez: **11.11%**

José de la Cruz Arias Vargas: **11.11%**

Hilda Rivera Gavanzo: **55.55%**

Judith Bethzabeth Collazos Garzón: **11.11%**

En cuanto a la tradición, aseguró que, junto con Epimenia Arias de Jiménez y José de la Cruz Arias Vargas, adquirieron el porcentaje descrito debido a la sucesión del causante Leopoldo Arias Vargas, conforme quedó plasmado en la escritura pública N° 4879 del 28 de octubre de 2004, otorgada en la Notaría 2ª del Circulo de Bogotá.

Sobre Hilda Rivera Gavanzo, aseveró que dicha comunera obtuvo el porcentaje de propiedad del bien, a través de las escrituras públicas N° 1847 del 2 de julio de 2015, otorgada en la Notaría 2ª del Circulo de Fusagasugá y la N° 4295 del 12 de diciembre de 2015, otorgada en la misma Notaría.

Finalmente, en punto a la comunera Judith Bethzabeth Collazos Garzón, estableció que dicha propietaria adquirió el porcentaje del inmueble mediante la escritura pública N° 4101 del 24 de octubre de 2014, otorgada en la Notaría 2ª del Circulo de Fusagasugá.

1.3. Junto con el escrito demandatorio, presentó dictamen pericial mediante el cual se indicó que la división material del fundo no procedía y que además el avalúo del bien ascendía a **\$621.380.000,00**, (Pdf. 001 Pág. 161).

Además, reclamó como mejoras los siguientes conceptos establecido en el Pdf. 001 Pág. 533.

Valga la pena reseñar que, en el dictamen pericial aportado, el profesional contratado indicó como mejoras las siguientes (Pdf. 001 Pág. 203):

Las mejoras efectuadas en la casa, en sus tres pisos, fueron:

Cambio de pisos en áreas principales,
Cambio de enchapes y aparatos o muebles en baños,
Pintura general, interior y exterior de la casa, con los resanes necesarios,
Cambio de la red interna del acueducto, con contador en cada piso,
Cambio de la red del sistema eléctrico, en sus 3 pisos y contadores
Independientes en cada piso.

Adjunto la relación y copias de los recibos de pago efectuados, que nos fueron suministrados y cuyos originales se hallan en el expediente del Juzgado.

1.4 Por considerarse que la demanda reunía los requisitos legales, mediante providencia de octubre 11 del 2018 (Pdf. 001 Pág. 537), se admitió la misma, se ordenó correr traslado a los demandados en el término legal y se dispuso su inscripción en el correspondiente folio inmobiliario.

1.5. Sea lo primero aclarar que, en el curso de la acción, se acreditó el fallecimiento del demandado José de la Cruz Arias Vargas, así como su ausencia de calidad de propietario; por ello, el juzgado mediante proveído del 29 de septiembre de 2022, terminó el proceso respecto de ese *de cujus*.

La demandada Hilda Rivera Gavanzo, se notificó de manera personal (Pdf. 001 Pág.619), quien dentro del término y a través de apoderado contestó la acción y objetó el juramento estimatorio (Pdf.001 Págs. 667 a 691).

Por último, las demandadas Judith Bethzabeth Collazos Garzón y Epimenia Arias de Jiménez fueron notificadas a través de curador ad – litem, que a pesar de contestar la demanda, no formuló medio exceptivo alguno (Pdf. 33).

1.6. Surtido el traslado de la demanda a los convocados, evóquese que Hilda Rivera Gavanzo, planteó varias excepciones; sin embargo, solo fue tenido en cuenta el argumento mediante el cual objetó el juramento estimatorio, conforme se le indicó en el auto adiado 20 de agosto de 2019 (Pdf. 001 Págs. 695-697).

2. CONSIDERACIONES

2.1 Presupuestos procesales

Amén de que no se advierte la presencia de irregularidades que ameriten la declaratoria de nulidades de carácter adjetivo, observa el despacho que las partes intervinientes se encuentran legitimadas para impetrar y controvertir las pretensiones de la demanda, por cuanto se acreditó que son ellas quienes aparecen como condueñas del inmueble sobre el cual versa la división, según se evidencia del certificado de tradición arrimado a la demanda (Pdf. 001 Págs. 473 a 483).

2.2 División ad-valorem

El litigio que se expone en un proceso divisorio, consiste en poner fin a la indivisión en la que se encuentran los comuneros, en virtud de que los mismos no están obligados a permanecer en ese estado, ya sea por medio de la partición material del bien, cuando jurídica y materialmente es posible, o a través de la división *ad-valorem*, decretando la venta en pública subasta.

Expresa el artículo 1374 del Código Civil: *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario...”*.

En el presente asunto la demandante solicitó de manera principal la venta en pública subasta o *“ad valorem”*, del inmueble registrado con número de matrícula inmobiliaria 50S-406371 de la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual, conforme la prueba pericial aportada junto con la demanda, no puede ser objeto de la división material pues afectaría los derechos de los comuneros, lo cual concluyó el experto en el trabajo pericial adosado (pdf.01 Pág. 165)

En este estado de las cosas, prontamente se advierte que las pretensiones principales de la demanda, saldrán avantes, pues se reúnen los presupuestos para tal efecto.

Dilucidado el asunto, y corolario de lo analizado, se advierte que resulta procedente acceder a las pretensiones de la demanda y en consecuencia se decretará la división *ad valorem* o venta de la cosa común, previo su secuestro.

2.3. Objeción al juramento estimatorio.

La comunera Hilda Rivera Gavanzo, refutó la suma de dinero reclamada por la demandante a título de mejoras (Pdf.001 Págs. 667 a 691).

En este punto valga la pena recordar que luego de inadmitida la acción, el extremo demandante reformó el juramento estimatorio e indicó como mejoras realizadas al predio las siguientes (Pdf. 001 Pág. 533):

Honorables señoría, estimo la cuantía de las mejoras en la suma de cincuenta y ocho millones tres mil ciento veintidós pesos m/cte., (\$ 58.003.122,00) detallados y discriminados de la siguiente manera:	
1) – Valor pretendido en la demanda, pago mejoras	\$ 58.003.122,00.
De conformidad con lo ordenado en el artículo 412 y 206 del C.G.P. la anterior cuantía de mejoras se detalla de la siguiente forma:	
Pagos mejoras útiles	\$ 5.815.939,00
Pagos mejoras necesarias.	\$ 17.490.532,00
Pago servicio de aseo acueducto y alcantarillado	\$ 12.906.208,00
Pago deudas predio y demás	\$ 7.190.443,00
Pago administración.	\$ 14.600.000,00

Observada la anterior relación efectuada por la demandante, emerge preciso aclarar que son las mejoras, su naturaleza y cuáles deben ser reconocidas dentro de litigios como el que nos ocupa, al respecto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha enseñado:

“(…) 3.3.1. Valga la pena de manera inicial acotar que desde el lenguaje natural o consuetudinario se conocen como “obra” aquella cosa hecha o producida por el hombre sea material o intelectual, como sería la construcción de un edificio o escribir un libro. Tratándose de obras materiales podemos encontrar obras nuevas o

reformas, en donde estas últimas constituyen un cambio de aspecto o funcionalidad de una estructura, un cambio en su forma o tamaño, incluida tareas de preservación y mantenimiento.

Desde la arquitectura se dice que una reforma usualmente implica una reconstrucción total o parcial de una edificación, bien sea por la necesidad de reparaciones necesarias para mantener o mejorar la estabilidad, por motivos de ruina o abandono, o para adaptar lo existente a nuevas necesidades.

Tales conceptos no son ajenos a los contenidos en la legislación, habida cuenta que en razón de diversas situaciones jurídicas es dable su realización con consecuencias jurídicas, como es el caso de las que hace el poseedor o un tenedor, que pueden dar derecho o no a adquirir el dominio, como ocurre con la accesión, o el reconocimiento del derecho que puede tener el poseedor reivindicado, o el locatario en el arrendamiento a ser resarcido en el valor de las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa o las mejoras útiles hechas antes de la contestación de la demanda.

Respecto de las mejoras nuestro ordenamiento, con raigambre romanista, ha acogido la definición tradicional, **calificando las necesarias como aquellas sin las cuales el inmueble no podría ser conservado; útiles, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su valor y resultan provechosas para el propietario y locatario; y voluptuarias, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias**; reconociendo los efectos de su realización en distintos escenarios, así como la existencia o no del derecho y condiciones necesarias para reclamarlas"¹. (Negrilla del Despacho)

Con base en lo anterior, sea lo primero advertir que en lo relativo a los conceptos de pago de deudas del predio, pago administración y servicio de acueducto y alcantarillado, que ascienden a la suma de \$34.696.651, el despacho no los reconocerá, por cuanto estas cifras presuntamente sufragadas no cumplen con los requisitos jurisprudencialmente mencionados para entenderlas como mejoras útiles (Art. 966 Código Civil), puesto que no aumentaron el valor del fundo y tampoco podrían considerarse como expensas necesarias (Art. 965 ibídem), pues los dineros reclamados no se utilizaron para la construcción de obras permanentes.

Tan cierto es lo dicho, que además el profesional contratado por el extremo demandante, al momento de realizar el dictamen pericial y

¹ Corte Suprema de Justicia Sentencia dictada el 4 de junio del 2019. Rad. SC1905-2019. M.P. Margarita Cabello Blanco.

discriminar el valor reclamado a título de mejoras, no incluyó las mencionadas expensas, obsérvese (Pdf. 001 Pág. 203):

Las mejoras efectuadas en la casa, en sus tres pisos, fueron:

Cambio de pisos en áreas principales,
Cambio de enchapes y aparatos o muebles en baños,
Pintura general, interior y exterior de la casa, con los resanes necesarios,
Cambio de la red interna del acueducto, con contador en cada piso,
Cambio de la red del sistema eléctrico, en sus 3 pisos y contadores
Independientes en cada piso.

Adjunto la relación y copias de los recibos de pago efectuados, que nos fueron suministrados y cuyos originales se hallan en el expediente del Juzgado.

Se colige entonces, que los citados rubros no serán reconocidos como mejoras, como será dispuesto en el acápite resolutivo de este proveído.

2.3.1. Pasa esta judicatura a estudiar las mejoras reclamadas como “pago mejoras útiles”, “pago mejoras necesarias”, las primeras por valor de \$5.815.939,00 y las segundas \$17.490.532.

De rever el dictamen pericial adosado y mencionado con anterioridad, delantadamente se advierte que existe una gran incongruencia y falta de discriminación de los conceptos que contiene el mismo.

Como se dijo anteriormente, en el avalúo no fueron tenidos en cuenta los conceptos de *“pago de deudas del predio, pago administración y servicio de acueducto y alcantarillado”*, que ascendían a más de la mitad del dinero reclamado (\$34.696.651) y a pesar de no valorarlos, sin explicación alguna, el juramento y el trabajo pericial, dan exactamente la misma cantidad de dinero (\$58.003.122,00).

Ahora, si bien podría pensarse que las obras realizadas y que se relacionaran a continuación, habrían de tenerse en cuenta como mejoras necesarias y útiles, lo cierto es que, del material probatorio adosado, no se demostró que la demandante hubiese sufragado el dinero que reclama, por lo cual el despacho no puede acceder a lo reclamado, ni siquiera de manera parcial:

- Cambio de pisos en áreas principales
- Cambio de enchapes y aparatos o muebles en baños
- Cambio de la red interna del acueducto, con contador en cada piso.
- Cambio de la red del sistema eléctrico en sus 3 pisos y contadores independientes en cada piso.

En los documentos adosados que militan en el Pdf. 001 Págs. 217 a 307, no se aprecia, por ejemplo, facturas de compra de contadores de agua o eléctricos, tampoco la compra de pisos cerámicos, en porcelanato u otro material, así como se echa de menos facturas de enchapes o muebles de baños.

Lo que si fue allegado en su gran mayoría fueron facturas de ferreterías de compra de estuco, pintura, brochas, vidrios, bombillos y una infinidad de elementos que para nada tiene el carácter de mejoras.

Sobre este tópico, aclarase a la demandante que el hecho de pintar la casa o resanarla, hace parte del giro propio del cuidado del bien, en procura de su mantenimiento, que de ninguna manera puede tenerse como una acción que permita su valorización a gran escala o de manera ostensible, de cara a la definición del concepto de mejoras previsto en el artículo 966 del Código Civil.

Como consecuencia de lo anterior, serán negadas en su totalidad las mejoras reclamadas y por ello, se abre paso a la tasación de la sanción contenida en el parágrafo 4° del artículo 206 del C. G. del P., y es que, al entender de esta oficina judicial, el actuar de la parte promotora de la acción fue negligente, con ocasión a la falta de medios de convicción que permitieran vislumbrar la causación de las mejoras reclamadas.

No puede soslayarse el hecho de que la demandante contó con varias oportunidades para allegar las documentales que acreditaran su aspiración, como lo fue al momento de presentar el libelo, y cuando el despacho corrió traslado de la objeción, mediante proveído fechado 23 de febrero del año en curso (Pdf. 36), sin que en ninguna de estas dos etapas procesales, cumpliera con la carga que además impone el artículo 167 del C. G. del P.

Con ocasión de lo explicada, esta agencia judicial sancionará a la señora Delfina Arias de Caro a pagar el 5% de lo pretendido como mejoras; es decir, la suma de **\$2.900.156,00**, a favor del Consejo Superior de la Judicatura [Dirección Ejecutiva de Administración Judicial].

2.3.2. En punto al precio o valor del fundo objeto de la Litis, póngase de presente que existen únicamente un dictamen adosado, el allegado por la demandante (Pdf.01 Pág. 161), elaborado en el año de 2018 (fecha de presentación de la demanda) y a través del cual se tasó como avalúo comercial la cifra de \$621.380.000,00.

Obsérvese que la parte demandada difiere del precio contenido en el avalúo, pero no arrima un nuevo trabajo pericial, y fundamenta su réplica bajo el hecho de que al momento de calcular el precio del inmueble no se tuvo en cuenta que, sobre el mismo, recaían inscripciones de demanda en procesos de pertenencia.

No obstante, como se informó el extremo pasivo de la acción no allegó un dictamen mediante el cual pudiera corroborar su dicho, incumpliendo con ello la carga procesal que el inciso 1° del artículo 409 de la ley 1564 del 2012, le impone.

Por lo tanto, la base para hacer postura será el total del avalúo aportado por la parte actora, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 411 del Código General del Proceso.

Con todo, no está de más recordarle a las partes que el avalúo del inmueble es susceptible de actualización, conforme lo indica la codificación procesal vigente.

En cuanto a los gastos de la división y de conformidad con el art. 413 *ibídem*, corren a cargo de cada uno de los comuneros en la proporción de sus derechos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:

PRIMERO. Decretar mediante la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, la división *ad valorem* del inmueble ubicado en la diagonal 50 N° 50 A – 17 Sur en Bogotá (actual Diagonal 50 N° 52 D – 19), con matrícula inmobiliaria No. 50S-406371, determinado dentro de los linderos relacionados en la demanda y en el certificado de tradición. Téngase en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo aportado por los demandados, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 411 del C.G.P.

SEGUNDO. Disponer previo a efectuar la diligencia de remate, el secuestro del aludido bien, para lo cual, se comisiona con amplias facultades al Sr. Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad No. 27, 28, 29 y 30 –Reparto. También podrá realizar la diligencia el Alcalde Local de la Zona Respectiva, a quien se librará despacho comisorio con los insertos del caso, con amplias facultades como la de designar secuestre y fijar honorarios. Ofíciase

TERCERO. Los gastos que demande esta división, serán a cargo de los comuneros en proporción de sus derechos de cuota.

CUARTO. NEGAR el reconocimiento de las mejoras reclamadas y SANCIONAR a **Delfina Arias de Caro C.C.** 23.822.481, con una condena equivalente a **\$2.900.156,00**, que deberá consignar a favor de la cuenta corriente del Tesoro Nacional DTN Multas y Caucciones efectivas No. 3-0820-000640-8 del Banco Agrario de Colombia, dentro del término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este auto, con ocasión a la falta de demostración de las mejoras reclamadas. (Parágrafo artículo 206 C.G. del P.).

QUINTO. Expedir y remitir copia autentica de la presente providencia al Consejo Superior de la Judicatura para lo de su competencia según circular DESAJ11-JR-4864 de 27 de noviembre de 2011 de la Dirección Ejecutiva Seccional, para efectos del cobro coactivo de la sanción, informando los datos de notificación del sancionado, así como la correspondiente constancia de ejecutoria de esta decisión.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

SR.

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **8179d497ef948d44f4841406fab764bd8e1dd972fc29aba4a554a551c429e0f4**

Documento generado en 06/10/2023 02:25:19 PM

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

SR.