



Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Juzgado Civil Municipal  
Madrid Cundinamarca  
jcmpalmadrid@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Calle 7ª N° 3-40 Segundo Piso

PROCESO	PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE	LUÍS AGUSTIN PINZÓN SUÁREZ
DEMANDADO	MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN
RADICACIÓN	2021 -0872

Madrid, Cundinamarca. Abril veinticinco (25) de dos mil diecinueve (2019). --

Al verificarse la actuación, se define la primera instancia del proceso PROCESO DIVISORIO que mediante apoderado judicial promueve LUÍS AGUSTIN PINZÓN SUÁREZ, contra MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN, para cuyo propósito la secretaría ingresó el expediente.

Conforme la actuación, mediante apoderado judicial LUÍS AGUSTIN PINZÓN SUÁREZ, promueve demanda para que al cabo del proceso DIVISORIO pertinente y en contra de MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN, se decrete la división material del inmueble denominado de matrícula inmobiliaria 50C-489022, matrícula catastral N° 01-03-027-007-000 ubicado en la calle 1A N° 20-12 Sur de Madrid (Cundinamarca).

La demanda divisoria de bien común que le correspondió al Juzgado, finalmente se admitió para el trámite mediante providencia del pasado dieciséis (16) de diciembre, para cuyo trámite se dispuso la vinculación de la parte demandada conformada por MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN.

Conforme las pretensiones y la relación de información contenida en la réplica para determinar e identificar el inmueble cuyo bien es objeto de la pretensión de la división corresponde al inmueble denominado de matrícula inmobiliaria 50C-489022, matrícula catastral N° 01-03-027-007-000 ubicado en la calle 1A N° 20-12 Sur de Madrid (Cundinamarca).

Cumplidas las condiciones y el trámite para asegurar la adecuada relación jurídico procesal, la parte demandada MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN directa y personalmente mediante acta del pasado veinticuatro de marzo, fue notificada personalmente del admisorio proferido en su contra, sin oponerse ni promover defensa para determinar la falta de réplica, bajo cuya condición el proceso aguarda la decisión de instancia.

Con tal discurrir probatorio, se advierte desde ya la falta de réplica y por las razones que seguidamente se expresan y se definirá la pertinencia de disponer y decretar la venta del bien común.

## **CONSIDERACIONES**

Como una de las manifestaciones de la propiedad en cuanto a su titularidad es la comunidad, a sus propietarios legalmente se los facultó para evitar la indivisión o comunidad de titulares, dotándoselos de mecanismo que la extingan de acuerdo a las condiciones reseñadas por el artículo 406 del Código General del Proceso, que legitima al comunero para formular la demanda contra los demás condueños<sup>1</sup>, para que se proceda a la liquidación y

<sup>1</sup> Auto del 18 de junio de 1996, Tribunal Superior de Bogotá.

distribución entre los partícipes del caudal poseído proindiviso, en partes o lotes que guarden proporción con los derechos cuantitativos de cada uno de ellos, disolución que está reglada sustantivamente por el artículo 1374 del Código Civil Colombiano, cuya división o partición puede llevarse a cabo de dos maneras, materialmente o ad valorem.

En las condiciones sustantivas que caracterizan esta clase de asuntos, preciso es definir que su procedencia está determinada cuando el derecho de propiedad asume la forma de comunidad porque respecto de un bien simultáneamente existen varios sujetos procesales titulares del derecho de dominio, quienes no tienen precisión sobre el derecho que cada uno despliega, ejerce y le corresponde sobre una parte específica de aquél.

Cuando ocurre tal situación, la comunidad, los condueños están facultados para finiquitarla extrajudicialmente realizando su partición material o enajenándolo a una sola persona que radique en su cabeza las diversas cuotas y unifique así el dominio del bien. Ante la imposibilidad de tal acuerdo, el proceso divisorio, en la modalidad de división o venta de la cosa común, constituye el instrumento judicial idóneo para lograr tal propósito, cuyo asunto es precisamente la vía dispuesta por la parte demandante en el presente proceso para cuantificar y precisar su derecho de dominio. -

El propósito de la acción promovida corresponde y se concreta en que se decrete la venta en pública subasta, del bien que en común y proindiviso pertenece a las partes contenciosas en el presente proceso; de manera que la intención y propuesta de la activa con su demanda, resulta viable en cuanto legalmente se la faculta para expresar su inconformidad con la indivisión.

En cuanto a las mejoras debe considerarse que el artículo 412 del Código General del Proceso, autoriza requerirlas al señalar que “El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación especificándolas debidamente y pidiendo las pruebas correspondientes. Si se hubiera formulado oposición, el juez decidirá sobre las mejoras en el auto que la resuelva, de lo contrario el reclamo relativo a estas se tramitará como incidente. En el auto que reconozca las mejoras, el juez dispondrá que los peritos las avalúen por separado.”

Tal carga resulta insatisfecha en cuanto la parte demandada MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN se abstuvo de solicitarlas y sin mediar juramento estimatorio tampoco las liquidó, sino que además omitió la demandante objetarlas por lo que no se erige como un medio idóneo y eficaz para acreditarlos, por lo que el Despacho queda relevado de alguna posibilidad para determinar si las realizaron en el bien común y si ellas corresponden a las “mejoras” que autoriza el artículo 966 del Código Civil Colombiano, distinción que se impone para diferenciarlas de las simples “reparaciones locativas” estimándose si fueron útiles o necesarias y para ello, deben considerarse los términos con los que reiterada y pacíficamente la jurisprudencia se ocupó de tal distinción al considerar:

“...La doctrina científica y la jurisprudencia, con apoyo desde luego en los textos legales que acaban de citarse, han dividido esas expensas en necesarias y no necesarias, correspondiendo la primera categoría a aquellas sin cuya ejecución la cosa habría desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente su valor, a tal punto que cualquiera que la tuviera en su poder tendría que afrontar tales dispendios; en este entendido, siguiendo el mismo principio que propugna por evitar aprovechamientos patrimoniales indebidos para el reivindicante a costa del poseedor

vencido, a éste deben abonársele las mejoras necesarias de carácter material y permanentes, para lo cual, a más de demostrar que dichas expensas realmente tomaron cuerpo en obras duraderas visibles en la cosa cuando va a ser restituida, el poseedor debe probar que se requerían, no para el simple mantenimiento del bien o la producción de frutos, sino para evitar la pérdida o menoscabo ya señalados, pues sólo si tienen esta característica, participarán de la condición legal de necesarias, y considerando que deben ser reconocidas en el estado en que se encuentran cuando ingresan al patrimonio del dueño del bien en el que fueron introducidas, deberá cubrirlas el reivindicante. Tratándose de expensas necesarias pero que no tienen expresión material permanente y resultan en consecuencia de actividades inmateriales, como la defensa en procesos judiciales, éstas serán abonadas al poseedor en cuanto se traduzcan en provecho para el reivindicador y se hayan ejecutado con mediana inteligencia y economía.”

“Y por contraposición a las anteriores, se regulan también las expensas o mejoras no necesarias llamadas así por cuanto su realización no es indispensable para la integridad de la cosa, mejoras estas que la ley las ha dividido en útiles y suntuarias. Las primeras, a diferencia de estas últimas, aumentan sustancialmente el valor venal del bien mejorado, su capacidad de rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar, desde luego sin premiar la mala fe, el fraude o el abuso, por lo que el Art. 966 del C.C. dispone que solo el poseedor de buena fe, es decir aquél que se cree dueño y procede como tal, con la conciencia de encontrarse en una situación normal que no contraría el derecho de otro, puede exigir que se le abonen las mejoras que de esta clase haya efectuado antes de la contestación de la demanda, por cuanto con posterioridad a ella, ya ese poseedor restituyente tendrá conocimiento de la existencia de quien le está disputando la cosa y resultaría cuando menos imprudente mejorar un predio que, eventualmente, puede estar obligado a entregar a otra persona. Dicho en otras palabras, la buena o mala fe del poseedor para efectos de que se le reconozcan las mejoras útiles, es preciso referirla al momento en que fueron hechas las expensas en cuestión, de suerte tal que en esta materia específica rige la regla que con claridad indiscutible consagra el Art. 969 del Código Civil, norma esta con apoyo en la cual tiene dicho la Corte que, en lo tocante a restitución de frutos y derecho a mejoras, “el tratamiento al poseedor de buena fe vencido en el juicio, cambia fundamentalmente a partir de la notificación de la demanda. Esto se explica porque si el poseedor ha resistido a la demanda después de conocer los títulos y razones invocados por el reivindicador ya no podrá alegar que subsiste su honrada creencia de hallarse poseyendo como dueño, y aun cuando en realidad pudiera afirmar que tenía motivos serios para seguir considerándose como legítimo propietario durante el curso del juicio, los efectos declarativos de la sentencia que reconoce el derecho del actor y niega la oposición del reo, dejan sin base tal alegación, pues el fallo retrotrae la situación jurídica de las partes al momento de la demanda”. (G.J. Tomos LXXVII y LXXXI).”

Con dicho marco conceptual bien puede concluirse que solamente pueden reclamarse como “mejoras” las encaminadas antes que a la conservación de las condiciones del inmueble, a lucirlo, embellecerlo, mejorarlo y enriquecer las condiciones tipo morfológicas del inmueble, y por ello, la instalación de enchapes en paredes y pisos, accesorios de baños, la alberca, construcción de muros y el necesario alistamiento para pintarlos, entre otros trabajos se desconoce si los efectuaron en la casa materia de división, en cuantía y condiciones que tampoco se respaldan en ningún juramento estimatorio.

De acuerdo con la clasificación jurisprudencial dispuesta y definida su falta de prueba no es posible concluir que a las mismas le corresponde a la parte demandada MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN, según el artículo 966 del Código Civil Colombiano, ni tampoco aquellas de existir en el inmueble objeto de división, pueden catalogarse como “mejoras necesarias y útiles”, pues las mismas, tuvieron la virtud de evitar la pérdida o menoscabo del bien, aumentar su precio y permitir su explotación, entre otros beneficios.

Ante la inexistencia del juramento estimatorio que la demandada MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN omitió, ningún efecto puede atribuírsele a la incidencia que corresponde a la ejecución de las obras, trabajos y gastos que demandó su ocurrencia en el inmueble en el que paulatinamente las realizaron en procura de beneficiarlo y generarle una mejora en sus condiciones físicas que lo alteran y modificaron las condiciones inciviles y existentes desde cuando se creó la comunidad que se pretende extinguir y

sobre los que nada se discute en cuanto a su cualidad, necesidad, valor , cantidad ni sobre la responsabilidad que sobre las mismas correspondería a la parte demandada MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN, quien ni siquiera las reclamó y sin que subsista claridad sobre la existencia de las obras, las condiciones en las que se realizaron en forma concreta y detallada, ni sobre su valor, los materiales utilizados, el área y las posibles épocas en que se efectuaron, ningún pronunciamiento debe emitirse frente aquellas en procura de la observancia correspondiente a las limitaciones que impone el principio medular de la congruencia que impide desbordar el marco de competencia señalado por la demanda y la oposición que contra la misma se promueva..

Precedidos del silencio en que incurren las partes sobre dichos aspectos, ninguna posibilidad surge para el reconocimiento, puesto que de acuerdo con los soportes allegados y las consecuencias del juramento estimatorio, debe precisarse el incumplimiento de los requisitos necesarios para decretarlos como quiera que nunca fueron requeridos por la parte demandada que ostenta la calidad de comunero, y sin acreditar el valor de los costos que generados eventualmente sufragó MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN, ningún reconocimiento puede efectuarse ante el incumplimiento de las condiciones del Capítulo III del Código General del Proceso, toda vez que, como quedó dicho, lo que sobre el particular es posible debatir, es lo relativo a las mismas y que las plantó uno de los comuneros con propósitos diversos a los que corresponden a los simples “arreglos locativos”.

Como la parte demandada MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN se abstuvo de contestar la demanda se desconoce si hará uso del derecho de opción de compra, para cuyo propósito se le advierte que para el ejercicio debe ajustar su eventual petición dentro de la oportunidad que le brinda el artículo 414 del Código General del Proceso, señalándose la pertinencia del eventual remate, para el cual continuara el trámite.

Por lo expuesto. el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

### **RESUELVE**

**DECRETAR LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA** del inmueble y su construcción correspondiente a denominado de matrícula inmobiliaria 50C-489022, matrícula catastral N<sup>o</sup> 01-03-027-007-000 ubicado en la calle 1A N<sup>o</sup> 20-12 Sur de Madrid (Cundinamarca), cuyos linderos corresponden a los descritos en el hecho primero de la demanda, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente determinación.

**ABSTENERSE DE RECONOCER** a favor de la parte demandada, MARTHA ESTHER AVENDAÑO DE PINZÓN, suma alguna por concepto de mejoras de acuerdo con lo descrito en la parte motiva de esta providencia.

### **CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

El Juez

**JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA**

finada

Instituto Legal

de la Nación

de la Nación

del

del Poder Judicial

Recurso de amparo interpuesto por el Sr. [Nombre] contra el Sr. [Nombre] y el Sr. [Nombre] el día [Fecha]

Código de Procedimiento Civil, arts. 100 y 101

Del Poder Judicial de la Federación

Desahogado el presente recurso de amparo por el Sr. [Nombre] y el Sr. [Nombre] el día [Fecha]