

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., seis (6) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

EXPEDIENTE No. 110013103-007-2020-00099-00

Téngase en cuenta para todos los efectos, que de la contestación de la demanda y solicitud de mejoras presentada en esta por pasiva, se surtió el traslado a la parte actora, en los términos previstos en el parágrafo del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, entonces vigente, atendiendo que se remitió copia del escrito por correo electrónico a la contraparte.

Procede el despacho a emitir el pronunciamiento que en derecho corresponde, sobre la división impetrada por JAIME ANTONIO DÍAZ RAMÍREZ, en contra de LIBIA BEATRIZ CADENA GALVIS.

I. ANTECEDENTES

JAIME ANTONIO DÍAZ RAMÍREZ, actuando por intermedio de apoderado judicial constituido para el efecto, promovió demanda divisoria en contra de LIBIA BEATRIZ CADENA GALVIS, a efectos de que se decrete la venta en pública subasta de los bienes inmuebles correspondientes al Apartamento 1004 y el Garaje 124, ambos ubicados en la carrera 13 A N° 31-17 de esta ciudad, e identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 50C-1403538 y 50C-1403611.

La demanda fue admitida por auto del 7 de julio de 2020 (fl. 103 y 140 digital), el cual fue notificado a la demandada LIBIA BEATRIZ CADENA GALVIS por aviso (fl. 128 y 180 digital), quien a través de apoderado judicial, contestó la demanda sin proponer pacto de indivisión, pero aportando recibos del impuesto predial y facturas a partir de las que se avaluaron las mejoras que posee el bien, las cuales son reclamadas por un monto de \$10.566.050, además de los gastos ya mencionados, los cuales ascienden, según la parte pasiva a \$7.407.000.

II. CONSIDERACIONES

Dispone el artículo 1374 del C. C. que, ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión por lo cual puede pedir la partición material o *ad valorem* del bien común siempre y cuando no haya pacto en sentido contrario.

Tal norma guarda relación con el artículo 406 del Código General del Proceso, según el cual todo comunero puede pedir la división material o la venta de la cosa común para que se distribuya el producto; así como con el mandato contenido en el artículo 409 *ibídem* según el cual, si en la contestación de la demanda no se alega pacto de indivisión, el juez decretará la división en la forma solicitada por medio de auto.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa se reclamó la división de los inmuebles ya mencionados, mediante su venta en pública subasta, bienes que de acuerdo con los certificados de tradición y libertad obrantes en el plenario y con la copia auténtica de las escrituras públicas N° 7040 del 28 de noviembre de 2005 y N° 6168 del 27 de noviembre de 2009, aparecen como de propiedad de quienes conforman los extremos de la litis, pues estos eran sus propietarios para la época en que se instauró la presente acción, es decir, que el predio referido pertenece a quienes intervienen en este proceso como sujetos procesales por lo que, en consecuencia, se encuentran legitimados para reclamar la división del mentado bien.

Así las cosas, al no haber oposición valedera a las pretensiones ni haberse acreditado pacto que lo impida, es del caso disponer la división *ad valorem* del bien materia de la litis conforme se reclama en la demanda.

MEJORAS RECLAMADAS: De entrada, es necesario anunciar que se negarán los reconocimientos solicitados por pasiva, atendiendo que los impuestos y cuotas de administración extraordinarias no corresponden al concepto de mejoras, y los arreglos pretendidos no cumplieron con la obligación de presentar un avalúo que diera cuenta de su valor actual. En efecto, lo primero que hay que advertir sobre el particular, es que el legislador no previó para este tipo de procedimientos, que de una vez, con la división se realizara también un cruce de cuentas y compensaciones entre las obligaciones que históricamente se hubieran generados entre las partes, como consecuencia de la obligación legal de compartir tanto los frutos como los gastos del bien común, a prorrata del derecho del correspondiente condómine, ello sin perjuicio de que a través de otro tipo de procedimientos se puedan dilucidar obligaciones sobre el particular. Por tal razón, el proceso se limita en el tema a la revisión del valor de las mejoras que haya en el inmueble y le incrementen tangencialmente su valor, de forma tal que sobre estas se reconozca al propietario que hizo el gasto, el porcentaje que le hubiera correspondido a los otros propietarios acorde con su cuota parte.

Dispone sobre el particular el artículo 412 del Código General del Proceso:

"Artículo 412. Mejoras. 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 decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras".

Pero tal concepto de mejora, debe reunir los siguientes requisitos para ser reconocidas: a) Debe corresponder a una mejora **actual**, esto es, un bien tangible materialmente que entró a formar parte del bien y que incrementa su valor, acorde con el dictamen pericial que se debe aportar para el efecto, como lo estipula perentoriamente el artículo 412 del C.G.P. b) Se reconocerían eventualmente, si están probadas, descontando el porcentaje de que es propietario quien las realizó. c) Deben haber salido del propio patrimonio y peculio del copropietario, no del producido del inmueble o de su aprovechamiento en beneficio exclusivo. d) Que no se trate de una simple labor de administración o mantenimiento del bien por quien lo está usando y disfrutando.

La parte pasiva aportó unos recibos para acreditar las mejoras reclamadas, que como se indicó, no reúnen las condiciones legales para su reconocimiento, pues no adosó el dictamen pericial que diera cuenta de su valor actual.

En los mismos términos, los impuestos y expensas extraordinarias de administración, que ciertamente corresponden a gastos comunes y que deben ser cubiertos por las partes a prorrata de sus derechos, tienen tal naturaleza, esto es, “gastos” históricos, y por ende no son técnicamente mejoras. Así como no es factible realizar cruces de cuentas con el copropietario que esté usufructuando exclusivamente el bien (lo que es aceptado en la contestación de la demanda por pasiva), sobre el que sería lógico que contribuyera en mayor medida a los gastos si no se le están cobrando frutos, es evidente que no es factible a través de este proceso, reconocer dichos gastos históricos, sin perjuicio de que las partes acudan a las instancias extraprocesales o judiciales pertinentes.

Por lo expuesto el Juzgado,

III. RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división *ad valorem* o por venta en pública subasta, de los bienes inmuebles materia de la litis mencionados en esta providencia y descritos en el cuerpo de la demanda.

SEGUNDO: Tener en cuenta como avalúo para el remate de los bienes, el presentado con la demanda, sin perjuicio de su actualización cuando se den las circunstancias legales para ello.

TERCERO: De conformidad con lo previsto en el artículo 413 del Código General del Proceso, los gastos comunes que genere la división o la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

CUARTO: DECRETAR el SECUESTRO del bien objeto de demanda.

Para el efecto, se comisiona con amplias facultades, incluso para designar secuestre, asignarle honorarios provisionales los cuales no pueden exceder de \$500.000 M/cte., a los JUZGADOS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE Nos. 027, 028, 029 o 030 de BOGOTÁ, conforme al Acuerdo PCSJA17 –10832 del C.S.J., y/o al ALCALDE LOCAL DE LA ZONA RESPECTIVA, ello sin perjuicio de modificar el destinatario de la comisión si fuere necesario. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: NEGAR los reconocimientos monetarios por mejoras y gastos de impuestos y administración extraordinaria, reclamados por pasiva, atendiendo para ello las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: Sin condena en costas, atendiendo la naturaleza de la acción y por cuanto no se alegó pacto de indivisión.

NOTIFÍQUESE,



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Providencia notificada por estado No. 105 del 7-sep-2022

CARV