



Bogotá D.C, dos (2) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)
Ref: 110014003052020190080600

**DEMANDANTE: GERMAN AUGUSTO ROSAS NEIRA, NORBERTO ROSAS NEIRA,
RAFAEL ROSAS NERIA y URALDO ROSAS NEIRA
DEMANDADA: RUTH MIREYA ROSAS NEIRA**

El proceso divisorio *per se* conlleva el fin de la comunidad, pues conforme lo establece el artículo 1374 del C. C. “[n]inguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”.

Para tal fin, el artículo 406 del C.G.P. establece que “[t]odo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”, siendo necesario que: “[l]a demanda deb[a] dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños”.

Ahora bien, a voces del artículo 407 ibidem, resulta procedente la división material “cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta”, ello siempre y cuando “el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda”, caso en el cual “el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá”. (Art. 409 ejusdem).

En efecto, ambos preceptos (Arts. 406 y 407 del C.G.P.), establecen que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, caso en el cual, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros.

Precisamente, en el caso sub examine se encuentran acreditados los presupuestos sustanciales y procesales señalados en los artículos 1374 C.C. y art. 406 C.G.P., para que la división *ad valorem* se imponga, toda vez que las defensas de la demandada no lograron enervar el derecho del condómino demandante a no permanecer en indivisión. No obstante, deberá disponerse sobre el estudio del reconocimiento de mejoras solicitadas por el extremo pasivo.

Por tal razón, será del caso dar aplicación a las citadas disposiciones, en principio, porque tal y como se extrae del certificado de tradición y libertad del inmueble con folio de matrícula No. 50S-1176019 (págs.9-10), los demandantes GERMAN AUGUSTO ROSAS NEIRA, NORBERTO ROSAS NEIRA, RAFAEL ROSAS NERIA y URALDO ROSAS NEIRA se encuentran inscritos como propietarios del citado inmueble, junto con la demandada RUTH MIREYA ROSAS NEIRA, acreditándose de esta manera la legitimación en la causa, tanto por activa, como por pasiva (anotación 2).



En este punto y de cara a la manifestación realizada por la demandada, según la cual los demandantes incurrieron en la presunta falsificación de su firma para adelantar el trámite de sucesión de sus padres, por lo que pidió decretar la prejudicialidad penal en el caso de marras atendiendo esta especialísima circunstancia, empero, el despacho no accederá a su decretó, habida consideración, que no se dan los presupuestos para ello.

Al efecto, adviértase, que conforme la redacción del canon 161 del C.G.P. “[c]uando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvencción. El proceso ejecutivo no se suspenderá porque exista un proceso declarativo iniciado antes o después de aquel, que verse sobre la validez o la autenticidad del título ejecutivo, si en este es procedente alegar los mismos hechos como excepción”.

Y seguidamente el artículo 162 de la misma norma prevé: “[l]a suspensión a que se refiere el numeral 1 del artículo precedente solo se decretará mediante la prueba de la existencia del proceso que la determina y una vez que el proceso que debe suspenderse se encuentre en estado de dictar sentencia de segunda o de única instancia”.

De manera que, para que el juez de conocimiento resuelva sobre la suspensión del proceso con fundamento en la causal prevista en el numeral 1º del mentado artículo 161 del C.G.P., es necesario, entre otros, que el proceso que debe suspenderse se encuentre en estado de dictar sentencia de segunda o de única instancia, situación que no acontece en este asunto, ya que el estadio procesal en el que nos encontramos es el previsto en el artículo 409 del C.G.P., específicamente, nos hallamos ad portas de emitir el auto que decreta la división o la venta solicitada, según corresponda y no en la etapa de sentencia prevista en el artículo 410 ib.

Además, no se puede perder de vista, que si bien la demandada interpuso una denuncia bajo el radicado No. BOG-MCGIT- No. 20195980319932 ante la Fiscalía General de la Nación (págs.131-135), la cual por reparto correspondió a la Fiscalía 170 Delegada Grupo de Investigación y Judicialización – Equipos de Delitos Contra la Fe Pública y el Orden Económico, con número de Noticia Criminal 110016000050201938703, todavía no se tiene plena certeza de la etapa en la que se encuentra dicha actuación (indagación, investigación, etc.), pues según repuesta entregada por esa entidad, el pasado 16 de diciembre de 2019 emitió órdenes a Policía Judicial (págs.278-279), pero este despacho echa de menos algún otro pronunciamiento definitorio por parte de ese ente investigativo en relación con esa causa en virtud de la noticia criminal que fue puesta en conocimiento de ese ente por parte de la aquí demandada.

De manera que no resulta viable, por lo menos por el momento, decidir sobre la prejudicialidad penal solicitada por el extremo pasivo.



Clarificado lo anterior, ha de advertirse que aquí se incoó demanda judicial, donde de manera concreta se eleva petición de división del inmueble por venta en pública subasta (pág.100).

De ahí que, se acoja dicha pretensión, **ya que no se verifica pacto de indivisión entre las partes**, aunado a que resulta improcedente la división material, si se tiene en cuenta que, en el dictamen pericial aportado por el extremo demandante, se concluyó que, *“efectuados los análisis técnicos realizados al bien inmueble se llega a la conclusión que el bien inmueble, NO ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN, por eso lo mejor es proceder a la venta del bien para que cada quien reclame su correspondiente parte”* (pág.114).

Por tanto, debe recordarse que el inciso 1º del artículo 409 del estatuto adjetivo, establece que *“[s]i el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda”*.

De manera que, se accederá a las suplicas de la demanda para la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la Carrera 8 A No. 53-31 sur de esta ciudad y/o carrera 8 A No. 53-39 sur, cuyo avalúo según dictamen pericial es de \$148'938.375,00 (pág.113), el cual no fue objetado por las partes.

No obstante, comoquiera que la demandada alegó el reconocimiento de mejoras a su favor, debe traerse a colación lo previsto en el artículo 412 del C.G.P., el cual establece la posibilidad de 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”*, lo cual debe emanar con nitidez, como quiera que en virtud del cuasicontrato de comunidad y la coposesión que lleva inmerso, cada condueño está facultado para contribuir a la conservación de la cosa común, siendo necesario que no exista confusión sobre qué comunero realizó las mejoras y en qué consistieron.

Sobre el particular, de entrada, al revisar con detenimiento la experticia con la cual la demandada quiso probar las mejoras, se advierte con meridiana claridad que el mismo incurre en algunas contradicciones respecto de lo indicado por la pasiva al momento de contestar la demanda donde se afirmó que el valor de los materiales para la realización de esas adecuaciones ascendió a \$2'866.900,00 y la mano de obra tuvo un costo de \$3'000.000,00 (pág.127).

Empero, de acuerdo al listado de materiales y facturas indicadas por la perito aquellos ascienden a \$3'900.600,00, no obstante, de rever las facturas realmente allegadas al paginario se observa que el recibo por valor de \$9.000,00 que milita en la página 169 no fue relacionado en la experticia, además, el recibo señalado en la casilla 24 por valor de \$19.000,00 realmente corresponde a \$9.500,00 (pág.162) y peor aún, se relacionaron diecisiete (17) facturas que no



fueron adosadas al expediente (casillas 37 y de la 45 a 60), por un monto total de \$1'123.700,00, sin que se justificara de algún modo su inclusión en el peritazgo, razón suficiente para que sean excluidos, máxime, si como se dijo con anterioridad el valor de los materiales señalados por la perito dista ostensiblemente de lo indicado en la contestación.

Puestas de este modo las cosas y atendiendo el material probatorio arrimado con el fin de corroborar los gastos en los que incurrió la demandada para la realización de las mejoras, debe decirse que aquellos ascienden a \$2'866.400,00, cifra que se asemeja mas a la informada por la parte pasiva (págs.125-130).

De otra parte, en dicha experticia se aseguró que las obras fueron realizadas en el inmueble el 1° de junio de 2019 por el señor "Yesid Paez Noguera" (pág.245), sin embargo, no se allegó contrato de mano de obra el cual acredite su dicho en ese sentido, ni mucho menos prueba demostrativa que corrobore que el valor de ese trabajo ascendió a \$6'000.000,00 como se afirmó en el dictamen.

Bajo esa línea, y la apreciación probatoria de que trata el artículo 176 del C.G.P., es indispensable valorar los otros medios de prueba allegados en tal horizonte, pues no es de recibo que según el leal saber y entender de la perito, las mejoras listadas ascendieran sin más a \$9'900.600,00, pese a que la facturación de apoyo no arroja dicho monto y a no contar con el referido contrato de mano de obra en el cual se pudiera respaldar para emitir esa conclusión (pág.250).

Al efecto, entiéndase que la valoración probatoria del dictamen pericial debe realizarse bajo las reglas generales de la sana crítica, atendiendo criterios tales como la solidez, precisión y calidad de los fundamentos, al igual que con las demás pruebas que obren en el proceso, circunstancias que, según lo analizado, carecen de potencia en la experticia aportada.

Aclarado lo anterior, se tiene que la única prueba sólida de la asunción de mejoras en cabeza de la encartada, corresponden a las facturas por concepto de materiales que reposan en las páginas 138-182, las cuales como ya se dijo ascienden a \$2'866.400,00, situación que no se predica respecto de la denominada mano de obra, la cual por obvias razones no podrá ser reconocida, atendiendo que al plenario no se adosó soporte alguno que acredite tal circunstancia, ni mucho menos contrato de obra suscrito por el señor Yesid Paez Noguera como lo aseguró la perito ora por otra persona que haya efectuado las labores que señaló la demandada realizó en el inmueble, concretamente, las atinentes a "remodelación de patio, construcción de una alcoba y modernización de los canales de aguas lluvias" (pág.126).

Siendo así, la suma de **\$2'866.400,00**, será aceptada por concepto de mejoras, la cual deberá ser asumida en proporción al derecho de cuota de los comuneros en las cosas comunes, es decir, del 20% a cargo de cada uno de los aquí intervinientes, por la potísima razón de que fueron realizadas en vigencia de la comunidad, y para la conservación y



mantenimiento de los bienes, por cuenta de la demandada, quien permaneció en su calidad de condueña.

Refuércese con lo explicado por el Tribunal Superior de Bogotá, quien recordó que “*el monto en que se determinó las mejoras no corre todo a cargo de la parte demandante, pues no se olvide que respecto del porcentaje, frente al costo de las obras y reparaciones del bien objeto del cuasicontrato de comunidad, el artículo 2327 del código civil dispone que “cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”, de lo que se sigue que **el reconocimiento de las mejoras al interior del proceso divisorio debe concederse en proporción al derecho que cada uno tiene dentro de la comunidad**, habida cuenta que tanto el demandado como el demandante son dueños del bien objeto del litigio. En tal sentido, **el cobro absoluto de las mejoras a uno solo de los comuneros excedería el deber jurídico que tiene éste de contribuir a las obras y reparaciones**”¹.*

Por último, se advierte que no se reconocerán ni ordenarán pagar sumas distintas a las ya indicadas por concepto de mejoras, por cuanto las relacionadas por la demandada y atinentes a “*pagos de impuesto de predial, pagos de servicios públicos*”, a juicio de este Despacho, no corresponden a las mejoras que pueden ser reclamadas en este escenario procesal, siendo ajenas al mismo.

Para el efecto, el Tribunal Superior de Bogotá ha conceptuado que las mejoras “*hacen referencia a aquella gestión patrimonial que el poseedor o condenado a restituir un bien hace en el mismo, materializadas en los gastos que aquél realizó y con los cuales pretendió mejorar el bien, obtener de éste una mayor utilidad o un adecuado servicio o mejor presentación; así, la codificación civil clasificó dichos actos como necesarios, útiles y voluptuarios, que corresponde a la misma clasificación que se le asignó a las mejoras que se realicen en el respectivo bien, y se encuentran previstas en los artículos 965, 966 y 967 del C.C*”².

Bajo esa intelección, salta a la vista que los rubros peticionados por la demandada se escapan de aquellos conceptos, pues no estuvieron encaminados a la conservación, mantenimiento o mejor presentación de los bienes, siendo la razón por la cual la Corte Suprema ha apuntalado que “*escapa totalmente del terreno del proceso divisorio en el cual según los términos de los artículos 467 y 472 del código de procedimiento civil [hoy 412 CGP] **el único derecho que es permisible alegar** por el comunero demandante en la demanda o por el demandado en la contestación **es el de mejoras, pretendiendo la ley que en estas acciones no se involucren cuestiones propias de otras clases de procesos**”³.*

Y es que escapa totalmente de este rito el reconocimiento de sumas distintas a las que en estricto sentido han de entenderse como mejoras, ello sería tanto como desnaturalizar el

¹ Tribunal de Bogotá, sala civil, providencia del 26 de mayo de 2020. Rad. 40120030900. M.P. María Patricia Cruz Miranda.

² Tribunal de Bogotá, sala civil, providencia del trece de mayo de dos mil catorce. Rad: 110013103036201000487-01. M.P. CARLOS JULIO MOYA COLMENARES.

³ CSJ, sala de casación civil. Exp. 2009-01533 del 04 de septiembre de 2009. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.



proceso al incluir una mixtura de reclamos que, en nada se acompañan a mejoras necesarias, útiles o voluptuarias.

Nótese que en relación con los servicios públicos el artículo 130 de la Ley 142 de 1994 prevé que *“el propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos”*; a su turno el artículo 13 de la Ley 44 de 1990 contempla la solidaridad en el pago de impuestos en cabeza de los propietarios o poseedores.

En rigor, los emolumentos peticionados por la pasiva no corresponden a mejoras que puedan ser instadas por esta vía, y en todo caso, su reembolso o cobro puede procurarlo por otras cuerdas procesales, dado caso, de haber operado la subrogación legal del que paga una deuda a que se halla obligado solidaria o subsidiariamente (Art. 1668 No. 3 C. Civil).

Por lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Dos (52) Civil Municipal de Bogotá,

RESUELVE:

PRIMERO: RECONOCER las mejoras efectuadas por la demandada **RUTH MIREYA ROSAS NERIA**, únicamente en el monto de **\$2'866.400,00**, de los cuales a la parte demandante **GERMAN AUGUSTO ROSAS NEIRA, NORBERTO ROSAS NEIRA, RAFAEL ROSAS NERIA y URALDO ROSAS NEIRA**, le corresponde pagar el 20% a cada uno, esto es, **\$573.280,00**, para un total a favor de la demandada de \$2'293.120,00, conforme a lo esgrimido en la presente providencia.

SEGUNDO: DECRETAR la venta en pública subasta del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-1176019, ubicado en la Carrera 8 A No. 53-31 sur y/o carrera 8 A No. 53-39 sur de Bogotá, cuyas características y linderos se encuentran descritos en el libelo demandatorio y documentos aportados.

TERCERO: Inscrita la medida decretada dentro de este asunto como se advierte en el certificado de libertad y tradición (págs.263-265), en los términos del artículo 411 del Código General del Proceso, se ordena el **SECUESTRO** del inmueble.

Designase como secuestre a **JULIO NELSON CONTRERAS ROBLES**, quien se localiza en la **DIAGONAL 30 O No. 7 A-24 SOACHA**, quien hace parte de la lista de auxiliares de la justicia, a quien se le fija la suma de \$150.000 m/cte. como honorarios provisionales. Por el comisionado comuníquesele al secuestre la fecha en que se practicará la diligencia y solamente en caso de que el auxiliar se excuse de asistir o no se haga presente en la fecha y hora señalada para el efecto, podrá relevarlo del cargo y nombrar nuevo secuestre.



Para la práctica de la diligencia se comisiona al ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA, de conformidad a la circular PCSJC17-10 del 09 de marzo de 2017 y lo dispuesto en el inciso 3º del canon 38 del C. G del P. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: ORDENAR a las partes para que alleguen **AVALÚO** del inmueble. Para tal fin, podrán arrimar avalúo catastral en los términos del numeral 4º del artículo 444 del C.G.P.

Lo antedicho, sin perjuicio de que las partes de común acuerdo señalen el precio y la base del remate (Art. 411 inc. 2º del C.G.P.).

NOTIFIQUESE,

DIANA NICOLLE PALACIOS SANTOS

Juez

Mc

Firmado Por:

Diana Nicolle Palacios Santos

Juez Municipal

Civil 052

Juzgado Municipal

Bogotá D.C., - Bogotá, 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:

c2b9f2268841bbadd413118e6a2b085fe8d5ae60dae81f2e846cf81353a6b214

Documento generado en 02/09/2021 01:14:55 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>