

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Radicado</b>	76001-40-03-006-2018-00427-01
<b>Proceso</b>	Divisorio
<b>Demandante</b>	Jazmid Liliana Daza Rivera
<b>Demandado</b>	Marco Tulio Victoria Herrera y otro

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación, presentado en contra del auto interlocutorio 2104 de mayo 12 de 2023, proferido por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Cali.

II. TRÁMITE

2.1. Al Juzgado Sexto Civil Municipal de Cali, le correspondió por reparto la demanda declarativa incoada por la señora Jazmid Liliana Daza Rivera, en contra de los señores Marco Tulio Victoria Herrera y Henry Jesús Victoria Herrera, proceso dentro del cual, dicho despacho, en auto del 12 de mayo de 2023, resolvió:

**PRIMERO: RECONOCER** las **MEJORAS** formuladas por el señor demandado MARCO TULIO VICTORIA HERRERA en la terraza por las estimaciones hechas en la parte motiva de esta decisión, en consecuencia, se valoran estas mejoras en la suma de \$35'000.000 de pesos.

**SEGUNDO: DECRETAR** la **VENTA** en pública subasta del inmueble ubicado en la Carrera 6B No. 71-91 de Cali, identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-512919 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**TERCERO: DECRETAR** el **SECUESTRO** del bien inmueble ubicado en la Carrera 6B No. 71-91 de Cali, identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-512919 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, propiedad de los señores: Jazmid Liliana Daza Rivera, Marco Tulio Victoria Herrera y Henry Jesús Victoria Herrera.

DELEGASE a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS DE CALI (Reparto), con el fin de que realice la diligencia de secuestro del inmueble en mención. Limitando los honorarios del auxiliar de la Justicia en la suma de CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000. =) Mcte, además de lo dispuesto en los artículos 37, 39 y 48 del Código General del Proceso. LIBRESE el Despacho comisorio a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS DE CALI (Reparto).

**CUARTO:** Al momento de la partición, reconózcase a cada comunero el 33.333% del inmueble objeto de venta.

**QUINTO:** NIÉGASE el reconocimiento de los frutos civiles a la parte demandante, por las razones acuñadas en la parte motiva de este proveído.

**SEXTO:** Señálese como avalúo, la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$165.400.000.00), de conformidad con el avalúo obrante a folios 187 al 209; dictamen presentado por la arquitecta Betsy Inés Arias Manosalva.

**SEPTIMO:** Una vez practicado el secuestro se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Siendo todas las partes capaces pueden de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación. igualmente podrán hacer uso del derecho de compra establecido en el art. 414 del C.G del Proceso.”

**2.2.** La anterior decisión fue apelada dentro del término de ley por los apoderados judiciales, tanto del demandado Marco Tulio Herrera Victoria, como de la demandante Jazmid Liliana Daza Rivera, solicitudes que fueron concedidas en audiencia.

### **III. FUNDAMENTOS DE LOS RECURRENTES**

El apoderado judicial del demandado Marco Tulio, alega que recurre el punto 1° de la parte resolutive del auto en mención, por considerar que se equivoca el despacho al concluir que las mejoras realizadas en la propiedad se hicieron en conjunto, pues fue el señor Marco Tulio quien obtuvo los préstamos para hacer la terraza y la totalidad del segundo piso, lo cual se encuentra probado al interior del proceso.

Así, y de conformidad a lo preceptuado en el artículo 412 del CGP, tiene derecho a reclamar las mejoras, pues más allá de la unión familiar que tuvo con la señora Jazmid Liliana, Esta abandonó la propiedad, lo que permite al comunero tener la calidad de poseedor.

Por su parte, el apoderado judicial de la demandante recurre la decisión, respecto de los numerales 1 y 2, alegando que, en su momento, el inmueble fue una propiedad mancomunada, en la cual todos pusieron sus esfuerzos, unos con dinero y otros con su labor como personas, pudiéndose decir que el aporte de la señora Jazmid Liliana, fue mayor al del señor Marco Tulio.

Sobre el decreto de la venta en pública subasta del inmueble, alega que la demandante está solicitando una parte mínima del inmueble (terrazza), punto en el cual todos estuvieron de acuerdo en determinado momento. Sin embargo, debido a circunstancias personales, se fue del país, sin que ello la exima del derecho que tiene sobre el bien inmueble, por lo que el reconocimiento de los \$35.000.000 de las mejoras, debe ser dividido entre las 3 partes.

## IV. CONSIDERACIONES

**4.1.** No existe duda sobre la competencia para conocer sobre el recurso de apelación dada la fundamentación legal contenida en el numeral 1º del artículo 33 del Código General del Proceso, razón por la cual el Juzgado desatará de fondo el presente asunto.

**4.2.** Cabe recordar que, en relación con la comunidad, ninguno de los que la conforman está obligado a permanecer en división. Por tal motivo, se consagró el proceso divisorio, el cual tiene como objeto la división material del bien o, de no ser esto posible, la venta *ad valorem*, para así definir, en ambos casos, la forma como se debe distribuir los derechos de cada comunero.

**4.3.** Ahora bien, según lo reglado en el artículo 406 del CGP, la división material por venta de la cosa común, puede ser solicitada por cualquiera de los comuneros y la demanda debe dirigirse contra los demás condueños, y, en concordancia con ello, el artículo 412 *Ibidem*, establece *que “el comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación...”*.

**4.4.** Para el caso concreto, se observa que, el demandado Marco Tulio Victoria Herrera invirtió la suma de \$43.000.000 para realizar las mejoras al inmueble, hecho que documentalmente se encuentra sustentado, tal y como lo afirmó el juez de primera instancia.

Ya en el punto del reclamo del 100% de las mejoras por parte de dicho demandado Marco Tulio Herrera Victoria, este Despacho comparte lo manifestado por el juzgador de primera instancia, pues resulta evidente que, tanto la demandante Jazmid Liliana, así como el demandado Henry Jesús, también aportaron a la construcción de dichas mejoras, pues así se evidenció con la prueba testimonial recaudada a lo largo del proceso.

Así, refulge con claridad que, desde la adquisición de la propiedad, los 3 comuneros convivieron como condueños, no solo en razón a la relación sentimental que en algún momento tuvieron los señores Marco Tulio y Jazmid Liliana, sino porque, aun después de la separación de estos, así se mantuvo por varios años, siendo cuantiosa la prueba testimonial, sobre la forma en que se identificaba a cada uno como propietario de cada área de la propiedad, de ahí que es natural que se

entienda que lo construido en el primer y segundo piso del bien, se haya realizado con la intervención de los 3 copropietarios.

Entonces, no puede pretenderse como se hace por parte del referido extremo pasivo, que por el solo hecho de que a nombre de él figuren los créditos solicitados para la construcción de las mejoras, se entienda que fue la única persona que invirtió dinero en ello.

Además, es palmario que el problema suscitado entre las partes, deriva de la construcción hecha por el señor Marco Tulio en el 3 piso del inmueble, pues antes de eso, este no presentó ninguna acción legal para que le fueran reconocidas otras mejoras, razón por la cual, bien hizo el juzgado de primera instancia en reconocerle a este, únicamente la construcción realizada en la terraza, toda vez que, en el expediente existe prueba de que esa mejora la construyó en su totalidad el señor Marco Tulio Victoria Herrera, pues ello fue reconocido por los señores Jazmid Liliana y Henry de Jesús, quienes manifestaron que lo que se hizo en la terraza, lo realizó de manera exclusiva el demandado Marco Tulio, hecho que al final, derivó la presentación de la demanda.

En virtud de tales argumentos, no prospera ninguno de los recursos presentados por las partes y, por consiguiente, habrá de confirmarse la decisión proferida por el juez *a quo*.

Sin más consideraciones, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Confirmar el auto de mayo 12 de 2023, proferido por el Juzgado Sexto Civil Municipal de esta Ciudad, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase las diligencias al juzgado de origen para lo de su competencia.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**WILSON RICARDO VÁSQUEZ GÓMEZ**  
**JUEZ**

**JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL  
CIRCUITO SANTIAGO DE CALI  
SECRETARIA**

**En Estado No. 020 de hoy se notifica a las  
partes el auto anterior.**

**Fecha: 27 de febrero de 2024**

**RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA**  
Secretario