

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO CUARENTA Y UNO (41) CIVIL DEL CIRCUITO**

*Bogotá, D. C., quince (15) de mayo de dos mil dieciocho. (2018)*

REF. RAD. DIVISORIO No. 11001-31-03-041-2016-00456-00

DEMANDANTE. **MARECELA ECHEVERRIA VALLES.**

DEMANDADOS. **OMAR ECHEVARRIA VALLES** y otros.

*Cumplidos los requisitos de los artículos 409 y 412 del Código General del Proceso se procede a resolver la solicitud de venta en pública subasta de que trata el presente proceso.*

**ANTECEDENTES**

*La señora MARCELA ECHEVERRIA VALLES en calidad de propietaria y heredera determinada del señor Óscar Fernando Echeverría Valles (q.e.p.d.), demandó por los trámites del proceso DIVISORIO a OMAR ECHEVERRIA VALLES, DENIS ECHEVERRIA VALLES y NANCY ECHEVERRIA VALLES, en calidad de propietarios y herederos determinados del señor Oscar Fernando Echeverría (q.e.p.d.), así como en contra de herederos indeterminados del señor Oscar Fernando Echeverría (q.e.p.d.), para que previos los trámites legales, se acceda a las siguientes:*

**PRETENSIONES**

*Se decrete la venta en pública licitación del siguiente inmueble:*

*Casa de habitación ubicada en la Carrera 20 No. 62-12 de Bogotá, D. C., con folio de matrícula inmobiliaria 50C-987865 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, cuyos linderos se especifican en la demanda.*

*Decretada la venta en pública subasta se ordene el secuestro y remate.*

En caso de que los comuneros no se pongan de acuerdo en los avalúos de los inmuebles, se ordenen los mismos a través de peritos.

Hecho el remate y efectuada la entrega de los inmuebles al rematante, dictar sentencia aprobatoria y la distribución del precio entre los copropietarios, en la proporción que corresponda.

Se condene en costas a los demandados en caso de oposición.

**HECHOS**

Demandante y demandados son dueños en común y proindiviso del inmueble ubicado en Carrera 20 No. 62-12 de Bogotá D.C., con folio de matrícula inmobiliaria 50C-987865 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, cuyos linderos se especifican en la demanda, mediante compra al señor German Echavarría, según escritura pública 6737 de la Notaría 19 del Circuito de Bogotá de 15 de julio 2006.

La demandante no desea permanecer en la división.

**TRÁMITE PROCESAL**

Por reunir la demanda las exigencias legales, el día 7 de septiembre de 2016 se profirió auto dándole admisión, se ordenó el pertinente traslado a la parte demandada por el término de diez días. (Fl. 70 C-1)

El demandado DENIS ECHEVERRÍA VALLES se notificó en forma personal del auto admisorio y mediante apoderado dio oportuna contestación a la demanda sin oponerse a las pretensiones de la demanda ni proponer excepciones de mérito. Solicitó desestimar el dictamen pericial presentado por la demandante, toda vez que el perito nunca ingresó al inmueble; solicita el reconocimiento de pasivos (impuestos) y el pago de mejoras realizadas al predio, debidamente avaluadas.

El demandado OMAR ECHEVERRÍA VALLES dio oportuna contestación sin oponerse a los hechos y pretensiones. Solicitó adicionar el dictamen pericial allegado con la demanda para determinar el valor de los frutos civiles que haya podido producido el inmueble desde julio de 2006.

226

A la demandada NANCY ECHEVERRIA VALLES se le tuvo por notificada por conducta concluyente y dentro del término de traslado guardó silencio.

Los herederos indeterminados del señor OSCAR FERNANDO ECHEVERRIA VALLES fueron representados por curador ad-litem quien dio oportuna contestación a la demanda sin proponer excepciones.

De la solicitud de reconocimiento de mejoras y pago de impuestos del inmueble objeto de la presente acción propuesta por el conunero DENIS ECHEVERRIA VALLES, se corrió traslado por el término de 10 días, dentro del cual el conunero OMAR ECHEVERRIA VALLES se opuso al reconocimiento de lo solicitado, objetando el valor estimado como "mejoras" por ser expensas necesarias de mantenimiento del inmueble.

### CONSIDERACIONES

#### LA ACCIÓN

En cumplimiento del principio general que pregona el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la división, y por tanto cualquier conunero puede pedir la división o la venta en pública subasta del bien común.

Desde el punto de vista procesal, este principio aparece consagrado en el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil que autoriza a todo conunero a pedir la división material de la cosa común o su venta en pública subasta para que se distribuya el producto. Es del caso precisar que la acción que se promueva puede ser encaminada a la división material o a la venta en pública subasta del respectivo bien.

En Cuanto a la división material, es procedente siempre y cuando la partición sea jurídica y físicamente posible, esto es, cuando los derechos de los conueños no sufran desmedro por el fraccionamiento del inmueble, como señala el artículo 407 del Código General de Proceso, según el cual "Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los conueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta".

En lo que atañe a la venta, no comporta condicionamiento alguno, como que si el conueño demandante no está interesado en conservar parte del bien, puede entonces recurrir a la almoneda, y de esta forma acabar con la división, caso en el cual el demandado, de

*estar interesado en conservar el inmueble, puede ejercer el derecho de compra dentro de la oportunidad prevista por el artículo 414 del Código General del Proceso.*

*Valga precisar de otra parte que la venta no es subsidiaria a la división material, vale decir, que la primera solo procede ante la improcedencia de la segunda, pues de ninguna de las normas sustanciales ni procesales puede inferirse tal subordinación.*

### **CASO CONCRETO**

*A través de la demanda génesis de esta acción, solicita la parte demandante la venta en pública subasta del inmueble relacionado en la demanda. Para la procedencia de este pedimento, necesario es entonces, probar la calidad de condueños entre demandante y demandada respecto del citado inmueble.*

*En punto al tema, la revisión del proceso muestra el cumplimiento de tal supuesto, como quiera que está probado que demandante y demandada son propietarios del inmueble cuya venta en pública subasta se depreca.*

*En efecto, conforme a la Anotación No. 02 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-987865 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D. C., y que corresponde al inmueble cuya venta en pública subasta se solicita, dicho bien fue adquirido por los señores DENIS, MARCELA, NANCY, OMAR y OSCAR FERNANDO ECHAVARRÍA VALLES, en común y proindiviso mediante Escritura Pública No. 7637 del 15 de julio de 2006 de la Notaría 19 de Bogotá, D. C., título adquisitivo que reposa copia reposa a folios 9 a 19 del expediente.*

*En consecuencia, se encuentran demostrados los requisitos que acreditan la propiedad, esto es, el título que para el caso lo constituye la escritura pública citada y el modo, consistente en la inscripción del título en el registro inmobiliario, tal como lo previene el artículo 756 del Código Civil.*

*Valga destacar de otra parte, que los demandados no se opusieron a la venta del inmueble, ni mucho menos alegaron ni acreditaron la procedencia de la división material del inmueble, en virtud de lo cual es procedente decretar la almoneda solicitada.*

### **DE LOS PASIVOS Y LAS MEJORAS**

*La demandada DENIS ECHAVARRÍA VALLES, al replicar la demanda a través de apoderado (Fls. 145 a 153 C-1), solicitó el reconocimiento pago de pasivos relativos a impuestos correspondientes a los años 2008 y a 2016 en cuantía de \$13.009.000, y de mejoras*

por valor de \$19.346.300, consistentes en labores de jardinería, pintura de fachada y mantenimiento de tejado del inmueble motivo de este proceso.

*El artículo 412 del Código General del Proceso, determina que “El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor.”*

*No autoriza la norma ni precepto alguno del derecho positivo, que las expensas tales como gastos por conceptos de impuestos, sean reconocidas, liquidadas y consideradas como pasivo a cargo de la comunidad, mucho menos ordenar su pago, caso en el cual pretensión en tal sentido deviene improcedente y habrá de negarse en la parte resolutive de esta decisión.*

*Con relación a las mejoras, es de recordar que al tenor de lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 966 del Código Civil, son mejoras “las que hayan aumentado el valor venal de la cosa”, es decir, aquellas que por su naturaleza aumentan de manera considerable el valor del bien.*

*Por manera que aquellas obras y pagos que tienen como finalidad la conservación del bien, como arreglos locativos, pintura, reparación de daños que impiden el uso normal del bien, no constituyen mejoras, sino expensas, establecidas por el artículo 965 del Código Civil, cuyo reconocimiento no es admisible a título de mejoras, sino de gastos, a través de otras acciones judiciales.*

*Sobre esta base, se negará el reconocimiento de mejoras solicitado por el demandado y se accederá a las pretensiones de la demanda, para lo cual se dará aplicación al artículo 411 del Código General del Proceso.*

*Sobre el valor de la subasta, el inciso 3º del artículo 406 del Código General del Proceso, determinan que “...el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.*

*Por su parte el artículo 409 del Código General del Proceso, determina que “Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo”.*

En la especie de esta Litis, el demandado DENIS ECHAVARRÍA VALLES, en su respuesta a la demanda, objetó el dictamen pericial aportado con la demanda, y en razón de ello aportó nuevo dictamen.

Con la demanda se presentó dictamen pericial en el que tras identificar el inmueble motivo del proceso, se le asignó un valor de \$680.000.456, monto que corresponde a un incremento bajo con relación al avalúo catastral del bien que para el año 2016, fue de \$628.828.000, conforme al formulario de pago de impuesto de dicho visible a folio 42 del expediente.

El demandado objetó y trajo al proceso dictamen pericial visible a folios 79 a 83 del cuaderno No. 1, en el que el perito fijó el precio del inmueble, tomando como base el referido valor catastral del inmueble para 2016, incrementándolo en un 50% para un total de \$943.242.000, ejercicio matemático que amparó en lo dispuesto por el artículo 516 del Código General del Proceso.

Los lineamientos aplicados por el perito, resultan válidos por la elemental razón, que los parámetros aplicados, se encuentran concebidos para el proceso y ellos son de recibo en el proceso divisorio por así disponerlo el artículo 411 de la normativa procesal, por lo cual el referido valor será la base para el remate del bien génesis de esta acción.

No habrá condena al pago de costas por cuanto no hubo oposición a la venta del inmueble.

### DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO (41) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D. C.**

### **RESUELVE:**

**PRIMERO. NEGAR** el reconocimiento de mejoras solicitado por el demandado **DENIS ECHAVARRÍA VALLES**.

**SEGUNDO. DECRETAR** la venta en pública subasta Casa de habitación ubicada en la Carrera 20 No. 62-12 de Bogotá, D. C., con folio de matrícula inmobiliaria 50C-987865 de la Oficina de Registros Públicos de Bogotá, cuyos linderos se especifican en la demanda.

**TERCERO. ORDENAR EL SECUESTRO** del inmueble objeto de división. A efecto de lograr la práctica de la diligencia de secuestro se comisiona al señor Juez Civil Municipal que le corresponda por reparto, a quien se le librará despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

Nómbrese como secuestre a quien aparece en el acta anexa, a quien el comisionado deberá comunicar su designación en los términos establecidos en el Código General del Proceso. Señalase como honorarios al secuestre designado la suma de \$180.000.00 pesos m/cte.

**CUARTO.** Tener como avalúo del inmueble objeto de división, el presentado con la contestación de la demanda, esto es, en la suma de \$943.242.000.00 pesos m/te.

**QUINTO.** Una vez practicado el secuestro del bien mueble se procederá al remate de conformidad con el artículo 411 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

~~JANECA JAZMINA BRITO RIVERO~~  
Juez (2)

JUZGADO 41 CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTA D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por  
ESTADO No. 058

Hoy, 16 MAYO 2018

Secretario

CARLOS ORLANDO PULIDO CAMACHO