



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., dieciséis (16) de febrero de dos mil veinte (2020)

Expediente: 110014003086 2017-00735 00

Clase de proceso: Divisorio

Demandante: Rosa Elena Prada Ortiz

Demandado: Jesús Alberto Mogollón Carvajal

Continuando con lo que en derecho corresponde, y como quiera que no se alegó por el demandado pacto de indivisión ni se opuso a las pretensiones del libelo, se decretará la venta de la cosa común, con pronunciamiento respecto de las mejoras reclamadas (arts. 409 y 412 CGP), previos los siguientes:

ANTECEDENTES

Rosa Elena Prada Ortiz, a través de apoderado judicial, presentó demanda contra Jesús Alberto Mogollón Carvajal para que, previo el trámite del proceso divisorio, se decrete la división mediante la venta de la cosa común, respecto del inmueble ubicado en el Lote 26, Manzana I, Urbanización Villa Sonia II, Diagonal 56 A Sur No. 84 G – 29 (Dirección Catastral) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40175355, comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: En extensión once (11) mts, con el lote 25 de la misma manzana.

POR EL SUR: En extensión once (11) mts, con el lote 27 de la misma manzana.

POR EL ORIENTE: En extensión seis (6) mts, con vía pública, Calle 55 C Sur.

POR EL OCCIDENTE: En extensión seis (6) mts, con el lote 7 misma manzana.

La demanda fue admitida por auto del 27 de octubre de 2017 (fl. 74 c.1). El demandado JESÚS ALBERTO MOGOLLÓN CARVAJAL se notificó personalmente (según acta obrante a folios 79), quien, dentro de la oportunidad legal concedida, no alegó pacto de indivisión, no se opuso a la venta, no objetó el avalúo comercial incorporado con el libelo genitor, empero sí alegó mejoras sobre el inmueble trabado en el asunto.

CONSIDERACIONES

Dispone el artículo 1374 del Código Civil que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, por lo cual puede pedir

la partición material o *ad-valorem* del bien común siempre y cuando no se haya pactado en sentido contrario.

Lo anterior, en armonía con el artículo 406 del Código General del Proceso, según el cual todo comunero puede pedir la división material o la venta de la cosa común, para que, con el producto de la venta, se entregue los dineros a los condueños a prorrata de sus derechos. Aúnese, a que si en la contestación de la demanda no se alega pacto de indivisión o no se proponen excepciones ni se formula oposición, el juez decretará la división en la forma solicitada por medio de auto (Artículo 409 *Ibíd*em)

Ahora bien, en el caso que nos ocupa se reclamó la división del inmueble ya mencionado, mediante su venta en pública subasta, bien que de acuerdo con el certificado de tradición y libertad obrante en el plenario, aparece como de propiedad de quienes conforman los extremos de la *litis*. Es decir, que el predio referido es de propiedad de quienes intervienen en este proceso como sujetos procesales, bien por activa y bien por pasiva, por lo que, en consecuencia, se encuentran legitimados para reclamar la división pretendida.

Así las cosas, al no haber oposición valedera a las pretensiones, es del caso disponer la división *ad-valorem* del bien materia de la *litis*, conforme se reclama en la demanda, previo la actualización de su avalúo.

Ahora bien, en lo que respecta a las mejoras alegadas en oportunidad por la abogada designada en amparo de pobreza del extremo pasivo, aquella las fundamenta en un total de \$17'675.000.00, conformados por los siguientes conceptos y valores: **1.** \$2'000.000.00 por el valor del contrato de obra suscrito por el demandado para la instalación del tejado del fundo trabado en el asunto. **2.** \$1'175.000.00, correspondiente a los materiales de construcción sufragados por el comunero pasivo. y, **3.** \$14'500.000.00, por concepto de la mitad del gravamen hipotecario registrado en favor del FONDO NACIONAL DEL AHORRO y que ha asumido el demandado en su totalidad; por lo cual, incorporó pruebas documentales para acreditar su causación.

Iniciando por el reconocimiento del gravamen hipotecario que ha sido asumido por el demandado en su totalidad por el valor de \$29'000.000.00 y que en la presente acción divisoria se reclama el 50%, es decir, \$14'500.000.00, es del caso precisar que nuestra legislación civil dispone que las mejoras pueden clasificarse en necesarias, útiles y voluptuarias: las primeras, son aquellas que se requieren para la adecuada conservación del inmueble; por su parte, se conocen como mejoras útiles aquellas que no siendo indispensables para la conservación, resultan provechosas, aumentando el valor económico de la cosa; y por último, las mejoras voluptuarias se conocen como aquellos objetos de lujo o recreo que son innecesarios y aumentan el valor de la cosa.

Así entonces, los recibos de consignación del crédito hipotecario que arrima el extremo pasivo, no se adecuan a ninguna de las definiciones recién trasuntadas, *contrario sensu*, son obligaciones a cargo de los deudores que no aportan valor al inmueble y por lo mismo, no pertenece a ningún concepto de mejora necesaria, útil o voluptuaria; de suerte, que si bien el comunero que asumió esa deuda tendría derecho a repetir por lo pagado contra el otro condueño, lo que es cierto, es que no es este el escenario propicio establecido por el legislador para ello.; razón por la cual el Despacho negará el reconocimiento de dicho concepto.

En torno al contrato de obra y las constancias de compra de materiales como por ejemplo: factura por compra del tejado, compra de arena y alquiler de andamios, que asciende a \$3'175.000.00, dígase de entrada que se catalogan como mejores útiles por incrementar el valor del bien y, valga la redundancia, mejorar la estructura del inmueble, motivo por el cual dicho concepto es otorgable mediante este mecanismo judicial, máxime, cuando dentro del término de traslado, la parte demandante guardó silencio.

En consecuencia, procede el reconocimiento de mejoras a prorrata de los derechos que le asisten a cada comunero, es decir, que la parte activa deberá retornar al demandado la suma de \$1'587.500.00, correspondiente al 50% del valor de las mejoras acá anotadas.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis (86) Civil Municipal de Bogotá, transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Ocho (68) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá., D.C.,

RESUELVE

Primero: DECRETAR la división *ad-valorem* o por venta en pública subasta del bien inmueble materia de la *litis*, mencionado y descrito en la parte supra de esta providencia. “Ni la división ni la venta afectarán los derechos de los acreedores con garantía real sobre los bienes objeto de aquéllas” (inciso final art. 411 CGP).

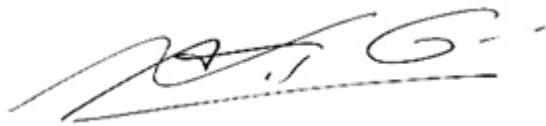
Segundo: ORDENAR la actualización del avalúo, para lo cual, por economía procesal, se requiere al perito que realizó la estimación comercial inicial del bien -Carlos Alfredo Acosta López inscrito en la Corporación Colombiana de Lonjas y Registros, para la data en que lo presentó- para que incorpore la actualización del avalúo dentro de los 10 días siguientes al recibo de la comunicación. Para tal efecto, por secretaría comuníquese esta decisión al evaluador, por el medio más expedito (Teléfonos: 3057906083-3118422266-3143017500-2006956) y verifique si aún hace parte de la entidad evaluadora mencionada. Se insta a la parte demandante para que por su conducto también se le comuniqué esta decisión al citado.

Tercero: RECONOCER al demandado Jesús Alberto Mogollón Carvajal el 50% de las mejoras relacionadas en este proveído, es decir, por el valor de \$1'587.500.00.

Cuarto: REQUERIR a la demandante Rosa Elena Prada Ortiz, para que dentro del término de diez (10) días, contados a partir de la publicación por estado de la presente determinación, retorne al demandado la suma de \$1'587.500.00, por concepto del 50% de las mejoras que le fueron reconocidas y oportunamente lo acredite a este despacho. De no ser posible su pago directamente al demandado, puede realizar la consignación a órdenes de este despacho y para el presente asunto, en la cuenta N° 110012041086 de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia de esta ciudad.

Quinto: De conformidad con lo previsto en el inciso 1° del artículo 413 del Código de Procedimiento Civil, los gastos que generen la división o la venta, serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

<p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</u></p> <p>El auto anterior es notificado por anotación en estado No. <u>011</u> de hoy <u>17 DE FEBRERO 2021</u>. La Secretaria,</p> <p>VIVIANA CATALINA MIRANDA MONROY </p>
--

A.M.R.D.

Firmado Por:

NATALIA ANDREA GUARIN ACEVEDO
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 086 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

Código de verificación: **9a10e0b0889f8fc877e5c90dfb2d4d74d523ef7a251606a00478b0e8de409f18**

Documento generado en 16/02/2021 11:25:29 AM