



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, enero dieciocho (18) de dos mil veintiuno (2021).

Ejecutivo. 110014003004-2019-00666-00.

Procede el Despacho a decidir los recursos de reposición y en subsidio de apelación, presentados por la parte demandante en contra del auto de seis (6) de julio de dos mil veinte (2020), por medio del cual se decretó venta en pública subasta del bien objeto de división ubicado en la calle 35 sur # 91 C - 62 de Bogotá (fls. 238 y 239).

Fundamentos del recurso.

El recurrente indicó, en síntesis, que debía adicionarse el proveído cuestionado a fin de disponer sobre la reclamación de mejoras solicitadas en la demanda (fl. 241).

Consideraciones.

1. Debe tenerse en cuenta, que dentro de la gama de instituciones procesales que permiten la reforma de las providencias, se encuentran las figuras de corrección, adición y aclaración que se encuentran consagradas en los artículos 286, 287 y 285 del Código General del Proceso, respectivamente, en donde se señalan los motivos de su procedencia y su oportunidad.

2. Evidenciada la distinción entre una y otra de las figuras procesales, de entrada advierte el juzgado la improcedencia de la petición presentada por vía de recursos, pues en verdad, tan solo bastaba pedir la respectiva adición de la providencia respecto a las mejoras reclamadas, toda vez que el inconforme encamina su escrito es a la adición de la mencionada decisión.

En virtud de lo anterior, el despacho encuentra improcedente la revocatoria, procediendo únicamente a adicionar el auto censurado, en el sentido de disponer lo que en derecho corresponda respecto de las mejoras reclamadas.

Por mérito de lo expuesto se, **Resuelve.**

Primero. No Reponer el auto de 6 de julio de 2020.

Segundo. Adicionar la providencia de 6 de julio de 2020, en los siguientes términos:

Teniendo en cuenta que el artículo 412 del Código General del Proceso señala 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. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto*

que decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras".

Compete pues, determinar si las obras realizadas en el bien común se enmarcan dentro del concepto de "mejoras" previsto en el artículo 966 del Código Civil, distinción que corresponde hacer al Juez y no a las partes del proceso o a terceros ajenos al mismo, más aún cuando puede tratarse de simples "reparaciones locativas" y no de "mejoras útiles o necesarias". Sobre el particular la jurisprudencia ha sostenido que (...) "La doctrina científica y la jurisprudencia, con apoyo desde luego en los textos legales que acaban de citarse, han dividido esas expensas en necesarias y no necesarias, correspondiendo la primera categoría a aquellas sin cuya ejecución 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; en este entendido, siguiendo el mismo principio que propugna por evitar aprovechamientos patrimoniales indebidos para el reivindicante a costa del poseedor vencido, a éste deben abonársele las mejoras necesarias de carácter material y permanentes, para lo cual, a más de demostrar que dichas expensas realmente tomaron cuerpo en obras duraderas visibles en la cosa cuando va a ser restituida, el poseedor debe probar que se requerían, no para el simple mantenimiento del bien o la producción de frutos, sino para evitar la pérdida o menoscabo ya señalados, pues sólo si tienen esta característica, participarán de la condición legal de necesarias, y considerando que deben ser reconocidas en el estado en que se encuentran cuando ingresan al patrimonio del dueño del bien en el que fueron introducidas, deberá cubrirlas el reivindicante. Tratándose de expensas necesarias pero que no tienen expresión material permanente y resultan en consecuencia de actividades inmateriales, como la defensa en procesos judiciales, éstas serán abonadas al poseedor en cuanto se traduzcan en provecho para el reivindicador y se hayan ejecutado con mediana inteligencia y economía".

"Y por contraposición a las anteriores, se regulan también las expensas o mejoras no necesarias llamadas así por cuanto su realización no es indispensable para la integridad de la cosa, mejoras estas que la ley las ha dividido en útiles y suntuarias. Las primeras, a diferencia de estas últimas, aumentan sustancialmente 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, desde luego sin premiar la mala fe, el fraude o el abuso, por lo que el art. 966 del Código Civil dispone que solo el poseedor de buena fe, es decir aquél que se cree dueño y procede como tal, con la conciencia de encontrarse en una situación normal que no contraría el derecho de otro, puede exigir que se le abonen las mejoras que de esta clase haya efectuado antes de la contestación de la demanda, por cuanto con posterioridad a ella, ya ese poseedor restituyente tendrá conocimiento de la existencia de quien le está disputando la cosa y resultaría cuando menos imprudente mejorar un predio que, eventualmente, puede estar obligado a entregar a otra persona. Dicho en otras palabras, la buena o mala fe del poseedor para efectos de que se le reconozcan las mejoras útiles, es preciso referirla al momento en que fueron

hechas las expensas en cuestión, de suerte tal que en esta materia específica rige la regla que con claridad indiscutible consagra el art. 969 del Código Civil, norma esta con apoyo en la cual tiene dicho la Corte que, en lo tocante a restitución de frutos y derecho a mejoras, "el tratamiento al poseedor de buena fe vencido en el juicio, cambia fundamentalmente a partir de la notificación de la demanda. Esto se explica porque si el poseedor ha resistido a la demanda después de conocer los títulos y razones invocados por el reivindicador ya no podrá alegar que subsiste su honrada creencia de hallarse poseyendo como dueño, y aun cuando en realidad pudiera afirmar que tenía motivos serios para seguir considerándose como legítimo propietario durante el curso del juicio, los efectos declarativos de la sentencia que reconoce el derecho del actor y niega la oposición del reo, dejan sin base tal alegación, pues el fallo retrotrae la situación jurídica de las partes al momento de la demanda" (G.J. Tomos LXXVII y LXXXI)¹" (...).

Así pues, lo que el comunero reclama como "mejoras" alude a los materiales y mano de obra realizada al bien inmueble objeto de división para su conservación, consistentes en compra de bloques, varillas, mixto, cemento, enchape, pintura, puntillas, lijas, herramientas varias, alambres, cables, tomas y rosetas; de allí que, de acuerdo con la clasificación que hace la jurisprudencia atrás citadas y los dispuesto en el artículo 966 del Código Civil, las obras plantadas por Clara Luz Castillo González en el inmueble objeto de división, se pueden catalogar como "mejoras necesarias y útiles", pues las mismas, tuvieron la virtud de evitar la pérdida o menoscabo del bien, aumentar su precio, entre otros beneficios, reclamación que será reconocida por la suma de \$4.451.000.

Finalmente, en lo que concierne al pago de impuestos prediales, alegados como "mejoras", se tiene que dichas erogaciones son connaturales al uso y goce exclusivo que el demandante ostenta sobre el bien, aspectos que además, no encajan dentro de la clasificación jurisprudencial atrás reseñada, razón por la cual no se le reconocerán.

Por mérito de lo expuesto el Juzgado,

Quinto. Reconocer a favor de la demandante, Clara Luz Castillo González, la suma de \$4.451.000 por concepto de mejoras de acuerdo con lo descrito en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese.

La Jueza,

María Fernanda Escobar Orozco

<u>Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá</u> <u>Notificación por Estado:</u> La providencia anterior es notificada por anotación en Estado # 02 Hoy 19 de enero de 2021. El Secretario, Luis José Collante Parejo

1. Sentencia 4410 de 28 de agosto de 1996. Corte Suprema de Justicia, MP. Jaramillo Schloss, Carlos Esteban.

Firmado Por:

MARIA FERNANDA ESCOBAR OROZCO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 004 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-
SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta
con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley
527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**a74a9fcbea045604059b50b22b6a787950e3da7c5c728eff6cc664
2c7a62e86b**

Documento generado en 15/01/2021 01:40:32 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>