



CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO  
Carrera 10 No. 14-33 P.4 – Teléfono: 2-84-13-49

OFICIO No. 1724

FECHA: 6 DE JUNIO DE 2018

Señor  
Secretario Sala Civil  
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ  
Ciudad

SALA CIVIL T.S. 2018

RADICACIÓN DEL PROCESO: 110013103041 2016 456- 00

JUN 8'18 am 8:47

TIPO DE PROCESO: DECLARATIVO

CLASE: DIVISORIO

SUBCLASE DE PROCESO:

JUN 8'18 am 8:47

EFFECTO DEL RECURSO: SUSPENSIVO: \_\_\_\_\_ DEVOLUTIVO ☒ DIFERIDO: \_\_\_\_\_

CLASE DE PROVIDENCIA RECURRIDA: AUTO: ☒ SENTENCIA: \_\_\_\_\_

FECHA DE LA PROVIDENCIA: MAYO 15 DE 2018

FOLIOS Y CUADERNO DE LA PROVIDENCIA: Cuaderno: 1 - Folio: 226

NÚMERO DE CUADERNOS Y FOLIOS REMITIDOS: Cuaderno: 1 - Folios: 254

DEMANDANTE(S) MARCELA ECHEVERRÍA BALLESTEROS -c.c. 35.462.844  
DIRECCIÓN: carrera 51 A No.2127 -52 Int. 7 Apto 401 Bogotá TELÉFONO:

APODERADO: SANTIAGO MARIÑO PIÑEROS c.c. 19.104.052 T.P. 28.231  
DIRECCIÓN: carrera 8 No. 11-39 of. 709 TELÉFONO: 3104816068

DEMANDADO: OMAR ECHEVERRÍA VALLES Y OTROS c.c.19-152.271  
DIRECCIÓN: carrera 13 No.145-45 Apto 705 TELÉFONO:

APODERADO: MIGUEL ÁNGEL CHÁVEZ GARCÍA c.c.19.413.503 T.P. 73.822  
DIRECCIÓN: no figura TELÉFONO: no figura

APODERADO SEGUNDO OCTAVIO JIMÉNEZ MARTÍNEZ c.c.19.490.220 T.P.98.835  
Ddo: Dennis Echeverría Valles  
DIRECCIÓN: calle 57 No. 13-27 Of. 501

ENVÍO A USTED POR PRIMERA VEZ.

EL PROCESO DE LA REFERENCIA A ESA CORPORACIÓN DE LA CIUDAD CONOCIÓ EL  
MAGISTRADO(a) Dr(a): \_\_\_\_\_

CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO  
SECRETARÍA(O)



OBSERVACIONES: EN EL EXPEDIENTE OBRA TÍTULO VALOR: CHEQUE: \_\_\_\_\_ LETRA \_\_\_\_\_  
PAGARE: \_\_\_\_\_ al folio \_\_\_\_\_ del Cuaderno \_\_\_\_\_

ESPACIO RESERVADO PARA EL TRIBUNAL

RECIBIDO EN LA FECHA:

FIRMA Y SELLO RESPONSABLE:

FECHA DE IMPRESION  
08/06/2018

RegistroNúmer

ACTA - NOVEDAD  
11001310304120160045601

PAGINA  
1

CORPORACION

GRUPO

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA

APELACIONES DE AUTOS

REPARTIDO AL MAGISTRADO

DESP

SECUENCIA

FECHA DE REPARTO

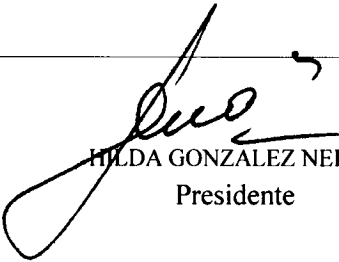
SAAVEDRA LOZADA ADRIANA

001

4288

08/06/2018

	IDENTIFICACION	NOMBRE	APELLLIDOS	PARTE
1	35462844	MARCELA ECHEVERRIA BALLESTROS		DEMANDANTE
2				
3				
4				
5				
6	19152271	OMAR ECHEVERRIA VALLES Y OTROS		DEMANDADO
7				
8				
9				
10				

  
HILDA GONZALEZ NEIRA  
Presidente

אזהרה: תמיד יש להקדים את תשלום המס

12 JUN 2018 8:15am



República de Colombia  
Poder Judicial  
Tribunal de lo Contencioso Administrativo  
DISTRITO JUDICIAL

Al Demandante del Contencioso Administrativo que:

1. En firme el demandante
2. Se presentó la demanda para recibir
3. Al Demandante
4. Se dio cumplimiento a la orden de remisión de
5. Se dio cumplimiento al nuevo orden de remisión
6. Con el fin de
7. Presentó escrito de impugnación
8. Se envió a la Corte Constitucional
9. A solicitud del Demandante

Bogotá, D.C.

12 JUN 2018

pp 20

Secretario

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**

**SALA DE DECISIÓN CIVIL**

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA**

**Magistrada Ponente**

Bogotá D.C., trece (13) de agosto de dos mil dieciocho (2018)

**OBJETO DE LA DECISIÓN**

Corresponde desatar el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada –Denis Echeverría Valles–, en contra del auto calendado 15 de mayo de 2018 y proferido por el Juzgado 41° Civil del Circuito de Bogotá, que denegó el reconocimiento de mejoras, decretó la venta en subasta pública y, aceptó el avalúo del bien objeto de división en la suma de \$ 943'242.000.

**ANTECEDENTES**

1.- Mediante proceso declarativo, la señora Marcela Echeverría Valles, comunera del inmueble identificado con matrícula 50C-987865, invocó la acción divisoria del mismo contra los restantes condueños del predio, ante su irrevocable intención de no

permanecer en la indivisión, razón por la que solicitó la venta *ad valorem* de la propiedad.

**2.-** Omar, Nancy y los herederos de Oscar Fernando Echeverría Valles, mantuvieron una actitud pasiva, en tanto no se opusieron a la división, ni al remate y posterior distribución entre los comuneros.

**3.-** Por su parte, Denis Echeverría Valles, si bien no contradijo la pretensión divisoria, se opuso al avalúo que del inmueble en discusión aportó la parte demandante, al considerar que el mismo se encontraba por debajo del valor real del predio; de otro lado, solicitó el reconocimiento de gastos (pasivos) y mejoras realizadas al predio.

Expuso que, de su propio pecunio, pagó un total de \$ 13'008.000 por concepto de impuesto predial entre los años 2008 al 2016; aunado a ello, la suma de \$6'338.300 atendiendo a la cancelación de mejoras realizadas al inmueble objeto de la división conforme al dictamen pericial que arrió con su réplica, esto fue, por gastos de jardinería, pintura de la fachada y mantenimiento de tejado y limpieza de canales.

**4.-** El señor Omar Echeverría Valles, se opuso al reconocimiento de las mejoras invocadas por su coparte. Para ello, expuso que no se trataban de mejoras, sino de expensas necesarias para la conservación y uso de la cosa, la que estuvo a disposición de quien ahora las reclama; de otro lado, afirmó que los impuestos reclamados, no habían sido sufragados, en su totalidad, por el señor Denis.

**5.-** Mediante el auto objeto de reparo impugnativo, se negó el reconocimiento de mejoras, se decretó la venta pública del inmueble y se tasó el avalúo del inmueble en la suma de \$ 943'242.000.

**6.-** Inconforme con la anterior determinación, fue apelada de modo directo, por el apoderado del señor Denis Echeverría, al considerar que no existía norma que prohibiera que los conceptos de gastos (pasivos de la comunidad) se reconocieran dentro del concepto

de mejoras; de igual modo, criticó la orden de venta en pública subasta, al estimar que existía prejudicialidad del asunto, hasta tanto no se desatara la sucesión del copropietario Omar Fernando Echeverría; de ahí, que tampoco era viable el secuestro del predio. Por último, en lo tocante al avalúo, expresó que el acogido por el despacho se fundó en la vigencia fiscal del 2016, cuando para el 2018, el predio tiene un valor de \$848'061.000, el que incrementado en un 50% supera ostensiblemente el aprobado, por lo que debía actualizarse tal valor.

### CONSIDERACIONES

1.- Se circunscribe la competencia del Tribunal a conocer sobre el recurso de apelación, interpuesto por el demandado -Denis Echeverría Valles-, a efecto que sean revocadas las decisiones adoptadas dentro del proveído atacado.

2.- Liminarmente, resulta acertado acotar que, al proveído *sub examine* le es viable su revisión vertical, en tanto de acuerdo con lo reglado en el inciso final del artículo 409 del C.G.P., el auto que decreta la venta, es susceptible del recurso de apelación, razón por la que se desatará la instancia.

Censuró el recurrente, que el juzgador cognoscente erró, al (i) denegar las mejoras y gastos solicitados, dado que no existe norma que prohíba su reconocimiento, (ii) ordenar la pública subasta y, consecuentemente, el secuestro del inmueble, al considerar que existe una causal de suspensión -prejudicialidad- al ser desatada la instancia desconociendo que se encuentra en trámite la sucesión de uno de los comuneros, (iii) que la tasación que se aprobó por concepto de avalúo, se fundó en un dictamen que se efectuó para un periodo fiscal -2016- en el que el valor gravable del bien resultaba inferior del actual.

Para el anterior fin, se estudiarán dos aspectos; en primer lugar los tópicos (ii) y (iii) por encontrarse unidad argumentativa para su resolución y, por separado, lo tocante al primer punto.

**2.1.-** En relación con el reproche enfilado a la aprobación de la venta en subasta pública del inmueble objeto de la división, atendiendo a una eventual prejudicialidad en relación con un trámite sucesorio que se estaría adelantando, respecto de uno de los comuneros -Oscar Fernando Echeverría Valles-, advierte el Despacho la inviabilidad del argumento para revertir la decisión censurada.

En primer lugar, porque en la réplica que a la demanda efectuó el hoy recurrente, no se alegó pacto de indivisión, como tampoco, se opuso en ningún modo al éxito de la pretensión divisoria; obsérvese que de modo expreso e incondicionado, el señor Denis Echeverría coadyuvó la prosperidad de la petición de remate de la cosa común, para distribuir el producto de la venta.

Ahora, resulta inadecuado, que por la vía de la apelación se pretenda adentrar a una petición que, por un lado resulta del resorte exclusivo del juez cognoscente y, que por otro lado, en los términos del artículo 161 del C.G.P., no se encuentra en la oportunidad procesal para ello, como tampoco, se advierten las certificaciones que, en ese sentido dispone la norma como requisito para convalidar la existencia del otro asunto judicial, para así calificar la eventual relación y dependencia causal entre los asuntos, razón por la que no se atenderá el pedimento impugnatorio en este sentido.

Respecto al reparo (iii), correrá la misma suerte. Véase que, en principio el avalúo que adoptó el Juez, respondió a que fue acogida la oposición que el recurrente hizo a la tasación que se presentó con la demanda, dándole acierto al reproche del demandado, determinación que tuvo su soporte en la valoración de los medios persuasivos técnicos que obraban al expediente, razón por la que, en principio, la decisión atacada no carece de yerro alguno.

5

Pretender que en materia de valoración de inmuebles, ésta sea compatible con el momento en que se defina judicialmente su tasación, resulta una tarea no muy aproximada a la realidad, debido a que entre la presentación de la solicitud (demanda) y su contradicción (oposición), como a su vez, la réplica al argumento que sustenta la objeción, surte un trámite que, por naturaleza, se prolonga en el tiempo, por tanto, la definición de la fijación monetaria base del remate atiende al sustento probatorio que antecedió a la actuación, como aquí acaeció, dado que entre la presentación de la demanda y la emisión del auto que ordenó la venta pública, describieron casi dos años.

No obstante, atendiendo al interés eminentemente económico que motiva este tipo de pretensiones declarativas, la valoración actual y acertada de la cosa a dividir se representa en el derecho que le será reconocido a las partes con base en la distribución del producto de la almoneda; aspecto que será objeto de debate en ese momento, que no, en la decisión que abre cabida a dicha etapa del proceso, pues la consonancia que se predica debe existir entre la base del remate y el valor real del bien.

Ya la Corte Constitucional, en asuntos con matices similares, ha definido que ante la existencia de ostensibles diferencias que sobrelleven a la evidente devaluación del bien en remate, por más que exista proveído judicial que haya definido la base de la venta, deberá ser actualizada en procura de garantizar los derechos fundamentales de los sujetos procesales; empero, el estudio de la necesidad en el reajuste de la avaluación, se revela únicamente ante el escenario de la subasta pública del mismo y, no, itérese, en la etapa que, apenas abre cabida a aquella fase, máxime cuando apenas cuenta el juez con los elementos de juicio traídos en la periodo introductorio del proceso.

Así las cosas, considera la Sala que las razones expuestas por el recurrente, no tiene la fuerza para arrasar con el sentido decisorio del auto impugnado, pues como se manifestó, el proveído se ajustó al



material probatorio y, además, la petición de actualización podrá presentarse en las venideras fases procesales.

**2.2.-** Respecto al no reconocimiento de mejoras efectuadas por el recurrente, debe remembrarse que, en principio, la codificación adjetiva autoriza al copropietario que efectuó mejoras en la cosa a dividir, para exigir su reconocimiento y, de contera, el pago, pues pensar en sentido contrario, promocionaría el enriquecimiento del comunero que, sin ejercer una inversión de capital en la mejora, obtendría la plusvalía de la cosa al momento de su división material ora de su venta en pública subasta.

En relación con el concepto y alcance de la mejoras plantadas en el predio base de la pretensión divisoria, esta Sala ha asentado que *« el legislador las ha clasificado de variada manera, reconociendo la existencia de las apellidadas como necesarias, las útiles y las simplemente suntuarias, por lo que es preciso determinar si ellas “fueron indispensables para la pervivencia o conservación material o jurídica del bien, caso en el cual se las calificará de expensas necesarias, pues sin su realización “la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios”; si le aumentaron el valor venal al bien, hipótesis en la que se tornan útiles, en la medida en que le incrementan “su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar”; o si le agregan lujo, recreo o comodidad, sin aumentar su valor en el mercado general, por lo que se las denominará voluptuarias, así llamadas porque obedecen “a apetencias subjetivas del poseedor como son su gusto, deseo, aficiones personales y capacidad económica” (CCXLIII, Pág., 278). (Subraya intencional).»*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil. Auto del 19 de enero de 2011, Exp. No. 11-06-0115-04. M.P. Dr. Luis Roberto Suárez

6

En lo atañadero a las mejoras susceptibles de reclamación en el trámite divisorio, el artículo 412 del C.G.P. no limitó o restringió su estudio a cualquiera de las arriba mencionadas; por tanto, acudiendo a la literalidad de tal aspecto, se puede concluir que la preceptiva legal no excluye ninguna, desde luego que su reconocimiento, en cada caso, será una tarea del juez, teniendo como racero el acrecentamiento del bien, ante la presencia de la expensa.

En desarrollo de lo hasta aquí acotado, encuentra el Despacho que el juzgado de primer grado acertó al denegar el reconocimiento de los gastos que, por concepto de labores de jardinería, pintura de fachada y mantenimiento del tejado y limpieza de canales asumió el reclamante.

Basta apreciar el dictamen pericial arrimado al asunto para colegir que las presuntas inversiones, no impactaron el incremento o valorización del predio, pues estas respondieron a gastos de simple sostenimiento « *a fin de mantener el bien en buenas condiciones*» (f. 81), aspecto que, *per se*, resulta natural al ser el codemandado quien habita el inmueble.

Respecto a los pagos que por impuestos predial se efectuaron, estos no se integran dentro del concepto de mejoras, debido que resulta palmar que al ser una carga impositiva en favor del Distrito, su satisfacción ha de ser atendida, con mayor énfasis cuando quien las solventa es quien directamente se encuentra disfrutando del mismo, sin que su no pago, afectara la valoración material del predio, o visto desde otra perspectiva, sin que su cancelación tuviera incidencia en « (...) *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 (...)*»<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 28 de agosto de 1996, M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss

No obstante, vale aclarar que deberán ser reconocidos como gastos en la proporción correspondiente a su pago, pues para el momento del eventual remate, el bien se entrega al día y, por tanto, debe ser satisfecho tal tópico, sin embargo, tal estudio deberá efectuarse en la etapa procesal correspondiente, que no, con al auto que aprueba la venta *ad valorem*, pues reitérese, la naturaleza del gasto se opone al de mejora.

Corolario, se despacharan adversamente los pedimentos impugnativos del apelante, para entonces, confirmar en su integridad el proveído censurado.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D. C., Sala Civil,

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto proferido en mayo 15 de 2018, por el Juzgado 41° Civil del Circuito de Bogotá.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

**TERCERO:** Devuélvase el expediente ante la unidad judicial de

primer grado.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA**

Magistrada

Divisorio No. 41-2016-00456-01

Maretha Echeverría Valles Vs. Omar Echeverría Valles y otros  
Confirma Auto

15 AGO. 2018

Selido  
ano 01629