



Popayán, 5 de mayo de 2022

Doctora

GRADYS EUGENIA VILLAREAL CARREÑO
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN
Ciudad

Proceso: Verbal de división material y o venta de cosa común

Demandante: ANGEL MARIO JIMÉNEZ ROMAN

Demandado: JESÚS EDILSON CAICEDO

Rad.: 2021-00309-00

Ref. RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN.

Cordial saludo;

WILLIAM ARLEY RENGIFO VARONA, actuando en mi calidad de apoderado del señor **JESUS EDILSON CAICEDO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 10.542.676 de Popayán, quien dentro del proceso de la referencia aparece como **DEMANDADO**, por medio del presente documento me permito **INTERPONER RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN** contra el auto interlocutorio No. 862 del 2 de mayo de 2022, notificado mediante estado electrónico el día 3 del mismo mes y año.

1. FRENTE A LA LEGITIMACIÓN PARA RECURRIR EN REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN.

La parte demandada tiene legitimación legal para reponer y apelar, en el entendido que el auto INTERLOCUTORIO 862 decide una cuestión de fondo, cual es decretar la venta del bien común, y dentro de ello, el reconocimiento de mejoras. Así, el artículo 318 del CGP procede, salvo norma en contrario, contra los autos que dicte el juez.

A su turno, el artículo 321 del mismo código, señala en su numeral 10 que son apelables los demás autos expresamente señalados en el CGP, siendo el artículo 409 el que de manera concreta señala que: *“El auto que decreta o deniegue la división o la venta es apelable”*.



2. LA PROVIDENCIA – AUTO INTERLOCUTORIO RECURRIDO

Se trata del auto interlocutorio No. 862 del 2 de mayo de 2022, notificado mediante estado electrónico el día 3 del mismo mes y año, mediante el cual el despacho resuelve en su numeral primero: “DECRETAR LA VENTA DEL BIEN COMUN, consistente en un inmueble Casa de habitación junto con el lote de terreno que la sustenta, con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, 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”.

Y, en su numeral cuarto señala lo siguiente: “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”.

3. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Los motivos de inconformidad se encaminan a atacar el no reconocimiento total de las mejoras reclamadas a favor de la parte demandada, en cuanto según señala el despacho:

“En cuanto a las mejoras realizadas por cualquiera de los comuneros en el bien a dividir, el artículo 412 dispone lo pertinente para su reclamación acorde con el artículo 206 ibídem.

En el caso concreto, el comunero JESUS EDISON CAICEDO, presentó reclamo de mejoras cuantificándolas en la suma de \$ 21.922.274 representadas en las obras que afirma, realizó en el inmueble objeto de división y como prueba de las obras efectuadas, aporta los siguientes documentos:

- 1. Contrato de obra civil suscrito el 10 de julio de 2014 por valor de \$18.609.206, indexado a febrero de 2021.*
- 2. Contrato de obra civil de fecha seis de enero de 2020 por el valor de \$1.840.407 indexado a febrero de 2021.*



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

Como se conoce de autos, el demandado adquirió 145.071.000 mediante escritura pública 2823 el 16 de julio de 2019 según anotación No. 14 del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 120-168821, documentos que indican que la parte pasiva adquiere la propiedad del bien a partir de aquella fecha, por lo que las presuntas mejoras que reclama por valor indexado de \$18.609.206 se remontan a épocas anteriores como se puede observar en el contrato de obra por valor de \$14.300.000 valor sin indexar, de fecha 10 de julio de 2014, cuando aún no constituía derechos el demandado sobre el inmueble, por lo que no es admisible reconocerle inversiones en la casa de habitación cuando aún no ostentaba la calidad de dueño de la misma, por cuanto que, para la época todavía no era comunero del predio que se pretende dividir.

En consecuencia, los valores de las mejoras que reclama se contraen a la suma de \$3.313.068.00, equivalentes a los dos contratos posteriores a la adquisición de las acciones por parte del demandado en el bien inmueble, ubicado en la Carrera 15 No. 8N-188, casa 10 manzana E del Conjunto Residencial Pontevedra de Popayán y que fueron obras realizadas con posterioridad al 16 de julio de 2019 fecha en la cual se hizo la venta por parte de la señora RUBY EDILMA GARCIA BOLAÑOS al señor JESUS EDISON BOLAÑOS, mediante documento escriturario ya citado y a partir de esa data se convirtió en comunero mayoritario.

Se debe señalar de manera respetuosa, que no se comparte las razones esgrimidas por parte del Despacho, en tanto ello, sería atentar contra el principio general del derecho del **ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA**, en tanto hay un incremento patrimonial de la parte demandante sin sustento jurídico alguno y, un detrimento económico del señor **JESÚS EDILSON CAICEDO**.

Se tiene que actualmente el orden jurídico permite distintos métodos hermenéuticos, como el sistemático, en virtud del cual la norma se debe interpretar en armonía con todo el orden jurídico. En tanto, el análisis exegético puede conllevar a injusticias, como la que se vislumbra en el auto atacado.

Según indica el Despacho, solo se podrán reconocer las mejoras realizadas a partir del 16 de julio de 2019, en tanto fue la fecha a partir de la cual el demandado adquirió la calidad de comunero, más no las realizadas con anterioridad, pues no ostentaba vínculo jurídico con el bien inmueble objeto de litigio.



Es claro que una interpretación exegética de las normas que regulan el proceso divisorio, conlleva al equívoco de establecer que solo se reconocen las mejoras realizadas desde el momento en que se entra a ser comunero, pero, una interpretación sistemática, permite considerar como posible el reconocimiento de las mismas a quién con anterioridad las hayan realizado.

Ello es así, como, por ejemplo, aquellas que por disposición de la legislación civil se le reconocen al poseedor de buena fe, o al arrendatario en algunos casos, pues de lo contrario sería atentar contra el principio general ya mencionado, esto es, el enriquecimiento sin causa, sobre el cual la Corte Constitucional T-219, del año 1995, señaló:

*“Son tres 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”. (**Subrayas y negrillas intencionales para resaltar**).*

Así, en el presente proceso se cumple con todos y cada uno de los requisitos, por lo siguiente:

Las mejoras que se reclaman, corresponder a:

1. Pintura en general, arreglo de techo, cambio de cerchas, cambio de eternit, arreglo de baño con enchape, arreglos de llaves de duchas y lavamanos, instalación de calentador a gas, arreglo de vigas de amarre, arreglo de piso de una de las habitaciones.

Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor Gilberto Embus, de fecha 10 de julio de 2014, con un valor INDEXADO de las mismas por **\$18.609.206.**

Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

2. Pintura en general, elaboración de instalación de parasol, elaboración e instalación de mueble para elementos de aseo.



Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor Diego González, de fecha 6 de enero de 2020, con un valor INDEXADO de las mismas por \$**1.840.407**.

Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

3. Elaboración e instalación de una puerta externa, arreglo de 7 puertas internas (habitaciones, baños).

Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor José Ignacio Vargas Achipiz, de fecha 3 de febrero de 2020, con un valor INDEXADO de las mismas por \$**1.472.661**.

Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

Todas ellas, han sido realizadas por parte del señor **JESÚS EDILSON CAICEDO**, pues sobre ello la parte demandante no logró desvirtuarlas, ni tampoco el Despacho lo ha puesto en duda. Por el contrario, fueron debidamente demostradas mediante la tarifa legal que en materia de procesos divisorios existe para su reclamo, esto es, con un avalúo del bien inmueble. Las mismas corresponden a un valor total de: **VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$21.922.274)**, las cuales, al no ser reconocidas en su totalidad a la parte demandada, incrementa injustificadamente el patrimonio del demandante, teniéndose cumplido entonces el **primer requisito**.

El **segundo requisito**, esto es, un empobrecimiento correlativo de otro, es nítido en este caso, pues el demandado ha tenido que asumir el valor de dichas mejoras en su totalidad. Debiendo resaltarse que todo ha sido de buena fe, pues tal y como fue demostrado ante el Despacho, para el año 2014 el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO** suscribió promesa de compraventa sobre dicho bien inmueble, con la señora **RUBY EDILMA GARCIA BOLAÑOS**, la cual se formalizó específicamente el 11 de febrero de 2014 ante la NOTARÍA TERCERA DE POPAYÁN. Es decir, existía un justo título en virtud del cual, se entró en posesión material del bien, y que lo habilitaba para ejercer actos de señor y dueño sobre el mismo.

Así, en la cláusula sexta de dicho contrato se estableció que la entrega material del bien inmueble se realizaría al promitente comprador el día 20 de febrero de 2014 en el estado en que se encontrara, lo cual ocurrió de esa forma. Siendo este el momento donde el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO** no solo realizó mejoras al bien



inmueble, sino que, además, teniendo un justo título, se hizo cargo de las obligaciones inherentes al bien inmueble, como el pago de los servicios públicos, catastro, administración, entre otros, tal y como lo demuestran los documentos anexos.

En este caso, también es plausible predicar el **tercer requisito**, en tanto el enriquecimiento del demandante es sin justa causa o, en palabras de la Corte Constitucional, no tiene 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 y en detrimento de otro.

De forma respetuosa se considera que en la decisión que se ataca y en el punto de disenso, se da lugar a una falta de motivación, en cuanto no hubo más argumento que el no ostentar la calidad de dueño en el momento de realizar las mejoras, lo cual no es acorde con el orden jurídico, sobre todo por un principio elemental de justicia y es *dar a cada quien lo que le corresponde*. Y es que no existe otro mecanismo jurídico para reclamarlas.

Tal y como fue señalado en el escrito mediante el cual se atendió el requerimiento del juez a quo, frente a la legitimación para reclamar las mejoras, ello ocurrió con base en lo siguiente:

- La señora **RUBY EDILMA GARCIA BOLAÑOS**, quien para el año 2014 aparecía como propietaria del bien inmueble objeto de litigio en el presente asunto, para el año 2014 suscribió con el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO** promesa de compraventa sobre dicho bien inmueble, la cual se formalizó específicamente el 11 de febrero de 2014 ante la NOTARÍA TERCERA DE POPAYÁN, tal y como lo demuestra el documento anexo.
- En dicha promesa de compraventa, en la CLÁUSULA SEXTA, se estableció que la entrega material del bien inmueble se realizaría al promitente comprador el día 20 de febrero de 2014 en el estado en que se encontrara, lo cual ocurrió de esa forma. Siendo este el momento donde el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO** no solo realizó mejoras al bien inmueble, sino que, además, teniendo un justo título, se hizo cargo de las obligaciones inherentes al bien inmueble, como el pago de los servicios públicos, catastro, administración, entre otros, tal y como lo demuestran los documentos anexos.
- En dicha promesa de compraventa se estableció en la cláusula octava como plazo para la ESCRITURACIÓN, un mes a partir de la firma del contrato de



promesa de compraventa, en tanto la promitente vendedora debía levantar el gravamen hipotecario que sobre el bien recaía.

- Sin embargo, la promitente vendedora no cumplió con lo pactado para la firma de la escritura, lo cual conllevó a que el 17 de julio de 2015 se realizara otro si al contrato de promesa de compraventa, donde se modificaba la cláusula octava a efectos de la firma de la escritura pública se hiciera el 30 de julio del mismo mes y año, tal y como consta en el documento anexo, el cual consta de nota de presentación personal ante la Notaría Tercera de Popayán.
- Llegado el 30 de julio de 2015, el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO** concurre a la notaría a la firma de la escritura pública, pero no comparece la promitente vendedora, quedando constancia del acta de comparecencia suscrita ante la Notaría Tercera de Popayán, tal y como consta en el documento anexo.
- Es así señora Juez, como el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO** entró en posesión del bien inmueble desde su entrega material, sin embargo, por situaciones como la hipoteca que recaía sobre el bien inmueble, la afectación a vivienda familiar, y, por último, la liquidación de la sociedad patrimonial entre la señora **RUBY EDILMA GARCIA BOLAÑOS** y el señor **ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN**, no se pudo llevar a cabo en término la tradición del bien inmueble, resultando seriamente afectado el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO**.
- Así, una vez el Juzgado Segundo de Familia de Popayán profiere sentencia No. 031 del 9 de abril de 2018, donde se liquida la sociedad patrimonial y se adjudica para la señora **RUBY EDILMA GARCÍA BOLAÑOS** 145.071 acciones, se procede el día 16 de julio de 2019 a celebrar la escritura pública No. 2.823 ante la Notaría Tercera de Popayán, donde el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO**, una vez surtido el registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se convierte en dueño mayoritario de la cosa común.

En ese sentido, se reitera, existe legitimación para que el señor **JESÚS EDILSON CAICEDO** reclame las mejoras que desde el 20 de febrero de 2014 ha realizado sobre el bien inmueble. El artículo 412 del CGP 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”.

Contrario a la manifestado por el Despacho, ni siquiera una interpretación exegética de la norma, da a entender que se tiene el derecho al reclamo de las mejoras desde cuando se haga dueño, pues se insiste, puede darse el caso, como en el presente asunto, donde se han realizado mejoras con antelación a dicho momento.

4. PETICIÓN

FRENTE AL RECURSO PRINCIPAL DE REPOSICIÓN:

PRIMERO: Que la juez a quo reponga para **revocar parcialmente** el auto interlocutorio No. 862 del 2 de mayo de 2022 y en su lugar reconozca al señor **JESÚS EDILSON CAICEDO**, la TOTALIDAD de las mejoras reclamadas, consistentes en:

- a. Pintura en general, arreglo de techo, cambio de cerchas, cambio de eternit, arreglo de baño con enchape, arreglos de llaves de duchas y lavamanos, instalación de calentador a gas, arreglo de vigas de amarre, arreglo de piso de una de las habitaciones.

Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor Gilberto Embus, de fecha 10 de julio de 2014, con un valor INDEXADO de las mismas por **\$18.609.206.**

Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

4. Pintura en general, elaboración de instalación de parasol, elaboración e instalación de mueble para elementos de aseo.

Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor Diego González, de fecha 6 de enero de 2020, con un valor INDEXADO de las mismas por **\$1.840.407.**

Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

5. Elaboración e instalación de una puerta externa, arreglo de 7 puertas internas (habitaciones, baños).



Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor José Ignacio Vargas Achipiz, de fecha 3 de febrero de 2020, con un valor INDEXADO de las mismas por **\$1.472.661.**

Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

Las mejoras reclamadas corresponden a un valor total de: **VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$21.922.274).**

SEGUNDO: en el evento de no reponer su decisión, se sirva enviar las diligencias al superior funcional para que desate el recurso de alzada.

FRENTE AL RECURSO SUBSIDIARIO DE APELACIÓN:

PRIMERO: Que el juez de segunda instancia, con base en los argumentos esgrimidos con anterioridad, analice los motivos de inconformidad y revoque parcialmente el auto interlocutorio No. 862 del 2 de mayo de 2022 y en su lugar reconozca al señor **JESÚS EDILSON CAICEDO**, la **TOTALIDAD** de las mejoras reclamadas, consistentes en:

- b. Pintura en general, arreglo de techo, cambio de cerchas, cambio de eternit, arreglo de baño con enchape, arreglos de llaves de duchas y lavamanos, instalación de calentador a gas, arreglo de vigas de amarre, arreglo de piso de una de las habitaciones.

Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor Gilberto Embus, de fecha 10 de julio de 2014, con un valor INDEXADO de las mismas por **\$18.609.206.**

Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

- 6. Pintura en general, elaboración de instalación de parasol, elaboración e instalación de mueble para elementos de aseo.

Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor Diego González, de fecha 6 de enero de 2020, con un valor INDEXADO de las mismas por **\$1.840.407.**



Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

7. Elaboración e instalación de una puerta externa, arreglo de 7 puertas internas (habitaciones, baños).

Todas estas mejoras están soportadas en el contrato de obra civil suscrito entre el demandante y el señor José Ignacio Vargas Achipiz, de fecha 3 de febrero de 2020, con un valor INDEXADO de las mismas por **\$1.472.661**.

Este contrato forma parte integral del avalúo aportado por la parte demandada.

Las mejoras reclamadas corresponden a un valor total de: **VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$21.922.274)**.

5. NOTIFICACIONES

Las notificaciones a las que tenga derecho las recibiré en la Carrera 15 # 55 N 92, Villa del Viento – Etapa 4 – casa 7. Celular 3218447916. Email: williamrengifo.warv@gmail.com

Cordialmente,

WILLIAM ARLEY RENGIFO VARONA
C.C. No. 1.061.688.207 de Popayán
T.P. 236.936 del CSJ