

JUZGADO QUINCE CIVL DE CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, doce de mayo de 2022

PROCESO	Verbal - Divisorio
DEMANDANTE	MARIA DEL PILAR MUÑOZ GARRO
DEMANDADOS	MARIA ALEYDA MUÑOZ VASQUEZ
RADICADO	05001400301120150024201
PROVIDENCIA	Sentencia
INSTANCIA	Segunda
DECISIÓN	CONFIRMA PARCIALMENTE, EL JUEZ CIVIL NO PUEDE FALLAR EXTRAPETITA.

El pasado 23 de febrero de 2015 se radico proceso verbal de división por venta ante el Juzgado Once Civil Municipal de Medellín, durante el transcurso del mismo el despacho emitió el pasado 18 de abril de 2017, auto decretando la división por venta en pública subasta, decretó a su vez el secuestro del bien inmueble objeto de demanda de la presente demanda divisoria; declaró la existencia de mejoras realizadas al bien común por ambas comuneras (PARTES) MARIA DEL PILAR MUÑOZ GARRO mejoras a reconocerle por valor de \$9'830.000 y a la señora MARIA ALEYDA MUÑOZ VASQUEZ reconocimiento de mejoras por un valor de \$9'997.705. Como consecuencia de lo anterior condenó a MARIA ALEYDA MUÑOZ VASQUEZ a pagar a la demandante la suma de \$2'457.500 y a MARIA DEL PILAR MUÑOZ GARRO a pagar la suma \$5'998.278.75 de conformidad con el artículo 2537 del C.C. Por auto del 18 de mayo de 2017 se declaró inadmisibile el recurso de apelación en segunda instancia y por auto del 16 de agosto de 2018, nuevamente en segunda instancia se decretó la nulidad de lo actuado. El despacho primigenio asumió nuevamente el conocimiento y dejo plasmado mediante auto del 3 de octubre de 2018 donde alude claramente la ratificación de los escritos contentivos del escrito de sustentación del recurso de apelación (folios 333 a 336), por lo que se procede a decidir.

CASO EN CONCRETO

La inconformidad del apoderado de la parte demandada se centra en dos reparos, el primero de ellos alude a que el inmueble objeto de la Litis si admite división material, refiere para ello, que de hecho el inmueble fue dividido materialmente antes del peritazgo del cual su representada lo ocupa para vivienda con servicios públicos propios, para ello cita el decreto 1469 de 2010 cuando en el artículo 6 numeral tercero párrafo cuarto “*no se requiere licencia (léase de construcción) cuando la división es por orden judicial.*”, alude a que el espíritu de la ley se encamina que los comuneros mantengas su porciones del bien (sic) lo que se patentiza aún más dicha intención, dada la condición de debilidad en que se encuentra la demandada al ser una persona de la tercera edad que no cuenta con ningún ingreso que le permita lograr una vivienda digna. En cuento al segundo reparo, considera que el escenario propicio para reconocer los frutos son el presente proceso y no uno de rendición de cuentas.

El apoderado de la parte demandante sustenta su recurso de apelación aludiendo que en el auto de primera instancia emitido el pasado 18 de abril de 2017 existió una indebida apreciación de la prueba con relación a las mejoras reconocidas a su poderdante, las cuales en la pretensión se aludió a un valor de \$25'441.103; en la excepción, causación de mejoras a favor de la demandada se aludió a un valor de 5'550.000, y el señor juez en el auto enunciado reconoció un concepto de mejoras mayor al valor peticionado por la resistencia de \$7'997.705, siendo dicho reconocimiento un acto ilegal por cuanto que, está reconociendo *ultra petita* lo que no es aceptado en el derecho civil; de igual manera señala, para su representada, como argumento de sustentación, que el juez ad quo a pesar de que se le solicitó el valor aludido como mejoras, nombró perito evaluador el cual determino que las mejoras realizadas por su mandante tenían un valor de \$21'471.919, y aunque era un valor menor al pretensionado, aun así, el juez determinó un valor en el auto mucho menor concretándolo en \$9'830.000, lo que notoriamente se aparta de las mejoras

demandadas y las conceptuadas por el perito, apartándose con ello el juzgador de la verdad material siendo ello una incongruencia en la decisión, por lo que concreta su petición en que se revoque parciamente la decisión disminuyendosele a la demandada la mejoras a un valor de 5'550.000 como lo peticiono en la contestación de la demanda y a su representada la señora MARIA DEL PILAR MUÑOZ GARRO, aumentándole la suma a \$21'471.919, que fueron las mejoras determinadas por el perito evaluador.

C O N S I D E R A C I O N E S

Lo primero a advertir es que frente a lo solicitado por el apelante en representación de la señora María Aleida Muñoz Vásquez (demandada), en el sentido del primer reparo, el de considerar una división material, la misma necesariamente debe rechazarse, puesto que el traer a colación un argumento diferente a la ley, no puede ser de recibo; al momento de la valoración el juez debe emplear las reglas de la sana critica, las cuales básicamente son tres la regla de la ciencia, la regla de la lógica y la regla de la experiencia, el juez basado en la regla de la ciencia decidió negar lo atinente dentro de la oposición a la concesión de la división material, pero no fue huérfano su argumento por cuanto que a pesar de mencionar que el aceptar la división material implicaría una erogación económica importante para el comunero que no deseaba permanecer en indivisión, conforme a lo expuesto por el perito, por lo que no merecería realizar más gastos. Sin embargo, apelando a la regla de la ciencia, también debe tenerse en cuenta el argumento del profesional en este caso, quien muy enfáticamente en la pericia aportada, la cual demuestra con argumentos apoyados en la ley que un área mínima de una vivienda no puede ser inferior a 45 metros cuadrados (folio 247) circunstancia está que incluso vuelve y lo reitera en el cuaderno número 3 de incidentes, en el que emana, que las normas urbanas vigentes decreto 152 de 1998 que las establece no puede ser menor al POT reglamentado, y el área que ocupa la

señora María Aleyda Muñoz que es de 12.15 metros cuadrados, menor a lo establecido en la ley, y cuando se confronta en la prueba testimonial del perito, en el registro 02:08:47 (01-11-2016), reitera el argumento con especial énfasis de que la vivienda en que se solicita división material no tiene iluminación y ventilación desde el exterior, siendo lo anterior un argumento más que suficiente para considerar la no viabilidad de la división material, no basta con que sea ordenado por el juez la división, como pretende ser reconocido por el apelante, sino que igual se requiere que sea acorde a la ley.

Frente al segundo argumento esbozado por el profesional del derecho, se alude al reconocimiento de unos cánones de arrendamiento sobre los que el juez de primera instancia enfáticamente se refirió, de que existen otras acciones judiciales para lograr la efectividad de aquellas, distinta al proceso de la división; razón le merece dicha apreciación, puesto que al juez no le es dable hacer pronunciamiento sobre pretensiones que no comportan similar naturaleza (indebida acumulación de pretensiones), nótese que el **tema decidendum**, trata de un proceso divisorio y no el de una condición de reconocimiento de cuentas o procesos declarativos propios de dicho cobro, los cuales en el Código procesal señala la forma de su reconocimiento, no pueden confundirse el reconocimiento de mejoras con frutos civiles, así se ha estipulado en la ley procesal y este juzgador no es ajeno a ello, de lo contrario estaría vulnerando el debido proceso.

Con respecto al segundo apelante, esto es, de quien ejerce el derecho de postulación respecto de la señora María del Pilar Muñoz Garro, afirma que el reconocimiento de mejoras para con su clienta, fue mucho menor al solicitado en la demanda, e incluso al reconocido por el perito, y mucho mayor para con la demanda, presentándose con ello una incongruencia en la decisión; lo primero es que por congruencia debe

entenderse como **la concordancia que debe mediar entre los pedimentos formulados en la demanda y la decisión tomada en la sentencia** (Azula Camacho) aludiendo el togado a la *ultra petita* para con la oposición y una *citra petita* para con el pretensionante, todo relativo a las mejoras, cuando en civil no es posible. Razón le asiste al apelante con respecto a la reducción de las mejoras solicitadas para con la demandada y reconocidas en el auto que decreta la división por venta, ello por valor de \$ 7.997.705 , por cuanto a pesar de ser la suma probada en el proceso, el demandado limitó en la contestación de la demanda fls 171 la suma de \$ 5.550.000, considerándolo que tácitamente renunció al excedente, el juez se extralimitó en el reconocimiento de aquellas mejoras reconociendo mayor derecho que el reclamado y por ello debe el auto ser revocado parcialmente; no obstante frente a la *citra petita* alegada, por considerar el demandante un reconocimiento menor frente al derecho reclamado, no resulta ser de recibo por cuanto, a pesar del perito señalar unas mejoras por valor de \$ 21.471.919, solo reconoció la suma de \$ 9.830.000, esta apreciación del togado debe basarse en el conjunto probatorio, como igual lo hace el juzgador, es así como si bien el Juzgador reconoce el valor inicialmente enunciado, le faltó a este motivar más la sentencia frente al tópico, solo se centró en exponer que no necesariamente debía apoyarse en la pericia, sin ser claro que se requería enunciar de la valoración de las otras pruebas, como fue precisamente los testimonios vertidos en el expediente, de los cuales si menciona, lo que se deduce de ellos, pero no el valor que les otorga, que en este caso reúnen plenitud, razón del dicho y congruencia; este juzgador de segunda instancia escuchó los audios donde se recepcionó las declaraciones relativas a las mejoras, igual también como aquel juzgador requirió a la parte demandante si existían más testigos conforme a los decretados luego de los obtenidos, para obtener mayor certeza de lo que se pretendía, sin que el interesado los allegara, solo se pudo frente a los testigos recepcionados deducir y ratificar algunas mejoras, verificadas en el audio por este juzgador de segunda instancia; las pruebas documentales aducidas como envíos de dineros o transferencias debían ser ratificadas por testigos y apoyadas como sumas trasladadas para efectuar aquellas

mejoras alegadas, *tema probandum*, no demostrado en el proceso, por lo que sobre esta aspecto el juicio de reproche no procede, las mejoras fueron enunciadas por el perito, relacionando solo unos contratos fls 292 y ss, otorgándole valor a aquellos, pero sin verificar costos y valores propios de los materiales; vuelve y se reitera, sin ser ratificados, ello no puede constituir por sí solo, prueba suficiente para su reconocimiento como se advirtió en acápite anterior, por lo que con los testigos que comparecieron solo se pudo verificar algunas erogaciones realizadas por parte de la señora María del Pilar Muñoz Garro a las que accedió el Juez de conocimiento.

En mérito de lo expuesto el Juzgado quince civil del circuito,

R E S U E L V E

PRIMERO: Revoca parcialmente la decisión contenida en los numerales Cuarto y Quinto de la parte resolutive del auto de 18 de abril de 2017, los cuales quedaran así:

CUARTO. -Declarar la existencia de mejoras realizadas al bien común por ambas comuneras así: Por MARÍA DEL PILAR MUÑOZ GARRO, mejoras por valor de, \$ 9.830.000. y por MARÍA ALEYDA MUÑOZ VÁSQUEZ el monto a reconocer por mejoras asciende a \$ 5.550.000.

QUINTO. -Como consecuencia de lo anterior, CONDENAR a MARIA ALEYDA MUÑOZ VASQUEZ a pagar a la demandante la suma de \$ 2.457.500.00. Y a MARÍA DEL PILAR MUÑOZ GARRO a pagar la suma de \$ 4.162.500.00 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2327 del C. Civil y lo anotado en la parte considerativa

SEGUNDO. Los demás numerales quedan sin modificación alguna.

TERCERO. Ejecutoriado este proveído, devuélvase el expediente al Juzgado de origen

NOTIQUese Y CUMPLASE
RICARDO LEON OQUENDO MORANTES
JUEZ

Firmado Por:

Ricardo Leon Oquendo Morantes
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 Oral
Medellin - Antioquia

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: **32d5b4506392b29cb960a0e38496b2d90496bc4e043a617dd70cf44c8a5fee6e**

Documento generado en 12/05/2022 03:46:51 PM

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