



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

RADICACION: 08001310300320100024500

DEMANDANTE: INVERSIONES NARANJO LOPEZ & CIA. S. EN C.

DEMANDADO: INVERSIONES BLASCHKE ISAZA & CIA. S. EN C. Y ELENA DEL SOCORRO PAEZ CAMPO.

Señora Jueza: Al Despacho proceso Divisorio 245-10 para decidir incidente de objeción al trabajo de partición del bien inmueble objeto de la división.
Barranquilla, 10 de junio de 2021.

El secretario.

Jair Vargas Álvarez
Secretario

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. DIEZ (10) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

Procede éste Despacho a resolver la objeción al trabajo de partición del bien inmueble dentro del proceso divisorio promovido por Inversiones Naranjo López & Cia. S. en C. CIVIL-ILSAN-S.EN.C. contra la sociedad Inversiones Blaschke Isaza & Cia. S en C. y Elena Del Socorro Páez Campo, previo agotamiento del trámite legal correspondiente.

HECHOS

Dentro del presente asunto, por medio de la providencia de fecha 8 de abril de 2013, se ordenó la división material del inmueble objeto de este con el propósito de distribuirlo en las proporciones a que haya lugar entre los comuneros de conformidad con sus respectivos derechos y decretó el avalúo del inmueble en mención.

Para tal fin se presentó el dictamen pericial del auxiliar de la justicia señor Marcos Bayuelo Ruiz, quien presentó el avalúo del inmueble y determinó el valor de las mejoras. La parte demandada solicitó aclaración y complementación del dictamen, seguidamente el mismo fue objetado por la parte demandada.

La objeción al dictamen fue desestimada por el despacho, la parte demandada interpuso recurso de apelación ante el superior quien mediante providencia de fecha 11 de julio de 2016 revocó el auto y se ordena la práctica de pruebas dentro del incidente de objeciones al avalúo.

El despacho por auto de fecha 18 de noviembre de 2016 ordenó la práctica de las pruebas de la objeción, ordenándose para un nuevo dictamen pericial para determinar si el inmueble puede ser objeto de división material y determinar el metraje que le corresponde a la demandante se según su cuota de copropiedad y realizar el avalúo comercial del bien inmueble.

Para tal fin se designó al señor Angel Avendaño Logreira, quien presentó el dictamen el día 26 de enero de 2017, donde se determinó que el predio puede ser objeto de división; dilucidó que de acuerdo al derecho que le asiste al demandante le corresponde un 10% lo cual equivale a 905.00 metros cuadrados y a los demandados le corresponde el 90% del inmueble lo que equivale a 8.149.50 metros cuadrados, anexo a dicho dictamen un levantamiento topográfico para la partición del inmueble entre las partes.

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Se adjuntó el avalúo comercial del inmueble por el valor de \$2.538.706.000.

Mediante providencia de fecha junio 1° de 2017 fue aprobado el avalúo del inmueble y se previno a las partes para que en el término de tres (3) días designaran partidador, como no lo hicieron el juzgado hizo el nombramiento respectivo.

El auxiliar de la justicia presentó el trabajo encomendado, del que se dio traslado a las partes para que tuvieran oportunidad de objetarlo.

FUNDAMENTO DE LA OBJECCIÓN AL TRABAJO DE PARTICIÓN.

La parte demandante alegó que contrario toda responsabilidad, toda vez que muy a pesar que el partidador tuvo a disposición el expediente de la referencia, fue al predio objeto división y fue documentado sobre las mejoras que obran en el expediente como reconocidas y cuantificadas las cuales no actualizó, no hay hijuelas de gastos para cubrir los gastos de mantenimiento, conservación y los propios para hacer la división, que comportan los gastos notariales y registrales para su formal liquidación final, a continuación cita unas normas del Código civil Colombiano.

Sostiene que la parte que representa está recibiendo un lote de menor extensión y sin ninguna mejora sobre él, ni siquiera la mejora que ha realizado su representada y que se ubican sobre el terreno que quieren los demandados se les adjudique.

Es decir que el partidador nada hizo al respecto, ningún análisis del caso frente a las reglas advertidas de la ley misma, pero lo que es peor, utilizó los planos de la división planteada por el perito Angel Avendaño, siendo que este perito estaba autorizado para hacer el avalúo del predio en toda su extensión, dato de suma importancia con lo anteriormente comentado no supo interpretar y utilizar para una justa partición.

Señala que de las pruebas obrantes en el expediente nada hizo el partidador, se limitó a transcribir las medidas y linderos de los lotes que considera deben adjudicarse, no haciendo ninguna precisión de las anteriores que son obligatorias y exige la ley sustancial y procesal. Sostiene que hizo falta: i) Actualización de las mejoras de su representando con cargo a los demás comuneros. ii) Hijuela de deudas por obras de conservación y reparación de la cosa en común que asumió su representado. iii) Hijuelas de gasto de la división tales como pago de impuestos prediales y notariales para inscripción de la partición y iv) Efectuar hijuelas con sus adjudicaciones, con la valoración, con el avalúo practicado y no objetado por las partes.

En el traslado de esa objeción ese pronunció la apoderada de la parte demandada para afirmar que ha quedado demostrado a lo largo del proceso, que quien ocupa ilegalmente la totalidad del inmueble es la sociedad demandante, quien teniendo propiedad únicamente sobre el 10% del inmueble, ha impedido que los propietarios del 90% del mismo, puedan usufructuar su predio. La parte demandante explota el objeto social de la entidad Transportes Atlántico López Chagin & Cia. S.C.A. en el inmueble, ocupa la totalidad del predio, sin pagar arriendos. Sostiene que para el desarrollo de su negocio particular ha efectuado adecuaciones al inmueble las cuales tienen por objeto facilitar el desarrollo del objeto social de la empresa que explota económicamente el predio. En el informe del perito Marcos Bayuelo que quedó evidenciado que las adecuaciones al terreno era para hacerla funcional para permitir el acceso vehicular de los buses que vienen guardando los demandantes hace varios años en el inmueble.

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

En conclusión señala que el reconocimiento de las adecuaciones efectuadas por la parte demandante significa que se patrocine un enriquecimiento injusto a favor del demandante y como contraprestación un detrimento patrimonial para los demandados.

PROBLEMA JURÍDICO

¿Están dados los presupuestos jurídicos fácticos para aprobar el trabajo de partición presentado por el auxiliar de la justicia?

¿Acreditó el demandante los supuestos jurisprudenciales para el reconocimiento de las mejoras, gasto de mantenimiento y vigilancia como fundamento de la objeción para ordenar rehacer el trabajo de partición?

CONSIDERACIONES

El artículo 467 del Código de Procedimiento Civil proporciona los instrumentos legales para que se ponga fin al estado jurídico de indivisión, al permitir que todo comunero pueda pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

Los artículos 470 y siguientes señalan un procedimiento especial para el trámite de esa clase de procesos.

El artículo 468 dice que salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división 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.

En el presente caso, la parte demandante se inclinó por la división material del inmueble ubicado en Corregimiento La Playa, Jurisdicción del municipio de Barranquilla con la nomenclatura urbana Carrera 10 No.5-198, identificado con matrícula inmobiliaria No 040-0242909 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del mismo lugar y así se ordenó en auto del 8 de abril de 2013.

Es menester entonces determinar si las objeciones formuladas por la parte demandante a la partición material realizada en cumplimiento de la decisión judicial que así lo ordenó, están o no llamadas a prosperar.

No existe controversia alguna sobre la copropiedad del referido inmueble en cabeza del demandante en proporción del 10% y de la demandada en el 90%; tampoco frente a la procedibilidad de la división material. En el respectivo trabajo se determinaron las hijuelas para cada una de las partes, en los porcentajes atrás indicados, se señalaron los linderos de cada lote y el perito se basó en el plano topográfico levantado por el perito Angel Avendaño cuanto efectuó el avalúo del inmueble, acogido mediante auto del 1 de junio de 2017.

Como atrás se indicara, objetó la parte demandante el modo como se realizó la partición porque a su juicio la parte que representa está recibiendo un lote de menor extensión y sin ninguna mejora sobre él, ni siquiera la mejora que ha realizado su representada y que se ubican sobre el terreno que quieren los demandados se les adjudique. Señala que de las pruebas obrantes en el expediente nada hizo el partidador, pues sólo transcribir las medidas y linderos de los lotes que considera deben adjudicarse, no haciendo ninguna precisión de las anteriores que son obligatorias y exige la ley sustancial y procesal. Sostiene que hizo falta:

- i) Actualización de las mejoras de su representando con cargo a los demás comuneros.
- ii) Hijuela de deudas por obras de conservación y reparación de la cosa en común que asumió su representado.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

iii) Hijuelas de gasto de la división tales como pago de impuestos prediales y notariales para inscripción de la partición y

iv) Efectuar hijuelas con sus adjudicaciones, con la valoración, con el avalúo practicado y no objetado por las partes.

El artículo 2338 del Código Civil que señala las reglas para la partición material del bien entre comuneros, dice en su parte pertinente y para lo que al caso interesa:

“Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos, y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos, verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, observándose las reglas siguientes:

1. El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión; no habiendo, por tanto necesidad de ocurrir a la mensura, sino cuando esta pueda servir de dato para calcular mejor su valor.

2. Si hay habitaciones, labores u otras, mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará en cuanto sea posible, adjudicar a estos las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno.

3. Si alguno de los comuneros pidieren se les adjudiquen las suertes en un solo globo, así se verificará.

4. Si los interesados no han consignado antes de empezarse el repartimiento la cuota que les corresponde para cubrir los gastos presupuestos para la operación se deducirá dicha cuota de las suertes respectivas y se separará una porción de terreno equivalente para el expresado gasto”.

Puede inferirse de los argumentos en que se sustentó la objeción, que al adjudicarle al demandante un lote de menor extensión, sin el reconocimiento de ninguna mejora, ni siquiera la mejora realizada por su poderdante, que se ubican sobre el terreno que quieren los demandados se les adjudique. Se fundamenta pues esa objeción en que el perito no tuvo en cuenta las mejoras avaluadas por los peritos, y la porción de terreno que compensara en extensión, lo que no recibe en construcciones que si poseen los lotes de los demandados y peor aún, nada comenta el partidor sobre las mejoras reconocidas y avaluadas judicialmente, siendo que el lote asignado a sus poderdantes está ubicado en un lugar opuesto de donde quedaron esas mejoras realizadas por el demandante.

Para resolver es pertinente precisar que el objeto de la partición, es hacer la liquidación y distribución del bien objeto del litigio, para poner fin a la comunidad, y reconocer los derechos concretos de los comuneros.

El partidor es quien recibe la facultad de hacer la partición, y en ejercicio de sus funciones, debe adjudicar lo que a cada uno de los interesados corresponde, quedando elaborado así el trabajo de partición, el cual requerirá para que produzca efectos, la sentencia de aprobación respectiva.

La aprobación judicial consiste en la verificación por el órgano judicial de la conformidad de la partición efectuada con el ordenamiento jurídico. Por ello cuando la partición no se ajusta al derecho, no solamente puede ser objetada por los interesados sino que es obligación del juez, aún a falta de objeciones, ordenar que la partición se rehaga, si ello es procedente según la ley.

La objeción al trabajo de partición debe ser fundamentada en la violación de la ley sustancial o procesal, como por ejemplo, la violación notoria de los límites de la discrecionalidad del



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

partidor en la aplicación de la equidad para la formación de hijuelas, o la existencia o inexistencia de una determinada hijuela. Para llevar a cabo la elaboración del trabajo partitivo, el legislador fijó unas reglas para el partidor que se ofrecen como arquetipos encaminados a que el trabajo de partición y adjudicación refleje, los principios de igualdad y equivalencia que inspiran los postulados del artículo 1394 del C.C., buscando con ello que dicho trabajo constituya un acto justo de distribución.

Pero sin dejar de lado los parámetros establecidos que debe seguir el partidor al elaborar la partición, la jurisprudencia ha reconocido, que dicho articulado deja al partidor una libertad de estimación, procurando que guarde la posible igualdad y semejanza en los lotes adjudicados, siempre que respete la equivalencia, la cual resulta de aplicar al trabajo de partición, para formar las varias porciones, el avalúo de los bienes hechos en los inventarios.

Presentado el trabajo de partición se aplicará lo dispuesto en los artículos 611 a 614, 617, 618 y 620, en lo pertinente.

En relación con las objeciones a la partición la H. Corte Suprema de Justicia, señaló: “La partición hereditaria judicial, como negocio jurídico complejo sustancial y procesalmente debe descansar (artículos 1392, 1394 y 1399 C.C. y 610 y 611 del C. de P.C.) sobre tres bases: la real, integrada por el inventario y avalúo principal y los adicionales, con sus modificaciones reconocidas judicialmente (exclusiones de bienes, remates, etc); la personal, compuesta por los interesados reconocidos judicialmente, con la modificación pertinente hecha por el juez (vgr. exclusiones de sujetos y alteraciones judiciales personales); y la causal traducida en la fuente sucesoral reconocida por el juez (vgr. sucesión testamentaria, intestada etc.).

De allí que sea extraño a la partición, y, por consiguiente, a las objeciones, apelaciones cualquier hecho o circunstancia que se encuentre fuera de dichas bases, sea porque son ajenos a la realidad procesal o porque estándolo no se hayan incluido en ella, ora porque no fueron alegados o porque siéndolos, fueron despachados desfavorablemente...”¹

El Despacho observa que el avalúo del inmueble se encuentra en firme, debidamente ejecutoriado.

MEJORAS SOLICITADAS POR LA PARTES DEMANDANTE.

Las mejoras fueron valuadas en la suma de \$50'699.993, experticia objetada por la parte demandada, se debe resolver la objeción al dictamen radicado por la parte demandada contra el dictamen presentado por el auxiliar MARCOS BAYUELO RUIZ, de conformidad con el auto del 16 de julio de 2016 emanado de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla M. P. Dra. GUIMOAR PORRAS DEL VECCHIO y decidir definitivamente si procede su reconocimiento a quien las solicita.

Ahora bien, como quiera que se objetara por error grave el dictamen pericial, nuestro estudio se concentrara igualmente a tal aspecto.

“En qué consiste la objeción por error grave. "(...), si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que

¹ Sentencia del 10 de mayo de 1989, M.P Pedro Lafont Pieanetta.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

*imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos...' (G.J. t. LII, pág. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, '... es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...', de donde **resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1º del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil '... no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada.** Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador, que al considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva...' (G. J. tomo LXXXV, pág. 604).'² (Negrillas fuera de texto).*

El artículo 238 Numeral 5 del C. de P. C., se encarga de contener lo relativo al trámite de la objeción por error grave.

La objeción por error grave no puede tratarse de cualquier tipo de inexactitud por parte de los peritos, debe tratarse de algo realmente apreciable, destacable o de gran entidad en el experticio del auxiliar.

El error dice Escriche, es la oposición, la discordancia o no conformidad en nuestra idea con la naturaleza de las cosas; o bien en pensamiento, una idea o una opinión contraria a la verdad; de modo que el error, generalmente hablando, consiste en creer verdadero lo que es falso, o creer falso lo que es verdadero, en suponer una cosa que no existe, o en suponer una cosa que no es tal cual se cree existir.

Entretanto, la Corte Suprema de Justicia tiene sentado que debe entenderse que, error grave ha de ser de naturaleza tal que al estar debidamente comprobado de base para dar su dictamen, esto es, que si no hubiera sido por el error, el dictamen no hubiera sido el mismo.

Revisado los argumentos de la parte demandada fundamenta la existencia del error grave En cuanto al valor de las construcciones efectuadas por INVERSIONES BLASCHE ISAZA en el predio arrendado, se aclara que fueron hechas en vigencia del contrato de arrendamiento, por lo que se afirma se trata de adecuaciones efectuadas para el desarrollo del negocio que explotan. Nunca fueron permitidas por los propietarios del 90%. Por tanto, dichas adecuaciones no aumentan el valor del predio, a menos que ellas fueran mejoras necesarias. El contrato no permitía la realización de mejoras salvo las necesarias.

Las pruebas de los pagos aportados, carecen de valor suasorio suficiente, pese a haber sido recibidas por el perito de buena fe, como lo afirmó en el dictamen:

² CSJ, Auto sep. 8/93, Exp. 3446. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

b. La Representante Legal pagó en efectivo todas las mejoras y estas se efectuaron por ser necesarias y acordadas por los copropietarios. La Representante Legal hizo Un (1) pago en efectivo en tres (3) entregas por seguridad. Por otro lado y respecto a las adecuaciones “con fechas posteriores a la presentación de la demanda, años 2010, 2012, 2013, con sus respectivas cotizaciones, cuentas de cobro y comprobantes de egreso”, ellas hacen parte de las mejoras que se avaluaron por separado, tal y como lo exigió la providencia u orden judicial respectiva que me habilito como perito de la división, por ello, al momento que asistí al predio y al indagar sobre los soportes económicos y documentales de las mejoras, la parte demandante me hizo entrega esos documentos que de buena fe los he recibido y relacionado con el peritaje.

La acreditación de los pagos de las mejoras con el patrimonio del comunero demandante debe ser prístina y no el resultado de especulaciones o del dicho recogido por el perito que asevera que averiguó con el demandante que se surtió en tres entregas, enunciado que se contradice con el informe inicial en el cual fueron aportados y relacionados siete comprobantes de egresos

Se determina que los argumentos valorativos imprecisos emitidos por el perito no son constitutivo de error grave, porque el perito no varió el objeto de la pericia en su esencia. La parte demandada cuestionó el fundamento o apoyo de las conclusiones contenidas en el informe. Aseveraciones que se deben tener en cuenta en la apreciación de la prueba pericial, al indicar la causa de las mejoras, de lo cual se evidencia la existencia de unas construcciones, debiendo verificarse si el solicitante acreditó los supuestos jurisprudenciales para su reconocimiento.

Si bien, es cierto, que las mejoras fueron evaluadas por perito, también es cierto que éstas deben ser previamente reconocidas por el juzgado. Sin que el contenido del dictamen sea vinculante para el funcionario judicial, ha de valorarse revisando el método, la metodología, el insumo de la experticia, la solidez de sus conclusiones, de conformidad a la reglas de la sana crítica.

La demandante solicitó con la demanda el reconocimiento de las mejoras realizadas en el inmueble y la parte demandada se opuso a ellas, de conformidad al artículo 472 del C. P. C. se debe proceder a resolver por auto, ante la oposición.

La cuestión se contrae a establecer si las mejoras que reclama el demandante con apoyo en el artículo 472 del C. de P. Civil, al cual nos remitimos, deben ser reconocidas en el curso de este proceso, o, por el contrario, deben ser negadas.

Para ello se rememora el concepto de “mejoras”, tiene una connotación jurídica muy especial, que difiere del lenguaje común, porque para obtener con éxito su reconocimiento en juicios de esta índole se requiere la demostración de dos hechos sucesivos e inseparables, a saber:

- i) Que se han plantado, incorporado o edificado con dineros del propio peculio, del patrimonio personal, no del producido del inmueble.
- ii) Que no se trata de una simple tarea de administración o mantenimiento del inmueble sino de verdaderos actos que pueden contribuir a la valorización y mejor presentación de la edificación. (TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA DE DECISION CIVIL-FAMILIA Magistrado Ponente: Gonzalo Flórez Moreno 31/01/20129 Expediente No. 66001-31-03-001-2009-00423-01.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Por tanto, quien pretenda pasar por mejorista no sólo debe especificar sus mejoras de la mejor manera posible, detallando en qué consisten, sino también aplicarse a la tarea de probar los dos supuestos de hecho arriba indicados lo que descarta, por ende, el tener por tales simples pagos comunes y corrientes que debe hacer cualquier propietario o comunero.

En el caso sub-lite se tiene que el demandante mejorista manifestó en el introito el acondicionamiento del terreno con relleno y hacerle mantenimiento a las zonas de parqueo, realizando obras civiles como la de pavimentar con concreto rígido la entrada y salida del predio, realizarle encerramiento para darle seguridad al predio.

Para acreditar dichas aportó con la demanda el contrato de obra civil (folio 97pdf c1) y solicitó la practica de un dictamen pericial.

En el inmueble objeto de la litis funciona la parte administrativa y operativa de sociedad Transportes Atlántico & Cia. S. en C.

Se colige de lo anterior, que hay un continuo tráfico pesado en el predio objeto de división y ante tal circunstancia se le debe hacer mantenimiento y adecuaciones al terreno, que quedaron consignadas en el informe del perito evaluador cuando justifica las mejoras afirmando "que las mejoras eran para adecuarlo y darle resistencia para tráfico vehicular, había que hacerle un trabajo de adecuación de la banca con un material de relleno y piedra que le diera firmeza, porque el predio está en cercanía a la playa, lo mismo de la instalación de los portones metálicos para darle seguridad a los buses en el parqueadero por allí se le hacen mantenimiento a los buses y se guardan herramientas y materiales".

De lo cual se infiere, que objetivamente en el predio existen obras o construcciones, aceptadas por la parte demandada, pero que indica que no pueden ser atribuidas con ocasión de la comunidad objeto de división material.

La naturaleza misma de la labor de plantar e incorporar mejoras, que es una faena eminentemente tangible, debe dejar huella continua en el tiempo y en el espacio, razón por la cual, para demostrar un derecho de estos en juicio se requiere de una prueba sólida, abundante y conexas que le permita al operador jurídico formarse el criterio firme y claro de que realmente las mejoras existen asumidas por el solicitante.

En este caso, se tiene que determinar si las adecuaciones del terreno y su mantenimiento, constituyen o no, mejoras susceptible de reconocimiento judicial en favor del demandante.

En el dictamen de las mejoras el perito Marcos Bayuelo, hace una estimación de estas y las avalúa en \$50'699.993,68 guarismo actualizado a la fecha del dictamen y que se relaciona en la demanda entre otras señala: relleno de granzón y arena, su vibro compactación, aplanación del material y drenaje del área aproximada de 4.500 mts² que comprende el lado Este aproximadamente 201,56 mts., con el colegio #1 San Vicente de Paul y Ciénaga de Mallorquín, con el lado Sur: aproximadamente 30 mts, con la carrera 10 y de allí por el Oeste: 153,10 mts, distante 32,22 mts, con predios de Cootransnorte y Ciénaga de Mallorquín, hasta el fondo. Norte: aproximadamente 30 mts, con terreno y aguas de la Ciénaga de Mallorquín, tal y como los describe el contrato de obra anexo y el plano de su ubicación.

Sin embargo, es objeto de reparo el fundamento de sus conclusiones, cuando se funda en documentos no aportados por las partes oportunamente al proceso, sino que la parte demandante



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

le proporciona una serie de comprobante de egresos entregadas al auxiliar de la justicia antes de la realización de la pericia, de fecha anterior a la presentación de la demanda y además pretende probar adecuaciones acaecidas en el curso del proceso.

De lo cual, se colige, la indebida aducción de la prueba documental que la soporta, desconociendo la parte las oportunidades procesales para su incorporación y contradicción. Aceptar esta incorporación irregular, sería avalar al demandante la construcción de su propia prueba, en desconocimiento de los principio de oportunidad, aducción y contradicción probatoria.

Aunado a lo anterior, persiste incertidumbre sobre las sumas de dinero efectivamente asumidas por el demandante para la ejecución del contrato de obra y las mejoras invocadas. Toda vez que se adujeron comprobantes de egresos sin consecutivo, sin discriminación del saldo adeudado, con la descripción coincidentes y fechas idénticas o repetidos por concepto de cancelación de abonos en fecha 5 de mayo de 2004 (F. 218 A 221pdf cuaderno principal) a saber:

FECHA	VALOR
05/05/2004	\$5.000.000.00
05/05/2004	\$5.000.000.00
05/05/2004	\$5.000.000.00
05/05/2004	\$1.750.000.00
29/11/2004	\$5.000.000.00
01/12/2004	\$5.000.000.00
06/12/2004	\$6.750.000.00
TOTAL	\$23.500.000.00

Quedando como único soporte de la reparaciones el contrato celebrado el 5 de mayo de 2004, después de celebrada la compraventa contenida en escritura pública No. 524 de abril 30 de 2004 INVERSIONES NARANJO LOPEZ & CIA S EN C. simple civil- ILSAN S. en C. por intermedio de su representante señora Ilsy López Chagin adquirió el 5% del predio objeto de este asunto, por venta que hizo María Esperanza Lacayo de Echeverría. Y posteriormente por escritura pública No.1366 de junio 18 de 2004 la sociedad INVERSIONES NARANJO LOPEZ & CIA S EN C. simple civil- ILSAN S. en C. por intermedio de su representante señora Ilsy López Chagin adquirió el 5% del predio, por venta que hizo la sociedad Inversiones Blaschke Isaza & Cia S. en C.

La celebración del contrato de obra resulta insuficiente para acreditar la asunción de los costos de las obras civiles concertadas a cargo del patrimonio de la entidad demandante.

Se itera que el primer dictamen realizado por el señor BAYUELO actualizó la sumas contenidas en el contrato, el pago de estas construcciones se fundamentó en documentos no allegado oportunamente al proceso, sino por entrega directa realizada por la entidad demandante al perito evaluador y por el dicho del demandante que le informó un pago en tres entregas en efectivos, actuación probatoria que resulta reprochable y por demás contradictoria con los siete comprobantes de egresos suministrados y discriminados en el dictamen inicial.

Asimismo llama la atención que tanto el primer dictamen describan la necesidad de mantenimiento del predio.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

5. ASPECTO FISICO DEL BIEN :

5.1 COMODIDADES: En el primer piso existe una edificación que en su tiempo funcionó como discoteca, con sus baños públicos; un salón anexo de uso múltiple (5.00m x 22.00m) y un área que actualmente se utiliza para oficinas y cuya distribución era como de una casa; en la segunda planta se encuentra un salón amplio (5.00m x 19.00 m) funciona en el inmueble. Por el frente del predio hacia la Kra 10 se encuentran dos Garitas una de las cuales se usa para la vigilancia y el control de los vehículos de la empresa de transporte que actualmente funciona en el inmueble.

5.1.1 ESPECIFICACIONES DE MATERIALES : estructura en concreto para la edificación de dos plantas, muros en mampostería, pisos en general en baldosa de cemento y cerámica, paredes pañetadas y acabadas en vinilo, cubierta en placa ondulada de Eternit, cielo raso en lámina plana de asbesto cemento, portón metálico para el acceso de buses con tubería galvanizada y láminas galvanizadas; las oficinas tienen protectores en rejas metálicas, en el interior de los locales y oficinas puertas en madera acabada en esmalte y /o color natural, los baños públicos están enchapados a media altura en cerámica y los aparatos sanitarios son sencillos de fabricación nacional .

5.2 SERVICIOS PÚBLICOS : Agua, energía eléctrica, gas domiciliario, teléfono y alcantarillado.

5.2.1 TIPO DE CONSTRUCCIÓN : Contemporánea

5.2.2 CALIDAD DEL 'PROYECTO : Regular

5.2.3 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN : Debido a que las instalaciones de la Discoteca y otros salones de la edificación no se encuentran habitados presentan un deterioro normal en su estado, el cual necesita mantenimiento general como es resanes de grietas en muros, mantenimiento de techo y cielos rasos, resanes de pisos, Reparación de Instalaciones Eléctricas, Pinturas total de Cielos Rasos, Puertas y fachadas.

5.2.4 EDAD DEL INMUEBLE : (25) años aproximadamente

5.2.5 VIDA UTIL PROBABLE : (45) años con mantenimiento

En el segundo dictamen sobre las mejoras elaborado por señala la ausencia de mejoras recientes e indica que se realizaron adecuaciones para el acondicionamiento del predio para el ejercicio de una actividad comercial (F15 C3pdf).



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

1.- Con relación a la aclaración, informo al despacho que las mejoras a las cuales me he referido en el informe pericial hacen relación a las construcciones existente en dicho predio, las cuales estaban antes de la adquisición del 10% del predio adquirido por a parte demandante, en el presente proceso divisorio.

Las construcciones posteriores que se han sido realizadas en el predio, han sido para poder utilizar el lote o predio, de acuerdo a la actividad comercial que en él se desarrolla.

2.- Con relación al concepto de vetustez, se refiere a las construcciones existentes, por el estado en que se encuentran.

COMPLEMENTACION:

Con relación a la edad aproximada de las construcciones existentes, y su estado de deterioro, informo que esta edad, es aproximada de más de treinta años (30), y me refiero al estado de las construcciones existentes.

El dictamen elaborado señaló que la mejoras encontradas tienen un vetustez de más de 30 años descrito por el segundo dictamen.

El Despacho también encuentra que algunas obras alegadas como mejoras por la parte demandante tales como el relleno a los terrenos, aplanación del material, compactación por vibro compact, el concreto rígido, el encerramiento con poste de concreto y alambres púas, fueron realizadas por el demandante después de presentada la demanda (julio 27/10), por lo que el despacho no las tendrá en cuenta para su reconocimiento en aplicación del principio de congruencia, se trata de obras que no existían a la fecha de la radicación del petitum.

Toda vez que las mejoras ejecutadas con posterioridad a la presentación de la demanda -lo que también se predica para las hechas en cualquier tiempo por el poseedor de mala fe-, solamente dan derecho a retirarlas (ius tollendi), siempre que la cosa no sufra detrimento y que el propietario rehuse pagar el precio de los materiales una vez separados (art. 966 ib).

Pese a la ausencia de reconocimiento económico de las mejoras reclamadas en atención a la indeterminación de su cuantía, carga probatoria exigida al demandante y no satisfecha, se adiciona a la argumentación que el partidor indicó que las obras realizadas quedaron incluidas en lote A, asignado al hoy demandante, a saber:

Tal como se dijo en el trabajo de partición, se observa dentro del area que le corresponde al LOTE A de esta división, que existen unas mejoras edificadas por la parte demandante, que es quien soporta documentalmente los gastos de mantenimiento y transformación de las mismas, lo cual aunado a que no existe rechazo de la contraparte ni mención sobre ello en su manifestación escrita anterior dentro del proceso, se interpreta como aceptación tácita de su pertenencia a la parte demandante, por lo que se la adjudicaran a este último.

De lo anterior se infiere que lo planteado por la peticionaria está conforme a lo que se dijo en el trabajo de partición.

Así las cosas, sobre el avalúo dado al inmueble objeto de partición y de acuerdo con los derechos de cada comunero se le debía dar a cada lo que le correspondía según el coeficiente: La parte

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

demandante adquirió el 10 % del inmueble lo que equivale a 905.50 M2; la parte demandada tiene el 90% del inmueble que equivale a 8.149.50 M2 y de esa manera lo dejó sentado en su trabajo el partidor designado.

En ese trabajo, además, se otorgó a cada uno de los comuneros, porción por el frente sobre el predio motivo de división material, en lindero con vía pública (Cra. 10 en medio). A la parte demandante en 14.14 metros y a los demandados en 50.08 metros, sobre un total de 64.22 metros, como lo enseñan el trabajo de partición presentado y tal como lo indicó el perito.

Al formular la objeción no señaló el demandante la forma cómo estima ha debido hacerse la partición, no evidencia el desconocimiento del elemento real o personal o de la fuente de la división material de la cosa, cuya área se fundamenta en el avalúo previamente aprobado.

En resumen, la parte demandante no logró acreditar cuantificación y la asunción de las mejoras realizadas en el predio con su peculio, y no del producido del inmueble con ocasión de contrato de arrendamiento celebrado desde julio de 2004.

Las anteriores consideraciones, son razones suficientes para no reconocer las mejoras realizadas por la parte demandante y así se dejará en la parte resolutive de esta providencia.

GASTOS DE CONSERVACIÓN Y VIGILANCIA

Ante la solicitud de reconocimiento de gastos de mantenimiento se reitera que la parte demandante no aportó prueba con la demanda de estas erogaciones, solo allega soportes de pago a través del perito, máxime que pretende el reconocimiento de gastos acaecidos durante el curso del proceso, estos es los años 2010, 2012 y 2013, supuestos que contraría el principio de congruencia de la sentencia.

En gracia de discusión, los dos peritajes son coincidentes en la necesidad de mantenimiento general y refacción, se ha determinado que el predio se encuentra en regular estado.

El demandante no acreditó gastos de vigilancia sobre el predio asumidos con su patrimonio.

Del dictamen obrante a folio 45 pdf del cuaderno dos, se documentó que se encuentran dos Garitas una de las cuales se usa para la vigilancia y el control de los vehículos de la empresa de transporte que actualmente funciona en el inmueble.

Sin embargo, de las pruebas no se cuantificó ni se acreditó los rubros asumidos por el comunero por este concepto, la implementación de vigilancia no fue empleada para la protección del predio a cargo del demandante, sino para proteger la explotación del objeto social de Transportes Atlántico López Chagin & Cia. S.C.A. que funciona en el inmueble

Aunado a lo anterior el demandante objetante aduce que el partidor desconoce la hijuela de deudas por obras de conservación y reparación de la cosa en común que asumió su representado. No habiendo reconocimiento de gastos al solicitante por este concepto, carece de sustento esta hijuela, en el caso de marras.

El último aspecto objeto de reproche hace referencia a la hijuelas de gastos de la división tales como pago de impuestos prediales y notariales para inscripción de la partición.

Por disposición sustantiva si el partidor no cumple con esta obligación será responsable de todo perjuicio respecto a los acreedores, ya que la hijuela de deudas tiene como fin fundamental

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

garantizar que a los acreedores del causante les sean saldadas las deudas con los bienes de la comunidad. A la fecha de la realización del trabajo de partición no se documentaron pasivos a cargo de la comunidad.

De conformidad con el artículo 473 del C. P. C. (aplicable en virtud del artículo 625 del C.G.P.) Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa." No existiendo por las partes acuerdo diverso se aplicará la norma adjetiva en cita.

Surge de lo expuesto que las objeciones propuestas al trabajo de partición no están llamadas a prosperar y así se dejará en la parte resolutive de esta providencia.

RESUMEN O CONCLUSIÓN

El demandante no acreditó los supuestos jurisprudenciales para el reconocimiento de las mejoras, gasto de mantenimiento y vigilancia como fundamento de la objeción para ordenar rehacer el trabajo de partición.

Están dados los presupuestos jurídicos fácticos para aprobar el trabajo de partición presentado por el auxiliar de la justicia.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: Declarar no probado la objeción por error grave, alegada por la parte demandante contra el dictamen rendido por el auxiliar de la justicia MARCOS BAYUELO RUIZ.

SEGUNDO: Declarar no probadas las objeciones propuestas por la parte demandante al trabajo de partición, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: No acceder al reconocimiento de las mejoras, gastos de conservación y vigilancia solicitados por la parte demandante en el inmueble objeto de este asunto, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: Aprobar el trabajo de partición presentado por el partidor Jesús Molina Arteta, el cual quedará de la siguiente manera: Área del predio 9.055 mts², según certificado catastral y ficha predial expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

La parte demandante Sociedad INVERSIONES NARANJO LOPEZ & CIA S. EN C. CIVIL-ILSAN-S.EN.C. que es titular del 10% del predio y que equivale a 905,50 mts².

La parte demandada que es titular del 90% del predio, que equivale a 8.149.50 mts². La cual está compuesta de así: Elena del Socorro Páez Campo, quien es titular del 55% del predio, lo que equivale a 4.980,25 mts². Inversiones Blaschke Isaza & Cía. S. en C, quien es la titular del 35% del predio, lo que equivale a 3.169,25 mts².

Las hijuelas quedan así:**HIJUELA 1:** Se le adjudica a la sociedad INVERSIONES NARANJO LOPEZ & CIA S. en C. CIVIL-ILSAN-S.EN.C.. **Lote A:** Se identifica con las siguientes medidas y linderos: NORTE: mide catorce metros con catorce centímetros (14,14), linda con predio marcado en el plano de esta división como lote B. SUR: mide catorce metros con catorce centímetros (14,14) linda con la carrera 10 en medio. ESTE: mide sesenta y cuatro (64,00) metros y linda con predio marcado en el plano de esta división como lote B. OESTE: mide sesenta y cuatro (64,00) metros y linda con predio



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

que es de Cootransnorte, marcado catastralmente con el No.01-16-0001-0014. Total del área del lote A: 905,50 mts².

HIJUELA 2: Se le adjudica a los señores Elena Páez Campo e Inversiones Blaschke Isaza & Cia. S. en C. **Lote B:** Se identifica con las siguientes medidas y linderos: NORTE: mide sesenta y siete (67,00) metros, linda con la Ciénaga de Mallorquín. SUR: mide cincuenta metros con ocho centésimas (50,08), linda con la carrera 10 en medio. ESTE: mide doscientos un metro (201,00), y linda con Institución Educativa Distrital San Vicente de Paul. Cod. Catastral No.01-16-0001-0001. OESTE: mide 151.00 metros en dos líneas rectas que miden sesenta y cuatro (64) metros y ochenta y siete (87) metros, y linda con lote A de esta división y con predio vecino de Cootransnorte marcado catastralmente con el No. 01-16-0001-0027. Total del área del lote B: 8.149,50 mts².

CUARTO: Ordenase el registro de la partición en la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de esta ciudad.

QUINTO: Ordenase la protocolización del expediente en la Notaría Cuarta y Sexta del Círculo de Barranquilla ciudad, a prorrata de cada uno de sus derechos. Déjese copia auténtica de todo el expediente. (Art. 47 Dto . 960 de 1970)

SEXTO: Levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda ordenada en el auto admisorio de la demanda. Ofíciense.

SÉPTIMO: Expídase copia auténtica de la partición material y de la sentencia aprobatoria del mismo con la constancia de ejecutoria, para los fines de esta providencia.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZA

LINETH MARGARITA CORZO COBA