

## **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Salamina, Caldas, dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021).

**Proceso:** DIVISORIO (VENTA BIEN COMUN)  
**Radicado:** 2020-00087  
**Demandante:** JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ  
**Demandada:** MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE  
**Interlocutorio:** 288

Procede el Despacho a resolver sobre la partición material o venta en pública subasta del inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106 y las mejoras reclamadas, dentro de este proceso divisorio promovido por JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ en contra de MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE, de conformidad con los artículos 409 y 412 del CGP.

### **ANTECEDENTES**

1. Se recibió por reparto el día 5 de noviembre de 2020 la presente demanda divisorio, y como hechos fundantes de su pretensión la parte demandante, a través de apoderado judicial, expuso en síntesis que es copropietario de un inmueble ubicado en la calle 9 #7-44 del municipio de Salamina Caldas, con folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106, del cual relaciona en los hechos de la demanda los linderos, la cuota que le corresponde y cómo la adquirió.
2. Refirió que la demandada ha tomado posesión del inmueble en un 100% rentándolo y generando frutos, sin que le haya reconocido al demandante valor alguno. Y que no ha sido posible llegar a un arreglo a través de un método alternativo de solución de conflictos.
3. Indicó que el demandante no está obligado a permanecer en indivisión, y no hay pacto de indivisión con la demandada; y que su pretensión es la venta pues no procede la división material.
4. A la demanda se anexó un peritaje y avalúo comercial por la suma de \$259.644.790.89, suscrito por el LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, Arquitecta Avaluadora y Auxiliar de la Justicia.
5. Por auto del 6 de noviembre de 2020 se inadmitió la demanda, y una vez corregida, en providencia del 20 de noviembre de 2020 se admitió y se dispuso tramitarla mediante el proceso divisorio, esto es artículo 406 y siguientes del CGP; así mismo, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente al inmueble objeto de la división, y notificar y correr el traslado respectivo a la demandada.

6. Una vez notificada la demandada, presentó respuesta a través de apoderado judicial, la cual fue inadmitida; una vez corregida se aceptó la contestación y se corrió traslado del peritaje aportado. En la contestación aportada se indicó que se allana a las pretensiones incoadas por la parte demandante, con excepción de la pretensión N° 2, pues no hay lugar a pago de costas del proceso dado a que se accedió a la pretensión principal que es la venta del bien común.
7. Igualmente, en la contestación se indicó el interés de la demandada de ejercer su derecho de compra, y realizó petición de mejoras.
8. Mediante auto del 3 de junio de 2021, se declaró verificado el control de legalidad dentro de este proceso DIVISORIO, respecto a la etapa de traslado de las mejoras. Adicionalmente, se resolvió lo pertinente sobre los medios de prueba solicitados en la demanda y en la contestación.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Presupuestos procesales y nulidades.**

Confluye en las partes la capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal. Este Despacho es competente para conocer del proceso establecido por la Ley para dirimir el conflicto planteado y finalmente la demanda cumple con todos los requisitos formales determinados y exigidos por la misma ley.

De otra parte y previo examen del expediente se avizora que no existen vicios procesales que originen nulidad de lo actuado, y por ello este despacho al realizar un nuevo control de legalidad de conformidad con el art. 132 CGP, se declaran saneadas los vicios o irregularidades que pudieren causar nulidades hasta esta etapa procesal.

### **2. Del proceso divisorio, y la procedencia de la división material o ad valorem para terminar la comunidad.**

El artículo 406 del Código General del Proceso establece que *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”*. En efecto, la forma usual de terminar una comunidad es mediante la denominada división material y solo en caso de no ser ella posible, procede la venta, lo cual ha sido plasmado en el art. 407, según el cual *“la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”*.

Por su parte el Código Civil establece:

**“ARTICULO 2334. <DERECHO DE DIVISION>.** En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.

*La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”*

También el artículo 1374 refiere que *“Ninguno de los co-asignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los co-asignatarios no hayan estipulado lo contrario”.*

**ARTICULO 2336. <VENTA PARCIAL DE LA COSA COMUN>.** Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa.

**ARTICULO 2337. <VENTA DE COSA COMUN>.** Cuando haya de llevarse a efecto la venta de una cosa común, se dividirá para ello en lotes, si lo solicitare una tercera parte de los comuneros, siempre que esta división facilite la venta y dé probabilidades de mayor rendimiento.

La Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>, ha indicado frente al proceso divisorio lo siguiente:

*“2.1. El juicio divisorio, como se sabe, se encamina a clausurar la indivisión que afecta a los bienes que en común y proindiviso se encuentran en cabeza de varios propietarios.*

*En efecto, como ninguno de quienes tengan la calidad de comunero de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, cualquiera de ellos puede pedir su repartimiento, salvo que se haya celebrado pacto en contrario por los respectivos copartícipes. No obstante, según lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, ese compromiso de compartir la titularidad del derecho en común, no puede sobrepasar el plazo máximo de cinco años, aunque es viable su renovación.*

*2.2. Dicha desmembración puede lograrse de dos maneras; una, mediante la división material y otra, a través de la venta en pública subasta.*

*Aquella implica que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Ésta, por su lado, se dirige a vender la cosa que se halla en comunidad para distribuir su producto entre los condóminos, igualmente en simetría a sus derechos.*

...  
*4.3. Cuando de la división material se trata, salvo lo dispuesto en leyes especiales, la misma será procedente cuando corresponda a bienes que puedan partirse físicamente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. (Artículo 407 C.G.P.)”*

**Caso concreto:**

Problema jurídico: Corresponde analizar si en el presente caso es procedente la venta en pública subasta tal como lo ha pedido la parte demandante y aceptado por la demandada, y si se reconoce el derecho de mejoras alegado por la demandada.

---

<sup>1</sup> AC6998-2017. Radicación n° 13001-31-03-002-2009-00109-01. Magistrado Ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA. Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017).

Tesis del despacho: Ante la imposibilidad de división material del inmueble objeto de la demanda, procede en este caso la venta del bien. Y ante la falta de oposición y al presentarse prueba de las mejoras, le serán reconocidas a la demandada las solicitadas.

Como se dijo en el acápite anterior, el fin del proceso divisorio es la terminación de la comunidad, en cuanto ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en estado de indivisión; y la legislación le otorga la posibilidad al juez, de conformidad con lo probado, de determinar si se decreta la partición o, de ser inconveniente física o jurídicamente, optar por la venta.

Se ha dicho en la demanda que los comuneros demandantes y demandados son propietarios en común y proindiviso del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106, y una vez el despacho analizó el dictamen que obra en el expediente considera que en este caso lo que procede es la división ad valorem o venta de los bienes inmuebles que ostentan en comunidad, por los siguientes razonamientos:

En este caso se cuenta con un peritaje sobre el bien, realizado por la perito arquitecta LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, del cual se corrió traslado con la demanda, sin que hiciera algún tipo de pronunciamiento.

En dicha experticia, adicionada en la subsanación de la demanda, la auxiliar de la justicia indicó:

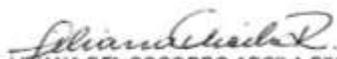
---

En conclusión:

1. En cumplimiento del Artículo 37 del PBOT (Acuerdo No.127 de 2017), es posible la división de acuerdo al área requerida 40 m<sup>2</sup> y solicitada para la subdivisión de 41,50 m<sup>2</sup>.
2. Para hacer viable la partición material del inmueble, es necesario legalizar el reglamento de propiedad horizontal y para ello es fundamental obtener el reconocimiento de la licencia de construcción, debido a que para dicha construcción no se llevó a cabo ningún trámite de licencia.
3. La viabilidad de la división del inmueble resulta ser antieconómica debido al cumplimiento de la normatividad exigida, ya que el reforzamiento estructural o una nueva estructura, es muy onerosa y no se compensa con los materiales que actualmente se encuentran en la construcción existente.

Con un cordial saludo, quedo atenta a los requerimientos que puedan solicitar para llevar a buen término el mencionado proceso.

Atentamente,

  
LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA,  
Arquitecta Avaluadora, Auxiliar de la Justicia  
C. C. 24.317.062 de Manizales  
M. P. 17700-44544 de Caldas  
24317062 (Registro Abierto de Avaluadores)

---

Por lo anterior, y ante la falta de oposición de la demandada, por haberse probado que en este caso no procede la división material del inmueble se accederá a las pretensiones de la demanda y se dispondrá la **VENTA DEL BIEN COMUN**. En consecuencia, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 407 y 411 del CGP, se **DECRETARÁ LA VENTA** respecto al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106 ubicado en el área urbana del municipio de Salamina Caldas, en la calle 9 #7-44 registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas y con código catastral N° 176530100000000630011000000000, y se decretará además el secuestro del inmueble y su posterior remate.

Como fecha de secuestro se fija el día veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las diez de la mañana (10 a.m.), y se designa como secuestre a CESAR AUGUSTO CASTILLO CORREA, auxiliar de la justicia del municipio de Manizales (Caldas); lo anterior, de conformidad con el artículo 48 del CGP porque en este Circuito no existe lista de secuestres.

Se dispondrá que los gastos que demande este proceso corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 ibídem.

Finalmente se recuerda a la comunera demandada, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra.

### **3. Acerca de las mejoras reclamadas por el demandado:**

Para definir lo anterior, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos que tienen incidencia en el reconocimiento o no de las mejoras que reclama la demandada, y que nos muestra la diferencia entre mejoras y frutos:

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Sala De Decisión Civil Familia<sup>2</sup> ha dicho sobre el tema de mejoras:

*“En materia reclamo de mejoras por un comunero se precisa evidenciar: (a) la actividad excluyente del comunero que pasa por desvirtuar que el comunero obró con plena desatención de la comunidad, con aportes personales y pecuniarios aislados, porque de lo contrario los actos se entienden ejecutados por y para la copropiedad; (b) la discriminación puntual y detallada de las mejoras ejecutadas, con el nexo causal entre la actividad y la mejora, con*

---

<sup>2</sup> Magistrado Sustanciador: Dr. ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO. Manizales, veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis.

*absoluto descarte de todo aquello que se limite a una mera reparación locativa. Más, acorde con lo expuesto, es palmar que no hay evidencias patentes e incontrastables en tales aspectos”.*

El Código Civil Colombiano en sus artículos 965, 966 y 967 establece:

**ARTICULO 965. <ABONO DE EXPENSAS NECESARIA>**. *El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.*

*Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.*

**ARTICULO 966. <ABONO DE MEJORAS UTILES>**. *El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.*

*Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.*

*El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.*

*En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.*

*El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.*

*Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.*

**ARTICULO 967. <MEJORAS VOLUPTUARIAS>**. *En cuanto a las mejoras voluptuarias, el propietario no será obligado a pagarlas al poseedor de mala ni de buena fe, que sólo tendrán con respecto a ellas el derecho que por el artículo precedente se concede al poseedor de mala fe, respecto de las mejoras útiles.*

*Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante.*

Como se observa, las reparaciones necesarias son aquellas sin las cuales la cosa desaparece o se destruye, o no sirve para el uso que se destina; mientras que las mejoras útiles son aquellas que no persiguen como objetivo inmediato la conservación del objeto, pueden dejar de hacerse sin que se produzca el deterioro, menoscabo o pérdida de la cosa, y con ellas se obtiene el aumento del valor venal de la misma;<sup>3</sup> y las voluptuarias consisten en obras de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente las que no aumentan el valor venal del bien.<sup>4</sup>

Por otro lado, las reparaciones locativas<sup>5</sup> son aquellas que se realizan ante deterioros que ordinariamente se producen por el uso normal del bien, como descalabros de paredes, cercas, albañales y acequias; tienen la finalidad de conservar la integridad de la cosa, y se encuentran a cargo del arrendatario.

Además, de acuerdo por lo dicho por el Tribunal citado, la existencia de las mejoras no puede tomarse de manera aislada de la comprobación de que el comunero desplegó a título propio y no en conjunto con o para los demás, acciones materiales de ejecución, porque, los actos del condueño favorecen o perjudican a la comunidad, salvo prueba en contrario.

### **Frutos naturales y civiles:**

La Corte Suprema de Justicia<sup>6</sup> ha referido lo siguiente sobre los frutos naturales:

*“7.2.1. Según el artículo 714 del Código Civil, “[s]e llaman frutos naturales los que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana”, concepto que, para mayor claridad, puede ilustrarse con los ejemplos que, a su turno, contemplan los artículos 715 y 716 de la misma obra, que son del siguiente tenor:*

*“Art. 715.- Los frutos naturales se llaman pendientes mientras que adhieren todavía a la cosa que los produce, como las plantas que están arraigadas al suelo, o los productos de las plantas mientras no han sido separados de ellas.*

*“Frutos naturales percibidos son los que han sido separados de la cosa productiva, como las maderas cortadas, las frutas y granos cosechados, etc., y se dicen consumidos cuando se han consumido verdaderamente, o se han enajenado” (se subraya).*

*“Art. 716.- Los frutos naturales de una cosa pertenecen al dueño de ella; sin perjuicio de los derechos constituidos por las leyes, o por un hecho del hombre, al poseedor de buena fe, al usufructuario, al arrendatario.*

---

<sup>3</sup> Artículo 966 ibídem.

<sup>4</sup> Artículo 967, ibídem.

<sup>5</sup> Artículo 1998, ibídem.

<sup>6</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrado Ponente: ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ. Bogotá, D. C., dieciséis (16) de septiembre de dos mil once (2011).- Ref.: 19001-3103-003-2005-00058-01

“Así, los vegetales que la tierra produce espontáneamente o por el cultivo, y las frutas, semillas y demás productos de los vegetales, pertenecen al dueño de la tierra.

“Así también las pieles, lana, astas, leche, cría y demás productos de los animales, pertenecen al dueño de estos” (se subraya).

Apreciados en conjunto los preceptos que se dejan reproducidos, se establece que, tratándose de bienes inmuebles, son frutos naturales tanto los vegetales (yerbas, plantas, árboles, etc.) que de la tierra brotan, con o sin la ayuda de los seres humanos, esto es, espontáneamente o como consecuencia de un cultivo, y la totalidad de las cosas que ellos -los vegetales- produzcan, como frutas, flores, semillas, hojas, madera, etc.

En torno del artículo 714 del Código Civil, la Corte tiene precisado que “[e]sta definición comprende tan sólo los frutos que suministra la naturaleza, con o sin el concurso de la industria del hombre. A la primera clase, o sea a los que se obtienen sin intervención humana, pertenecen las yerbas de los campos, los bosques y las crías de los animales; y a la segunda, los pastos artificiales, los productos de la minas y canteras y las cosechas que se obtienen mediante el concurso del hombre, como las de café, trigo, cebada, etc.” (Cas. Civ., sentencia del 30 de junio de 1925, G.J. XXXII, pág. 10).

Para la doctrina, “[l]os frutos son rendimientos económicos que se extraen de las cosas conforme a su destino y sin alterar su esencia. Es suficiente que se trate de simples rendimientos económicos de la cosa, obtenidos dentro de una explotación regular. El art. 714 del Código comprende tanto los rendimientos orgánicos como los inorgánicos, pues en forma amplia se refiere ese texto legal a cuanto produzca la naturaleza, y el art. 717 abarca los rendimientos jurídicos o civiles (...). La doctrina francesa, en cambio, presenta una noción restringida de los frutos, considerándolos como lo que produce una cosa en intervalos regulares, sin disminución de la sustancia. Por este motivo, no se consideran frutos los árboles, la arena o el mármol que se extrae del suelo (...). El Código Civil [colombiano] no exige la periodicidad; por consiguiente, los árboles, la arena y demás productos inorgánicos, son frutos, a condición de que se obtengan dentro de una explotación normal de la cosa”.<sup>7</sup> En torno de ese diverso tratamiento de los frutos en el sistema legal colombiano y el francés, se ha observado igualmente que “[n]uestra legislación no distingue “productos” y “frutos” no obstante obedecer estas denominaciones a conceptos diferentes”<sup>8</sup> y que “[e]n nuestro Código, se ha dicho (art. 713), no se hace distinción entre frutos naturales y productos, que son los objetos que se separan de una cosa con detrimento paulatino de ella, como las rocas, mármoles, arena o piedra de una cantera, o el mineral sacado de una mina cuya explotación forzosamente altera la sustancia del bien que los produce (...)”.<sup>9</sup>

En tal supuesto -el de los bienes inmuebles-, la tierra, como tal, es decir, el suelo mismo, es “la cosa que los produce” y los vegetales que nazcan (yerbas, plantas, árboles), así como lo que éstos produzcan (frutas, flores, semillas, hojas, etc.), son los frutos.”

Por su parte el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales<sup>10</sup>, ha referido sobre la diferencia entre mejoras y frutos lo siguiente:

<sup>7</sup> Valencia Zea, Arturo. Ortiz Monsalve, Álvaro. “Derecho Civil - Derechos Reales”. Tomo II. Editorial Temis, Bogotá, 1999, pág. 148; se subraya.

<sup>8</sup> Gómez R., José J. “Derecho Civil II. Los Bienes”. Conferencias dictadas en la Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas de la Universidad Javeriana, Bogotá, 1942, pág. 25; se destaca.

<sup>9</sup> Arteaga Carvajal, Jaime. “De los bienes y su dominio”. Editorial Facultad de Derecho, Bogotá, 1999, pág. 169; se subraya.

<sup>10</sup> Sala De Decisión Civil Familia **MAGISTRADO SUSTANCIADOR: CESAR AUGUSTO CRUZ VALENCIA**. Radicado: 17042-31-12-001-2016-00030-02. Manizales, quince (15) de febrero de dos mil dieciocho (2018)

*“Inicialmente se advierte que se confunde por las partes y por el funcionario judicial los conceptos de mejoras y de frutos, siendo dos cosas diferentes, claramente determinadas por nuestra legislación; las mejoras hacen alusión a aquellas obras o construcciones realizadas por quien tiene, administra o posee el bien con el fin de conservarlo, valorizarlo o evitar el deterioro, menoscabo o pérdida, consagradas, entre otras normas, en los artículos 965, 966 y 967 del Código Civil; incluso, podría definirse que las mejoras son aquellas realizadas con la finalidad de obtener los denominados frutos.*

*Los frutos, por su parte, son aquellos bienes obtenidos como producto de un bien principal, siendo generados con cierta periodicidad y sin detrimento de la cosa que lo produce; los frutos pueden ser de dos clases, civiles o naturales, siendo los primeros aquellos rendimientos jurídicos, contractuales o negociales que produce la cosa, tales como arrendamientos, pensiones, precios, intereses etc. (Artículo 717 C.Civil); los segundos, es decir los naturales, son aquellos que, valga la redundancia, produce la misma naturaleza, ya sea con intervención o no del hombre (Artículo 714 C. Civil); ...*

*(...)*

*De lo explicado por la Corte, se enfatiza lo aludido en torno a la definición de los frutos denominados como pendientes, siendo estos "las plantas que están arraigadas al suelo, o los productos de las plantas mientras no han sido separados de ellas"; en esta definición, encontrada taxativamente en el artículo 715 de nuestro estatuto sustancial civil, se enmarca la discusión que hoy se plantea en torno las cosechas reclamadas erradamente como mejoras.*

*Según lo explicado, las plantaciones que fueron citadas en los peritajes realizados, consistentes en sembrados de banano bocadillo, plátano y café, son frutos pendientes del predio, son un producto generado del inmueble, y no pueden ser tomados como mejoras de dicha parcela.*

*...*

*Se tiene que en lo relacionado con los frutos producidos, el Código Civil en cuanto a las reglas de la comunidad y su división, que es el tema origen de la controversia que nos ocupa, preceptúa en su artículo 2335 lo siguiente:*

*"La división de las cosas comunes, y los derechos y las obligaciones que de ella resultan, se sujetarán a las disposiciones de los artículos siguientes, y en todo aquello a que por éstas no se provea, se observarán las reglas de la partición de la herencia."*

*En concordancia con lo dicho, el artículo 1396, que regula el citado tema de la partición de la herencia, establece:*

*"ADJUDICACIÓN DE FRUTOS PENDIENTES. Los frutos pendientes al tiempo de la adjudicación 4 de las especies a los asignatarios de cuotas, cantidades o géneros, se mirarán como parte de las respectivas especies, y se tomarán en cuenta para la estimación del valor de ellas."*

*Según la norma, Los frutos pendientes, es decir, los que hoy nos convocan (plantaciones de banano, plátano y café), se miran como parte de la especie, en otras palabras, hacen parte del predio principal, en nuestro caso, de las fincas sujetas a división, y por ende se toman en cuenta es para efectos del valor total del predio como tal.*

*Dicho de otra manera, las plantaciones existentes en el fundo hoy objeto de división, teniendo en cuenta que, hacen parte del inmueble como frutos pendientes, incrementan su valor, más no podrían ser objeto de reconocimiento alguno al demandado, ya que dichos bienes se verán es reflejados al momento de la venta o remate del lote”.*

### **Caso concreto:**

En el presente caso se presume la buena fe (art 83 de la CP) del demandado Héctor Fabio Parra Soto, y por ello este despacho procederá al estudio de la existencia de mejoras plantadas por este condueño de acuerdo con lo probado, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 167 del Código General del Proceso que nos habla de la carga de la prueba, así *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*. Por lo anterior, le corresponde a la demandada demostrar la existencia de las mejoras alegadas, la utilidad de éstas, la fecha en que se plantaron, la especificación de cada una de ellas y su valor.

En este caso la demandada alega mejoras por valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$39.592.350.00), gastos consistentes en:

- Arreglos de Escaleras.
- Compra de tablas para pisos y estanterías, varillas.
- Jornales o mano de obra (Trabajadores).
- Resano de paredes y encielado.
- Compra e instalación de puertas metálicas y madera.
- Pintura para paredes, fachada y demás zonas comunes.
- Brochas y rodillos.
- Accesorios para puertas.
- Mantenimiento de tuberías de aguas. (Tubos y demás accesorios).
- Accesorios para baños. (Lavamanos y retretes).
- Cableados de energía, suiches y tomas de corriente.
- Cemento y arena.
- Materiales de construcción. (Puntillas, amarras, tornillos, macillas, bisagras, tejas, etc).

Frente a esa solicitud de mejoras la parte demandante no realizó pronunciamiento.

Veamos entonces, qué acredita el material probatorio aportado:

- ✓ La parte demandada presentó juramento estimatorio, por un valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$39.592.350.00), el cual no fue objetado.
- ✓ Las facturas de compra de materiales en ferreterías y de pagos a trabajadores son de los años 2018, 2019 y 2020, y los documentos no fueron tachados ni se realizó objeción sobre los mismos.
- ✓ Informe pericial suscrito por la Arquitecta Avaluadora Liliana del Socorro Arcila Rivera, sobre avalúo de mejoras, por valor de TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS ML (\$33.133.679)

Vistas las pruebas con que se cuenta para tomar la decisión, a continuación le corresponde a este despacho determinar con base en ellas:

- 1) *Si son mejoras o frutos, lo reclamado por el demandado.*
- 2) *la actividad excluyente del comunero que pasa por desvirtuar que el comunero obró con plena desatención de la comunidad, con aportes personales y pecuniarios aislados, porque de lo contrario los actos se entienden ejecutados por y para la copropiedad;*
- 3) *la discriminación puntual y detallada de las mejoras ejecutadas, con el nexo causal entre la actividad y la mejora, con absoluto descarte de todo aquello que se limite a una mera reparación locativa.*

En el presente caso, considera este despacho que fue acreditado por la demandada *la actividad excluyente como comunera*, y es más en los mismos hechos de la demanda la parte actora acepta que la señora María Nidia Galvis tomó posesión del inmueble en un 100% rentándolo y generando frutos, sin que le haya reconocido al demandante valor alguno. También las acciones realizadas por la aquí demandada constituyen mejoras útiles, y que aumentaron el valor venal del inmueble; además acerca de la oportunidad para reclamarlas, el artículo 412 del C.G.P. es claro al determinar que las mejoras deben ser reclamadas en la contestación de la demanda, como en efecto aconteció.

Conforme se ha expuesto, para el reconocimiento de mejoras le corresponde al demandado demostrar la existencia de las mejoras alegadas, la utilidad de las mismas, la fecha en que se plantaron, la especificación de cada una de ellas y su valor.

En cuento al requisito de demostrarse la existencia de las mejoras, tenemos que se presentó peritaje del presupuesto de obra para la intervención de la vivienda y en el peritaje inicial presentado por la parte demandante es precisa la perito en referir que existe una remodelación y ampliación de la vivienda así:

#### **4.2.3 Remodelación o Ampliaciones**

El inmueble ubicado en la calle 9 se encuentra en proceso de remodelación hacia la parte trasera del primer nivel, muros y pisos. Se observan otras intervenciones como cambios de pisos y cielorasos en época reciente.

El inmueble ubicado en la calle 9A se encuentra remodelado hace aproximadamente 3 años.

#### **4.2.4. Estado de terminación de la construcción**

Las viviendas se encuentran terminadas.

#### **4.2.5. Estado de conservación**

El inmueble localizado en la calle 9 No.7-44 se encuentra en regular estado de conservación.

El inmueble localizado en la calle 9A se encuentra en aceptable estado de conservación.

Por lo tanto, no hay duda de la existencia de las mejoras.

Respecto a la utilidad, tampoco se presenta objeción en el cumplimiento de este requisito pues las mejoras se realizaron para remodelar las viviendas que se encuentran en el predio.

En cuando a la fecha en que se plantaron, en el peritaje aportado por la parte actora se indica que la remodelación es de hace aproximadamente 3 años e igualmente para el momento del peritaje se estaban realizando intervenciones de remodelación en el inmueble. Igualmente, analizada la prueba documental, encuentra el despacho que las facturas de compra de materiales en ferreterías y de pagos a trabajadores son de los años 2018, 2019 y 2020 son concordantes con lo expuesto por la perito.

Finalmente, la parte solicitante de mejoras especificó cuáles fueron las mejoras y los gastos en que incurrió en su realización, y para ello aportó las facturas de compra de materiales en ferreterías y de pagos a trabajadores, y el peritaje del presupuesto de obra para la intervención de la vivienda.

Por lo tanto, el reconocimiento que hará este despacho por mejoras será por la suma total de TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$39.592.350.00).

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL de Salamina, Caldas,

### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECRETAR la VENTA EN PUBLICA SUBASTA** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106 ubicado en el área urbana del municipio de Salamina Caldas, en la calle 9 #7-44 registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas, y con código catastral N° 1765301000000063001100000000, dentro del presente proceso **DIVISORIO** adelantado por JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ en contra de MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE.

**SEGUNDO: ORDENAR EL SECUESTRO** y posterior **REMATE** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106.

**TERCERO: FIJAR** como fecha para el secuestro del inmueble relacionado, la del día veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) a las diez de la mañana (10 a.m.), y se designa al auxiliar de la justicia CESAR AUGUSTO CASTILLO CORREA, secuestre del municipio de Manizales (Caldas), por lo considerado.

**CUARTO: DISPONER** que los gastos que demande este proceso, corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 del C.G.P.

**QUINTO: INFORMAR** a la comunera demandada, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra.

**SEXTO:** En caso de que la demandada no ejerza el derecho de compra dentro del término establecido, se procederá al secuestro del inmueble y una vez practicado se dispondrá el remate en pública subasta conforme al artículo 411 del CGP.

**SÉPTIMO: RECONOCER** a favor de MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE, la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$39.592.350.00) como mejoras, por lo considerado.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE:**

**STEPHANNY AGUDELO OSORIO**  
Jueza

Firmado Por:

**STEPHANNY AGUDELO OSORIO**  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 002 PROMISCOUO MUNICIPAL SALAMINA

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:

**6b8cf17153bee93406672634a25880b95ee27e7bad3a16e4deb7ed9e2060256a**

Documento generado en 16/07/2021 06:24:08 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**