

JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., julio catorce (14) de dos mil veintitrés.

Radicación: Divisorio 2019 0707.
Demandante: Edgar Gustavo Ospina
Demandado: Alix Patricia Ospina

En demanda que correspondió a este Juzgado, EDGAR GUSTAVO OSPINA AREVALO y NUBIA FERNANDA OSPINA AREVALO por intermedio de apoderado judicial legalmente constituido, formuló demanda en contra de ALIX PATRICIA OSPINA AREVALO, para que se decrete la división por medio de venta en pública subasta, del bien inmueble ubicado en la carrera 73 B bis No.35 B – 22 sur de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-00656701 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de ésta ciudad, cuyos linderos y demás especificaciones, se indicaron en el libelo.

La demanda fue admitida por auto del 21 de enero de 2020 (fl. 121), y se dispuso la notificación de la pasiva, conforme con lo dispuesto en el Art. 409 del CGP.

La demandada fue notificada en debida forma como consta en el plenario, a quien se le concedió amparo de pobreza para lo cual le fue designada abogada, quien en el término legal contestó la demanda, proponiendo excepciones de mérito con el fin de solicitar mejoras y devolución de impuestos prediales, las primeras fueron demostradas con la documental allegada y el dictamen pericial presentado, y los segundos se resolverán en este proveído en lo relativo a la devolución de la cuota parte, de tal suerte que sin más argumentos, es procedente continuar con la siguiente fase del proceso que nos ocupa la atención.

CONSIDERACIONES

En cumplimiento del principio general que pregona el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los comuneros de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, y por tanto cualquier copartícipe 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 406 del Código General del Proceso, que autoriza a todo comunero a pedir la división material de la cosa común o su venta en pública subasta para que se distribuya el producto.

La acción intentada en el sub examine propende por la venta en pública subasta de los bienes señalados en precedencia que en común y proindiviso pertenecen a los extremos procesales; de manera que la intención de alguno de los comuneros es viable, cuando manifiesta no querer permanecer en indivisión.

Como se indicó, la parte demandada, una vez notificada no presentó oposición válida, no obstante, si reclamó mejoras, las cuales serán analizadas en esta oportunidad para

verificar su procedencia y de esa manera resolver la viabilidad a lo pedido en el libelo, y así finalmente ordenar la venta en pública subasta de los inmuebles objeto de la acción.

MEJORAS

1. Dispone el artículo 412 del código general del proceso, 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.

Se persigue entonces, que al reclamar la construcción de mejoras, se demuestre la existencia de las mismas, se pruebe su implantación por el comunero que las alega y su valor.

La demandada solicita como mejoras el pago por valor de \$819.250,00, argumentando que cada uno de los demandantes como comuneros le adeuda la suma de \$409.625,00, bajo el argumento *que en el mes de enero de 2018, se reunieron la demandada con sus tres hermanos y propietarios con el fin de vender la casa que estaba en mal estado, como sus hermanos no tenían dinero les prestó para comprar materiales para el arreglo de la casa y para pagar mano de obra*, gastos que fueron asumidos por la demandada y reclamante de las mejoras.

Para tal efecto se designó al perito Edilberto Buitrago Bohórquez, quien determinó que de las facturas aportadas, las mejoras corresponden a un valor de UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$1.252.900.00) M/CTE. Las afirmaciones del auxiliar de la justicia son coherentes y coincidentes con lo pretendido por la demandada en la contestación de la demanda.

En la contestación de la demanda, la parte demandada solicitó respecto a las mejoras que: *“previo a decretar la división o del pago o producto del remate se descuente a los demandantes y en favor de mi poderdante la suma de \$819.250,00”,* y según el avalúo de las mejoras presentadas por el perito designado, divididas entre tres propietarios, el valor a reconocerle a la demandada es de \$835.266,00, existiendo una mínima diferencia entre lo pretendido y lo dictaminado por el perito.

En ese orden de ideas, se accederá a lo solicitado por la parte demandada, y se reconocerán las mejoras pretendidas, para que al momento de repartir el producto de la venta del inmueble objeto de remate, se cancelen directamente o descuenten en favor de la demandada la suma de \$835.266,00 de lo que le corresponda a los demandantes.

IMPUESTOS PREDIALES

Lo relativo a la excepción dirigida al reintegro de impuestos prediales en proporción de la propiedad de los restantes comuneros del inmueble objeto de división no es viable ordenarlo, por cuanto si bien es cierto que la demandada no tiene la obligación de pagar la totalidad del impuesto predial de la cual es copropietaria, ya que solo es sujeto pasivo de dicho gravamen en proporción a su derecho o cuota sobre el bien, no se puede desconocer que dicha parte pagó la totalidad del impuesto predial, a pesar de no ser

sujeto pasivo por el valor total del gravamen, por lo tanto, la acción legal para solicitar su reintegro no es dable reclamarse dentro del proceso divisorio, debido a que se trataría de un pago de lo no debido y la acción para obtener la devolución de ello es la acción ordinaria.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble ubicado en la carrera 73 B bis No.35 B – 22 sur de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-00656701 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de ésta ciudad.

SEGUNDO: En los términos del Art. 411 del CGP, se DECRETA el secuestro del bien inmueble antes relacionado. Para la práctica de la diligencia se comisiona con amplias facultades, inclusive la de nombrar secuestre a los señores JUECES CIVILES MUNICIPALES DE BOGOTÁ D.C. y/o de PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C. Líbrese despacho comisorio, con los insertos del caso.

TERCERO: Procedan las partes a presentar los avalúos de los bienes, en la forma dispuesta en el Art. 410 de la ley procesal.

CUARTO: RECONOCER las mejoras pretendidas por la demandada ALIX PATRICIA OSPINA, y al momento de repartir el producto de la venta del inmueble objeto de remate, se cancelen directamente o descuenten en favor de la demandada la suma de \$835.266,00 de lo que le corresponda a los demandantes.

QUINTO: NEGAR la devolución de los dineros por concepto de cuota parte de los impuestos prediales cancelados por la demandada ALIX PATRICIA OSPINA.

NOTIFÍQUESE, (2)


LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO
Juez