Sustentación Recurso de Apelación 2020-235

norberto andres arias mora <norandarmo@hotmail.com>

Mié 27/04/2022 16:47

Para: cserjudcfarm@cendoj.gov.co <cserjudcfarm@cendoj.gov.co>;abogadamarcela@hotmail.com <abogadamarcela@hotmail.com>

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA Q.
E.S.D.

PROCESO : DIVISORIO
DEMANDANTE : LORENA MARÍN CALDERÓN
DEMANDADO : JOSÉ RAMÓN MUÑOZ MAYORGA.
RADICADO : 2020-235

Comedidamente me permito allegar escrito de sustentación de Recurso de Apelación dentro del proceso de la referencia.

atentamente,

NORBERTO ANDRES ARIAS MORA
Apoderado demandante

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA Q.
E.S.D.

PROCESO	**:**	**DIVISORIO**
DEMANDANTE	**:**	**LORENA MARÍN CALDERÓN**
DEMANDADO	**:**	**JOSÉ RAMÓN MUÑOZ MAYORGA.**
RADICADO	**:**	**2020-235**

NORBERTO ANDRÉS ARIAS MORA, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 89.009.110 expedida en Armenia Quindío, y con la Tarjeta Profesional número 99.012 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado del Señor JOSÉ RAMÓN MUÑOZ MAYORGA, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito sustentar recurso de apelación contra la sentencia proferida por ese Despacho el día 22 de mayo de 2022 dentro del presente proceso y dentro del término legal:

Mediante la sentencia aducida el A-quo falla denegar el reconocimiento de las mejoras efectuadas por el señor JOSE RAMON MUÑOZ MAYORCA, argumentado que no se logró probar que las mismas las hubiere realizado el demandado.

Los argumentos dados por el juez de primera instancia no son acordes a las pruebas obrantes y las directrices jurisprudenciales que regulan la materia, tal y como se ha deprecado en el curso del proceso dado que se tiene comprobado dentro del proceso que la comunidad existente entre las partes se da respecto del lote de terreno sin construcción, ubicado en el área urbana de Armenia Q., en el Barrio San José, Calle 21 entre Carreras 26 y 27 No. 26-47, constante de 8.00 metros de frente, por 28.50 metros de fondo, identificado con ficha catastral número 01-03-0058-0010-000, y el señor JOSE RAMON MUÑOZ MAYORGA, es propietario de las mejoras construidas sobre dicho lote, tal circunstancia que se deprende las pruebas allegadas y practicadas dentro del proceso, como son el interrogatorio de parte del demandado, de esta prueba se puede extraer de donde provenían los recursos, la forma como obtuvo los mismos, y como los enviaba a la señora demandante para que los invirtiera en la construcción, da cuenta como se tiene que la señora Marín, llegó al país en el año 2012 y la obra fue terminada en el año 2016, tiempo además que duró la ejecución de la obra, desde el año inicial la aducida señora no ejerce ninguna actividad económica, que pudiere deducir que tuviere la posibilidad de efectuar aportes en la construcción de las mejoras,

luego entonces se deduce que la inversión en la construcción de las mismas las realizaba mi mandante.

De los títulos valores aportados al proceso puede inferirse que, para poder concluir la obra, tuvo que adquirir créditos, los cuales como se dice en el contexto de los mismos, fueron adquiridos para invertir en la obra de la calle 21 en el lote de propiedad de los demandados, por lo tanto a la señora LORENA MARÍN CALDERÓN, no le asiste derecho para solicitar la hacer esas solicitudes ya que solo es propietaria del 50% del lote sin construcción alguna, como se ha dicho las mejoras construidas sobre el mismo sobre el mismo han sido hechas por mi mandante con recursos propios y créditos que fueron enviados de U.S.A al constructor del mismo el señor JUAN DE LA CRUZ NARVÁEZ GÓMEZ, tal y como este testigo lo argumentó en su declaración, de este modo no puede decirse, ni determinarse como lo aduce el juzgador la venta de las mejoras que pertenecen al demandado.

Lo hasta aquí descrito es corroborado por la demandante en su interrogatorio de parte, donde incluso al momento de la práctica de la prueba afirma que el demandado está realizando mejoras, en el edificio para la conservación del mismo, luego entonces la misma demandante reconoce que su comunero es quien realiza las mejores del inmueble, situación que se deduce aun más cuando da cuenta que ella no tiene una actividad económica, porque se dedica al hogar, luego entonces puede inferirse que esta no tenía recursos para invertir en las mejoras, por lo tanto es predicable afirmar que tales inversiones fueron realizadas por su comunero, también acepta y reconoce que recibía dineros del demandado para invertir en la obra, además también da cuenta de la forma como recibía, tales dineros, lo que concuerda con lo preceptuado y argumentado por el señor MUÑOZ MAYORGA y por el testigo JUAN DE LA CRUZ NARVAEZ GOMEZ, es tan claro el reconocimiento de mejoras que la misma apoderada de la demandante le pregunta al demandado que cuando instaló el sistema de video en el edificio, lo que evidencia con más fuerza que las mejoras al edificio las ha realizado el demandado, para todos los intervinientes en el juicio que claro esta situación, menos para el juzgador, de igual manera la demandante acepta y reconoce que la obra la entregó en el año 2016, y a quien entregó la obra, pues a su propietario JOSE RAMON MUÑOZ, cabe destacar que se puede observar a pesar de estos reconocimientos por parte de la demandante, en cierto, momentos de la diligencia su apoderada le índice o indica lo que debe responder.

Por tal razón reitero mi mandante tiene derecho al reconocimiento de mejoras, porque mi mandante Sobre el inmueble descrito en la demanda ha efectuado un edificio denominado "EDIFICIO MUÑOZ", al cual previo a la presentación de diseños y demás requisitos exigidos, se le otorgó la Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva, mediante la resolución # LC 2012-1486 del día 13 de enero de 2.012, en la Curaduría Urbana # 1 de Armenia Q., la licencia aprobada comprende una construcción de 658.80 m2 sobre un lote de terreno de 228 m2, y el cual fue valorado

en el dictamen que se presentó legamente dentro del proceso y el cual no fue objetado, por ende, las mejoras a reconocer a mi mandante según el dictamen dicho valor, no se tiene en cuenta para el incremento en el precio del metro cuadrado de las mejoras, constituidas en seis (6) niveles, si se tiene en cuenta que el primer piso presenta mezanine (2 niveles) y el cuarto piso tiene terraza, mejoras que específicamente se tienen así: PRIMER NIVEL: Local comercial con baño, área de circulación de entrada a dos parqueaderos y escalas de acceso a los apartamentos. SEGUNDO NIVEL: Mezanine correspondiente al local comercial. TERCER NIVEL: Apartamento tipo 1 (46,0 m2), que consta de sala, comedor, baño, una alcoba, cocina y zona de ropas. Apartamento tipo 2 (94,0 m2), que tiene sala, comedor, alcoba principal con baño, dos (2) alcobas, dos (2) balcones, dos (2) baños, cocina y zona de ropas. Área de circulación y escalas de acceso. CUARTO NIVEL: Apartamento tipo 1 (46,0 m2), que consta de sala, comedor, baño, una alcoba, cocina y zona de ropas. Apartamento tipo 3 (102,0 m2), que tiene sala, comedor, alcoba principal con baño, dos (2) alcobas, dos (2) balcones, un baño social, cocina y zona de ropas. Área de circulación y escalas de acceso. QUINTO NIVEL: Apartamento tipo 4 (166,0 m2), que consta de sala, comedor, alcoba principal con baño privado y Vestier, dos (2) alcobas con baño privado, una alcoba, dos (2) balcones, baño social, cocina y zona de ropas. Área de circulación y escalas de acceso a terraza. SEXTO NIVEL: Terraza y circulación de acceso, adicionalmente mi mandante ha efectuado mejoras necesarias para la conservación de su construcción y que van resultando por el paso del tiempo.

Derecho que se encuentra regulados por las siguientes disposiciones, teniendo en cuenta desde luego lo preceptuado por en el artículo 2327 del Código Civil que preceptúa:

“ARTICULO 2327. CONTRIBUCIONES POR OBRAS Y REPARACIONES. Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota.”

De igual manera se debe tener en cuenta lo preceptuado en los artículos 965 y 966 del ordenamiento civil los cuales establecen:

ARTICULO 965. ABONO DE EXPENSAS NECESARIA. El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieren en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.

ARTICULO 966. ABONO DE MEJORAS UTILES. El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.

Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en qué consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo…."

Por parte el artículo 412 del Código General del Proceso dispone:

"Artículo 412. Mejoras.

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. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.

Cuando se trate de partición material el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.

Atendiendo las normas transcritas mis mandantes tienen derecho al reconocimiento a que se abone a su favor lo que han invertido en reparaciones, expensas y mejoras necesarias, para el mantenimiento y conservación del bien inmueble objeto del litigio, mejores que han sido debidamente descritas, por lo tanto debe ser reconocidas las mejoras útiles y expensas (arts 965 y 966 C.C.) que mi mandante ha efectuado sobre el bien común dándole un mayor valor a este, las que se concretan en las mejoras efectuadas sobre el lote de terreno referido, las cuales fueron debidamente tasadas por el perito designado por el despacho y que corresponden a la suma de $984.906.000 y las expensas relacionadas en el juramento estimatorio.

La demandante en su interrogatorio de parte además deja claro o corrobra lo dicho por el demandante, en razón a que en el mes de octubre de 2015 encargó a LORENA MARÍN CALDERÓN, para que culminara obra en lote de terreno objeto de la venta y una vez encargada de la misma, mi mandante empezó a enviar el dinero correspondiente, al igual que le enviaron dinero diversas personas que le hacían créditos para poder seguir la obra, para que quedara la constancia del crédito, esas personas enviaban el dinero directamente a la demandante, dinero que por cierto actualmente mi mandante aun adeuda, pero todo esto lo hacía por el encargo efectuado por el demandado, tanto así que en demanda ordinaria laboral de primera instancia instaurada por señor HUGO LEÓN CEDANO, que se tramitó en el Juzgado

3 Laboral del Circuito de Armenia, radicado 2016-206, la demandante manifestó que la construcción de la edificación la contrato el señor JOSÉ RAMÓN MUÑOZ MAYORGA, con un contratista, estando ella en Estados Unidos y que desconoce si JOSÉ RAMÓN MUÑOZ MAYORGA, contrató personal de forma directa, que no dio poderes, ni órdenes a ninguna persona, para que celebrara ningún tipo de contrato en su nombre y que tampoco participó en la construcción de la citada edificación, esto si debe tomarse como un indicio grave en contra de la demandante, porque cuando es necesario asumir responsabilidades y sobre todo de tipo laboral, se excluye de ellas, pero para obtener beneficios o recibir dineros, si ha sido la sumisa y ardua trabajadora, cuando por el contrario ella misma manifiesta que nada tuvo que ver con la obra, a pesar de haber sido encargada de mi mandante, en dicho encargo desde luego pudo haber efectuado diligencias ante empresas de servicios públicos domiciliarios, comprar material, contratar personal, pero siempre en nombre y con dineros de JOSÉ RAMÓN MUÑOZ MAYORGA.

Adicionalmente la demandante en su afán de poder mostrar una actividad frente a la construcción de las mejoras presenta unos contratos que presentan inconsistencias que dan lugar sospechar que no fueron efectuados en la época que se dice por cuanto en ellos se determina un valor pero no se expresan cantidades de obra, ni de materiales para calcular el valor a ejecutar, no se menciona las cantidades de apartamentos a los cuales se deben realizar la obras, puede evidenciarse esto en el contrato de JOSÉ ELÍAS SANTA, el contrato de COLVIDRIOS, no se menciona que persona firma el contrato, ni quien los representa, llama la atención que las supuestas obras entregadas fueron en aluminio, acero, acrílico y vidrio, y en el contrato se diga que las obras son de carpintería, las constancias de entrega carecen de fecha y quien las entrega, el objeto de este contrato es el mismo objeto que el contrato de Alexander Morales, y tiene el mismo tiempo de ejecución, lo que hace ver que además fueron realizados sobre el mismo formato, en mismo tiempo, pero no en la época que se estipula en los mismos, el señor JESÚS ORLANDO QUINTANA VARGAS, pareciere que fuere contratado para unas funciones diferentes al de una obra de construcción, dado que carece de funciones específicas, ni tiene funciones claras, se determina que hará entregas parciales con el fin de que el contratante evalúe avances de los productos a realizar y a hacer correcciones necesarias a las fechas de entrega, obligación que no tiene sentido toda vez que el trabajador no tiene que elaborar ningún producto, ni debe hacer ninguna entrega, además se realiza un contrato a término indefinido, cuando se observa que la obra tenía un tiempo de duración, y el mismo sentido común lo indica que en este tipo de actividades los contratos se hacen por obra o labor, los contratos de obra además se realizan en el mismo tiempo y para terminar casi en las mimas fechas, el mismo sentido común indica que se deben terminar primero unos trabajos y seguir con los demás, mas hay obras que no se pueden llevar a cabo al mismo tiempo, como las obras que supuestamente contrató la señora MARÍN CALDERÓN.

Los impuestos prediales los ha pagado la demandante para tratar de ocultar su propiedad en el lote de terreno, para posiblemente defraudar a terceros, entre ellos el demandado, esto por cuanto en el año 2017 constituyó una sociedad para venderle el 50 % sobre el terreno, sociedad que se llamó HERMANAS DJ S.A.S., lo que volvió a deshacer en el año 2019, y desde luego para poder realizar estos actos debía estar a paz y salvo por impuesto predial, situación debió hacer, porque dicha actuación podría constituir una conducta punible.

Las anteriores situaciones no fueron valoradas, ni analizadas por el Juzgador de Primera Instancia.

En virtud de lo anterior solicito para mi mandante el reconocimiento y pago de los valores antes citados por los conceptos descritos o en su defecto que se pague o abone del valor que resulte del remate del bien inmueble lote de terreno sin construcción alguna.

No se debe dejar de lado que la parte demandante lo que pretende en este proceso es la venta de la cosa común del inmueble, pues si bien es cierto las partes tuvieron un vínculo, como lo fue el matrimonio, este se encuentra en estado de disolución pendiente de efectuar la liquidación respectiva, en ese orden de ideas si lo que discute se refiere a una sociedad conyugal, debió iniciar el respectivo proceso de liquidación, en cuanto a la sociedad patrimonial esta nunca fue constituida, ni reconocida judicialmente, los registros civiles de nacimiento no son prueba que indique la existencia de esta clase de sociedades, y reitero en esta clase de procesos no se discute derechos patrimoniales entre cónyuges, porque su señoría no es competente para dilucidarlos, ni para determinar si los bienes son propios o pertenecen a la sociedad.

Por las razones anotadas, interpuse y sustento Recurso de Apelación contra la mencionada sentencia a efectos de que el A-quem revoque dicha sentencia en lo concerniente al reconocimiento de mejoras; y que en su defecto acceda a las pretensiones de la demanda tendiente a al reconocimiento de las mejores en favor de JOSE RAMON MUÑOZ.

Del señor Juez, atentamente,

NORBERTO ANDRÉS ARIAS MORA
T. P. Nro. 99.012 C. S. J.