

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., diciembre dieciocho (28) de dos mil veintitrés (2023)

Radicación 11001 3103 022 2018 00359 00

1. Téngase en cuenta que surtido el traslado del avalúo del bien objeto de división en cuantía de \$431.204.000 (pdf. 036) y en que se aportó con la finalidad de determinar si el citado bien es o no divisible (pdf.046), las partes guardaron silencio.

2. Atendiendo el escrito contenido en el consecutivo 051 del expediente digital, aceptase la sustitución del mandato demandante, realizada a favor de la abogada **Erika Paola Duran Méndez**, a quien se le tendrá en cuenta como apoderada sustituta de la parte demandante, en los términos y para los fines de la sustitución presentada y el poder inicialmente otorgado.

3. Se procede a resolver sobre la división impetrada, conforme lo dispuesto en el artículo 409 del C. G. del P, previos los siguientes:

1. ANTECEDENTES

1.1 La demandante Gladys Moreno Moreno, por intermedio de apoderada judicial, convocó a su comunera Myriam Luz Silva Sarmiento, para que previo los trámites del proceso divisorio, se decretara la división *ad valorem* del inmueble identificado con folio de matrícula 50S-1610849, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran determinados en el libelo de la demanda.

1.2 Como fundamento de sus pretensiones, relató que adquirió el cincuenta por ciento (50%) del inmueble objeto de división mediante escritura pública No. 2437 de 27 de octubre de 2017; siendo la titular del porcentaje la demandada.

1.3 Por considerarse que la demanda reunía los requisitos legales, mediante providencia de 1° de agosto de 2018, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado a la demandada en el término legal

y se dispuso su inscripción en el correspondiente folio inmobiliario (pdf.001, fl.71).

La convocada se notificó de forma personal (pdf.001, fl.464), quien se pronunció respecto de la demanda, reclamando mejoras y formulando algunas excepciones de mérito (pdf. 001, fls. 227 a 257); respecto de las segundas se efectuó pronunciamiento mediante auto de 23 de agosto de 2019 (pdf.001, fl. 347), providencia que se encuentra en firme pues además de que se resolvió la reposición formulada en contra de éste, la apelación que se incoó fue declarada inadmisibles (pdf.001, cuaderno 2, fl.5).

1. CONSIDERACIONES

2.1 Presupuestos procesales

Amén de que no se advierte la presencia de irregularidades que ameriten la declaratoria de nulidades de carácter adjetivo, observa el despacho que las partes intervinientes se encuentran legitimadas para impetrar y controvertir las pretensiones de la demanda, por cuanto se acreditó que son ellas quienes aparecen como condueñas del inmueble sobre el cual versa la división, según se evidencia del certificado de tradición arrojado a la demanda (fls.147 a 154, pdf.001).

2.2 División ad-valorem

El litigio que se expone en un proceso divisorio, consiste en poner fin a la indivisión en la que se encuentran los comuneros, en virtud de que los mismos no están obligados a permanecer en ese estado, ya sea por medio de la partición material del bien, cuando jurídica y materialmente es posible, o a través de la división *ad-valorem*, decretando la venta en pública subasta.

Expresa el artículo 1374 del Código Civil: *“Ninguno 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...”*.

En el presente asunto la demandante solicitó la división *ad valorem* del inmueble registrado con número de matrícula inmobiliaria 50C-1610849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual, conforme la prueba pericial aportada por la parte

demandante y visible a folio 33 en pdf. 046, no puede ser objeto de la división material pues afectaría los derechos de los comuneros.

En este estado de las cosas, prontamente se advierte que las pretensiones de la demanda, no tendrían esfuerzo alguno en salir avante, pues se reúnen los presupuestos para tal efecto.

Dilucidado el asunto, y corolario de lo analizado, se advierte que resulta procedente acceder a las pretensiones de la demanda y en consecuencia se decretará la división *ad valorem* o venta de la cosa común, previo su secuestro, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo aportado por la parte demandante, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 411 del Código General del Proceso.

En cuanto a los gastos de la división y de conformidad con el art. 413 *ibídem*, corren a cargo de cada uno de los comuneros en la proporción de sus derechos.

2.3. Mejoras

En cuanto a las mejoras imploradas por los demandados, útil es precisar que, desde el punto de vista jurídico, aquéllas no son otra cosa que el reconocimiento dinerario o reembolso que el ordenamiento autoriza efectuar a favor de quien debe despojarse de un bien sobre el cual, en aras de su mantenimiento o conservación, o para proveerle un mayor valor, lo ha dotado de nuevos elementos o ha impedido el deterioro de aquéllos con los cuales contaba. Es entonces el reconocimiento de mejoras, una herramienta del derecho de bienes que propende por la justicia y la equidad en las relaciones jurídicas, pues impide el enriquecimiento de quien sea beneficiado con la decisión judicial respectiva, con el correspondiente detrimento de quien se ve compelido a desprenderse del bien mueble o inmueble sobre el cual recae aquélla, luego de haberlo detentado durante cierto tiempo.

A propósito, el artículo 412 del Código General del Proceso, prevé 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 de dictamen pericial su valor (...)»*.

En el caso concreto, en lo que tiene que ver con las sumas pagadas por concepto de impuestos, ha de decirse que el mismo no constituye una mejora, en tanto que no afectan el precio de los bienes objeto de división, pues, no determina en manera alguna el aumento o

disminución del mismo, por lo cual, tampoco influye en el avalúo, el cual tan sólo tiene por objeto establecer el valor del bien; de manera que el valor sufragado por la demandada, es ajeno a los fines del proceso divisorio y no puede reconocerse como mejora.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:

PRIMERO: Decretar mediante la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, la división *ad valorem* del inmueble ubicado en el apartamento 602 Interior 4 de la Calle 66 C No. 61 – 01 Conjunto Residencial El Labrador IV – VI Etapa P.H., con matrícula inmobiliaria No. 50C-1610849, determinado dentro de los linderos relacionados en la demanda, en el certificado de libertad. Téngase en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo aportado y visible en pdf.036, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 411 del C.G.P., máxime cuando la complementación del dictamen y que debían aportar la demandante se ceñía a la procedencia de la división.

SEGUNDO: Disponer previo a efectuar la diligencia de remate, el secuestro del aludido bien, para lo cual, se comisiona con amplias facultades al Sr. Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad No. 27, 28, 29 y 30 –Reparto. También podrá realizar la diligencia el Alcalde Local de la Zona Respectiva, a quien se librárá despacho comisorio con los insertos del caso, con amplias facultades como la de designar secuestre y fijar honorarios. Ofíciase.

Se requiere a las partes para que en 30 días diligencien los oficios y acrediten su radicación, so pena de aplicar lo previsto en el artículo 317 del C. G. del P.

TERCERO: Los gastos que demande esta división, serán a cargo de los comuneros en proporción de sus derechos de cuota.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MGJ

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 022

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: **7e41172000d5ceb7c6e3411f8227ff96c664a022e91af934f6d426a33f7acf32**

Documento generado en 25/01/2024 01:53:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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