



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Dos de diciembre de dos mil veintidós

Radicado	05034 4089 001 2018 00337 01
Proceso	DECLARATIVO ESPECIAL-DIVISORIO
Demandante	CONSUELO ARANGO CORREA – SANTIAGO ARANGO ARANGO –CAMILO ARANGO ARANGO
Demandado	MARTHA LUCIA MÚNERA RESTREPO
Asunto	CONFIRMA PROVIDENCIA – NO CONDENAR EN COSTAS – POR SECRETARÍA DEVUELVA EL EXPEDIENTE AL JUEZ DE CONOCIMIENTO
Auto interlocutorio	603

Procede en esta oportunidad el despacho a resolver un recurso de apelación.

ANTECEDENTES

CONSUELO ARANGO CORREA, así como CAMILO y SANTIAGO ARANGO ARANGO, incoan en contra de la señora MARTHA LUCÍA MÚNERA RESTREPO una demanda divisoria del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 004-978 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes y del que todos ellos son titulares del derecho de dominio.

De dicha demanda, luego del reparto, le correspondió conocer al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de esta localidad, mismo que -luego de que el actor subsanara unos requisitos formales- la admitió en providencia del día dieciséis (16) de enero de dos mil diecinueve (2019).

Conforme consta en el archivo número 12, a la señora MÚNERA RESTREPO se le notificó personalmente el auto admisorio de la demanda el día dos (2) de julio de dos mil diecinueve (2019); procediendo ella a darle respuesta oportuna con el escrito que obra en el archivo número de este

expediente digital y en el que se allanó a las pretensiones de la demanda y reclamando para sí unas mejoras por ella realizadas en el inmueble a dividir y que avaluó en la suma de SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA CENTAVOS (\$73.733.652,80).

En auto del día dieciocho (18) de julio de dos mil diecinueve (2.019), de conformidad con el artículo 412 del código general del proceso, se dio a la contraparte un traslado de diez (10) días y a fin de que se pronunciara respecto de dichas mejoras. Lo que efectivamente hizo el apoderado de los demandantes con el escrito que riel a en el archivo y en el que le negó a la demandada el carácter de mejorista y que de determinarse que si lo es, por las mismas se le deberían pagar la mitad de su valor.

Una vez practicadas las pruebas, la juez a-quo procedió a resolver la Litis y con base en lo informado por el perito, los testimonios recibidos a instancias de las partes, y el interrogatorio de parte absuelto por la demandada, concluyó en audiencia del día dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022):

“PRIMERO: DECRETAR la venta del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 004-978 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Andes, ubicado en el paraje Tapartó, zona rural del municipio de Andes, Antioquia, con N.P.N. 05034200400000150001200000000 y código catastral 034-003-000-0024-00024-0000-00000 cuyos linderos son “Por el oriente con RAFAEL ARANGO TORO, por el occidente con OSCAR MEJÍA y CAMILO GALLEG0, por el norte con río Tapartó y por el sur con AOILO MESA Y ROQUE ORTIZ, de conformidad con lo expuesto en este proveído.

La venta se realizará conforme a las reglas del remate de los procesos Ejecutivos del Código General del Proceso, teniéndose como base de licitación el 100% del avalúo que se establece en la suma de \$344.157.850,00.

SEGUNDO: ORDENAR, previo al remate, el secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 004-978 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Andes. Para su práctica, una vez ejecutoriada esta providencia, se designará secuestre y se fijará fecha y hora para su realización.

TERCERO: RECONOCER a MARTHA LUCIA MUNERA RESTREPO, identificada con cedula de ciudadanía No. 21.460.849, mejoras sobre el inmueble por la suma de \$18.441.500,00, conforme a lo dicho en esta providencia.

CUARTO: NO CONDENAR en costas, por lo dicho en la parte motiva”.

Tal y como consta en el acta de dicha audiencia el apoderado de la parte demandante presentó recurso de reposición; del cual se le corrió traslado al demandado, quien se opone a la reposición. Este recurso es resuelto desfavorablemente al recurrente.

Seguidamente y ante la negativa de la reposición el demandante presenta recurso de apelación, exponiendo las razones del mismo, referido a que recae sobre los valores reconocidos por concepto de mejoras.

El demandado presenta recurso de apelación y procede a sustentarlo, señalando que no es viable la licitación del inmueble por cuanto hay problemas con la identificación de las áreas totales del inmueble, además que sobre el inmueble hay un Fideicomiso Civil que no fue tenido en cuenta del proceso. Así mismo, ataca el valor de las mejoras reconocidas.

La a quo concede la apelación en los términos del artículo 322 del Código General del Proceso, pero, sin indicar en que efecto se concedía, lo cual subsanó en auto escrito del día en el que resolvió: "PRIMERO:CONCEDER los recursos de apelación presentados por la parte activa y pasiva contra el auto interlocutorio No. 2022-473 del 10 de agosto de 2022, dictado en audiencia, y en el efecto devolutivo, por lo expuesto en la parte motiva."

Dentro del término de ley, conforme lo había dicho al momento de interponer la alzada, el apoderado judicial de la señora MÚNERA RESTREPO presenta escrito en el que adiciona los argumentos de su recurso y en los siguientes términos:

"En el libelo demandatorio se solicitó por parte del ejecutante se decretara la venta del bien inmueble de un lote que tiene una medida superficial de 4.9492 hectáreas, contrario a este se desprende del certificado de libertad y tradición y de catastro que certifican es de 20.951 metros cuadrados, es decir 2.0951 hectáreas, áreas totalmente contrarias a las certificaciones y a la realidad del predio, es por lo que conllevaría a realizar una actualización de área, ya que no se tiene certeza.

Otro de los elementos a tener en cuenta es en la anotación 36 del folio de matrícula No. 004-978 de la oficina de instrumentos públicos de Andes, del bien objeto del litigio, es la constitución de fideicomiso civil sobre el 50% de la señora MARTHA LUCIA MUNERA a favor de MARIA FERNANDA SIERRA MUNERA Y MELLISA MARIA SIERRA MUNERA, limitación anterior al embargo decretado por el proceso de división por venta.

Frente a las mejoras, se concedieron las mejoras por un valor mínimo de lo estipulado por los peritos, en cuanto al cultivo de café, ya que en primer instancia el operador judicial realiza una deducción aplicando el método de que no se tiene certeza en qué fecha se realizó dichos cultivos, desconociendo los informes presentados por el comité departamental de cafeteros de Antioquia y de las tres personas auxiliares de la justicia, en el ítem de las construcciones deduce un valor sin un estudio técnico, desconociendo nuevamente los informes.

Desconoce además los testigos que son precisos y concisos, al declarar que todos y cada uno de los elementos para satisfacer las necesidades de la finca fueron adquiridos en la ferretería de mi mandante, elementos de prueba que brillan por su ausencia por parte del ejecutante, el cual no aportó un solo elemento que se pudiera inferir que el señor CARLOS ARANGO (Q.E.P) realizó algún tipo de mejora sobre este predio.”

La jueza de conocimiento remite el expediente ante este operador judicial, decidiéndose aquí que se devolverá a la Jueza Primera Promiscua Municipal de esta población el proceso a “fin de que secretaría ... de estricto cumplimiento al artículo 326 antes transcrito, ello en atención a que si el recurrente en alzada adicionó sus argumentaciones recursivas, tal dependencia debió haber puesto en conocimiento de la contraparte dicho escrito y en la forma que establece el artículo 110 ejusdem, a fin de no violentarle a esta su derecho a la defensa y de contradicción.”

Recibido nuevamente el expediente en el juzgado de primera instancia, su secretaría procedió a poner en conocimiento de la contraparte lo que el apelante dijera como adición a su sustentación del recurso y sin que el apoderado del demandante hiciera pronunciamiento alguno al respecto.

Luego de la secretaría del juzgado de primera instancia subsanara los yerros procedimentales que se le enrostraron en el referido auto, el dossier regresa nuevamente a esta instancia, misma en la que mediante auto del día quince (15) de noviembre resolvió I) Declarar inadmisibile el recurso de apelación que interpusiera el apoderado de la parte demandante y respecto del auto proferido dentro de esta demanda el día dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós por la jueza primera promiscua municipal de Andes y en el que esta decretó una división por venta y reconoció unas mejoras a la comunera demandada.” y ii) En firme esta providencia se resolverá la alzada que contra el mismo auto interpusiera el apoderado de la demandada”.

Se procede de conformidad con lo ordenado y previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Sea lo primero decir que el presente recurso es procedente por virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 409 del código general del proceso y que, bueno es precisarlo, la función de esta instancia se limita a conocer exclusivamente del recurso de apelación interpuesto por la demandada, en lo que no le fue favorable, lo que significa, en otros términos, que aquello que le fue reconocido en primera instancia no es motivo de impugnación.¹

Siguiendo con el derrotero que nos hemos trazado abordaremos la controversia presentada por el recurrente, pero, escuchada la apelación oral y vista su sustentación escrita, es menester que previamente nos pronunciemos respecto de lo que establece el artículo 322 del código general del proceso y relativa a la obligación que tiene el recurrente de explicitar las razones o motivos de inconformidad con la providencia confutada.

En efecto, el numeral 3° de la mencionada norma prescribe, respecto de la apelación de autos, que:

“3. En el caso de la apelación de autos, el apelante deberá sustentar el recurso ante el juez que dictó la providencia, dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación, o a la del auto que niega la reposición. Sin embargo, cuando la decisión apelada haya sido pronunciada en una audiencia o diligencia, el recurso podrá sustentarse al momento de su interposición. Resuelta la reposición y concedida la apelación, el apelante, si lo considera necesario, podrá agregar nuevos argumentos a su impugnación, dentro del plazo señalado en este numeral.

“(...)”

Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada.”

¹ “La citada disposición enuncia el postulado que la doctrina ha denominado ‘tantum devolutum quantum appellatum’, por cuya virtud el conocimiento del juez que resuelve la impugnación formulada por un apelante único se encuentra circunscrito a las precisas cuestiones que hayan sido objeto del recurso. Esta limitación es la expresión de un principio general del derecho procesal, según el cual el juez que conoce de un recurso está circunscrito a lo que es materia de agravios, dado que no está facultado para despojar al apelante único del derecho material que le fue reconocido en la providencia recurrida, y que fue aceptado por la contraparte que no impugnó un extremo del litigio que le desfavoreció. De este modo, lo que no es materia de impugnación se tiene como consentido, sea beneficioso o perjudicial, por lo que la alzada (y de hecho, cualquier recurso) se resuelve en la medida de los agravios expresados.” (Corte Suprema en sentencia CSJ SC4415-2016, rad. n° 2012-02126-00)

Respecto a tal tema la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SC10223-2014, expresa que la legislación procesal civil vigente “ordena al promotor de la apelación que le exprese al juez de segundo grado, de modo específico, los motivos de insatisfacción que tiene frente a la resolución judicial objeto de su lamento, en pos de que emita respuesta en torno a ese ámbito.” y también que

“(...)”

“4.4.1. Recurrir y sustentar por vía de apelación no significa hacer formulaciones genéricas o panorámicas², más bien supone:

1. Explicar clara y coherentemente las causas por las cuales debe corregirse una providencia. Es sustentar y manifestar las razones fácticas, probatorias y jurídicas de discrepancia con la decisión impugnada.

2. Demostrar los desaciertos de la decisión para examinarla, y por tanto, el apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).

3. Apelar no es ensayar argumentos disímiles o marginales que nada tengan que ver con lo decidido en la providencia impugnada.

4. Tampoco es repetir lo ya argumentado en una petición que ha sido resuelta de manera contraria, sin atacar los fundamentos de la decisión, ni es mucho menos, remitirse a lo expresado con antelación a la providencia que se decide.

5. Es hacer explícitos los argumentos de disentimiento y de confutación, denunciando las equivocaciones, porque son éstos, y no otros, los aspectos que delimitan la competencia y fijan el marco del examen y del pronunciamiento de la cuestión debatida.”

En sentencia SU-418 DE 2019 y respecto de la sustentación de la alzada se pronunció así la Corte Constitucional:

“La apelación no debe convertirse en el instrumento a través del cual se pretenda probar suerte ante el juez superior, sino que solo debería acudir a ella en aquellos supuestos en los que existan elementos sólidos que den

² COLOMBIA, C. Const. Sentencias C-365 de 18 de agosto de 1994; C-165 de 17 de marzo de 1999, expediente D-2188.

cuenta de que el juzgador de primera instancia incurrió en una equivocación. Eso explica por qué se exige que la apelación deba ser sustentada.”

De la norma arriba transcrita surge inconcuso que uno es el momento en que puede interponerse la alzada y otro es el momento del desarrollo argumentativo del reproche, consistiendo esto último en la obligación que tiene el recurrente de precisar los reparos contra el auto confutado.

Estos proemios para significar que ante la inconformidad del recurrente, relacionada con que sobre el inmueble a dividir existe un fideicomiso constituido por la señora MARTHA LUCÍA MÚNERA RESTREPO en favor de MARÍA FERNANDA y MELISSA SIERRA MÚNERA³, no alcanza a dilucidar este operador judicial en que puede tal hecho dar al traste con la providencia recurrida, fuera de que lo alegado por el recurrente en tal sentido no es más que una presunta irregularidad procesal, misma que –per se- no constituye razón o motivo de inconformidad con lo decidido en el auto apelado.

Es de aclarar que sobre tal tema ya el despacho de primera instancia había tomado una decisión y por ello invita al recurrente a tener en cuenta lo que sobre dicho tema se dijo al respecto en auto del 22 de noviembre de dos mil dieciocho (2018)⁴ y en providencia que rielas en el archivo 06, en las cuales el a quo ordenó integrar un contradictorio por pasiva con las señoras SIERRA MÚNERA y, ante reposición interpuesta por el demandante contra tal decisión, revocó tal decisión en virtud de que, según sus palabras, estas damas “no tienen que ser citadas al proceso como demandadas” ya que ellas serían las propietarias una vez cumplida la condición, esto es, una vez ocurra la muerte de la señora MÚNERA RESTREPO.⁵

Y es que tal situación no constituye siquiera una causal de nulidad procesal por cuanto, en realidad, el beneficiario de un fideicomiso civil, mientras no se cumpla la condición no tiene ningún derecho sobre la propiedad de los bienes.

Es de advertir que el fideicomisario, en un inicio solo tiene meras expectativas de adquirir los bienes fideicomitidos en el plazo o momento que se ejecute la condición y por ello no comparecen al momento de la

³ Lo cual es cierto y así se desprende de la anotación número 30 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble cuya división por venta se impetra dentro de este dossier y que obra en el archivo 03 de este expediente digital

⁴ Archivo 005 de este expediente digital.

⁵ Es de advertir que esta providencia alcanzó formal ejecutoria por cuanto la parte demandada no interpuso recurso alguno contra ella y en su contestación a la demanda tampoco se pronunció al respecto, máxime que allí solo se allanó a sus pretensiones y alegó mejoras en su favor. (Archivo 008)

formación de la propiedad fiduciario, sino de manera posterior para su rechazo o respectiva restitución.

Esto último permite a este operador judicial afirmar con contundencia que en el presente caso no era obligatorio convocar a las hermanas SIERRA MÚNERA a este proceso, no sólo por lo antes dicho, sino también porque ninguna norma así lo exige y, además, miradas las particularidades del caso se observa que en la escritura de constitución del fideicomiso que pesa respecto del inmueble cuya división ad valorem se decidió en esta demanda, esto es, la número 2.605 del 3 de septiembre de 2018 de la Notaría 4 de Medellín, la señora MÚNERA RESTREPO actuó sola y sin nombrar fiduciario, a más de que –expresamente- se reservó para sí la propiedad fiduciaria, lo que significa que en verdad siguió siendo la propietaria absoluta del bien, pero con cargo a pasarla o restituirla a las fideicomisarias, esto por cuanto el artículo 807 del código civil prescribe que cuando “en la constitución del fideicomiso no se designe expresamente el fiduciario, o cuando falte por cualquier causa el fiduciario designado, estando todavía pendiente la condición, gozará fiduciariamente de la propiedad el mismo constituyente, si viviere, o sus herederos”.

En lo referente a la cabida del inmueble se le dice al recurrente que, en términos de la providencia antes mencionada, tal situación “nada (tiene) que ver con lo decidido en la providencia impugnada” y, además, de acuerdo con la anotación número 22 del folio de matrícula inmobiliaria adosado con la demanda, en escritura 43 del 17 de enero de 2004 de la Notaría Única de Andes, los propietarios del bien actualizaron el área del inmueble y dijeron allí que tenía un total de 4,8055 hectáreas y que después de una segregación el predio quedó con una cabida de 20.951 metros cuadrados⁶ (véase anotaciones 23 y 24).

Fuera de lo último dicho si el recurrente considera que la cabida del inmueble no corresponde a lo enunciado en el citado folio o lo dicho por catastro, pues en realidad de verdad en el avalúo allegado con la demanda se expresa que el predio tiene una extensión superficial de 49.492 metros cuadrados, o lo que es lo mismo, 4,9492 hectáreas, era deber suyo, tal y como lo dispone el artículo 228 del código general del proceso, “solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento”; lo que aquel no hizo.

⁶ Equivalente a 2.0959 h.

No obstante lo antes dicho se insta a la jueza de conocimiento para que esté atenta a tal incongruencia y, de considerarlo pertinente, utilice los poderes de instrucción y saneamiento que el código general del proceso le confiere.

Por lo expuesto antes considera este operador judicial que mal hizo la jueza de instancia al conceder la apelación respecto de tales tópicos y, en consecuencia, si no existen razones de inconformidad o los motivos alegados no guardan relación alguna con lo decidido en primera instancia, ocurre que el recurso carecerá de objeto y no podrá resolverse.

Seguidamente es menester formularnos el problema jurídico que esta instancia judicial debe responder, que no es otro que determinar o establecer si las otras mejoras que reclama el demandado con apoyo en el artículo 412 del Código General del Proceso, deben ser reconocidas o, por el contrario, deben ser negadas.

Para resolver dicho interrogante cabe recordar que en relación con la comunidad ninguno de los que la conforman está obligado a permanecer en indivisión. Por tal motivo, se consagró el proceso divisorio en los artículos 406 y siguientes del Código General del Proceso, vigente para la fecha de la demanda, el cual tiene como objeto la división material del bien, o, de no ser esto posible, la venta ad valorem para así definir, en ambos casos, la forma como se deben distribuir los derechos de cada comunero.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 406 del código general del proceso⁷, "Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto." y que la demanda que contenga tal pretensión "deberá dirigirse contra los demás comuneros".

Al respecto de la venta, el inciso 1º del artículo 412 del código general del proceso señala que " 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 decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras."

Me gustaría en este punto dejar claro que en el caso de reclamarse mejoras, la oportunidad para solicitarlas no es otra que la demanda o en su contestación; de lo contrario, sería extemporánea la solicitud de las

⁷ Que subrogó el artículo 2334 del código civil.

mismas. Así mismo, que dentro del trámite del proceso lo único que se debe determinar es su existencia o no, y si estas son reconocidas, se fijará su valor de conformidad con el artículo 206 y el dictamen pericial que sobre su valor debe acompañar quien las alegue⁸.

De las normas citadas, también se desprende, en principio, que en los juicios de esta naturaleza pudiera considerarse que no se puede entrar a contender lo relativo al reconocimiento y liquidación de frutos, sino simplemente lo relativo a la mejoras, sin embargo, no lo es menos que sobre el contenido del derecho del comunero en la cosa haber común, indica el artículo 2328 del código civil que: "los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas", esto es, que los derechos de los condómines sobre la cosa común no solo incluye la división material ad valorem del bien, sino que, además, incluyen la división de los frutos que se hubieran podido causar durante la existencia de la comunidad.

Situación que ha tenido oportunidad de considerar la Corte Suprema de Justicia, cuando frente al alcance de este puntual derecho explicó que: "El art. 2323 del C.C. significa que del dominio de cada uno de los condueños de las cosas comprendidas en la comunidad le resultan derechos al uso de la cosa común y a sus frutos como también obligaciones en cuanto a deudas y reparaciones de la comunidad. (...)" (Sentencia de Casación del 03 de agosto de 1943, LVI, 27).

Llegado a este punto diremos que la figura jurídica de mejora 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: que se han plantado, incorporado o edificado con dineros del propio peculio, del patrimonio personal, no del producido del inmueble. Y segundo, 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.

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.

Respecto de las mejoras nuestro ordenamiento sustancial civil ha acogido la definición tradicional, calificando las necesarias como aquellas sin las

⁸ Es carga procesal, definida en el artículo 406 (parcial) del CGP, que el demandante del proceso divisorio aporte un dictamen pericial como anexo de la demanda

cuales el inmueble no podría ser conservado y se ejecutan para que la cosa no se deteriore y no disminuya su rendimiento, hacen relación a los simples gastos de mantenimiento y conservación. (artículo 965 del Código Civil); útiles, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su valor y, en tratándose de un predio agrario, resultan provechosas para el propietario por aumentar en forma estable y permanente la capacidad productiva del fundo (artículo 966 del Código Civil); y voluptuarias, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias a (artículo 967 ibídem).

Prosiguiendo con el tema, por la naturaleza misma de la labor de plantar e incorporar mejoras, que es una faena eminentemente tangible – la más tangible de todas, si se quiere- ella deja 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 conexa que le permita al operador jurídico formarse el criterio firme y claro de que realmente las mejoras existen y que es justo y legítimo reconocerlas por cuanto fueron puestas o introducidas motu proprio por uno de los comuneros, y con afectación a su propio peculio; esto a fin de evitar un enriquecimiento sin causa del otro copropietario o de sus herederos.

Dentro de este contexto la parte actora, aunque en su lacónica argumentación pudo haber cumplido con la carga de identificar concretamente los yerros que se pudieron cometer en el auto de primera instancia, no tiene la razón en tales dissentimientos y por ello no revocaremos el auto recurrido, entrando seguidamente a esbozar la razón o razones de mi decisión y justo es decir al respecto que no está probado que ninguna de las mejoras alegadas por la recurrente se construyeron, edificaron o plantaron con dineros del peculio PROPIO de la señora MUNERA RESTREPO y, por el contrario, de los claros, contestes y coherentes dichos de LUIS FERNANDO HENAO ARBOLEDA, GILDARDO OTALVARO, GIOVANNY DE JESÚS RENDÓN VELÁSQUEZ y JHON FREDY ARREDONDO CANO, quienes en sus declaraciones explicaron la razón de la ciencia de su dicho y especificaron las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que percibieron directamente los hechos por ellos afirmados⁹, surge con una alta probabilidad que las alegadas obras se construyeron, edificaron o plantaron con los producidos del bien común, lo que se hizo no sólo durante el periodo en que los condómines ejercieron una administración conjunta del inmueble cuya división por venta ya se decretó y hasta la muerte de uno de ellos, específicamente del señor CARLOS ALBERTO ARANGO

⁹ De los que dan testimonio juramentado y de los cuales pudieron y debieron tener conocimiento directo en virtud de que todos ellos tuvieron un vínculo laboral ligado al inmueble objeto de esta Litis.

BERMUDEZ¹⁰ , sino también a partir de tal deceso; periodo desde el cual dicha regencia fue exclusiva de la demandada, señora MARTHA LUCÍA MÚNERA RESTREPO, conforme lo por ella confesado en su interrogatorio.

De la misma manera, en la apreciación del dictamen el juez debe tener en cuenta la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos, la competencia de los peritos y los demás elementos probatorios que obren en el proceso y el dictamen pericial rendido a instancia de la demandada por el señor URIEL FELIPE RAMÍREZ FRANCO, incluso el rendido por HERNAN USME RAMÍREZ, aunque indican cuáles son y en qué consisten las citadas mejoras, muy poco coadyuva en la labor de convencer a este fallador de que las obras allí relacionadas realmente fueron incorporadas a expensas de la demandada pues los auxiliares de la justicia solamente se limita a enunciar ex-post algunos trabajos, sin especificar fechas y sin explicar quién asumió su costo. Incluso podría pensarse que se trata de un avalúo de Gastos por mantenimiento de la tan citada finca y especialmente de erogaciones para la preservación de la misma, así como gastos realizadas para ensanchar las plantaciones, reemplazar las plantas que habían perecido y arreglos a construcciones que estuvieran en mal estado.

Y es que de todos los suasorios antes mencionados podemos arribar a la conclusión que el inmueble objeto de la pretensión divisoria no es un predio abandonado, improductivo, afectado por la violencia, distante del casco urbano; en contrario estas pruebas dejaron en evidencia que el mismo – inicialmente- estaba siendo explotado económicamente por sus copropietarios y después del deceso de uno de ellos por la demandada de autos, que tenía vocación agrícola¹¹ y, antes que producir “Solo gastos”, generaba ingreso y tal circunstancia llevada al proceso desnuda una precaria estructura probatoria enderezada a establecer su beneficio o producido civil o natural, es decir, sus frutos, lo que requería una experticia en tal sentido para para compararlo u oponerlo con otra u otros suasorios respecto de la actividad económica de la señora MÚNERA RESTREPO¹² y recuérdese que el artículo 167 del Código General del Proceso dispone que “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”; incumplida la carga de la prueba, debe soportarse una decisión judicial adversa.

¹⁰ Lo que ocurrió el día 14 de mayo de 2017.

¹¹ De acuerdo con uno de los peritazgos tiene “aproximadamente 46.000 árboles de café y 800 matas de plátano y banano,”

¹² Y en este punto no podemos soslayar que, de acuerdo con lo expresado por SANTIAGO y CAMILO ARANGO ARANGO lo cual no fue desvirtuado por la demandada, a partir del año 2018 esta les impidió el ingreso a la finca y se dedicó a explotar sus cultivos sin darle plata a los socios y que sus frutos los ha percibido ella.

Y es que, escuchada la providencia recurrida, queda claro que la jueza de primera instancia y en relación con las presuntas mejoras plantadas o edificadas por la señora MÚNERA RESTREPO las divide temporalmente así:

Previas al fallecimiento de CARLOS ALBERTO ARANGO BERMUDEZ, las siguientes:

- Pintura del año 2016 por valor de \$3.024.000.
- Pintura del año 2006 por valor de \$2.730.000.
- Casilla de Secado del año 2013 por valor de \$4.284.000.
- Acueducto del año 2006 por valor de \$1.908.000.
- Secadora de Café del año 2008 por valor de \$8.000.000.

Sobre los cultivos, se expresan como mejoras:

- Siembra, soqueo y mantenimiento de plantas de café por valor de \$63.4244.329 y que se justificaron en la tabla ...
- Plátano y banano por valor de \$8.103.687

Mejoras plantadas con posterioridad a la muerte de CARLOS ALBERTO ARANGO BERMUDEZ, se reclaman:

- Beneficiadero del año 2018 (junio) por valor de \$30.335.500. promedio de valores restando.
- Bodega del año 2017 por valor de \$2.526.000.
- Cafeducto del año 2017 por valor de \$5.802519.
- Cocina del año 2019 por valor de \$390.000.

Concluyendo la a quo que

“Bajo las anteriores premisas, de cara al primer requisito para el reconocimiento de mejoras, que hayan sido plantadas con el propio pecunio de la demandada MARTHA LUCIA MUNERA RESTREPO, es decir, que no hayan sido establecidas con el producto y/o administración del inmueble, encuentra el estrado que no quedó demostrado que la totalidad de las mejoras reclamadas hayan sido establecidas con dineros externos a los frutos o producción del inmueble y provenientes de la demandada, pues

por el contrario, se evidencia con los interrogatorio a las partes y los testimonios ... " que algunas de las obras realizadas allí, especialmente el beneficiadero y la cocina fueron hechos a expensas de aquella y por eso se le reconoció su valor.

De tal disertación queda claro para esta instancia que este reconocimiento se torna antojadizo puesto que el hito temporal tomado en cuenta para hacer tal reconocimiento no es el único a tener en cuenta para ello, máxime que, iteramos, la prueba en este caso no sólo debe girar en torno a la existencia de las mejoras y su valor, sino también y parafraseando a la pedánea, que tales obras "hayan sido plantadas con el propio pecunio de la demandada MARTHA LUCIA MUNERA RESTREPO, es decir, que no hayan sido establecidas con el producto y/o administración del inmueble", lo que no está acreditado dentro de este dosier.

Con lo que llevamos dicho hasta aquí, inferimos que no le asiste razón a la jueza de primera instancia al reconocer parcialmente a la demandada unas mejoras, pero, en aplicación del principio de no reformatio in pejus, el cual consiste no volver más desfavorable la situación del recurrente único¹³ y el que no sólo procede en relación con las sentencias, pues también cobija a los autos y providencias susceptibles del recurso de apelación, no podemos revocar la providencia recurrida en tal sentido, máxime que -como se dijo al inicio de estos considerandos- si la contraparte no controvierte oportunamente lo decidido en primera instancia se entiende que está de acuerdo con lo decidido.

No se hará condenación en costas a ninguna de las partes puesto que este operador judicial no observa que en esta instancia se hayan causado.

Por lo expuesto, EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES, ANTIOQUIA,

RESUELVE:

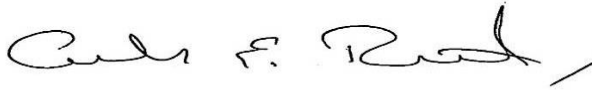
PRIMERO: Confirmar en todas sus partes el numeral tercero del auto emanado del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Andes del día dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022) y mediante el cual se reconoció a MARTHA LUCIA MUNERA RESTREPO, identificada con cedula de ciudadanía No. 21.460.849, mejoras sobre el inmueble por la suma de \$18.441.500,00.

SEGUNDO: En firme esta providencia devuélvase al juzgado de conocimiento el expediente digital.

¹³ Y en este caso la demandada es recurrente única en virtud de que, no obstante que el apoderado de los demandantes incoó un alzada y el a quo le concedió el recurso, este operador judicial declaró inadmisibile tal impugnación.

TERCERO: No condenar en costas, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARLOS ENRIQUE RESTREPO ZAPATA
JUEZ

Firmas escaneadas conforme el artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho.

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES

Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 192**
En el micrositio de la Rama Judicial.

Claudia Patricia Ibarra Montoya
Secretaria