

**Señora Doctora:**  
**María Angélica Botero Muñoz**  
**Juez Primero Promiscuo Municipal**  
**Riosucio (Caldas)**

**Radicado N°2023-00039-00.**

**Ref: Proceso Divisorio de Venta de la Cosa Común.**

**Demandante: María Melba Mejía de Betancur.**

**Demandados: Amanda Mejía Gómez, Linory Mejía Gómez y Rubiela Mejía Gómez.**

**Asunto: Recurso de reposición frente a su auto de 21 de noviembre de 2023.**

**OCTAVIO HOYOS BETANCUR**, abogado en ejercicio, conocido como apoderado de la señora Linory Mejía Gómez, en el proceso de la referencia, a usted con todo el respeto que se merece, le manifiesto:

Que **INTERPONGO RECURSO DE REPOSICIÓN** frente a su auto de 21 de noviembre de 2023, que resolvió no tener en cuenta la objeción presentada por la demandada Linory Mejía Gómez, frente al juramento sobre calculo del usufructo del inmueble para los efectos de la solicitud de compensación por mejoras.

#### **ARGUMENTOS DE SU DIGNO DESPACHO**

- 1- Que se objeto el juramento sobre calculo del usufructo del inmueble para los efectos de la solicitud de compensación por mejoras reclamadas argumentando de manera corta, que los frutos de la cosa común tienen un tramite diferente a la analogía sobre el arrendamiento de vivienda urbana, sin especificar cual es el tramite o forma correcta de hacerlo valer.
- 2- Que correspondía a un error aritmético sumar el inmueble y el de las mejoras puesto que se entiende que el dictamen pericial se hizo sobre el inmueble incluyendo las mejoras, sin embargo, no se determinó en forma precisa sobre los cuales existía el error.

#### **RAZONAMIENTOS EN CONTRA DE SU AUTO DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023**

Me propongo ser claro, en mis razonamientos que aun cuando fueron tenidos por el Juzgado como lacónicos, ellos expresaron sin duda alguna con precisión y certeza la razón de ser de las objeciones. Para ser pues, que me debo extender mas y explicar mas también, lo escrito en mi contestación de reforma de demanda, fechada de 7 de septiembre de 2023.

- 1- En tiempo oportuno contesté la demanda e hice el correspondiente petitorio de reclamación del valor de las mejoras (art.406 inciso 3° del C.G del P.). Pero debido a que su digno despacho acepto la reforma de la demanda, lo que no podía hacer legalmente, pues se trataba y se trata de un Proceso Verbal de Mínima Cuantía que prohíbe expresamente y de

manera categórica y hasta rotunda que no se pueda reformar la demanda. Por tratarse de un proceso de única instancia, verbal y sumario de ninguna manera y bajo ningún aspecto, repito con insistencia, se podía aceptar esa reforma de demanda porque lo prohíbe el último inciso del art.392 del C.G del P., que dice: “En este proceso son inadmisibles la reforma de demanda, la acumulación de procesos, los incidentes, el trámite de terminación del amparo de pobreza y la suspensión de proceso por causa diferente al común acuerdo. El amparo de pobreza y la recusación sólo podrán proponerse antes de que venza el término para contestar la demanda”.

Y debido al proceder de su digno despacho, me convirtieron en reclamante de pago de mejoras; en opositor a las mejoras que se habían plantado, con la consecuencia legal de que a si se mejoró ostensiblemente la situación del abogado demandante y reformante, pues conoció perfectamente el dictamen y a sabiendas y con pleno conocimiento de que no cabía la reforma de la demanda, así lo hizo y así lo paso el Juzgado a su digno cargo.

Que no explique bien como operaba el derecho de usufructo con el de frutos y porqué la compensación de mejoras. Según los comentadores del C.C la compensación se clasifica en: legal, convencional, facultativa y judicial. En el caso de autos se estaría de manera frontal y directa desde delante de una compensación legal y para que tenga lugar la compensación legal, se requiere: a) Que las obligaciones que entran en juego existan recíprocamente entre dos mismas personas; b) Que tengan por objeto cosas fungibles del mismo género y calidad; c) Que ambas sean actualmente exigibles d) Que las dos deudas sean líquidas; y e) Que los respectivos créditos sean embargables.

- a) **RECIPROCIDAD DE LOS CRÉDITOS.** Reza el art. 1714 del C.C: Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse. Quiere esto decir que para que proceda la compensación legal cada una de las partes debe ser deudora personal y principal de la otra, según la idea que inspira el art.1716 del C.C, el cual a mas de afirmar que “para que haya lugar a la compensación es preciso que las dos partes sean recíprocamente deudoras”, descarta la compensación cuando en las partes no se dan las mencionadas calidades.
- b) **FUNGIBILIDAD DE LOS OBJETOS.** El art.663 del C.C, confunde las cosas fungibles con las que son consumibles. El concepto es equivocado pues la definición que emplea corresponde a las cosas consumibles que son, las que perecen por su uso natural.

El requisito de fungibilidad de las cosas, objeto de las obligaciones que entran en compensación, debe tomarse en su verdadero sentido y no en el equivocado que le da el citado art. 663. Y este recto sentido lo emplea el art.1715, ordinal 1º, cuando exige: “Que sean ambas (obligaciones) de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad”.

- c) **LA EXIGIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES.** Una obligación es actualmente exigible según lo dice el art.422 del C.G del P: Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley

La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero si la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

**UNA OBLIGACIÓN DISCUTIBLE EN CUANTO A SU EXISTENCIA Y QUE REQUIERA UNA DECLARACIÓN JUDICIAL PARA ESTABLECER DICHA EXISTENCIA NO ES EXIGIBLE Y, POR TANTO, NO PUEDE ENTRAR EN COMPENSACIÓN (ART.1715, ORD. 3°).**

- d) **LA LIQUIDEZ DE LAS DEUDAS.** La requiere el ordinal 2° del art.1715. Como la compensación se endereza a extinguir dos obligaciones recíprocas hasta concurrencia de la menor, es claro que la cuantía de ellas debe estar determinada para que puedan entrar en compensación, así como para que cualquiera de las dos pueda exigirse judicialmente. No es suficiente, por tanto, que dichas obligaciones sean ciertas, que su existencia pueda establecerse en forma que no dé lugar a discusión seria. Es también indispensable que su cuantía esté determinada. En consecuencia, si el monto de una de las obligaciones recíprocas solo puede ser conocido una vez que se haya surtido un proceso de rendición de cuentas, o de liquidación de una sociedad de hecho, o de fijación de una indemnización de perjuicios, la obligación cuantitativamente indeterminada no puede entrar en compensación legal. (Régimen General de las Obligaciones. Guillermo Ospina Fernández, págs. 454 a 459-471).

Se lee entonces que los frutos de una parte y, de otra parte, las mejoras. No prestan merito ejecutivo ninguna de las dos. Pues no son exigibles, no son recíprocas ni mucho menos esas deudas se han liquidado si es que existe.

En otra cara del proceso, los frutos, en tratándose de comunidades, así como las utilidades y provechos los arts. 2326,2327, 2328 y 2329, mandan que se deben repartir los frutos, contribuir a las obras y reparación de la comunidad, repartir provechos y utilidades y soportar las cargas, pues el derecho que tiene el comunero “sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”. El comunero no tiene acto de disposición ni de administración ninguno sobre toda la cosa común, pues estos se deben tomar por unanimidad de todos los comuneros. **Mas sintético los frutos no se discuten en el proceso divisorio sino en un proceso verbal o verbal sumario.**

2- El error aritmético que se me achaca es haber manifestado que el avalúo del inmueble y el de las mejoras se hizo en el dictamen pericial, incluyendo desde luego las mejoras. Fue así como el dictamen pericial aportado por el suscrito y realizado por el señor Ancizar de Jesús Bedoya Ledesma con T.P Nro. 17052016981 CLD Consejo Nacional de Ingeniería y Registro Nacional de Avaluadores CC/-10-1613, que se refería únicamente a mejoras en un valor de \$28.355.232, no incluyo para nada el valor del inmueble.

Las mejoras realizadas en el inmueble valgan repetir que son discriminadas una a una así:

44. VALOR MEJORAS REALIZADAS EN EL INMUEBLE Cra. 5 y 6 Nro.5-49 Calle 14 AVENIDA FUNDADORES HOY calle 15. APARTAMENTO TERCER PISO					
FORMULARIO DE PRECIOS Y CANTIDADES DE OBRA					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR PARCIAL
<b>1.00</b>	<b>TECHO Y ESTRUCTURA EN PERFELERIA</b>				\$2.461.297,72
1.01	Perfil calibre 14" 3x1/2	UNIDAD	10	\$123.000,00	\$1.230.000,00
1.02	Perfil calibre 14" 10x10	UNIDAD	8	\$71.833,00	\$574.664,00
1.03	Eternit Nro. 7 (092,3,05)	M2	30,76	\$21.347,00	\$656.635,72
<b>2.00</b>	<b>ACABADOS</b>				\$8.950.024,70
2.01	Pañete muro (Incluye filos y dilataciones)	M2	73,81	\$23.192,00	\$1.711.801,82
2.02	Estuco y pintura con vinilo en muros y techo (3 manos)	M2	115,2	\$20.713,00	\$2.386.137,60
2.03	Cielo raso en drywall de 1/2" (Incluye pintura)	M2	61,53	\$69.001,00	\$4.245.631,53
2.04	Enchape en cerámica 33.8x33.8 cm	M2	9,67	\$62.715,00	\$606.451,05
2.05	División pared cuarto en drywall 244x 122 cm	M2	12,28	18.139,00	\$222.746,92
<b>3.00</b>	<b>CARPINTERIA</b>				\$8.701.774,33
3.01	Mueble superior de cocina h=60 cm	M2	1,2	\$449.448,00	\$539.337,60
3.02	Mueble inferior de cocina h=90cm	M2	2	\$724.448,00	\$1.448.896,00
3.03	Puerta en madera cedro 1.89 x 1,93	UNIDAD	2	\$522.543,00	\$1.045.086,00
3.04	Ventana en aluminio corrediza (vidrio 4 mm) Ventanal patio-cocina	M2	5,77	\$315.548,00	\$1.820.711,96
3.05	Puerta ventana en aluminio corrediza (vidrio 5 mm) Patio-cocina	M2	5,74	\$411.584,00	\$2.362.492,16
3.06	División para baño en acrílico y aluminio 1,74x0,80	M2	1,39	\$216.449,00	\$300.864,11
3.07	Ventanas metálicas cuartos	M2	3,3	\$358.905,00	\$1.184.386,50
<b>4.00</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>				\$320.537,00
4.01	Punto sanitario pvc de 4" (3 m)	UNIDAD	1	\$212.269,00	\$212.269,00
4.02	Punto sanitario pvc de 42" (3 m)	UNIDAD	1	\$72.984,00	\$72.984,00
4.03	Punto sanitario pvc de 1/2" (3 m)	UNIDAD	1	\$35.284,00	\$35.284,00
<b>5.00</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				\$1.391.354,00
5.01	Tablero monofásico de 6 circuitos	UNIDAD	1	\$288.720,00	\$288.720,00
5.02	Salida eléctrica alumbrado lámparas led en tubos pvc 1/2"	UNIDAD	9	\$22.000,00	\$198.000,00
5.03	Salida interruptor sencillo en tubo pvc 1/2"	UNIDAD	4	\$82.196,00	\$328.784,00
5.04	Salida tomacorriente doble polo a tierra tubo pvc 1/2"	UNIDAD	6	\$95.975,00	\$575.850,00
<b>6.00</b>	<b>APARATOS SANITARIOS</b>				\$2.976.921,00
6.01	Combo sanitario y lavamanos Acuacer Plus con pedestal	UNIDAD	1	\$404.519,00	\$404.519,00
6.02	Lavaplatos acero inoxidable 0.60x0.40 m	UNIDAD	1	\$175.988,00	\$175.988,00
6.03	Ducha con mezclador Piscis	UNIDAD	1	\$134.314,00	\$134.314,00
6.04	Extractor de olores	UNIDAD	1	\$369.200,00	\$369.200,00
6.05	Estufa para cocina integral	UNIDAD	1	\$1.892.900,00	\$1.892.900,00
	<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				\$24.913.282,21
	<b>VALOR TOTAL</b>				\$24.913.282,21
	Administración 10%				\$2.491.328,22
	Utilidad 8%				\$1.993.062,58
	<b>VALOR TOTAL</b>				\$29.397.673,01

VALORES DE DEPRECIACIÓN DEL INMUEBLE-METOD FITO CORVINI	
VD=(VRN - VR) * K	Para viviendas en estado de conservación 2 se aplica la siguiente Formula: Y= 0,0051*x2+0,4581*x2,3666 Y= 0,005*11,08+0,4581*3,33+2,366=3,94
VD=(VRN - VR) * K/VP	
X= E/VP 2/60*100= 3,33	
E = 2 AÑOS (Vetuztes mejoras)	
VP= 60 ÑOS	
VD=(29.397.673-2939767)*3,94%	1.042.441
<b>VALOR TOTAL-VALOR DEPRECIACIÓN</b>	<b>\$28.355.232</b>

Pues consultando llegué a la conclusión de que el avalúo del inmueble urbano litigioso verificado por el Arquitecto Jorge Ariel Sapaggiari Gutiérrez en cantidad de \$247.470.000 era correcto y en ese avalúo desde luego se incluyeron las mejoras.

Las mejoras las implementó mi poderdante así lo han reconocido tanto las dos codemandadas como la misma parte demandante quien no refutó ni el valor de las mejoras, ni quien las plantó, únicamente dice que esas mejoras, deben incrementar el valor del inmueble en cantidad de \$28.355.232 para un gran total de \$275.825.232.

Existiendo esos dos dictámenes periciales no le es permitido legalmente al Juez de conocimiento, rechazar desde el umbral un dictamen y dejar otro vigente. Porque de esta manera se está violando el debido proceso y la contradicción del mismo, la etapa probatoria más importante, de esta prueba. Pues como afirman los tratadistas de derecho procesal, la segunda etapa de la práctica de la prueba pericial es inminentemente oral y tiene lugar en la audiencia de instrucción y juzgamiento del proceso verbal. El sistema de audiencias concentradas, es el escenario en el cual la práctica del dictamen pericial, cobra nueva vida, pues el perito deja de ser un desconocido que se limita a presentar el escrito, para verse obligado a rendir cuentas sobre el dictamen que preparó ante el Juez y las partes. Es en la audiencia presidida por el Juez, donde se presentará la inmediatez, contradicción y publicidad de la prueba. En otras palabras, se espera que la “dialéctica pericial” o la “batalla de los peritos” le permitan al juez llegar a una decisión judicial más “acertada”.

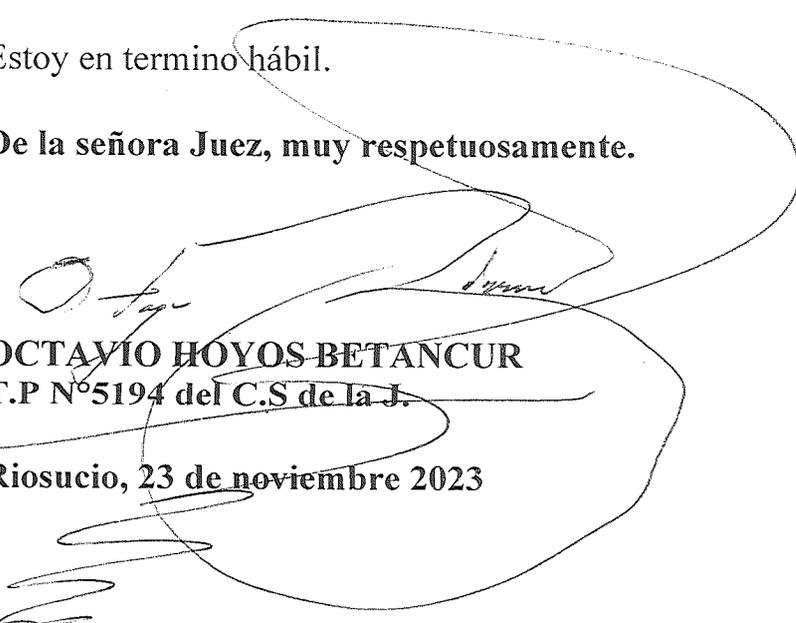
Por lo expuesto solicito a Su Señoría se digne:

Reponer o revocar su auto de 21 de noviembre de 2023, en el sentido expreso y claro que la objeción presentada por este abogado como apoderado de la señora Linory Mejía Gómez debe tramitarse conforme al art.412 del C.G del P, corriendo en traslado el dictamen por diez días a los codemandados y a la demandante.

Copia de este escrito de contestación de reforma de demanda se les envía a los abogados John Jairo Mejía Grand [mejiagran11@hotmail.com](mailto:mejiagran11@hotmail.com) y Jorge Humberto Montoya Ladino [reslegalsas@hotmail.com](mailto:reslegalsas@hotmail.com)

Estoy en termino hábil.

**De la señora Juez, muy respetuosamente.**

  
**OCTAVIO HOYOS BETANCUR**  
**T.P N°5194 del C.S de la J.**

**Riosucio, 23 de noviembre 2023**