



**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
 Avenida 6A Norte No. 28N-23 Edificio Goya  
 Cali - Valle

SANTIAGO DE CALI, 25 DE NOVIEMBRE DE 2019  
 OFICIO No. 2469

**SEÑORES  
 HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR  
 SALA CIVIL  
 OFICINA DE REPARTO  
 LA CIUDAD**

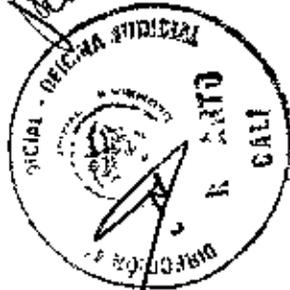
PROCESO	DECLARATIVO DIVISORIO DE VENTQA DE BIEN COMÚN
DEMANDANTE	JUVENAL ARIAS TORRES C.C. 14.439.755 / ALEJANDRO BORREGO ARIAS PASAPORTE 505796685
DEMANDADO	ALEJANDRO CÓRDOBA ARIAS C.C. 1.107.053.240 ANDRÉS FELIPÉ CARDONA ARIAS C.C. 1.107.034.245 MARIA EVELYN CÓRDOBA ARIAS C.C. 38.600.679
RADICACION	76-001-31-03-012 / 2018-00136-00
GRUPO	24 APELACIÓN AUTOS EN GENERAL

Por medio del presente remito las copias en un (01) cuadernillo constante de 173 folios útiles, para que se surta el recurso de apelación en el efecto devolutivo, contra el auto No. 198 de fecha 14 de junio de 2019 en el cual se decretó la venta del inmueble y se niega el reconocimiento de los gastos comunes de los costos cancelados por la sucesión y los valores pagados por impuestos.

Recurso que fue interpuesto dentro del término por la apoderada judicial de la parte demandante.

Es la primer vez que va a esa Superioridad.

  
 SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ALVAREZ  
 SECRETARÍA

*Raw* - 2 DIC 2019  


República de Colombia

Rama Judicial



Consejo Superior de la Judicatura  
Sala Jurisdiccional Disciplinaria

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS  
DE ABOGADOS

LA SUSCRITA SECRETARIA JUDICIAL  
DE LA SALA JURISDICCIONAL DISCIPLINARIA  
DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICADO No. 1122248

CERTIFICA:

Que revisados los archivos de antecedentes de esta Corporación así como los del Tribunal Disciplinario, no aparecen registradas sanciones contra el (la) doctor (a) **MARY SOLEDAD GUTIERREZ DE CRUZ** identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. **38989145** y la tarjeta de abogado (a) No. **33053**

Este Certificado no acredita la calidad de Abogado

**Nota:** Si el No. de la Cédula, el de la Tarjeta Profesional ó los nombres y/o apellidos, presentan errores, favor dirigirse al Registro Nacional de Abogados.

La veracidad de este antecedente puede ser consultado en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) en el link Certificado de Antecedentes Disciplinarios.

**Consejo Superior  
de la Judicatura**

Bogotá, D.C., DADO A LOS CINCO (5) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)

YIRA LUCIA OLARTE AVILA  
SECRETARIA JUDICIAL

REPUBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
SALA DE DECISIÓN CIVIL

Magistrada: Dra. ANA LUZ ESCOBAR LOZANO.

Santiago de Cali, nueve (09) de marzo de dos mil veinte (2020)

**I. OBJETO.**

Resolver el recurso de **APELACIÓN** formulado por la apoderada judicial de la parte demandante, contra el **Auto N° 198** de Junio 14 de 2019 que negó el reconocimiento de mejoras consistentes en gastos y costos invertidos en el inmueble común y no decidió sobre los frutos solicitados, dictado en el proceso **DIVISORIO** impetrado por Juvenal Arias Torres y otro en contra de Alejandro Córdoba Arias y otros.

**II.- ANTECEDENTES.**

1.-Con la demanda se solicita decretar la venta del bien inmueble común con matrícula 370-68132, reclamando como mejoras los impuestos y gastos realizados en beneficio de la cosa común estimando su valor bajo juramento de conformidad con el artículo 206 del CGP, y también se pide el reconocimiento y pago de frutos a los otros comuneros en proporción a su cuota.

La parte demandada contesta el libelo inicial pronunciándose sobre los hechos y oponiéndose a las pretensiones, aunque no desconocen que deben cancelar el valor proporcional que les corresponde según su cuota de lo cancelado por impuestos y gastos del bien objeto del trámite, pidiendo a su favor el reconocimiento de unas mejoras.-

2.-Surtido el trámite de rigor la juez por el auto 198 decreta la venta en pública subasta del bien inmueble común, ordena tener en cuenta para tales efectos el avalúo presentado con la demanda, decreta el secuestro del bien, niega reconocer como mejoras y gastos comunes los costos e impuestos pagados por el actor Juvenal Arias, y no accede al reconocimiento de los dineros invertidos en adecuaciones y conservación del inmueble solicitados por la parte demandada.-

Sustenta su decisión en que está probada la propiedad del inmueble, no se alegó pacto de indivisión ni se presentaron excepciones y el avalúo anexo no recibió reparo, por lo que procede la venta. Y la razón de la negativa de las mejoras solicitadas por la parte actora radica en que los gastos cancelados por la sucesión en la que se adjudicó el bien a las partes y los

impuestos, no son mejoras porque no aumentan el valor económico del inmueble ni están encaminadas a conservarlo, esto pese a que está acreditado su pago por el comunero Juvenal Arias. Y en cuanto a las mejoras solicitadas por la demandada Miriam Arias la niega por no cumplirse con los presupuestos del artículo 412 del CGP.

3.- Inconforme la apoderada del demandante formula recurso de reposición y en subsidio de apelación alegando que todos los pagos eran necesarios porque de no haberse registrado la sucesión no serían condueños ni podían solicitar la división, luego los costos y gastos reclamados fueron invertidos en el bien común y cada uno de los comuneros debe responder por una parte de ellos según su cuota. Agrega que esas inversiones eran necesarias para la conservación del inmueble porque podía perderse en el cobro coactivo. Finalmente dice que no se resolvió sobre los frutos que deben cancelar los copropietarios ocupantes del inmueble en la proporción que les corresponda a quienes no lo han ocupado.

La juez niega el recurso de reposición porque en estricto sentido los gastos reclamados no son mejoras al no aumentar el valor del inmueble. además no constituyen una obligación primaria de los condueños y los pagos se hicieron antes de la venta de sus derechos por la señora Miriam Arias a los hoy demandados, por lo que estos no tienen por qué asumirlos pues le corresponden a aquella. Y concede la apelación.-

### III.- CONSIDERACIONES.

1.- Corresponde determinar si le asiste razón a la juez de primera instancia al no reconocer como mejoras lo pagado por un condueño por concepto de impuestos y costos de tradición del inmueble. E igualmente deberá definirse lo pertinente sobre el reconocimiento de frutos solicitados por los actores.

2.- El artículo 412 del CGP permite al comunero que ha realizado mejoras en la cosa común reclamarlas, especificándola debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206 del mismo ordenamiento.

En el anterior contexto uno de los actores, Juvenal Arias, solicitó en la demanda el reconocimiento como mejoras de los pagos realizados por él para legalizar la propiedad del bien *-derechos notariales de protocolización de la sucesión, boleta fiscal, derechos de registro-*, los que denomina "*gastos de la sucesión*", y lo pagado por impuesto predial y complementarios desde el año 2006 hasta el año 2017, Valorización y 21 Megaobras, los que estima bajo juramento discriminando cada uno de los conceptos, los primeros en \$ 4.233.489 y los impuestos en \$ 49.725.425, de los que les corresponde pagar a los demandados el 50% y al señor Alejandro

Borrego Arias el 25% , dineros sobre los que pide reconocer intereses al 2% desde el día siguiente del pago hasta su cancelación .-

3.- A las mejoras refieren entre otras normas, los artículos 965 y s.s. del CC que regulan lo relativo a las prestaciones mutuas en los procesos reivindicatorios, y éstas junto con la doctrina y la jurisprudencia han dividido aquellas en necesarias y no necesarias . Las necesarias según el artículo 965 citado son aquellas sin cuya ejecución la cosa habria desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, que pueden corresponder a inversiones en obras permanentes, o en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado permanente. " como la defensa judicial de la finca (...)".

Surge entonces con claridad de lo indicado que no le asiste razón a la juez cuando entien de que las mejoras solo pueden ser aquellas que aumentan el valor económico del inmueble. También son mejoras y se reconocen a quien las hace, aquellas que aunque no dejan un resultado permanente en el bien si ayudan a su conservación, y en ello al igual que la defensa judicial de la finca, encaja perfectamente como expensa o mejora necesaria los dineros invertidos en el pago de los impuestos por concepto de predial y valoración Megaobras por cuanto son obligaciones fiscales que de no cumplirse pueden ejecutarse y llevar al remate y por ende a la pérdida del inmueble por el no pago de las mismas y sus intereses.-

3.1.-Así las cosas, le asiste razón a la apelante en su reclamo sobre el reconocimiento de las expensas consistentes en el pago de los impuestos y la valorización del inmueble, y hace prueba de su monto la estimación bajo juramento de los mismos realizada conforme al artículo 206 del CGP, por cuanto no fue objetada de manera razonada, pues la contraparte se limitó a oponerse argumentando que no está plenamente probada la cuantía y no corresponder a mejoras, pasando por alto que para este asunto no se necesitaba avalúo pericial por tratarse de cobros fiscales, y que a los autos reposa la prueba de los pagos –folios 66,67,68, además al responder el hecho 11 los demandados aceptan el pago de los impuestos, cuya evidencia se hace manifiesta si tenemos en cuenta que de no haberse cancelado no habría sido posible el otorgamiento de las escrituras públicas de protocolización de la sucesión ni la posterior venta pues es obligación de los notarios exigir paz y salvo por concepto de impuestos municipales – artículo 45 decreto 2163 de 1970-

El Dr. Hernán Fabio López Blanco en su obra <sup>1</sup> refiriéndose al derecho de los comuneros al reconocimiento de mejoras señala: "Usualmente acontece que alguno de los comuneros ha realizado mejoras o ha invertido en gastos necesarios para la conservación del bien, ejemplo, pago de impuestos prediales o de valorizaciones cuando se trata de inmuebles .El artículo 412

<sup>1</sup> Código General del proceso, Parte Especial- 2017 , pag 419

*bajo la denominación genérica de mejoras, autoriza para que se reconozcan y paguen las que se deban a quien haya demostrado tener derecho a ellas”.*

3.2.- De manera que procede el reconocimiento como mejoras de las expensas invertidas en el pago de los impuestos del inmueble por el actor Juvenal Arias que ascienden a un total de \$49.725.425.00 que indexados desde junio de 2017 a la fecha corresponden a \$ 54.220.730<sup>2</sup> de los cuales deberán asumir los demandados el 50% y el señor Alejandro Borrego Arias el 25%. díneros sobre el que se reconocerán intereses del 6% anual a partir de la ejecutoria de esta providencia hasta su pago.

4.- En cuanto a los valores cancelados por el señor Juvenal Arias por concepto de derechos notariales, boleta fiscal, derechos de registro, como los cataloga la parte actora corresponden a *gastos de la sucesión* por haberse generado en razón a dicho trámite, de allí que no constituyan expensas necesarias a reconocer en este divisorio pues no tienen relación con la conservación del inmueble sino con su tradición, razones por las que no se admite su reconocimiento como mejoras

5.- Finalmente, se echa de menos un pronunciamiento sobre el reconocimiento de los frutos solicitados por la parte actora, generados por la ocupación del bien por algunos condueños. lo que habrá de definirse en esta instancia.-Y desde ya se indica que esa solicitud no procede en los procesos divisorios pues en ellos no se pretende la restitución del bien común por los condueños que la ocupan ni el reconocimiento de los frutos dejados de percibir por tal ocupación. Situación distinta es la regulada en el artículo 415 del CGP – *explotación del inmueble común por algunos comuneros en virtud de contratos de tenencia*- que no se presenta en esta ocasión, tanto así que no se pidió la designación de un administrador. El objetivo de este proceso es terminar con la propiedad comunitaria, en este caso con la venta en pública subasta del bien común para la distribución a prorrata de su precio entre los comuneros. Por ende los frutos solicitados se deniegan.

Por lo expuesto:

#### IV.- RESUELVE:

**PRIMERO: REVOCAR** el NUMERAL QUINIO de la parte resolutive del auto de trámite N° 198 de junio 14 de 2019., que quedará así:

**RECONOCER** el derecho del comunero JUVENAL ARIAS TORRES al reconocimiento de las mejoras consistentes en los pagos de impuestos del inmueble común, por el monto que

<sup>2</sup> IPC 2020 (104.94) IPC junio 2017 (96.23)



76001-31-03-012-2018-00136-01. Apelación de Auto. M.P. Ana Luz Escobar Lozano

2

MO Microsoft Outlook

Mar 10/03/2020 8:59  
Juzgado 12 Civil Cali

76001-31-03-012-2018-00  
314 KB

**El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:**

Juzgado 12 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali (j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Asunto: 76001-31-03-012-2018-00136-01. Apelación de Auto. M.P. Ana Luz Escobar Lozano

S

Secretaria Sala Civil  
Tribunal Superior  
- Valle Del Cauca -  
Cali

Mar 10/03/2020 8:59  
Juzgado 12 Civil Cali

012-2018-00136-01 Proce  
286 KB

En cumplimiento de lo dispuesto en el inciso final del artículo 326 del C.G.P., se remite copia de la providencia de fecha 9 de marzo de 2020 (Estado No. 040 del 10 de marzo de 2020), por medio de la cual se decide el recurso de apelación interpuesto versus el Auto del 14 de junio de 2019 (mejoras y frutos [Proceso Divisorio]) - (5 folios)

**Favor acusar recibo por este correo.**

**Este correo es solo para notificaciones, por favor remitir sus mensajes al correo electrónico:**

**[sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co)**



REMISIÓN  
Constituido de dos (2) cuadernos  
y con 193 y 7.  
Folios devueltos al funcionario de ori-  
gen este proceso  
Cali,  
El Secretario,  
P.O. Audrea Folgo Ramirez Agüero

01 JUL 2020