

RAMA JUDICIAL
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
Calle del Cuartel, Edificio Cuartel del Fijo Cuarto Piso

PROCESO DIVISORIO
DEMANDANTE: JORGE ESTEBAN FLOREZ MARRUGO
DEMANDADO: JORGE ORLANDO FLOREZ MARRUGO Y OTROS
RADICADO: 315-2004

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, 07 JUL 2020

1. OBJETIVO:

Se encuentra al despacho, el asunto de la referencia, pendiente de decidir el incidente de reclamación de mejoras promovido por la parte demandada en el presente asunto.

2. RECLAMACION DE MEJORAS:

En el escrito de contestación de demanda los demandados a través de apoderado judicial alegaron haber realizado mejoras entre los años 1995 y 2009 en los inmuebles con FMI; 060-88961 y 060-19029, objeto del proceso que ahora ocupa el interés del Despacho, así:

MEJORAS EFECTUADAS EN EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FMI: 060-88961 – Casa de Habitación de familia junto con el lote en el que se encuentra edificada- Ubicada en el Barrio San Diego Calle de La Carbonera N° 38-12, de esta ciudad.

Se amplió el mezanine para convertirlo en un apartamento de dos habitaciones, una cocina, sala y star. Para lo cual se fundieron cuatro zapatas, se levantaron cuatro columnas, las vigas de porte para soportes de vigas de madera con su entablado, fundida de plantilla, levante de muros, pañetes, plantillas de nivelación, acabados de piso en tablón rustico, pintura sobre muros, inmunización de la madera con pintura e inmunización del entablado del entepiso, además de toda instalación eléctrica, sanitaria e hidráulica, y los bajantes de aguas pluviales. Escalera en hierro y huella en madera rustica, en forma de caracol, con acabado en pintura.

Agrega que además, hizo el levante general del tercer piso de cuatro habitaciones, dos baños y una terraza con vista a la calle, para lo cual

redoblonos, pañete, pintura, enchape de baños y postura de sanitarios; además toda instalación eléctrica, sanitaria e hidráulica, y los bajantes de aguas pluviales.

MEJORAS EFECTUADAS EN EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FMI: 060-19029 – Casa de familia junto con el lote en el que se encuentra edificada- Ubicada en el Barrio San Diego Calle de La Moneda N° 7-94, de esta ciudad.

Local N°1: Se amplió la ventana para convertirla en puerta e instalar puerta enrollable para local comercial, cambio de baldosa en mal estado por cerámica, se hizo mezanine o entrepiso, restauración de pañete con cal, se hizo un baño nuevo con sanitarios y enchape, pintura de paredes, inmunización de madera y pintura del entrepiso, al igual que la cubierta, reparación de la fachada, además de toda instalación eléctrica, sanitaria e hidráulica y los bajantes pluviales.

Local N° 2: En el zaguán se hizo recuperación de pañetes, instalación de rejas de hierro de seguridad en puerta principal y portón de salida al patio, levante de baldosa, compactación de terreno, fabricación de plantilla nivelatorio y enchapes sanitarios, función de seis zapatas con sus respectivas columnas y vigas de amarre superior que reciben las vigas de madera que soportan el entarimado en tabla tipo ceiba para un segundo piso que sirve de oficina, levante en blockes, mojinetes, techo en eternit, pañete en general, inmunizaciones, levante de un baño con enchape y sanitarios en el segundo piso, además de toda instalación eléctrica, sanitaria e hidráulica y los bajantes de aguas pluviales,

3. ACTUACIONES PROCESALES:

Mediante proveído del 17 de febrero del 2010, se dio apertura al trámite incidental para el reconocimiento de mejora, y se dio en traslado por el término de tres (03) días a la parte demandante, conforme al artículo 472 del CPC.

La parte demandante al descorrer el aludido traslado, presenta las siguientes replicas:

1. No se hicieron con autorización.
2. No contaron con licencia y autorización de las autoridades distritales.
3. Se hicieron con materiales que pertenecía al difunto padre del

- 391
4. Porque las facturas y comprobantes de pago y demás documentos no cuenta o reúnen los requisitos exigidos por la ley para conferirles validez y eficacia.
 5. No se acreditan los contratos de obras civiles no presupuesto de obras.

Por auto del 29 de septiembre del 2010 se abrió a pruebas el incidente.

Mediante proveído del 10 de mayo del 2011, se requirió al perito ALVARO GALARZA ACEVEDO, para que rindiera el dictamen que le viene ordenado.

Por auto del 6 de febrero del 2014, se designó como nuevo perito al auxiliar de la justicia LUIS EDUARDO VEGA LOPEZ.

En providencia de calendas 6 de marzo del 2015, se requirió al perito LUIS EDUARDO VEGA LOPEZ, para que se posesionara del cargo en que fue nombrado.

Por auto del 3 de Julio de 2015, fue nombrado nuevo perito JUAN CARLOS ARAUJO PERNETT. Y seguidamente fue requerido en proveído del 10 de noviembre del mismo año.

En diligencia de fecha 8 de abril del 2016, fue posesionado el perito JUAN CARLOS ARAUJO PERNETT. Sin embargo, fue necesario requerirlo enérgicamente para que rindiera el dictamen ordenado por auto del 15 de noviembre del 2016.

El dictamen fue presentado el día 15 de marzo del 2017 y dado en traslado a la parte por auto del 7 de abril del 2017, siendo descrito por el apoderado de la parte demandada quien solicita aclaración y adición del dictamen.

Por auto del 23 de mayo del 2017, le fue concedido al perito el termino de 8 días para que procediera a realizar la aclaración o complementación del experticio.

El auxiliar de la justicia, procedió conforme a lo ordenado mediante memorial allegado el 27 de junio del 2017. Y respecto a las mejora, expreso que *"no me puedo referir a las mismas ya que a folio 141 del expediente manifiesta el despacho que no se podrá presentar avalúo de las mejora, En este punto solicito al despacho*

Tal experticio fue dado en traslado a las partes a través de proveído del 21 de julio del 2017. Siendo presentado objeción por parte de la parte demandada.

De la objeción fue dada en traslado mediante fijación en lista del 18 de agosto del 2016. Y posteriormente se abrió a pruebas por auto del 4 de Septiembre del 2017, ordenándose la práctica de nuevo dictamen pericial, para cuya labor fue designado de la lista de auxiliares de la justicia a OSCAR ANDRADE SOSA.

Dicho experticio fue presentado el 24 de enero del 2018 y dado en traslado por auto del 7 de febrero del 2018. Frente a lo cual el apoderado de la parte demandada solicito aclaración y complementación del dictamen. La cual fue presentada por el perito el 1 de marzo del 2018, y seguidamente dada en traslado por auto del 16 de marzo del 2018.

Mediante proveído del 1 de noviembre del 2018, se declaró prospera la objeción al dictamen pericial presentada por la parte demandada. Y se ordenó al perito JUAN CARLOS ARAUJO PERNETT, que complementara el dictamen arrimado, en el sentido que debía manifestar "*Existencia de construcciones, mejoras y antigüedad de las mismas en los inmuebles inspeccionados*" tal y como viene ordenado en al auto del 29 de septiembre del 2010.

4. CONSIDERACIONES:

Como se sabe, al comunero que en ejercicio de los derechos de uso y disfrute de la cosa común haga mejoras en la misma tales como construcción de obras, reparaciones, pagos de impuestos, etc., tiene derecho a que dentro de un proceso divisorio se le paguen dichas mejoras al momento de dividirse la cosa. La realización de estas debe alegarse en la demanda o en la contestación de la misma, especificándolas y solicitando las pruebas que se pretenda hacer valer; de no ser así, el comunero a quien se deban, perderá el derecho a ellas, sin poder discutirlo en el mismo proceso o en posterior proceso ordinario, por cuanto las mejoras son un *thema decidendum* en el proceso divisorio.

En el caso que se decide, por auto adiado 29 de Septiembre del 2010, se abrió a pruebas el presente incidente, decretándose las pedidas por las partes. Empero, es de resaltar que en cuanto a la relación de

las mismas y su valor podían determinarse con las pruebas ya decretadas.

Respecto a los testimonios e interrogatorios de partes, decretados, fueron recaudados los que a continuación se sintetizan.

DECLARACIÓN JURADA JORGE LOPEZ HERNANDEZ.- 25 DE NOVIEMBRE DE 2010. En resumen indicó el testigo, que es maestro de obra, y **para los años 86 84** empezaron la obra en La Carbonera., la cual estaba totalmente en ruinas, y duraron como semana y media sacando escombros. Que hicieron toda la estructura hasta el segundo piso y después hubo un receso. Que siempre veía era a William Flores Marrugo, a Nubia y a junior. Y a Jorge Esteban nunca lo vio. Y lo mismo con la obra de La moneda. Que en los inmuebles de La Carbonera y de La moneda, hizo pisos baños, cocina, se hizo la placa para el segundo piso en ambos inmuebles. Que no vio profesional de la arquitectura a cargo de la obra. Que se utilizaron materiales para la placa o plataforma, vigas de madera, tablas de ceiba tolua, tela asfáltica, y después tiene la tortilla. Que no sabe dónde fue adquirida la madera utilizada. Que su contrato fue verbal con el Sr. WILLIAM FLOREZ, que no recuerda el valor o costo de la mano de obra, pero el pago se hizo en efectivo.

DECLARACIÓN JURADA DE JAVIER ENRIQUE VARGAS BUELVAS 25 DE NOVIEMBRE DEL 2010: Dijo ser carpintero y ebanista. Que **desde el año 2000 en adelante** conoce al Sr. WILLIAM FLOREZ, quien lo busco para que le hiciera varios trabajos de carpintería en los inmuebles de La Carbonera y La moneda, como arreglo de puertas, reparación de ventanas, reparación de cocina, elaboración de puertas, reparación de bolillos para ventanas, y demás cosas relacionadas con la carpintería. Que semanalmente el Sr. WILLIAM FLOREZ, le pagaba en efectivo los trabajos. Dice que en el momento en que lo contratan los inmuebles estaban en bastante deterioro. Que no conoció al padre del Sr. William Flores. Que no sabe la procedencia de los materiales que les fueron suministrados para realizar su labor.

DECLARACION JURADA DE MIGUEL BAQUERO MARTINEZ- 25 DE NOVIEMBRE DE 2010. Afirmo ser maestro de obra civil. Señalo que trabajo en las dos casas, e hizo trabajos de demolición, repello, cambio de cubiertas, fachadas, sacada de escombros, alcantarillado, electricidad, redes telefónicas, agua potable, . Que tenía el cargo de contratista y tenía 6 personas a su cargo. Que lo contrato WILLIAM

pisos nuevos, el techo estaba bastante deteriorado –se llovía- y en la otra estaba la cantidad de vigas que ellos guardaban allí como un depósito, y se hizo la reconstrucción porque eran inservibles. Que allí no vivía nadie. Y que recuerde después en una de las casas empezó a vivir Junior Flores. Que el pago lo hacían los dos propietarios William flores y junior Flores los sábados y en efectivo. Que no recuerda el nombre del Arquitecto que ayudaba a William flores. Que las reparaciones **fueron en el año 84**. Que si se utilizaron varias vigas no todas de las que tenía depositadas el padre de William flores en las viviendas. Que aproximadamente le fue cancelada la suma de \$30.000.000 por mano de obra. Que si conoció al difunto Jorge flores, pero en realidad no tuvo contacto en la obra con él sino no William Flores.

DECLARACION JURADA CARLOS GUERRERO CONTRERAS: 29 NOVIEMBRE DEL 2010. Refirió ser comerciante y pintor. Señaló que **del año 2000 en adelante** hizo unos trabajos en la casas del señor JORGE ORLANDO FLORES, que era de pintura inmunización de maderas, y se los pago el Sr. JORGE WILLIAM FLORES. Que hizo un contrato por \$2.000.000, y después fue contratado para otros trabajos en la calle de la moneda también de pintura, por los que cobro \$1.500.000 y los pagos JORGE WILLIAM. Que no conoció al señor Jorge Orlando Flores Alvarado.

INTERROGATORIO JORGE ESTEBAN FLORES MARRUGO: 30 DE NOVIEMBRE DEL 2010. Aclara que el inmueble de la calle de la Carbonera, fue adquirido con dinero de sus padres. Que tenía más de un piso. Que no le consta que sus hermanos hallan levantado el segundo y tercer piso, porque a pesar de estar a nombre de todos ellos, la persona que lideraba la construcción era su padre JORGE ORLANDO FLORES ALVARADO, quien poseía la facilidad económica, ya que para esa época sus hermanos no tenían la solvencia económica en esa propiedad ni en ninguna otra. Que su padre falleció el 19 de febrero del 2000. Y/ nunca delego las obras de restauración. Que quienes han dentado la posesión son sus hermanos porque no ha tenido acceso a los inmuebles, pero no le consta si le han hecho mejoras. Que la persona que habita el inmueble de la Carbonera es su hermano Jorge Orlando Flores Marrugo desde hace más de 15 años, porque el en ese entonces se encontraba en mala situación económica y entre los hermanos lo acordaron así. Y que no le fue notificado sobre el arriendo de la propiedad ubicada en La Moneda, y desconoce quienes hicieron las modificaciones actuales, ya que no le fue consultado tales decisiones.

casa de la Carbonera, la que tomo siendo de solo una planta hoy de tres plantas, **hechas con sus recursos propios y bancarios**. Que en la segunda planta habito su hermana pero se fue, y en la tercera tiene su oficina. **Que hizo una hipoteca abierta en la casa de la Carbonera para las mejoras, y que sus hermanos aparecen firmando, porque son propietarios. Lo mismo sucedió con un crédito rotativo en el Banco Anglo**. Que el bien si fue objeto de embargo, porque se atrasó, pero termino pagando. Que las mejoras hechas a la casa de La Carbonera no necesitaron permiso de las autoridades porque no se modificó la fachada sino que fueron internas. Y que si se cambió la destinación del inmueble de la moneda a uso comercial, más o menos en el año 2000 cuando falleces su papá.

INTERROGATORIO NUBIA FLORES MARRUGO: 30 DE NOVIEMBRE DEL 2010. Dice que de mutuo acuerdo hicieron un préstamo para mejorar las viviendas. Que su papa no tuvo ninguna participación, que solo las compro y las escritura a nombre de los 4 hermanos. Que los locales de la calle de la moneda ella aparece como arrendadora. Que el Café Paga \$1.150.000 y el almacén \$2.200.000, que de este último, recibe tan solo el 50% y el restante se lo entrega a su hermano WILLIAM.

INTERROGATORIO JORGE WILLIAM FLORES MARRUGO: 30 DE NOVIEMBRE DEL 2010. Afirma recibir dineros del arriendo de uno de los locales comerciales, por parte del inquilino Tomas Miranda del Bar Café Tommy Disc. Que él dirigía las obras de los trabajos constructivos que se hicieron en las dos casas objetos del proceso. Que el manejaba una empresa de nombre Dinarq Ltda, con dos socios suyos de ingenieros constructores bajo la cual se presentaban diseños a su difunto padre como propietario, aunque no aparecía como propietario en ningún momento porque eran sus 4 hermanos pero era el quien compraba las propiedades y las ponía a nombre de ellos, y a su vez ellos proponían modalidades de trabajo. Que explica consistía en que la empresa tenía un acceso a una localidad dentro de la cual íbamos a mantener la oficina o la constructora haciendo obras. Que ellos hacían los trabajos y permanecían durante el tiempo de las obras con la oficina adjunta a la obra, al final se liquidaban valores para la obtención de paga, cosa que nunca se hizo porque murió su padre, quedando en manos de los 4 hermanos y sin dinero que responder a la negociación hecha con la empresa Dinarq construcciones ltda. Que el dinero para acometer los trabajos, fueron de préstamos bancarios préstamo personal independiente y una que otra ayuda de su padre

396

MIGUEL BAQUERO MARTINEZ, estas se realizaron alrededor de los años 84 al 86, y además de ello, si bien describen cuales fueron las obras que realizaron, y que la persona que los contrato y cancelo la mano de obra fue el Sr. WILLIAM FLORES, no es menos cierto, que no logran acertar de manera contundente y sin lugar a equívocos, el valor o costo de la obra realizada. Es por ello, que el despacho, descarta tales testimoniales para efectos de tener por acreditada la existencia, la naturaleza y la cuantía de las mejoras reclamadas

De otra partes, se tiene la declaración del testigo **CARLOS GUERRERO CONTRERAS**, quien manifestó haber hecho labores de pintura y que el pago por los trabajos fueron por un lado \$2.000.000 y posteriormente por \$1.500.000, desde el año 2000 en adelante. Y por otro lado el testimonio del señor **JAVIER ENRIQUE VARGAS BUELVAS**, quien señaló que su labor fue de carpintería, e igualmente desde el año 2000 en adelante. Ambos coinciden que la persona que los contrato fue el demandado WILLIAM FLORES. No obstante ello, tal y como a continuación, se dejara explicado, no existe concordancia entre los mismos demandador, respecto a la titularidad de las mejoras.

Es así, como en primera medida, el demandado **JORGE ORLANDO FLORES MARRUGO**, sostuvo que las mejoras hechas a la casa de la Carbonera, las hizo el con recursos propios y bancarios, y que los prestamos realizados aparecen sus hermanos firmando, por cuanto les fue exigido por los bancos, en vista a que estos aparecen como propietarios, pero fue él quien pago. En contradicción a tal afirmación, la demandada **NUBIA FLORES MARRUGO**, dice que de mutuo acuerdo hicieron un préstamo para mejorar las viviendas y que su padre no tiene ninguna incidencia. Y según el demandado **JORGE WILLIAM FLORES MARRUGO**, contrario a lo dicho por su hermana, afirma que su padre el Sr. **JORGE ORLANDO FLORES ALVARADO** si tenía incidencia en las decisiones e incluso apporto para la elaboración de las obras, al afirmar que existía un trato entre este y la empresa Dinarq Ltda -de la cual era socio- en la cual le presentaban proponían modalidades de trabajo, consistente en que ellos hacían los trabajos y permanecían durante el tiempo de las obras con la oficina adjunta a la obra, y al final se liquidaban valores para la obtención de paga.

Con la finalidad de acreditar las referidas mejora, también fue ordenado DICTAMEN PERICIAL, el cual fue en primera medida elaborado por el auxiliar de justicia memorial allegado el 27 de junio

353

despacho se manifieste para confirmar si deben ser evaluadas o no, en este peritaje" .- Y según quedo reseñado en las actuaciones procesales, se surtió en extenso el trámite de objeción por error grave del experticio de dicho auxiliar promovido por el apoderado de la parte demandada, el cual finalmente fue declarado prospero, y se le ordeno a dicho perito que procediera a complementar el dictamen arrimado, en el sentido que debía manifestar "Existencia de construcciones, mejoras y antigüedad de las mismas en los inmuebles inspeccionados" tal y como viene ordenado en al auto del 29 de septiembre del 2010, empero tal prueba no fue recaudada, según se echa de menos en la foliatura del expediente.

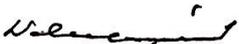
En síntesis de lo visto, no obran en el incidente que se decide, merito probatorio suficiente, que conduzca a concluir sin el menor asomo de duda acerca de la existencia, cuantía y titularidad de las mejoras alegadas por la parte demandada, pues si bien fueron descritas en la contestación de las demandas, estas carecen de apoyo probatorio, las declaraciones rendidas, no comprueban que se hayan realizado en la época reseñada en la contestación, y sumado a ello, también lucen contradictoria la versión de cada uno de los demandados, respecto a cuál de ellos las realizo, o si tuvo o no participación el padre de los mismos, y si fue con recursos propios o de terceros. Por lo tanto, se desestimaré la solicitud de tales mejoras

En razón de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

DESESTIMAR la reclamación de mejoras hecha por la parte demandada.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


NOHORA GARCÍA PACHECO

JUEZ