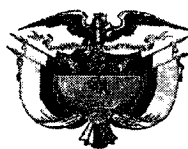


REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3º, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY

Bogotá D.C., diecisiete (17) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Proceso: Divisorio
Demandante: Rosa Liliana Buitrago
Demandado: Nina Cristina Buitrago Quiroga
Radicación: 2013-378
Decisión: Auto decreta división

Concluido el trámite correspondiente, se procede a resolver sobre los pedimentos de la actora en el proceso de la referencia, para lo cual se tiene en cuenta los siguientes aspectos:

ANTECEDENTES:

1.- La señora **Rosa Liliana Buitrago** por medio de apoderado judicial formuló demanda contra los señores **Nina Cristina Buitrago Quiroga** y **Vladimir Buitrago Quiroga** a fin de obtener la venta en pública subasta el inmueble ubicado en la **Avenida Calle 22 No 96C-49** distinguido con el folio matrícula inmobiliaria **50C-1025360** de Bogotá.

2.- Como sustentos fácticos de sus pretensiones, su proponente expuso lo siguiente (fls. 45 a 50):

Que el proceso fue adquirido por medio de adjudicación en sucesión de Rosa Aura Quiroga Castillo, según sentencia proferida en el Juzgado 4 de Familia de Bogotá, el 8 de agosto de 2008. A cada uno le correspondió el 33.33%.

Mediante escritura pública n° 1253 del 2 de agosto de 2010, corrida en la Notaría 55 del Circulo de Bogotá Vladimir Buitrago Quiroga vendió a Nina Cristina Buitrago Quiroga la 1/3 parte quedando ella con el 66.66%.

3.- Que la actora no están obligados a mantenerse en indivisión amén que no ha podido llegar a acuerdo alguno para disolver la comunidad.

4.- Por auto del 13 de junio de 2013 (fl. 60) se admitió la demanda en contra de los arriba demandados. **Nina Cristina Buitrago Quiroga** se notificó personalmente según diligencia verificada el 9 de agosto de 2013 (fl. 65) no se opuso a la venta, pero si reclamó las mejoras. Frente a los hechos, aceptó algunos y, de otros afirmó que no era ciertos (fls. 101 a 106). **Vladimir Buitrago Quiroga**, guardó silencio según auto del 13 de marzo de 2014 (fl. 131).

5.- El 18 de septiembre de 2019 se tuvo como sucesora procesal a **Diana del Mar Villacob Buitrago** ante el fallecimiento de Rosa Aura Quiroga Castillo (fl. 178).

CONSIDERACIONES:

1. Establece el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 406 del Código General del Proceso):

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte (20) años si fuere posible”.

Por su parte, prevé el artículo 468 de la misma obra que (hoy 407 *ibidem*):

*“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente 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.**”.*

De otro lado, pregona el artículo 2334 del Código Civil: *“En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.*

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones”.

2.- Con la demanda se allegó copia de la sentencia proferida el 4 de agosto de 2008, por el Juzgado 4 de Familia de Bogotá que aprobó la partición de bienes relictos en el sucesorio de Rosa Aura Quiroga Castillo (fls. 18 a 19).

De igual manera, se allegó copia de la escritura pública n° 1253 del 2 de agosto de 2010, corrida en la Notaría 55 del Circulo de Bogotá mediante la cual Vladimir Buitrago Quiroga vendió a Nina Cristina Buitrago Quiroga la 1/3 parte del fundo quedando con el 66.66% (fls 20 a 21).

Por último, el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1025360** particularmente, la anotaciones 2 develan inscripción de la sentencia emanada por el juzgado de familia (fl. 27).

Acorde con ello, queda establecida la existencia de la comunidad, y como quiera que no se encuentra acreditada la existencia de pacto que enerve la división, se ha de ordenar la venta en pública subasta del referido inmueble para que su producto se distribuya entre los comuneros en proporción a sus derechos de la siguiente manera:

Titulares	50C-64846
Rosa Liliana Buitrago	33.33%
Nina Cristina Buitrago Quiroga	33.33%
Vladimir Buitrago Quiroga	33.33%

3.- Ahora bien, no se tendrá en cuenta la venta consignada mediante escritura pública nº 1253 del 2 de agosto de 2010, corrida en la Notaría 55 del Circulo de Bogotá, porque no aparece inscrita en el respectivo folio de matrícula.

4.- Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. Una vez se efectúe y apruebe el remate, por secretaría se ha de realizar la liquidación de gastos de la división, en la forma establecida por el artículo 473 del C.P.C., (hoy 413 del Código General del Proceso).

Registrado el remate que se lleve a cabo, entregado el inmueble al rematante, y realizada la liquidación de gastos de la división; se

dispondrá sobre la entrega de dineros en la sentencia de distribución del producto del remate entre los condueños.

2. MEJORAS:

2.1.- Sostiene la demandante, que ha efectuado sendas mejoras consistentes en construir un apartamento donde actualmente reside, así como los acabados básicos, que ascienden a \$9.000.0000.00. (fl. 30 cdno 1).

Ahora, dicha reclamación fue contestada por la comunera Nina Cristina Buitrago Quiroga, al decir que *"(...) Mi poderdante reconoce las mejoras por un valor de \$9.000.000.00, realizada por la señora ROSA LILIANA BUITRAGO QUIROGA"*; no obstante, sostiene, los interpelados, le hicieron entrega de \$3.900.000.00 suma que *"(...) fueron invertidos en su totalidad..."*.

Así mismo, alega haber efectuado adecuación al apartamento en la suma de \$4.298.593.00 soportado en *"(...) facturas y recibos en 17 folios"* (fl. 103).

2.2.- Delimitado el tema a decidir, cumple anunciar, que la comunera Nina Cristina Quiroga, antes de rebatir las mejoras hechas por la demandante, las acepta con carácter de confesión, por tanto, la problemática se reduce a establecer, por una parte, si de los \$9.000.0000.00 invertidos fueron entregados \$3.900.000.00 para tal menester; y, del otro, si están probados los \$4.298.593.00, esgrimidos como mejoras.

Frente a lo primero, no milita prueba alguna encaminada a establecer que los demandados hayan entregado la aludida suma, de suerte que fracasa este punto. Ahora bien, en cuanto a lo

segundo, se precisa, ninguno de los dictámenes periciales, logra atinar a develar el *coste* de las mejoras.

El que elaboró **María Elvira Blanco Alvarado**, carece por completo de fundamentación pues se limitó a identificar el inmueble; seguidamente adujo que las mejoras ascendían a \$8.690.000, para lo cual estableció valores a las diferentes adecuaciones; empero, no dedica una sola palabra tendiente decir de dónde extrajo dichos rubros o si fueron objeto de comparación; ni que decir tiene del avalúo porque no explana la metodología empleada (fls. 31 a 34, 49 a 61, 75 a 80 cdno 2).

2.3.- Sobre lo anterior, la parte actora objetó por error grave las anteriores conclusiones porque: **(i)** determinó valores de manera incorrecta dando un mayor valor a los materiales utilizados de los que legalmente hay en el mercado **(ii)** otros *ítems* la perito avalúa bienes como si se hubieran adquirido de primera calidad cuando *“(...) fueron retales”* **(iii)** en otros, el valor es exagerado lo que no se compadece con el valor actual de los materiales **(iv)** en cuanto al valor asignado a la mano de obra, no corresponde a la realidad (fls. 64 a 67).

2.4.- Los errores graves en los dictámenes periciales, consisten en términos generales, cuando *“(...) se oponen a la verdad o a la naturaleza de las cosas, a tal punto que si no se hubieren cometido los resultados habrían sido diametralmente distintos”*, ya sea porque el experto cambia *“las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene”*, ora porque toma *“como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen”*, toda vez que esos desatinos conducen, indefectiblemente, a conceptos equivocados y a falsas conclusiones (Cas. Civil. del 12

de diciembre de 2005, exp. 2001-00005-01, reiterada en 24 de septiembre de 2017; exp. 2007-0086-01).

2.5- El experto **José Fernando Acosta Vásquez**, describió las características del inmueble, aduciendo que “(...) *las mejoras se encuentran en un predio con más de 50 años de vetustez, su estado actual (...) [es] regular de consservaci[ó] (sic)*” y que de acuerdo a lo manifestado por “(...) *Nidia Cistina Quiroga (...) como también (...) por el suscrito [conforme] a los materiales de construcción empleados, de construcción empleados, se realizaron hace más de 10 años (2009)*” consistieron en “(...) *apliar (sic) el área construida, en dos plantas (dos apartamentos uno sobre otro) ...se realizó al fondo de la vivienda*”.

Después añadió, que el primer piso fue construido por orden de la interpelada; el segundo a cuenta de la demandante. Con base en lo anterior, uso el método de costos de reposición, con el fin de averiguar el valor comercial del fundo, a partir de estimar el costo total de la construcción a precios actuales un inmueble semejante al del estado del avalúo restándole la depreciación.

En esa dirección, manifestó que las mejoras de una y otra parte, luego de establecer el metraje y valor independiente de ‘los pisos, cubierta teja eternit, puertas y ventanas’ entre otros, ascendían, para la primera a \$11.370.000.00., y, para la segunda, \$15.720.000.00, pero al aplicar la depreciación quedan en el mismo orden \$5.092.523 y \$8.679.012.00, respectivamente.

Evaluated el trabajo de experto de cara al artículo 241 del Código de Procedimiento Civil, es obvio, no puede ser tenido en cuenta porque afirmó que la “(...) metodología aplicada se tomó como base los valores encontrados en revistas especializadas con costos actualizados a la fecha del informe” (se subraya), de las cuales no

milita prueba alguna del material bibliográfico, en que dice haberse soportado.

Ahora, tampoco se menciona ni por lumbre las facturas adosadas por la demandada que en su sentir, prueban el *quantum* de las mejoras (fls. 84 a 100), documentales que dicho sea de ocasión, no develan quien sufragó los galones de estuco, bultos de pegante, y otros más porque no aparece la firma del beneficiario; en otros “(...) sin dejar de lado que se trata de un recibo[s] (...) sin constancia de pago, por lo que sus alcances demostrativos igualmente estarían restringidos...” (Cas. Civil. 21 de abril 2017; exp. 2009-0128-01; se subraya).

Y, es que “(...) un trabajo que solamente se sustente en la simple descripción física del predio e inferencias subjetivas del experto, (...) se queda en una mera opinión sin apoyo alguno, para lo cual no se requiere de especiales conocimientos, sino de información media o común...” (Cas. Civil. 18 de julio del 2017; exp. 2008-374-01; se subraya).

3.- Así las cosas, como ninguno de los dictámenes demuestra el *quantum* de las mejoras de la demandada no se accederá a su reconocimiento. En cambio, los interpelados, pagarán a **DIANA DEL MAR VILLACOB BUITRAGO** como sucesora procesal de **ROSA LILIANA BUITRAGO** las mejoras propuestas en partes iguales, por las razones ya consignadas, puntualizando que el señor **VLADIMIR BUITRAGO QUIROGA** al no contestar en tiempo la demanda, desde luego que se entiende las aceptó.

4.- De igual manera, se ordenará el avaluó del inmueble, bajo los apremios del artículo 226 del Código General del proceso, en cumplimiento del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil. De la misma manera, se dispondrá su secuestro.

DECISIÓN:

En mérito de lo anteriormente consignado, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división *ad valorem* del inmueble ubicado en la en la **Avenida Calle 22 No 96C-49** distinguido con el folio matrícula inmobiliaria **50C-1025360** de Bogotá cuyos linderos se encuentran consignados en el cuerpo de la demanda y determinado en esta providencia, para que el producto del remate sea distribuido entre las partes según su cuota parte acorde con el siguiente diagrama:

Titulares	50C-64846
Diana del Mar Villacob Buitrago	33.33%
Nina Cristina Buitrago Quiroga	33.33%
Vladimir Buitrago Quiroga	33.33%

SEGUNDO: Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos. Una vez se efectúe y apruebe el remate, por secretaría se ha de realizar la liquidación de gastos de la división, en la forma establecida por el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil.

TERCERO: RECONOCER a la señora **DIANA DEL MAR VILLACOB BUITRAGO** como sucesora procesal de **ROSA LILIANA BUITRAGO** la suma de \$9.000.000.oo., los cuales serán

sufragados en partes iguales por **NINA CRISTINA BUITRAGO QUIROGA** y **VLADIMIR BUITRAGO QUIROGA** en cuantía de \$4.500.000.00.

CUARTO: NEGAR las mejoras solicitadas por **NINA CRISTINA BUITRAGO QUIROGA** por las razones expuestas.

QUINTO: ORDENAR el avalúo del predio. Para tal efecto, se otorgar el término de 30 días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, los interesados deberán allegar la experticia bajo los apremios de los artículos 226 y siguientes del C.G.P., en razón a que hoy en día no existen listas de auxiliares de la justicia

SEXTO: En la forma autorizada por el artículo 471 del Código de Procedimiento Civil y a fin de facilitar la futura entrega del inmueble se decreta su secuestro. Para el efecto se comisiona al señor Alcalde Local de Bogotá, con amplias facultades para designar secuestre y fijarle honorarios. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

NOTIFÍQUESE,

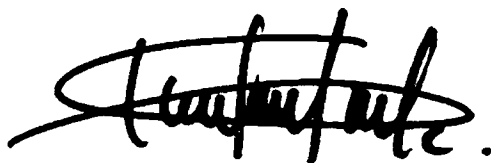

JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN

JUEZ

184

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 74 en el día de hoy
18 NOV 2020



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria