

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D. C., treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Proceso Verbal Rad. 11001400301220130113300

Demandante: Ana Susana Viveros Ganem

Demandados: Clara María Viveros Ganem y Marino de Jesús Viveros Ganem

*Objeto de la decisión*

*Proferir sentencia escrita, conforme a lo resuelto en la audiencia del 23 de junio de 2023, en la que se señaló el sentido de la decisión.*

*1. La Demanda:*

*1.1. Pretensiones*

*1.1.1. Declarar que en virtud de la comunidad la señora Ana Susana Viveros Ganem incurrió en gastos por un valor aproximado de \$69.815.403.00.*

*1.1.2. Declara que dichos gastos no han sido pagados.*

*1.1.3. Declarar que los señores Clara María Viveros Ganem, Dora Lucia Viveros Ganem y Mario de Jesús Viveros Ganem deben pagar a Ana Susana Viveros Ganem los gastos anteriormente indicados deduciendo la parte que le correspondería a la señora Ana Susana Viveros Ganem.*

*1.1.4. Condenar en costas a lo demandada.*

*1.2. Fundamento Factivo*

*1.2.1. Los señores Ana Susana Viveros Ganem, Clara María Viveros Ganem, Dora Lucia Viveros Ganem y Mario de Jesús Viveros Ganem son propietarios de común y pro indiviso de los siguientes inmuebles en las siguientes proporciones:*

*a. Lote identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20077071*

*Ana Susana Viveros Ganem: 20%*

*Clara María Viveros Ganem: 40%*

*Dora Lucia Viveros Ganem: 20%*

*Mario de Jesús Viveros Ganem: 20%*

*b. Apartamento 601 del Edificio Brigadier con matrícula inmobiliaria 50C-28840*

*Ana Susana Viveros Ganem: 20%*

*Clara María Viveros Ganem: 40%*

*Dora Lucia Viveros Ganem: 20%*

*Mario de Jesús Viveros Ganem: 20%*

c. *Garaje 17 del Edificio Brigadier con matrícula inmobiliaria 50C-28805*  
 Ana Susana Viveros Ganem: 20%  
 Clara María Viveros Ganem: 40%  
 Dora Lucia Viveros Ganem: 20%  
 Mario de Jesús Viveros Ganem: 20%

d. *Apartamento con matrícula inmobiliaria 50C-434650*  
 Ana Susana Viveros Ganem: 10%  
 Clara María Viveros Ganem: 20%  
 Dora Lucia Viveros Ganem: 60%  
 Mario de Jesús Viveros Ganem: 10%

e. *Casa lote con matrícula inmobiliaria 50C-138495*  
 Ana Susana Viveros Ganem: 20%  
 Clara María Viveros Ganem: 40%  
 Dora Lucia Viveros Ganem: 20%  
 Mario de Jesús Viveros Ganem: 20%

f. *Casa lote con matrícula inmobiliaria 50C-94726*  
 Ana Susana Viveros Ganem: 20%  
 Clara María Viveros Ganem: 40%  
 Dora Lucia Viveros Ganem: 20%  
 Mario de Jesús Viveros Ganem: 20%

1.2.2. *A partir del 26 de marzo de 2004 fecha en que falleció la señora Susana Ganem de Viveros la parte demandante pago los gastos de administración de los inmuebles en beneficio de la comunidad, los cuales corresponden a los siguientes valores:*

<b>DENOMINACION GASTO</b>	<b>VALOR</b>
<i>Impuesto predial</i>	<i>\$45.389.000.00</i>
<i>Impuesto industria y comercio</i>	<i>\$6.518.000.00</i>
<i>Impuesto Emergencia económica</i>	<i>\$758.448.00</i>
<i>Seguros arriendo</i>	<i>\$452.163.43</i>
<i>Servicios acueducto</i>	<i>\$48.390.00</i>
<i>Mantenimiento edificaciones</i>	<i>\$6.874.705.00</i>
<i>Registro mercantil</i>	<i>\$1.355.800.00</i>
<i>Notariales</i>	<i>\$90.500.00</i>
<i>Papelería</i>	<i>\$166.767.00</i>
<i>Restaurante</i>	<i>\$2.086.00</i>
<i>Elementos de aseo y cafeteria</i>	<i>\$127.660.00</i>
<i>Diversos</i>	<i>\$197.784.00</i>
<i>Gastos bancarios</i>	<i>\$2.570.502.00</i>
<i>Comisión cobro CECMA</i>	<i>\$1.034.096.56</i>
<i>Contadora</i>	<i>\$4.320.000.00</i>
<b>Total</b>	<b>\$69.905.902.00</b>

### **Actuación Procesal**

1. *Mediante auto de fecha 24 de julio de 2014 el Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá admitió la presente demanda. En virtud del acuerdo No. PSAA15-10336 del 29 de abril de 2015 el Juzgado 31 Civil Municipal de esta ciudad avoco conocimiento.*

2. En providencia de fecha 29 de julio de 2015 se aceptó el desistimiento de las pretensiones respecto la señora Dora Lucía Viveros Ganem.

3. En virtud del acuerdo No. PSAA15-104002 y PSAA15-10412 el 15 de marzo de 2016 el Juzgado 20 de Civil Municipal de Descongestión de esta ciudad avoco conocimiento de la presente demanda.

4. En diligencia de fecha 26 de septiembre de 2016 se decretó la nulidad de todo lo actuado frente a la notificación del demandado Mario de Jesús Viveros Ganem.

5. En atención al acuerdo PCSJA18-11068 el 24 de agosto de 2018 este despacho asumió conocimiento de la presente demanda.

6. Surtido nuevamente el trámite de notificación al demandado Mario de Jesús Viveros Ganem y su posterior emplazamiento se procedió a fijar fecha para audiencia.

### **Excepciones de la demanda**

1. Demandada Clara María Viveros Ganem: Inexistencia de los elementos axiológicos de la acción incoada: El artículo 2325 del Código Civil consagra los siguientes elementos de la acción de reembolso: i. que por la comunidad surgen obligaciones de pagar sumas de dinero; ii. Tales obligaciones sean canceladas por el comunero; y iii. Con ocasión del pago todos los comuneros resulten beneficiados.

Las sumas de dinero cuyo reembolso se pretende con la presente no surgen por razón de la copropiedad, por otro lado, las obligaciones que si son generadas en razón a la copropiedad fueron canceladas con dineros provenientes de la renta de algunos inmuebles de titularidad de la comunidad.

2. Demandado Mario de Jesús Viveros Ganem: Falta de transparencia en la ateniencia a la matrícula inmobiliaria No. 50N- 832123 en atención a que en el certificado de matrícula inmobiliaria no se indica que pertenezca a la familia Viveros Ganem.

### **CONSIDERACIONES Y DECISION**

#### **1. Presupuestos Procesales**

Revisado el plenario se tiene que, los presupuestos procesales, elementos esenciales para el regular desenvolvimiento de la relación jurídica procesal y decidir de fondo el litigio sometido a consideración de la instancia, se encuentran satisfactoriamente reunidos.

Frente a la capacidad legal de las partes, se advierte que como se expuso en el transcurso del presente, la demandada Clara María Viveros Ganem padece de esquizofrenia paranoide; la Ley 1996 de 2019 señala la presunción de capacidad de todas las personas con discapacidad, como sujetos de derecho y obligaciones, independientemente de si deciden usar o no apoyos para la realización de actos jurídicos; así mismo, en sentencia C025 de 2021, la Corte Constitucional hace la precisión de que la capacidad jurídica no debe asimilarse a la capacidad mental, y la mencionada ley reconoce que hay personas que se encuentran absolutamente imposibilitadas para manifestar su voluntad y preferencias por cualquier medio, y por tanto, consagra un mecanismo más intenso o extenso para la toma de decisiones con

apoyo de esta población (adjudicación judicial de apoyos), como vehículo de su voluntad.

*“fue claro en señalar que no puede confundirse la capacidad de ejercicio o legitimación para actuar, con la capacidad mental. Esta última hace referencia a la aptitud de una persona para adoptar decisiones de distinta índole y en distintos contextos; varía según la persona y diferentes factores, tales como los conocimientos sobre determinada materia, factores sociales ambientales, etc. Los “déficits” mentales, bien sean reales o supuestos, o permanentes o temporales, no pueden utilizarse como justificación para denegar el ejercicio de la capacidad jurídica de una persona.”*

*Es de advertir que la aquí demandada, Clara María Viveros, en el trámite del presente no se logró establecer si contaba con apoyos, sin perjuicio de ello, desde el año 2015, otorgo poder para ser representada en el presente.*

*Jurisdicción y Competencia. Conforme a los factores y reglas generales que determinan la competencia, este juzgado, es el competente para conocer y decidir el asunto que nos ocupa teniendo en cuenta el domicilio de los demandados y la cuantía.*

*Frente a la competencia temporal, se advierte que la demanda fue presentada en vigencia del Código de Procedimiento Civil, precisando que el Código General del proceso comenzó a regir a partir del mes de enero de 2016, razón por la cual son aplicables las normas de transición del artículo 625 de la citada norma. Si bien es cierto desde la fecha en que fue convocada la primera audiencia y la presente sentencia ha transcurrido un término superior a un año, se advierte que se ordenó una prórroga, la cual también se encuentra vencida, pero dicha situación obedece a que el proceso se ha suspendido ha causas no imputables al despacho, en primer lugar para revisar el ius postulandi de la demandada Clara María Viveros Ganem conforme lo solicitado por su apoderada judicial, y en segundo lugar, al estado de salud del parte demandante y demandada, razón por la cual la audiencia fue suspendida en varias oportunidades, y cuando definitivamente se estableció la imposibilidad de que las mismas comparecieran se continuo con el trámite.*

*Sin perjuicio de lo anterior, se resalta la C-443 de 2019, mediante la cual se declaró la exequibilidad condicionada del inciso segundo del artículo 121 del Código General del Proceso, “en el sentido de que la pérdida de competencia del funcionario judicial correspondiente solo ocurre previa solicitud de parte, sin perjuicio de su deber de informar al Consejo Superior de la Judicatura al día siguiente del término para fallar, sobre la circunstancia de haber transcurrido dicho término sin que se haya proferido sentencia”.*

*Igualmente, no se ha incurrido en ninguna irregularidad que pueda generar nulidad.*

*Teniendo en cuenta la cuantía del presente asunto las partes se encuentran representadas por abogado inscrito, debiéndose advertir que el demandado Mario de Jesús Viveros Ganem fue emplazado y en razón a su falta de comparecencia se dispuso designarle como curadora ad litem a la abogada Liria Arévalo Rodríguez, quien en forma oportuna contesto la demanda, y posteriormente renunció al cargo, renuncia que fue aceptada por este despacho en auto de fecha 23 de noviembre de 2021, razón por la cual fue relevada y se designó como curador ad litem al Dr. Héctor Aquiles Torres Villamartín, el cual presento escrito de contestación, escrito que no fue tenido en cuenta, en razón a que la demanda ya había sido contestada por la Dra. Arévalo Rodríguez y*

*la designación de un nuevo curador no retrotrae la actuación generando una nueva oportunidad para presentar excepciones.*

*Frente a la legitimación en la causa hace referencia a la posibilidad que tienen las partes de proponer o controvertir las pretensiones planteadas en la demanda, al ser sujetos procesales con interés, por activa o pasiva, en la relación jurídico sustancial que se ventila en el proceso. Es una calidad subjetiva de las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso.*

*De acuerdo con las normas que rigen la comunidad, los integrantes de la misma sólo están obligados a responder como lo hacen los herederos en las deudas hereditarias, artículo 2324, C.C., esto es, a prorrata de los derechos sobre el inmueble de su propiedad; asimismo, aquéllos responden ante un acreedor común teniendo en cuenta el valor de cada una de sus cuotas, artículo 2325 ídem.*

*No obstante, si uno de los comuneros sufraga una obligación a cargo de la comunidad, tal como lo hizo el adjudicatario en nombre del deudor, este último tiene derecho frente al otro comunero "(...) para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda (...)” –inc. 2º, artículo 2325 ídem-*

*“La "legitimación en la causa" como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.*

*La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos -ha dicho la Sala- de que "se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado..." (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01 y en SC16669-2016, rad. 11001-31-03-027-2005-00668-01).*

*Según Hernando Devis Echandía, la legitimación en la causa, está constituida por "las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirla", las cuales se refieren a la relación sustancial debatida.*

*Con base en lo anterior, la legitimatio ad causam en el demandante se define como "la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos) o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios)", y respecto del demandado es "la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda (procesos contencioso ejecutivos, de condena, declarativos o de declaración constitutiva)".*

*La Corte Suprema ha sostenido que el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que "si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda*

a quien no es poseedor" (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

*Frente al litisconsorcio necesario, se señala, "es aquel proceso con la presencia necesaria de varios sujetos, que de un modo obligatorio deben formar parte de la relación jurídico-procesal". Es decir, en un proceso la parte demandante o demandada o ambas, necesariamente está compuesta por varios sujetos, porque la relación jurídica material así lo requiere.*

*Como señala Alejandro Romero, se trata, en esencia, de una única relación sustancial para los varios sujetos, que en sede jurisdiccional necesita el concurso de los mismos, "a fin de que la decisión forme estado en orden a todos ellos".*

*A su vez, el litisconsorcio necesario puede ser propio o impropio. El primero es aquel en el cual la ley señala expresamente cuándo los varios sujetos de una relación jurídica sustancial deben actuar con obligatoriedad en una misma posición procesal, ya sea activa o pasivamente, mientras que el segundo se caracteriza por no estar establecido expresamente por la ley, dependiendo su configuración de la naturaleza de la relación jurídica deducida en juicio.*

*Nuestra legislación no regula situaciones de litisconsorcio necesario propio, en el sentido que no existen normas que obligatoriamente contemplen supuestos para su configuración.*

*Ello se debe principalmente a que establecer supuestos obligatorios de litisconsorcio atenta contra el principio dispositivo, rector de nuestro procedimiento civil, y que autoriza a las partes a configurar libremente la relación procesal. Pero muchas veces, como señalamos, la necesidad de configurar esta institución deriva de la relación jurídica sustancial y de la necesidad de proteger las normas del debido proceso, lo que se conoce como el litisconsorcio necesario impropio.*

*En virtud de lo dispuesto por el artículo 18 del Código de Procedimiento Civil, se admite que el litisconsorcio puede ser activo, pasivo o mixto, según la pluralidad de partes litigantes se encuentre en la demandante, la demandada o ambos. También se autoriza en el caso de deducirse varias acciones por varias personas, sean estas iguales o diferentes, en la medida que emanen todas de un mismo hecho.*

*Ahora, las razones o finalidades de esta norma es que, los objetos del litisconsorcio son evitar la duplicidad de litigios, evitar el desgaste de la actividad jurisdiccional, evitar el mayor costo para las partes, y evitar la posibilidad de dictar de sentencias contradictorias.*

*En este sentido, una correcta configuración de la relación procesal permite respetar los principios de bilateralidad y de contradicción, la protección de los derechos de terceros en lo que respecta a la cosa juzgada, evitando, además, que la sentencia se tome en inútil o inoponible.*

*Atendiendo la necesidad y naturaleza de la presente acción, no existe la necesidad de una integración de un litis consorcio necesario, toda vez que los integrantes de una comunidad responden por las obligaciones de la misma a prorrata de su derecho, razón por la cual nuestra legislación no estableció de forma taxativa las clases de litisconsorcio, pues de ello solo se infiere que para resolver la litis debe vincularse las personas que*

se puedan ver afectadas ya sea en calidad de demandantes o demandados de una decisión judicial.

De lo anterior, se advierte que la decisión de la demandante de desistir de las pretensiones frente a la señora Dora Lucía Viveros Ganem, no va en contra de los intereses de los demandados, en atención a que la naturaleza de la acción y como lo señala la ley y la jurisprudencia, los comuneros solo responden a prorrata de su derecho.

Es de advertir que el escrito de demanda se señaló el inmueble con folio 50N-832123, pero el mismo no pertenece a la comunidad sino a una sociedad, independientemente de que esta sociedad está conformada por quienes son los titulares de los derechos de propiedad de los inmuebles de los cuales se pretende los reembolsos de los gastos realizados, se debe resaltar que la persona jurídica es una persona diferente y autónoma, tanto en sus derechos como atribuciones respecto de las personas naturales que la integran, y los derechos y obligaciones deben ser ejercidos a través del representante legal y contra la sociedad; así las cosas, no existe legitimación en la causa por pasiva respecto los gastos en que pudo incurrir la demandante relacionados con el inmueble con matrícula inmobiliaria 50N-832123.

Por otro lado, se precisa que en el escrito de demanda se reseñó el inmueble 50C-034650, siendo el No. de matrícula inmobiliaria correcto el 50C-434650.

Ahora bien, el concepto de copropiedad implica una muy particular equivalencia de las relaciones jurídicas entre comuneros, que el artículo 2323 del Código Civil consideró asimilable al régimen de las sociedades mercantiles, pero que puede caracterizarse con más precisión diciendo que los condueños comparten las facultades o ventajas abstractas que otorga el derecho real de dominio, aun cuando estas se representen en sus patrimonios de maneras más concretas, que generalmente –no necesariamente– guardan simetría con el valor porcentual de cada cuota de propiedad.

Respecto las deudas contraídas en favor de la comunidad el artículo 2325 del Código Civil establece:

*“A las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella.*

*Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales; salvo el derecho de cada uno contra los otros, para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda.”*

Como se expuso, el comunero que incurre en un gasto tiene derecho a que los demás copropietarios le reembolsen a prorrata de sus derechos, siempre y cuando se encuentre acreditado que dichos gastos se efectuaron en pro de los bienes comunes o fueron autorizados por los mismos.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la parte actora pretende se reconozca que en virtud y en favor de la comunidad incurrió en unos gastos, se resalta que el artículo 2081 del Código Civil, preceptúa que, si la administración no se ha conferido a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos la tiene. Norma ésta que si bien es cierto se refiere a la administración de la sociedad colectiva, es aplicable a la comunidad o

*copropiedad en el bien indiviso por remisión que hace el artículo 2323 del mismo código, habida cuenta de que el legislador consideró la comunidad como un cuasicontrato, como se ha expuso en párrafos anteriores.*

*De lo anterior, y haciendo la distinción de que la comunidad hubiese designado un administrador, la Corte Suprema de Justicia en la Tutela STC4574-2019 señaló:*

*“De hecho, un comunero, si es designado administrador de la comunidad, en la forma como lo disponen los artículos 484 y 486 del Código de Procedimiento Civil, seguramente estará obligado a rendir cuentas de su gestión, espontáneamente o a petición de los comuneros (artículo 485, C.P.C). Pero si el caso es que uno de los comuneros ha introducido motu proprio, y con afectación a su propio peculio, mejoras en la cosa común, la única hipótesis en la cual estaría llamado a rendir cuentas de su gestión, es que solicite para sí el reembolso de lo pagado por él en pro de la comunidad (artículo 2325, C.C.C), o que solicite el reconocimiento de las mejoras. En estos dos últimos eventos, los escenarios procesales para rendir las cuentas no serían, precisamente, los procesos de rendición de cuentas, sino los procesos en los cuales se solicite el reembolso de lo pagado en pro de la comunidad o el reconocimiento de mejoras, y no como obligación del comunero, sino como condición indispensable para obtener lo pretendido.*

*En esa medida es presupuesto de la acción, de forzosa verificación del funcionario judicial, la existencia de un convenio o mandato legal que imponga al convocado la obligación de rendir las cuentas pedidas derivadas de la administración que se le confirió.*

*(...)*

*En esa medida es presupuesto de la acción, de forzosa verificación del funcionario judicial, la existencia de un convenio o mandato legal que imponga al convocado la obligación de rendir las cuentas pedidas derivadas de la administración que se le confirió.” (Subrayado fuera de texto)*

*Frente al caso objeto de estudio se advierte que, si bien no se acredita un pacto o mandato respecto de la administración de los inmuebles, y como regla, la comunidad por sí sola no genera el deber de rendir cuentas para uno de sus integrantes por el hecho de usar la cosa, se advierte que las deudas contraídas en pro de la comunidad, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella.*

*Ahora bien, se debe anotar que, existió un proceso penal en contra de la aquí demandante por abuso de confianza en razón a que no se entregaron los dineros que le correspondían por concepto de arrendamientos a los demás comuneros, hoy aquí en calidad de demandados; sin embargo, se destaca que conforme el proceso que se adjuntó, que en el dictamen del proceso penal únicamente fueron incluidos los ingresos, mas no los egresos, y aunque los mismos se hubiesen cubierto con el valor de los ingresos de los inmuebles, conforme lo expuso la declarante Doris Gil Cubillos Cortes, contadora de la aquí demandante, la sentencia penal ordeno a restituir a la señora Ana Susana Viveros Ganen la totalidad de los ingresos percibidos, sin deducir los gastos, hecho que las partes aceptaron tener como un hecho probado en la fijación del litigio.*

*No existe controversia frente a que las partes tienen una comunidad respecto 6 inmuebles, distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20077071, 50C-*

28840, 50C-28805, 50C-434650, 50C-138495 y 50C-94726, donde todos tienen diferente derecho de cuota.

Para la acción de reembolso es necesario que una deuda contraída en pro de la comunidad sea cancelada por un comunero. Pese a que se allegaron asientos contables de la demandante, con los mismos no se puede corroborar que gastos fueron con ocasión y en beneficio de la copropiedad, así mismo, se destaca que de los documentos allegados, si se evidencia que la demandante recibía el canon de arrendamiento de varios de esos inmuebles, sumado a lo anterior, existe una ausencia absoluta de pruebas respecto de que los demandados hayan suscrito con la actora u otra un contrato de administración de los inmuebles de la comunidad.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la demandante indica que incurrió en diferentes gastos, como: Impuesto predial, Industria y comercio, Emergencia económica, seguros de arriendo, servicio acueducto, mantenimiento edificaciones, registro mercantil, gastos notariales, papelería, restaurante, elementos de aseo y cafetería, diversos, gastos bancarios y gastos de contaduría, se advierte que con las pruebas aportadas en la demanda así como las obtenidas en el transcurso del presente no se evidencia que todos los gastos señalados hayan sido en pro y beneficio de la comunidad.

Tal como se señaló en precedencia el comunero que asume los gastos por valor que excede lo que corresponde a su cuota, está legitimado para repetir lo pagado en proporción del derecho que corresponda a los otros comuneros, siempre y cuando acredite que estos fueron autorizados por el comunero o sin serlo resultaban necesarios para la conservación, mantenimiento y/o defensa material o jurídica del inmueble.

Atendiendo a las pruebas documentales allegadas, las cuales no fueron desvirtuadas por la parte demandada, se advierte que quien realiza un pago, por regla general, para probar el mismo guarda los recibos, y aunque aquellos que obran paginas 90 a 96 expediente físico cuaderno de pruebas, pago de impuesto predial del año 2005 de los siguientes inmuebles y por los siguientes valores, figura el nombre de la señora Clara María Viveros, aquí demandada:

<b>Folio de matricula</b>	<b>Valor</b>
50C-28840	\$263.000.00
50C-94726	\$4.805.000.00
50C-138495	\$16.959.000.00
50C-28805	\$18.000.00
50C-434650	\$1.414.000.00
<b>Total</b>	<b>\$23.459.000</b>

Los mismos serán tenidos en cuenta como pago realizado por la demandante, en virtud que aunado al hecho expuesto de conservar los recibos, la explicación expuesta por la testigo Doris Gil, porque habían sido incluidos en la contabilidad a pesar de no estar a nombre de la demandante, resulta creíble y coherente, ya que el hecho que el recibió este a nombre de una determinada persona no implica que el pago haya sido realizado por ella, siendo de conocimiento público que en un periodo en que se buscó la actualización de catastro cuando se presentaba la declaración del predial a nombre de una persona, posteriormente el recibo llegaba a nombre de ella, resultando

igualmente relevante precisar que la demanda no acredita que fuera ella quien realizo el pago.

En este mismo sentido, a Paginas 614 a 619 expediente físico cuaderno de pruebas se encuentra el pago de impuesto predial del año 2006 de los siguientes inmuebles y por los siguientes valores, cancelados por la demandante:

<b>Folio de matricula</b>	<b>Valor</b>
50C-94726	\$5.123.000.00
50C-138495	\$18.231.000.00
50N-20077071	\$1.671.000.00
50C-28840	\$274.000.00
50C-28805	\$21.000.00
<b>Total</b>	<b>\$25.320.000</b>

No es de desconocer que el impuesto predial es un tributo que se paga por tener una propiedad, y en este sentido, todos los comuneros se vieron beneficiados con el pago realizado por la demandante, razón por la cual se reconocerá dichos valores de acuerdo a la proporción de la cuota de cada uno de los demandados, los cuales deberán ser indemnizados a la fecha, de la siguiente manera:

- **Inmueble identificado con folio de matrícula 50C-94726**

<b>Año</b>	<b>Valor</b>
2005	\$4.805.000.00
2006	\$5.123.000.00
<b>Total</b>	<b>\$9.928.000.00</b>

Clara María Viveros Ganem 25%: \$2.482.000.00  
Mario de Jesús Viveros Ganem 25%: \$2.482.000.00

- **Inmueble identificado con folio de matrícula 50C-138495**

<b>Año</b>	<b>Valor</b>
2005	\$16.959.000.00
2006	\$18.231.000.00
<b>Total</b>	<b>\$35.190.000.00</b>

Clara María Viveros Ganem 40%: \$14.076.000.00  
Mario de Jesús Viveros Ganem 20%: \$7.038.000.00

\*\*se advierte que en anotación 11 del certificado de matrícula se indica que la demandada Clara María Viveros Ganem es propietaria de 2/5 partes

- **Inmueble identificado con folio de matrícula 50C-434650**

<b>Año</b>	<b>Valor</b>
2005	\$1.414.000.00

Clara María Viveros Ganem 25%: \$353.500.00

Mario de Jesús Viveros Ganem 25%: \$353.500.00

- **Inmueble identificado con folio de matrícula 50N-20077071**

<b>Año</b>	<b>Valor</b>
2006	\$1.671.000.00

Clara María Viveros Ganem 25%: \$417.750.00

Mario de Jesús Viveros Ganem 25%: \$417.750.00

- **Inmueble identificado con folio de matrícula 50C-28840**

<b>Año</b>	<b>Valor</b>
2005	\$263.000.00
2006	\$274.000.00
<b>Total</b>	<b>\$537.000.00</b>

Clara María Viveros Ganem 25% \$134.250.00

Mario de Jesús Viveros Ganem 25% \$134.250.00

- **Inmueble identificado con folio de matrícula 50C-28805**

<b>Año</b>	<b>Valor</b>
2005	\$18.000.00
2006	\$21.000.00
<b>Total</b>	<b>\$39.000.00</b>

Clara María Viveros Ganem 25%: \$9.750.00

Mario de Jesús Viveros Ganem 25%: \$9.750.00

Frente a los gastos de conservación y mantenimiento, pese a que se aportan diferentes recibos de materiales, así como contratos de obra, no se advierte que los mismos sean con ocasión a los inmuebles aquí señalados, a excepción a la prueba documental que obra a página 808 expediente físico cuaderno de pruebas, recibo de Pedro Joaquín Gómez por el valor de \$3.182.632.00 correspondiente a mano de obra de arreglos del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20077071, razón por la cual se reconocerá dicho valor de acuerdo a la proporción de la cuota de cada uno de los demandados, los cuales deberán ser indemnizados a la fecha, de la siguiente manera:

Clara María Viveros Ganem 25%: \$795.658.00

Mario de Jesús Viveros Ganem 25%: \$795.658.00

**Total, Clara María Viveros Ganem: \$18.268.908.00**

**Indexado: \$41.286.122.48**

**Total, Mario de Jesús Viveros Ganem: \$11.230.908.00**

**Indexado: \$25.380.862.57**

En lo que hace relación a los demás gastos reclamados, en razón a que la parte actora no cumplió con la carga probatoria conforme a lo precisando en el artículo 167 del

*Código General del Proceso, respecto que los mismos se hubiesen realizado en beneficio de los inmuebles o que constituyeran gastos necesarios para la conservación de los inmuebles, será negado el reembolso peticionado.*

*Finalmente, y para dar respuesta concreta frente a los alegatos presentados por la apoderada judicial de la demandada, Clara María Viveros Ganem, respecto a que conforme a lo indicado en la contabilidad y ratificado en la declaración de la contadora señora Doris Gil, respecto a que los pagos que se pretenden fueron cubiertos de los ingresos de los inmuebles, se reitera que según lo aceptado por la apoderada judicial demandante, lo que tiene fuerza de confesión según lo estipulado en el artículo 193 del Código General del Proceso, cuando acepto tener como un hecho probado que la condena efectuada a la demandante por daños y perjuicios que se efectuó a través de un dictamen, no fueron incluidos los gastos, lo que fue corroborado por la contadora, quien manifestó que si bien es cierto así fue señalado en la contabilidad, también lo es que a los demandados nunca se efectuó pago alguno y que el dinero contablemente figuraba como cuentas por pagar y el dinero estaba en el banco en la cuenta embargado por cuenta del proceso penal.*

*Respecto de la solicitud del curador ad litem para que se resuelvan las excepciones por las propuestas y particularmente la excepción de prescripción, no obstante haberse señalado en la fijación del litigio que sería objeto de pronunciamiento, lo cierto es que ello no es viable por cuanto en decisión que se encuentra debidamente ejecutoriada se advirtió que las excepciones por el presentadas no serían tenidas en cuenta y hacer un pronunciamiento respecto de la misma desconocería el debido proceso y el principio de congruencia.*

*Ante la prosperidad parcial de las pretensiones se condenará en costas a los demandados Clara María Viveros Ganem y Marino de Jesús Viveros Ganem.*

*En mérito de lo expuesto la Juez Cincuenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por ministerio de la ley*  
**Resuelve:**

*Primero: Declarar probada parcialmente la excepción de Inexistencia de los elementos axiológicos de la acción incoada propuesta por la apoderada de la demandada Clara María Viveros Ganem, respecto los gastos denominados impuesto industria y comercio, impuesto emergencia económica, seguros arriendo, servicios acueducto, registro mercantil, notariales, papelería, restaurante, elementos de aseo y cafetería, diversos, gastos bancarios, comisión cobro CECMA y honorarios contadora, en atención a la parte considerativa de la presente.*

*Segundo: Declarar probada la excepción de Falta de Transparencia en la ateniende a la matricula inmobiliaria No. 50N- 832123 propuesta por la curadora ad litem en representación del demandado Mario de Jesús Viveros Ganem.*

*Tercero: Declarar que en virtud de la comunidad la señora Ana Susana Viveros Ganem incurrió en gastos por concepto de pago de impuestos prediales por la suma de \$48.779.000.00 y por concepto de mejoras el valor de \$3.182.632.00.*

*Cuarto: Condenar a la demandada Clara María Viveros Ganem al pago de \$41.286.122.48 y al señor Mario de Jesús Viveros Ganem \$25.380.862.57 a favor de la señora Ana Susana Viveros Ganem.*

Quinto: Negar el pronunciamiento respecto la excepción de prescripción propuesta por el abogado Héctor Torres Villamarín en calidad de curador ad litem del señor Marino de Jesús Viveros Ganem, en atención a la parte considerativa de la presente.

Sexto: Condenar en costas a los demandados, en proporción del 60% a cargo de la señora Clara María Viveros Ganem, y 40% en cabeza del señor Marino de Jesús Viveros Ganem, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$3.000.000.00 en favor de la demandante; disponiendo su liquidación por Secretaria.

Notifíquese,



Nancy Ramírez González  
Juez

JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTÁ, D. C.  
La providencia anterior se notifica por Estado No. 109 fijado en el Portal Web de la Rama Judicial asignado a este despacho a las 8. A. M.  
En la fecha 04 - julio - 2023  
Edna Dayan Alfonso Gómez  
Secretaria