



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 28 de octubre de 2022

Proceso No. 2020-0186

Comoquiera que se encuentran reunidos los presupuestos establecidos en los artículos 408 y 409 del Código General del Proceso, este estrado judicial procede a resolver lo que en derecho corresponde previo recuento de los siguientes,

I. ANTECEDENTES

1. Mediante demanda que correspondió por reparto a esta sede judicial, los señores Blanca Elizabeth Niño de Díaz, Flor Ángela Niño de Calderón, Gabriel Álvaro Niño Londoño, César Augusto Niño Londoño y Miguel Ángel Niño Londoño demandaron a los señores Néstor Henry Niño Londoño y a los herederos determinados de Mariela Amparo Niño Londoño señores Wilson Giovanni Ortiz Niño, Andrés Arturo Ortiz Niño, Juan Carlos Ortiz Niño y Bryan Camilo Ortiz Niño para obtener la venta en pública subasta del bien ubicado en la Calle 12 A #66-22 (dirección catastral), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-114949.

1.2 Por proveído de 6 noviembre de 2020 se admitió la demanda divisoria, ordenando correr traslado a la parte pasiva por el término de diez (10) días, providencia corregida por auto de 16 de diciembre siguiente.

1.3 Por auto de 20 de marzo de 2021, se reconoció como sucesores procesales del señor Gabriel Álvaro Niño Londoño a Edgar Alberto Niño Ladino, Óscar Gabriel Niño Ladino, Héctor Fernando Niño Ladino, Néstor Armando Niño Ladino, Álvaro Isaías Niño Taborda, Angie Alexandra Niño Taborda Y Sara Hasbleidy Niño Córdoba, dado su fallecimiento.

1.4. Notificada la parte pasiva por conducta concluyente, dentro del término de traslado el señor Néstor Henry Niño Londoño reclamó mejoras por el valor de \$21´353.000.000.oo., así como aportó avalúo dada su oposición al presentado por la parte demandante.

1.9 Puestos en consideración de la parte demandante los documentos adosados por su contradictor, como la misma contestación, esta se resistió al reconocimiento de mejoras, señalado que las mejoras fueron ejecutadas en la parte del predio ocupada por el señor Néstor y los impuestos fueron sufragados con los cánones de arrendamiento del local comercial.

1.10. Los demás demandados se allanaron a la demanda.

Así las cosas, es del caso entrar a resolver lo que en derecho corresponde.

II. CONSIDERACIONES

1. No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, toda vez que los requisitos exigidos por la ley se encuentran presentes. En efecto, la demanda reúne las exigencias formales que le son propias, los extremos gozan de capacidad para ser parte y comparecer a juicio y la competencia, atendiendo los factores que la delimitan radica en esta funcionaria.

2. Ahora bien, para decidir debe indicarse que el artículo 406 del C. G. del P. establece que “Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto”.

Adicionalmente, el artículo 1374 del Código Civil, reza: “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” (subrayado y negrita fuera de texto); cuerpo normativo del que se colige que la finalidad del proceso divisorio es obtener la parcelación material del bien común o su venta para la distribución del producto entre los copropietarios, asumiendo desde la sustancialidad que nadie está obligado a mantener, salvo pacto en contrario, una comunidad sobre un bien.

2.1. Será procedente la parcelación o fraccionamiento únicamente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento, pues de lo contrario procederá la venta.

2.2. Para salir avante la demanda divisoria, deberá acreditarse la comunidad y, tratándose de bienes sujetos a registro, adjuntarse el correspondiente certificado de tradición en el cual conste la situación jurídica del bien por lo menos durante un periodo de diez (10) años, si fuere posible.

Del mismo modo, deberá obrar un dictamen pericial que determine el valor del bien inmueble.

3. Para el caso de marras, se tiene que dichas exigencias se han cumplido a cabalidad, pues dentro del paginario se allegó la prueba documental conducente de la que se desprende que Blanca Elizabeth Niño de Díaz, Flor Ángela Niño de Calderón, Gabriel Álvaro Niño Londoño, César Augusto Niño Londoño, Miguel Ángel Niño Londoño,

Néstor Henry Niño Londoño y Mariela Amparo Niño Londoño son condueños del inmueble materia de la presente acción, es decir, acreditándose de esa manera la existencia de la comunidad.

Ahora bien, es claro que la parte actora busca terminar la comunidad optando porque el inmueble sea rematado en pública subasta y que el producto de la venta se distribuya entre los propietarios en la misma proporción del derecho que les asiste, pretensión que está llamada a prosperar, ya que, dentro del asunto, no se presentó oposición a dicha petición.

Téngase en cuenta que a voces del artículo 409 del C. G del P., solo será óbice para aniquilar la pretensión divisoria el pacto de indivisión, cuestión que no fue objeto de discusión por la demandada.

4. De otra parte, obran dos avalúos del inmueble, ya que el señor Néstor Henry Niño Londoño se opuso a la pretensión 5ª de la demanda, relativa a su apreciación al considerar que la experticia carece de elementos estructurales para calificarse como prueba técnica.

4.1. Pues bien, teniendo en mente tal oposición, como los dictámenes aportados, corresponderá a esta judicatura tasar el precio del fundo, atendiendo lo establecido en el canon 411 del C. G. del P.

Lo anterior, sin perjuicio de que las partes antes de fijarse fecha para el remate puedan de común acuerdo señalar el precio y la base del remate, así como lo mantengan actualizado.

4.2. Con la demanda inicial, se aportó dictamen pericial de donde se extrae que el valor del predio es igual a \$592'919.711,89, medio de convicción que permie verificar los ensayos y averiguaciones realizadas por el perito, precisamente para justipreciar el bien.

Se planteó una metodología, un levantamiento de información básica, del sector, frente al inmueble, sus características y comparando estas frente a otros fondos comercializados en el área.

4.3. Por otro lado, el demandado Néstor Henry Niño Londoño, adosó experticia señalando que el precio del bien era de \$637'056.000.000.oo.

Sin embargo, la misma no permite comprobar los ensayos, comparaciones, estudios, precisión y el fundamento mismo para determinar el valor del bien en la suma indicada.

Tan solo de manera somera se llegó a considerar las características del sector, lo cual no permite confrontar el valor del inmueble frente a otros de iguales o similares características.

4.4. Por tanto, para el avalúo del inmueble se tomará en consideración el primero de los dictámenes aportados, fijándolo en la suma de \$592'919.711,89 para la fecha en que se presentó, esto es, septiembre del año 2020.

Sin embargo, se precisa que a cargo de las partes estará la actualización de dicho rubro, de manera antelada a la fijación de la almoneda, en tanto que los avalúos de estos bienes tienen una vigencia de 1 año.

5. De otra parte, el artículo 412 del C. G. del P. advierte: “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 (...)”.

Dicho ello, es menester resaltar que la Ley ha clasificado las mejoras en tres especies a saber: las necesarias, las útiles y las voluptuarias.

5.1. Las primeras son las que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro; las útiles son las que aun cuando no sirven para conservar la cosa, aumentan sin embargo su valor o renta y, las voluptuarias no contribuyen en sí a la conservación de la cosa, ni aumentan su valor o venta, sino que sólo sirven de adorno o lucimiento, tales como la pintura, las fuentes, etc.

5.2. De lo anterior, se tiene que las mejoras tienen que ir encaminadas a lograr que el bien se mantenga en un estado de conservación, buscando con ello siempre incrementar su valor, es decir, corresponder a todos aquellos arreglos o reparaciones locativas que se le hagan al inmueble.

5.3. Con sustento en lo anterior, se evidencia que Néstor Henry Niño Londoño reclamó mejoras por el valor de \$21´353.000.000.oo, indicando que hizo trabajos de mejoras en el predio objeto de *litis*, los cuales de hecho se reconocen por la parte demandante, no obstante, se señala que unas van en detrimento del bien y otras son de provecho exclusión del señor Néstor Henry.

Pues bien, frente al argumento de que las mejoras sirvan únicamente al reclamante, hay que decir, por el contrario, que ellas sirven al bien mismo y, por la misma razón, están incluidas en el precio del bien a plenitud y pueden incrementar su valor, estimación que será dividida por las partes según su porcentaje de dominio, de modo que en nada repercute la ubicación de las mejoras al interior del predio o quién se ha valido de las mismas, cuando de una división ad valorem como la presente se trata.

5.4. Definido ello, se precisa que dentro de los medios probatorios se logra determinar que, en efecto estas se establecieron dentro del inmueble en provecho de la comunidad, dado que en sí mismas permiten dar un mayor valor al fundo e impidieron su deterioro. De allí que surja la viabilidad de reconocer las mejoras reclamadas.

5.5. A efectos de determinar su valor, obran los siguientes documentos:

Factura No. C40838 de 22 de enero de 2005 por \$176.950.00 por concepto de pintura vinilitex.

Factura No. C40948 de 24 de enero de 2005 por \$93.172.00 por concepto de pinturas vinilitex.

Factura No. C41091 de 26 de enero de 2005 por \$129.761.00 por concepto de pinturas vinilitex.

Factura No. C41311 de 28 de enero de 2005 por \$10.876.00 por concepto de pinturas vinilitex.

Factura No. C41310 de 28 de enero de 2005 por \$99.351.00 por concepto de pinturas vinilitex.

Factura No. 4559 de 4 de febrero de 2005 por \$37.000.00 por concepto de pintura vinilitex.

Factura No. 413 de 14 de febrero de 2005 por \$750.000.00, correspondiente al pago por “hechura de reja en varilla # 10 (...)”, documento en poder del señor Néstor Henry Niño Londoño y del cual emerge que la obra fue realizada en el predio.

En total se reconocerá \$1'297.110.00. por valor de mejoras necesarias, de acuerdo con las facturas aportadas y los pagos constatados.

5.6. Los demás documentos no permiten determinar pagos y obras realizadas por el señor Néstor Henry Niño Londoño al carecer de soportes contables.

5.7. Hay que agregar al efecto que si bien se aportó dictamen pericial (folios 26 al 29 del escrito de contestación- archivo digital No. 13), dicha experticia carece de elementos exhaustivos y fundamentos para arribar a la suma concluida, esto es, \$21´353.000.000.oo.

5.8. Adicionalmente, también se negará la suma de \$6´353.000,oo. por concepto de impuestos de los años 2009, 2018, 2019 y 2020, pues no existe elemento persuasivo que permita concluir que en efecto el señor Néstor Henry Niño Londoño sufrago dichas obligaciones. Ello, sin perjuicio de que al momento de determinar los gastos de la división pueda reevaluarse el reconocimiento de tales conceptos.

Por lo brevemente expuesto, se impone dar aplicación a lo ordenado en el artículo 411 de la norma en comento conforme se ha señalado en este proveído, sin condena en costas por no aparecer causadas.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble ubicado en la Calle 12 A #66-22 (dirección catastral), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-114949, cuyos linderos, dimensiones y demás determinaciones se describieron en el libelo genitor.

SEGUNDO: RECONOCER a favor del señor Néstor Henry Niño Londoño la suma de \$1´297.110,oo. por concepto de mejoras reclamadas.

TERCERO: ACOGER como avalúo del citado inmueble la suma de \$592'919.711,89 para la fecha en que se presentó, esto es, septiembre de 2020. Sin embargo, se precisa que a cargo de las partes estará la actualización de dicho rubro, de manera antelada a la fijación de la almoneda, en tanto que los avalúos de estos bienes tienen una vigencia de 1 año.

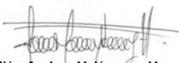
CUARTO: ORDENAR el secuestro del bien inmueble objeto de este proceso, para lo cual se comisiona a la ALCALDÍA DE LA LOCALIDAD RESPECTIVA, AL CONSEJO DE JUSTICIA o a los JUZGADOS PARA PRÁCTICA DE MEDIDAS CAUTELARES, a quienes se les confieren amplias facultades legales, incluso la de designar secuestro y señalar gastos, para el efecto líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

NOTIFÍQUESE


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

Mo.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No.  de 2022.

Julián Andrey Velásquez Hernández
Secretario