

Dr. ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN

Asesorías Notariales, especialista en Derecho Civil y de familia Magister en derechos Constitucional y
Magister en Derecho administrativo Abogado litigante; Oficinas Calle 17 Norte No. 12-43 CASA B-16 Oficina
101 Conjunto Residencial Bosques de Machangara de la ciudad de Popayán
En Morales Carrera. 1B N° 4A- 25; Tels. En Cali ciudad pacifica Apartamento 101 Verde Brisa 314-8923529

Doctora

GLADIS VILLAREAL CARREÑO

Juez Segundo Civil Municipal de menor cuantía de Popayán

E. S. D.

**Ref. Recurso de Reposición subsidio apelación, y solicitud aclaración
auto en cuanto a cuantía.**

**PROCESO VERBAL DE DIVISION MATERIAL Y O VENTA DE COSA COMUN.
Radicado 2021-00309-00**

DEMANDANTE: ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN CC. 71.659.200

DEMANDADO: JESUS EDILSON CAICEDO CC. 10.542.676

ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN, mayor de edad vecino de esta ciudad identificado con cédula de ciudadanía No. 71.659.200 Medellín Antioquia, con tarjeta profesional No. 154018 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando dentro del proceso de División material y/o venta de cosa común, con radicación **202100309-00**, reglado pro el artículo 406 y s.s. en nombre propio por medio del presente escrito comedidamente me permito presentar Recurso de reposición subsidio apelación, al reconocimiento de mejoras del señor **JESUS EDILSON CAICEDO** , identificado con la cedula de ciudadanía **No. 10.542.676**, residente en la casa objeto de litigio que es carrera 15 No. 8N-188 casa 10 manzana E , unidad residencial Pontevedra de la ciudad de Popayán.

De acuerdo al auto interlocutorio del 02 de mayo de 2022, se funda en el reconocimiento de mejoras, por un valor der \$3.313.068 por unas supuestas mejoras que realizo este individuo en la casa, con fecha posterior a la compra que hizo de los derechos de cuota que realizo la señor Ruby García en su favor, con unos contratos que no especifican, gastos individuales no aportan fotos de las supuestas mejoras y la decisión de concederle esta supuestas mejoras no se ajusto a derecho, porque debió establecer el precio de acuerdo a los derechos que cada copropietario tiene en el inmueble como lo ordena el articulo 916 del código Civil que establece como se cobran esas expensas así :

Dr. ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN

Asesorías Notariales, especialista en Derecho Civil y de familia Magister en derechos Constitucional y
Magister en Derecho administrativo Abogado litigante; Oficinas Calle 17 Norte No. 12-43 CASA B-16 Oficina
101 Conjunto Residencial Bosques de Machangara de la ciudad de Popayán
En Morales Carrera. 1B N° 4A- 25; Tels. En Cali ciudad pacifica Apartamento 101 Verde Brisa 314-8923529

Artículo 916. Gastos de las obras de cerramiento. Los gastos de construcción, conservación y reparación del cerramiento serán a cargo de todos los que tengan derecho de propiedad en él, a prorrata de los respectivos derechos.

La corte constitucional en sentencia SU-454 de 2016 estableció lo siguiente en torno a la valoración de la prueba

Para esta Corporación, es innegable la intrínseca relación entre el exceso ritual manifiesto y los defectos fácticos y sustantivo, cuando se trata de errores en la valoración de elementos probatorios. De tal suerte que el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto es el resultado de la aplicación rigorista de las normas procesales, lo que en relación con el defecto fáctico inciden en la interpretación del acervo probatorio contenido en el expediente y provoca una visión distorsionada de la realidad procesal, que a su vez, afecta gravemente los derechos fundamentales, por lo que su configuración hace procedente la acción de tutela contra providencias judiciales. Esta figura no afecta la amplia libertad para valorar el acervo probatorio que tienen los jueces, pero si exige que esta potestad sea ejercida en consideración a la justicia material y a la prevalencia del derecho sustancial, puesto que su desconocimiento incide en los resultados del proceso y en la vigencia de los derechos fundamentales. Por su parte, existe una relación con el defecto sustantivo cuando los jueces no aplican los principios que rigen los procedimientos, puesto que se tratan de garantías sustanciales que se deben observar en los procesos. Un claro ejemplo es el principio de equidad exigido en los casos de reparación directa de conformidad con el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 pues en el sentido de flexibilizar de los estándares probatorios y ejercer las potestades judiciales en la materia a fin de lograr justicia material.

La corte suprema de justicia en sentencia SC-1905 de 2019 magistrada ponente Margarita Cabello Blanco, sobre la valoración de la prueba dijo lo siguiente

Postura que tiene su razón desde el hecho de que "el Juzgador de instancia , con sujeción a los aspectos subjetivos, y jurídicos de los medios de prueba, tienen la clara atribución de estimarlos conforme a las reglas de la sana crítica y arribar a las conclusiones pertinentes que sustenten el correspondiente fallo, por esta razón en principio tales condiciones deberán mantenerse a menos que el sentenciador hubiese incurrido en error evidente de hecho o en error de derecho trascendente quebrara el fallo atacado.

Es claro que el despacho le concedió mas de lo establecido por la ley al señor Jesús Edilson Caicedo, que supuestamente incurrió en gastos de mejoras necesarias, y no en mejoras útiles y esto ha dicho el legislador sobre mejoras.

Dr. ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN

Asesorías Notariales, especialista en Derecho Civil y de familia Magister en derechos Constitucional y
Magister en Derecho administrativo Abogado litigante; Oficinas Calle 17 Norte No. 12-43 CASA B-16 Oficina
101 Conjunto Residencial Bosques de Machangara de la ciudad de Popayán
En Morales Carrera. 1B N° 4A- 25; Tels. En Cali ciudad pacifica Apartamento 101 Verde Brisa 314-8923529

Mejoras necesarias: Aquellas invertidas en la cosa para su adecuada conservación, o para que el inmueble permanezca en un adecuado estado de uso. **Mejoras útiles:** Las que aumentan el valor económico del inmueble, una vez realizadas, aunque no son **necesarias** o imprescindibles para el funcionamiento del mismo.

Estas mejoras necesarias deben tazarse a prorrata donde el señor Jesús Edilson que usufructúa el inmueble con su familia y que hace uso del inmueble, que no paga al otro comunero por el uso de su parte debe asumir el 65% de los gastos o mejoras reconocidas y el comunero minoritario asumiría el 35 por ciento de estas mejoras útiles

De igual manera solicito se aclarar el fallo en cuanto al valor del inmueble que se estableció mal en el auto 862 de 2022, en el sentido de manifestar que el artículo séptimo del resuelve de dicho auto se dijo:

Artículo séptimo: *practicado el secuestro dese cuenta al despacho para proceder a ordenar el remate en la forma prescrita para el proceso declarativo de venta de bien común, pero la base para 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 (artículo 411 del CGP). Observando detenidamente el monto el juzgado dijo trecientos cuatro mil setecientos noventa y dos pesos, cuando debió decir **TRECIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE \$304.792.000,00** este error puede llevar a nulidades y confusiones que deben ser corregidas por el despacho.*

Así las cosas y teniendo en cuenta las inconsistencias establecidas en el auto 862 de 2022, el despacho fallo en derecho y al negar unas mejoras necesarias que se hicieron con anterioridad a la titularidad del bien por parte del señor Jesús Edilson Caicedo, quien posee el bien desde que fue propietario a través de escritura pública, debidamente registrada, actuó el despacho en derecho al negar el reconocimiento de estas mejoras necesarias que supuestamente fueron hechas para la conservación del bien, tal como lo establece el código civil colombiano, por lo que sobre el resto del auto este togado no tiene reparos y solo acude a que se aclare algunos yerros, por lo que hago a usted las siguientes:

Dr. ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN

Asesorías Notariales, especialista en Derecho Civil y de familia Magister en derechos Constitucional y
Magister en Derecho administrativo Abogado litigante; Oficinas Calle 17 Norte No. 12-43 CASA B-16 Oficina
101 Conjunto Residencial Bosques de Machangara de la ciudad de Popayán
En Morales Carrera. 1B N° 4A- 25; Tels. En Cali ciudad pacifica Apartamento 101 Verde Brisa 314-8923529

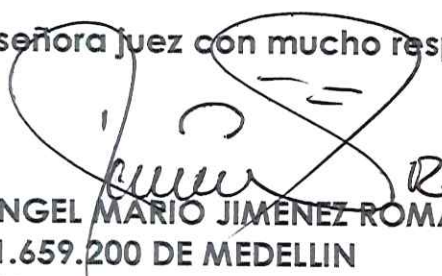
PETICIONES

PRIMERA: Revocar para reponer el auto 862 del 02 de mayo de 2022, en el sentido de manifestar que las mejoras reconocidas en favor del Jesús Edilson es el 35% de Tres Millones trescientos trece mil cero sesenta y Ocho pesos \$3.313.068,00 que sería la suma de **Un Millón ciento cincuenta y nueve mil quinientos setenta y cuatro pesos m/cte \$1.159.574** de mejoras necesarias.

SEGUNDA: corrija el artículo séptimo del auto 862 del 02 de mayo de 2022, en el sentido de manifestar que por error de transcripción se estableció una cuantía del inmueble inferior a la establecida al avalúo aportado en la demanda, el cual asciende a la suma de **TRECIENTOS CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE \$304.792.000,00** y no como erróneamente se dijo en el auto.

TERCERA: En su defecto conceder el recurso de apelación ante el Superior jerárquico para desatar el recurso de alzada que se presenta para corregir algunos yerros, con base en las pruebas aportadas por el demandante al proceso y las pocas presentadas por el demandado.

De la señora Juez con mucho respeto



DR. ANGEL MARIO JIMENEZ ROMAN
CC. 71.659.200 DE MEDELLIN
TP. 154018 DEL C.S.J.

Correo electrónico mario.jimenezarf@gmail.com