



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	ALEJANDRA ROJAS CASTRO
DEMANDADO	MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO
RADICACIÓN	2543040030012023-0167

Madrid, Cundinamarca. Junio veinte (20) de dos mil veintitrés (2023). – ^o

Al verificarse la actuación, se define la primera instancia del proceso PROCESO DIVISORIO que mediante apoderado judicial promueve ALEJANDRA ROJAS CASTRO, contra MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO, para cuyo propósito la secretaria ingresó el expediente.

Conforme la actuación, ALEJANDRA ROJAS CASTRO, promueve demanda para que al cabo del proceso DIVISORIO pertinente se resuelva el proceso que promueve contra MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO, para que se decrete la división material del inmueble apartamento 402 Interior 6 "Conjunto Residencial Zaragoza Apartamentos" Propiedad Horizontal ubicado en el kilómetro 13+800 entrada Calle 23 N° 13-04 de Madrid Cundinamarca de matrícula inmobiliaria 50C-1916080.

La demanda divisoria de bien común que le correspondió al Juzgado, finalmente se admitió para el trámite mediante providencia del pasado diez (10) de marzo, para cuyo trámite se dispuso la vinculación de la parte demandada MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO, quien mediante apoderada replicó la demanda oponiéndose a las pretensiones promoviendo las excepciones de existencia de limitación al dominio, obligaciones a cargo de las partes y la genérica, fundadas en el patrimonio de familia que afecta el inmueble, las deudas que sobre el mismo pesan y la que oficiosamente deba declararse.

Conforme las pretensiones y la relación de información contenida en la réplica, ninguna contrariedad subsiste respecto de la descripción y determinación del inmueble que corresponde al objeto de la pretensión de la división constituido por el apartamento 402 Interior 6 "Conjunto Residencial Zaragoza Apartamentos" Propiedad Horizontal ubicado en el kilómetro 13+800 entrada Calle 23 N° 13-04 de Madrid Cundinamarca de matrícula inmobiliaria 50C-1916080.

Cumplidas las condiciones y el trámite para asegurar la adecuada relación jurídico procesal, la parte demandada MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO directa y personalmente mediante acta del pasado veinticuatro de marzo, fue notificada personalmente del admisorio proferido en su contra, ocupándose de replicar la acción mediante excepciones que se propusieron con desconocimiento del artículo 409 del Código General del Proceso, bajo cuya condición el proceso aguarda la decisión de instancia.

La defensa propuesta en las condiciones del artículo 409 de Código General del Proceso deviene improcedente en cuanto indica que "si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretara, por medio de auto, la división o la venta", exigencia que incumple la parte demandada como quiera que los medios exceptivos propuestos determinan la ausencia de reparos contra las

pretensiones contenidas en la demanda, así mismo, cuya aspiración en manera alguna resulta inviable al considerar las pretensiones del libelo. Con tal discurrir probatorio, se advierte desde va 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 condueños¹, para que se proceda a la liquidación y 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 acabo de dos manera, 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

¹ Auto del 18 de junio de 1996, Tribunal Superior de Bogotá.
PROCESO DIVISORIO No 254304003001 2023-0167. MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO

demandada MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO si bien las reclamo se abstuvo de acreditarlas en cuanto solicito la práctica de medios encaminados a tal propósito precisándose que el juramento dispuesto corresponde e incluye un automotor que impide reconocerle efectos al dispuesto como quiera que impide determinar si tal valor únicamente corresponde a las pretendidas sobre el inmueble, solicitarlas y sin mediar juramento estimatorio tampoco las liquidó exclusivamente sobre el inmueble, 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 cubrir las 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 simple mención de un valor, si determinar a que corresponden,

si exclusivamente esta referidas al inmueble desconociendo que en manera alguna comprende el vehículo que allí se reclama cuyo proceder impide tener certeza que aquellas exclusivamente se efectuaron en el inmueble materia de división, en cuantía y condiciones que tampoco se respaldan en juramento estimatorio respecto de ese bien y que tampoco se consolida al referirse conjuntamente a un automotor.

De acuerdo con la clasificación jurisprudencial dispuesta y definida su falta de prueba no es posible concluir que a las mismas le corresponden a la parte demandada MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO, según el artículo 966 del Código Civil Colombiano, ni tampoco aquellas de existir sobre 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 junto a los de un vehículo.

Ante la inexistencia del juramento estimatorio que la demandada MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO 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 cuanto el valor reportado, que no los determina ni explica en su origen, comprende los relacionados con un vehículo ajeno al proceso, como quiera que nada acredita que se 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 MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO, 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 de la falta de juramento estimatorio exclusivo del inmueble, la omisión en explicar razonadamente 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 MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO, 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 MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO se abstuvo con su réplica de promover la excepción de pacto de indivisión 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 continuará 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 pública subasta del inmueble y su construcción correspondiente a apartamento 402 Interior 6 "Conjunto Residencial Zaragoza Apartamentos" Propiedad Horizontal ubicado en el kilómetro 13+800 entrada Calle 23 N° 13-04 de Madrid Cundinamarca de matrícula inmobiliaria 50C-1916080, cuyos linderos corresponden a los descritos en el hecho primero de la demanda, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente determinación.

Decretar el embargo previo del inmueble materia de la VENTA, apartamento 402 Interior 6 "Conjunto Residencial Zaragoza Apartamentos" Propiedad Horizontal ubicado en el kilómetro 13+800 entrada Calle 23 N° 13-04 de Madrid Cundinamarca de matrícula inmobiliaria 50C-1916080. Comuníquese al respectivo registrador, quien expedirá el certificado dispuesto por el numeral 1° del artículo 593 del Código General del Proceso, a costa del peticionario., para cuyo propósito la Secretaría, enviará los oficios ordenados, cumpliendo el artículo 11 de la ley 2213 de 2022, a la dirección electrónica que se conozcan o la que reporté la actora.

Decretar el secuestro del inmueble apartamento 402 Interior 6 "Conjunto Residencial Zaragoza Apartamentos" Propiedad Horizontal ubicado en el kilómetro 13+800 entrada Calle 23 N° 13-04 de Madrid Cundinamarca de matrícula inmobiliaria 50C-1916080.

Conforme la Ley 2030 del 2020, para la práctica de la anterior medida comisionar al alcalde Municipal v/o Inspector de Policía de la Zona Respectiva de Madrid-Cund., quien particularmente cumplirá las obligaciones de los artículos 15 del Acuerdo N° PSAA10- 7339 de 2010 y 6° del Acuerdo N° PSAA10-7490 de 2010 del Consejo Superior de la Judicatura. b.-) Por disposición de la parte actora, el inmueble secuestrado sea dejado al COOPROPIETARIOS, a quien se le deben hacer las prevenciones correspondientes. (Numerales 2° y 3° del artículo 595 del Código General del Proceso)

Los gastos de las anteriores actuaciones y diligencias serán de cargo de los comuneros, a prorrata de sus derechos.

Abstenerse de reconocer a favor de la parte demandada, MARCO ANTONIO QUINTERO CAMARGO, suma alguna por concepto de mejoras sobre el apartamento 402 Interior 6 "Conjunto Residencial Zaragoza Apartamentos" Propiedad Horizontal ubicado en el kilómetro 13+800 entrada Calle 23 N° 13-04 de Madrid Cundinamarca de matrícula inmobiliaria 50C-1916080 de acuerdo con lo descrito en la parte motiva de esta providencia y tramitar las excepciones propuestas en los términos que determinan su improcedencia como lo define el artículo 409 de Código General del Proceso al indicar que "si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretara, por medio de auto, la división o la venta", como en efecto se procede.

Abstenerse imponer costas por el trámite de la instancia,
en las condiciones expuestas.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El Juez

JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA

Firmado Por:

Jose Eusebio Vargas Becerra

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Madrid - Cundinamarca

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: **4b81c4cf0f55544bd351b315ab5861558a6de50933c381df3aaffdaf3d756de**

Documento generado en 19/06/2023 11:53:34 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>