

CONSTANCIA: 12 de septiembre de 2022. A Despacho el presente asunto para resolver recursos de reposición propuestos por ambas partes en contra del auto de 02 de mayo de 2022. El traslado permaneció fijado el 27 de mayo de los cursantes.

CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MENOR
CUANTÍA POPAYAN CAUCA
j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Popayán, veintiuno de septiembre dos mil veintidós (2022)

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN

DEMANDADO : JESUS EDILSON CAICEDO

RADICADO: 014003002-2021-00309-00

INTERLOCUTORIO No. 862

1. Objeto de decisión:

1.1. Procede el Despacho mediante este proveído a resolver los recursos de reposición parcial frente al auto 862 de 02 de marzo del corriente año, en subsidio el de apelación, interpuesto por los litigantes con fundamento en los alegatos que más adelante se compendian, inconformidad que se centra en las mejoras reconocidas a favor de JESUS EDILSON CAICEDO en calidad de comunero del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 120-168821 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Popayán objeto de división y la aclaración por el yerro en que se incurrió al mencionar el precio del inmueble comprometido en este asunto.

1.2. Argumentos de JESUS EDILSON CAICEDO.

La inconformidad del recurrente se finca en que no comparte las razones esgrimidas por el despacho, en tanto, sería atentar contra el principio general del derecho de ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA, en tanto que hay un incremento patrimonial de la parte demandante sin sustento jurídico alguno y un detrimento económico del señor JESUS EDILSON CAICEDO.

Arguye que el sistema jurídico permite distintos métodos hermenéuticos como el sistemático, en orden a interpretar la norma en armonía con todo el orden jurídico, en tanto, que el análisis exegético puede conllevar a injusticias como la que se vislumbra en el auto atacado.

Aduce que, según el despacho, sólo se podrá reconocer las mejoras realizadas a partir del 16 de julio de 2019, fecha en la cual el demandado adquirió la calidad de comunero, más no con anterioridad a esa fecha, porque no ostentaba vínculo jurídico con el inmueble objeto del litigio.

Refuerza sus alegatos en torno a la interpretación exegética que lleva al equívoco de establecer que solo se reconocen mejoras desde el momento en que entra a ser comunero, pero una interpretación sistemática permite considerar como posible reconocimiento de las mismas a quien con anterioridad las haya realizado.

Agrega que, por ejemplo, aquellas que por disposición de la legislación civil le reconocen al poseedor o al arrendatario en algunos casos, y que por el contrario sería atentar contra el principio general mencionado y cita apartes de la Sentencia T-229 de la Corte Constitucional, en torno a los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes: **“...1. Un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2. un empobrecimiento correlativo de otro, y 3. Que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir sin fundamento jurídico.”**

Expresa que en el presente proceso se cumple con todos y cada uno

de los requisitos y prosigue con la relación de las mejoras reclamadas en el escrito de contestación de la demanda y que se sintetizan en los siguientes rubros y valores:

1. Mejoras soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandado y el señor Gilberto Embus, de fecha 10 de julio de 2014, con un valor de las mismas por \$18.609.206, contrato aportado por el demandado.

2. Contrato por valor de \$ 1.840.407, suscrito entre el demandado y el señor Diego González de fecha 6 de enero de 2020.

3. Contrato de obra civil de fecha tres de febrero de 2020 por un valor de \$1.474.661, indexado a febrero de 2021.

Los contratos que forman parte del avalúo integral aportado por la parte demandada, para un total de \$ 21.922.274, mejoras que el demandante no logró desvirtuar y que el despacho no puso en duda y que fueron demostradas mediante la tarifa legal establecida para los procesos divisorios, como lo alega el impugnante, en sustento del primer requisito del presunto enriquecimiento sin causa alegado por el demandado.

El segundo requisito, el empobrecimiento correlativo, es nítido, afirma el demandado, por cuanto él de buena fe asumió el valor de dichas mejoras, demostrando que para el año 2014, suscribió promesa de compraventa sobre el conocido predio con la señora Ruby Edilma García Bolaños, la cual se formalizó el 11 de febrero de 2014, ante la Notaría Tercera de Popayán, de donde existe justo título para ejercer actos de señor y dueño sobre el mismo; que en la cláusula sexta de dicho contrato se estableció la entrega material del bien al promitente comprador el día 20 de febrero de 2014 en el estado en que se encontrara, y que desde ese momento el señor JESUS EDILSON CAICEDO, no solo realizó las mejoras, sino que además, se hizo cargo de las obligaciones inherentes al bien inmueble, como el pago de los servicios públicos, catastro,

administración entre otros, como lo demuestran los documentos anexos.

En cuanto al tercer requisito del citado enriquecimiento, asevera que es sin justa causa, o sin fundamento jurídico, pues el hecho de haber entrado a ser comunero como consecuencia de la liquidación de la sociedad patrimonial, no justifica que entre a beneficiarse económicamente sin justificación alguna en detrimento de otro.

Memora las circunstancias que permitieron su ingreso al inmueble a dividir, cuando la promitente vendedora le hizo la entrega material el 20 de febrero de 2014, hasta la liquidación de la sociedad conyugal de la vendedora Ruby Edilma García Bolaños, y aquellos hechos que impidieron cumplir con la firma de la escritura, que conllevó a que el 17 de julio de 2015, se adicionara otrosí al contrato, fecha que se incumplió, hasta cuando se procede el día 16 de julio de 2019 a celebrar la escritura pública, y por ello, aduce, que el señor JESUS EDILSON CAICEDO entró en posesión del bien desde su entrega material.

Trascribe el censor el artículo 412 del Código General del Proceso y dice que contrario a lo afirmado por el despacho, ni siquiera una interpretación exegética de la norma, da a entender que tiene el derecho de reclamar mejoras desde cuando se haga dueño, ya que puede darse el caso, de que las mejoras se han realizado, con antelación a dicho momento.

1.3. Petición.

Solicita revocar parcialmente el auto recurrido y en su lugar reconocer la totalidad de las mejoras reclamadas por el señor JESUS EDILSON CAICEDO, por valor de \$21. 922.274, compuesta por los rubros relacionados en el escrito de mejoras. En subsidio

1.4. Argumentos del demandante ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN.

Refuta el contradictor en su escrito impugnatorio, que el reconocimiento de mejoras por un valor de \$ 3.313.068, con unos contratos que no especifican, gastos individuales ni aportan fotos, su concesión no se ajusta a derecho porque debió establecer el precio de acuerdo a los derechos que cada propietario tiene en el inmueble como lo ordena el artículo 916 del Código Civil.

Apoya sus alegaciones en citas jurisprudenciales de la Corte Constitucional en torno a la valoración de la prueba, así como la sentencia CS-1905 de 2019 con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco.

Agrega que el despacho concedió más de lo establecido por la ley al señor Jesús Edilson Caicedo, que supuestamente incurrió en gastos de mejoras necesarias, y no mejoras útiles, éstas últimas deben tasarse a prorrata y alega que el demandado hace uso del inmueble y debe asumir el 65% de los gastos o mejoras reconocidas y el comunero minoritario el 35%.

Por otra parte, solicita aclarar el auto en cuanto al valor del inmueble que se estableció en la suma de \$ 304. 792.00, cuando debió ser \$ 304.792.000, error que, dice, puede llevar a nulidades y confusiones que debe ser corregido por el despacho.

1.4. Peticiones:

Solicita en primer término, revocar el auto 862 de 02 de mayo de 2022, en el sentido de manifestar que las mejoras reconocidas a favor de Jesús Edilson son del 35% de \$ 3.313.068, que sería la suma de \$ 1.159.574 de mejoras necesarias.

Como segundo punto, solicita se corrija el artículo séptimo del auto en el error que por transcripción estableció una cuantía inferior a la establecida en el avalúo aportado en la demandada en relación al inmueble conocido.

En escrito separado, manifiesta que se opone al recurso de reposición en subsidio de apelación propuesto por el demandado con mediación de apoderado judicial, por ser improcedente al querer enriquecerse sin causa, tratando de hacer efectivas mejoras que no demostró en debida forma por el tiempo y la cantidad siendo un contrato amañado para defraudar al otro propietario, quien nunca ha pagado al copropietario por vivir en dicha casa, y el opositor, afirma no haber tenido conocimiento de un arreglo cuando el mentado señor no era propietario y que lo que trata, es de entorpecer el proceso, vive en el proceso desde 2019 y lo explota, quien se contradice al pedir mejoras cuando o era propietario.

Como refuerzo de sus alegatos cita el artículo 412 et supra, y el canon 673 sobre los modos de adquirir el dominio de los inmuebles, el 1522 del CC., y 401, y diserta acerca del concepto de comunero, condómino o dueño.

En conclusión, requiere al despacho, no revocar para reponer el auto censurado y disponer lo que se le debe reconocer al propietario, o en su defecto conceder las mejoras probadas de forma equitativa de acuerdo al valor de las acciones 35% y 65% respectivamente, tomando el porcentaje del valor de las mejoras probadas en la suma de \$ 3.313. 068.oo.

2. ANTECEDENTES:

2.1. Como se conoce, mediante providencia objeto de revisión, el despacho dispuso decretar la división del inmueble distinguido a folio de inmobiliaria N° 120-168821 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Popayán, decisión aceptada por los comuneros ANGEL MARIA JIMENEZ ROMAN, demandante y JESUS EDISON CAICEDO demandado.

El punto de discordia lo constituye el quantum de las mejoras reclamadas por el demandado por valor de \$ 21.922.274, suma

que el despacho limitó al monto de \$ 3.313.068, en consideración a que el señor JESUS EDISON CAICEDO adquirió 145.071.000 acciones mediante escritura pública No. 2863 de **16 de julio de 2019**, pasando desde entonces a ser copropietario o condueño, junto con el otro comunero ANGEL MARIA JIMENEZ ROMAN, quien ostenta 34.929 acciones en el bien común, para un total de 180.000.000 acciones que conforman la totalidad del inmueble determinado por sus linderos en el acápite de hechos y pretensiones de la demanda.

El demandado alega que él entró en posesión del inmueble desde su entrega material, cuando realizó promesa de compraventa con la señora Ruby Edilma García Bolaños el 11 de febrero de 2014, en cuya cláusula sexta se estableció que la entrega material se realizaría el 20 de febrero de la citada calenda, siendo desde ese momento que el señor CAICEDO, se hizo a cargo de las obligaciones inherentes al inmueble, como pago de servicios públicos, catastro, administración entre otros como lo demuestra con los documentos anexos.

Que en la promesa se estableció un plazo para la escrituración, un mes a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa, que la vendedora incumplió, posponiendo nuevamente para el 30 de julio de 2015, fecha en la que la vendedora no concurrió a la notaría, de lo cual quedó constancia de su comparecencia, aunado a situaciones de hipoteca, afectación a vivienda familiar, liquidación de la sociedad patrimonial entre la vendedora Ruby Edilma García Bolaños y su expareja por sentencia de 09 de abril de 2018, se procede el día 16 de julio de 2019 a celebrar el documento escriturario No. 2.823, una vez surtido el registro ante la oficina competente, el señor EDISON CAICEDO, se convierte en dueño mayoritario de la cosa común.

Por los argumentos anotados, manifiesta el demandado con mediación de su mandatario judicial, que se encuentra

legitimado para reclamar las mejoras que desde el 20 de febrero de 2014 ha realizado en el inmueble, al tenor del artículo 412 del C. General del Proceso que transcribe textualmente, para concluir que contrario a lo manifestado por el despacho, ni siquiera una interpretación exegética de la norma, da a entender que se tiene derecho al reclamo de las mejoras desde cuando se haga dueño, ya que puede darse el caso, como en el presente asunto, donde se han realizado mejoras con antelación a dicho momento.

En otro aparte de los alegatos, aduce que no comparte las razones esgrimidas por el despacho, en tanto ello, sería atentar contra el principio general del derecho del enriquecimiento sin causa y describe los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole.

2.2. por su parte, el demandante, discute que el despacho concedió más de lo establecido por la ley al señor Jesús Edilson Caicedo, que supuestamente incurrió en gastos de mejoras necesarias, y no mejoras útiles, éstas últimas deben tasarse a prorrata y alega que el demandado hace uso del inmueble y debe asumir el 65% de los gastos o mejoras reconocidas y el comunero minoritario el 35%.

Por otra parte, solicita aclarar el auto en cuanto al valor del inmueble que se estableió en la suma de \$ 304. 792.00, cuando debió ser \$ 304.792.000, error que, dice, puede llevar a nulidades y confusiones que debe ser corregido por el despacho

3. CONSIDERACIONES:

3.1. Dice el artículo 2322 del Código Civil, que *“(la) comunidad de unacosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”*, quiere decir lo anterior que la comunidad es el derecho que tienen dos o más personas sobre una cosa universal o singular.

Ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en indivisión, lo que implica que todo comunero puede pedir la división material de la cosa, o su venta para que se distribuya entre todo el producto de la misma de acuerdo al derecho de cada uno.

Es así como el inciso primero del artículo 406 del Código General del Proceso, autoriza a todo comunero para pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.”

3.2. De la norma antes citada, se colige sin mayor esfuerzo que el proceso divisorio se plantea en un escenario en el que las partes tienen la calidad de propietarios y se discuten derechos patrimoniales, no es un conflicto entre poseedores como parece entenderlo el recurrente, ni tampoco este es el escenario procesal para discutir el enriquecimiento sin causa con fundamento en las circunstancias que antecedieron a la suscripción de la escritura pública de compraventa de las acciones que ostenta el demandado en el inmueble susceptible de división y que impidieron que el demandado accediera a la propiedad del fundo antes, como tampoco los alegatos en torno a la posesión.

Queda claro al despacho, que el demandado EDISON CAICEDO, adquirió la titularidad del bien el 16 de julio de 2019, no antes, ya que manifiesta que recibió el predio el 20 de febrero de 2014 por parte de la promitente vendedora haciéndose cargo de los

gastos que demandaba la casa por cuanto empezó a habitarla desde aquella época, no obstante, se itera, a esa fecha, no tenía la calidad de copropietario, codueño o comunero, que lo legitima para el reclamo de las mejoras que dice haber realizado desde épocas pretéritas, por cuanto ese derecho está reservado para el comunero, entendiéndose que es la persona que posee en común con otra u otras personas una cosa mueble o inmueble, también se denomina condómino o condueño, de tal manera, que el derecho del comunero sobre cada uno de los bienes es un derecho de dominio, sometido a una condición suspensiva o una resolutoria. La suspensiva consiste en la incertidumbre de que se le adjudique el bien; la resolutoria, en que no se le adjudique.

Sobre el reconocimiento de mejoras, esta judicatura se pronunció en proveído objeto de censura, mejoras que se reconocieron en un porcentaje del 100%, a favor del demandado, sin embargo, el demandante discute el monto de las mismas, por lo que se prosigue al análisis correspondiente en atención a los argumentos expuestos por la parte pasiva.

3.3. El accionante manifiesta su descontento en punto al reconocimiento que de las mejoras hizo el despacho a favor del demandado por un total del 100% de \$ 3.313.068, al decir que se hacen con unos contratos que no especifican, gastos individuales ni aportan fotos, y que su concesión no se ajusta a derecho porque debió establecer el precio de acuerdo a los derechos que cada propietario tiene en el inmueble como lo ordena el artículo 916 del Código Civil; y que de las mejoras reconocidas a Jesús Edilson, mejoras necesarias y no mejoras útiles, éstas últimas deben tasarse a prorrata y alega que el demandado hace uso del inmueble y debe asumir el 65% de los gastos o mejoras reconocidas y el comunero minoritario el 35%, quedando en la suma de \$ 1.159.574 a su cargo.

3.4. El reclamo de mejoras por parte de los comuneros, está contemplado en el artículo 412 de la norma procesal general que

remite al canon 206 para su estimación bajo juramento, el que hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.

De la revisión del expediente digital, se constata que, corrido el traslado de la reclamación de mejoras, el demandante guardó silencio, nada dijo referente a la pretensión del demandado en lo relativo a la cuantificación de las mejoras, por lo que no es esta la oportunidad para refutar la fijación que hizo el despacho en torno a ellas, cuando el monto de las mismas fueron limitadas por este despacho bajo las consideraciones contenidas en la providencia auscultada atendiendo lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 206 et supra.

3.5. En cuanto al alegato de que el despacho concedió más de lo establecido en la ley al señor JESUS EDILSON CAICEDO, quien supuestamente incurrió en gastos de mejoras necesarias y no útiles, tampoco tiene asidero jurídico, si se tiene en cuenta que la norma no habla de mejoras necesarias, útiles o voluptuarias de que tratan los artículos 966, 967 del C.C., sino que las mejoras son compensaciones que se deben entre comuneros por las inversiones que se hubieren realizado en el bien común, sin que sea procedente entrar a analizar el tema planteado por el actor, más cuando en la oportunidad procesal para objetar las mejoras reclamadas por la parte pasiva no lo hizo.

3.6. Por último, frente a la solicitud planteada por el impugnante en torno a que el demandado debe asumir el 65% de los gastos o mejoras reconocidas, y el comunero minoritario asumiría el 35% de las mejoras, le asiste razón al recurrente teniendo en cuenta que, conforme lo dispone el artículo 2327 de la norma sustantiva: **“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota.”**, siendo ajustado a derecho que cada uno de los copropietarios, se haga cargo de lo que le corresponde en relación con la cuota de participación en el inmueble y así se dispondrá en la parte resolutive.

3.7. En cuanto a la petición segunda del demandante, tendiente a corregir el artículo séptimo del auto 862 de 02 de mayo de 2022 en lo que respecta al avalúo del inmueble indicado en la demanda, es procedente atender esta solicitud, teniendo en cuenta que por error de transcripción se anotó como valor \$ 304. 792.00.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán, Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: NO ACCEDER a la petición del demandado JESUS EDILSON CAICEDO, de revocar parcialmente el auto interlocutorio No. 862 de 02 de mayo de 2022 en el sentido de reconocer la totalidad de las mejoras reclamadas por la suma de \$ 21.922.274 M.L., por las razones esbozadas en la motivación de esta providencia.

SEGUNDO. REPONER para **MODIFICAR** el numeral cuarto del proveído 862 de 02 de mayo de 2022, en cuanto al porcentaje que de las mejoras reconocidas por el despacho, debe asumir cada comunero, así:

a. El 35% de la suma de \$ 3.313.068 M.L., por concepto de mejoras a cargo de ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN, por valor de \$ 1.159.574 M/CTE.

b. El 65% de la suma de \$ 3.313. 068.00, por concepto de mejoras, a cargo del demandado JESUS EDILSON CAICEDO, que equivale a la cantidad de \$ 2.153.494 ML., de conformidad con lo discurrido delantieramente.

TERCERO. REPONER para **CORREGIR** el error en el que se incurrió en el numeral séptimo del auto 862 de 02 de mayo de 2022 en cuanto al precio del inmueble objeto de división, acorde con el avalúo presentado, que corresponde a la suma de \$ 304.792.000 M.L., y no a \$ 304.792.00, como se consignó en la providencia recurrida.

CUARTO. CONCEDER el recurso de apelación a la parte demandada, en el efecto devolutivo, una vez se surtan los traslados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 322 y 324 del Código General del Proceso, se remitirá ante el superior funcional para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

GLADYS VILLARREAL CARREÑO

JUEZA

TERCERO. DECRETASE el secuestro del bien inmueble, consistente en una casa de habitación ubicada en la Carrera 15 No. 8N- 188, casa 10 MANZANA E-del Conjunto residencial Pontevedra de Popayán, Cauca. de matrícula inmobiliaria N° 120-168821 de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Popayán con matrícula catastral 010201860162801., comprendido en los siguientes linderos especiales: **Norte:** con vía interna de por medio manzana F; **Sur:** con zona común; **Oriente:** con la casa No. 11 manzana E; **Occidente:** con casa No.9 manzana E.

CUARTO. RECONOER a título de MEJORAS al señor JESUS EDILSON CAICEDO en la calidad de comunero mayor del bien inmueble antes determinado, **la** suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL SESENTA Y OCHO PESOS (3.313.068.00) valor indexado por concepto de mejoras.

QUINTO. NOMBRESE como SECUESTRE dentro del presente asunto al señor EDUARDO TIRADO AMADO identificado con C.C. 91239506 a quien se ubica en la CARRERA 7 N° 1N-28 Oficina 613, TEL. 31273006755. OFICIESE comunicando el nombramiento.

SEXTO. UNA VEZ posesionado el secuestre, librese el respectivo Despacho Comisorio ante la Alcaldía Municipal – Profesional Universitario NESTOR RAUL AMEZQUITA VARGAS, para que se sirva realizar la diligencia de secuestro.

SEPTIMO. Practicado el secuestro, dese cuenta al Despacho para proceder a ordenar el remate en la forma prescita para el proceso Declarativo Venta del Bien Común, pero la base para hacer postura será el total del avalúo aportado con la demanda que asciende a la suma de \$304.792.00, sin perjuicio de que las partes de común acuerdo señalen el precio y la base del remate (Art. 411 del CGP).

OCTAVO. Al tenor de lo dispuesto en el artículo 414 del Código

General del proceso, **SE PREVIENE** al demandado para que, dentro del término de tres días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, si es su interés, ejerza el derecho de compra.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

GLADYS VILLARREAL CARREÑO

JUEZA

Elz.

Firmado Por:

Gladys Eugenia Villarreal Carreño

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 002

Popayan - Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b12a465c460e42b3f0a12b348d724f91fe579cf47503c94b2a34b9254aca80c2**

Documento generado en 21/09/2022 04:23:41 PM

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