

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, dos (02) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Radicado</b>	760014003009-2022-00394-01
<b>Proceso</b>	Divisorio
<b>Demandante</b>	Luz Fanny Polo Bohórquez
<b>Demandado</b>	Carlos Eduardo Flórez Solarte

**I. OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA**

**DECIDESE** el recurso de apelación interpuesto contra el numeral 1º del auto No. 3303 del 16 de noviembre de 2023, proferido por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali, mediante el cual se reconoció las mejoras útiles realizadas en el bien objeto de venta y, a su vez, pide que se aclare el numeral 2º del auto atacado respecto de la dirección del inmueble.

**II. ANTECEDENTES**

**2.1.** Por reparto correspondió al Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali, conocer la demanda de División de Venta de Bien Común presentada por la señora Luz Fanny Polo Bohórquez contra el señor Carlos Eduardo Flórez Solarte.

**2.2.** Surtidas las notificaciones del extremo pasivo se tiene que, el demandado contestó la demanda y solicitó el reconocimiento de mejoras, bajo los preceptos del art. 412 del CGP e, igualmente, el derecho de retención del bien.

**2.3.** Impartido el traslado del escrito de las mejoras reclamadas, la demandante se opuso a las mismas, aduciendo que el demandado dejó precluir el término para reclamar dichas mejoras al tenor de lo previsto en el artículo 8º de la Ley 54 de 1990, por lo que considera que, este no es el espacio procesal para ello.

**2.4.** Seguidamente, la falladora de primera instancia convocó a audiencia para llevar a cabo la contradicción del dictamen allegado por el extremo pasivo y, posteriormente, reconoció en favor del demandado la suma de \$74.152.000 por concepto de mejoras, decretó la venta del bien objeto de división y ordenó el secuestro de dicho inmueble.

**2.5.** Inconforme con la anterior decisión, el apoderado de la señora Polo Bohórquez, presentó recurso de apelación contra el numeral 1º del proveído 3303 del 16 de noviembre de 2023 aduciendo insuficiencia probatoria, precisando que, las mejoras alegadas no fueron estimadas de manera razonada tal y como lo prevé el art. 206 del CGP; afirmando además, que la edificación del tercer piso fue levantada en vigencia de la sociedad marital de hecho con la señora Luz Fanny Polo, a quien le corresponde el 50%, pues en su sentir, no se puede desconocer la existencia de

unión marital de hecho que existió entre las partes, según lo consignado en la EP.4551 de noviembre de 2015.

En ese sentido, cuestionó la decisión proferida por la juez de primera instancia aduciendo la orfandad probatoria; razón por la cual, solicita que se revoque el numeral primero del auto fustigado y que. Además, se aclare el numeral segundo del dicho proveído, en lo que concierne a la dirección del inmueble objeto de venta.

### III. CONSIDERACIONES

**3.1.** 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.

**3.2.** Al respecto, el artículo 412 del CGP dispone que: *“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206 y acompañará dictamen pericial sobre su valor...”*

### IV. CASO CONCRETO

Surtida la notificación del demandado, este formuló entre otros medios de defensa, el reconocimiento de mejoras realizadas en el tercer piso del inmueble materia de discusión, las cuales estimó en la suma de \$90.133.050, discriminados en los siguientes conceptos; **i)** valor proporcional del lote \$15.981.050 y **ii)** valor de la construcción \$74.152.000, en los términos del art. 206 del CGP.<sup>1</sup>

En suma, solicitó tener como medios de pruebas, el testimonio de los señores Jorge Eduardo Flórez Sánchez, Juan Carlos Tangarife Gasca y Jhon Jairo Álzate, al igual que las pruebas documentales adosadas, entre ellas, el dictamen pericial de la edificación plantada en el tercer piso y las declaraciones rendidas por los señores Saul Gutiérrez Samboni y Arley Gutiérrez Samboni.

Corrido el traslado de la contestación, el mandatario judicial de la demandante, sostuvo que las mejoras pretendidas por el señor Flórez Solarte fueron adquiridas dentro de la vigencia de la sociedad patrimonial de hecho que tenía con la señora Luz Fanny Polo y que, por consiguiente, debió promover la liquidación de la sociedad patrimonial, dentro del término previsto en el artículo 8º de la Ley 54 de 1990,

Para decidir sobre el reembolso de las mejoras realizadas por el extremo pasivo, la juez de primer grado convocó a audiencia, cuya finalidad específica era la contradicción del dictamen rendido por el perito Reynaldo Cedeño como soporte de la reclamación conjurada por el demandado; advirtiendo por demás que, nada se dijo frente a las pruebas testimoniales solicitadas, ni tampoco se presentaron

---

<sup>1</sup> Ver archivo 10 acápite juramento estimatorio.

reparos sobre tal decisión; lo que permite colegir, que el auto No. 57 del 07 de febrero de 2023 quedó en firme.

Ahora bien, escuchada la sustentación del dictamen y formulados los interrogantes del caso, la juez de conocimiento dispuso reconocer en favor del señor Carlos Eduardo Flórez la suma de \$74.152.000 por concepto de mejoras y, como sustento de lo decidido, consideró que, en este caso no son aplicables las normas especiales sobre la liquidación de la sociedad patrimonial, al igual que, lo manifestado por la demandante al momento descorrer el traslado de las mismas, precisando que, esta no negó la realización de las mejoras por parte de su ex compañero, ni logró acreditar su aporte económico o participación en la edificación de las mejoras.

Bajo este contexto, debemos comenzar por enfatizar que, tanto la declaración como la disolución de la sociedad patrimonial, puede ser pedida por cualquiera de los compañeros permanentes y habrá lugar a declararla judicialmente por el juez competente (Juez de familia)<sup>2</sup>, en la medida que concurren los requisitos fijados en la ley 54 de 1990.

En este punto, la demandante se duele de la falta de valoración por parte de la juez de primera instancia, al desconocer el contenido de la Escritura Pública No. 4551 de noviembre de 2015, con relación a la manifestación de las partes sobre su estado civil, acto notarial dentro del cual quedó consignado “**solteros con unión marital de hecho**”; enunciado que, a diferencia de la apreciación del apelante, no es suficiente para sustituir o desplazar los postulados contemplados en el art. 5 de la referida Ley, luego entonces, le asiste razón a la Juez al determinar que no concurren elementos de juicio probatorio que permitan establecer la existencia de la unión marital promulgada, ni liquidación de la sociedad patrimonial que afecten las decisiones proferidas en el presente asunto, para definir en qué proporción contribuyó cada uno de los comuneros para las mejoras realizadas en el inmueble correspondiente.

Por su parte, para que proceda la acción divisoria se requiere; **i)** Que exista comunidad entre las partes respecto del bien objeto de la demanda, **ii)** Que no haya pacto entre los comuneros sobre permanencia en la proindivisión y que, en caso de existir, el término máximo legal haya vencido sin prórroga; **iii)** Que se haya pedido la división material y/o la venta en pública subasta del bien común y **iv)** Que no exista un hecho que impida la prosperidad de la acción.

En ese sentido, tenemos que mediante Escritura Pública No. 4551 de noviembre de 2015, los señores Carlos Eduardo Flórez Solarte y Luz Fanny Polo Bohórquez, adquirieron el inmueble ubicado en la Carrera 41 A No. 38-21, distinguido con folio de matrícula No. 370-258294, con un área de 70.00 M2 y debidamente alinderado, aspectos que dieron lugar a la presente acción y, en consecuencia, a la reclamación y reconocimiento de mejoras en los términos del art. 412 del CGP.

Al respecto, el recurrente sostiene que, el reconocimiento de mejoras carece de fundamentos probatorios; arguyendo en primer lugar que, la reclamación no cumple

---

<sup>2</sup> Artículo 5º Ley 54 de 1990.

con los requisitos del art. 206 del CGP, por cuanto no estipulan la clase de mejoras, ni su valoración razonada y, en segundo lugar, resalta que la experticia no indica a quién pertenece lo construido, ni existe prueba documental o testimonial que dé cuenta de ello, ni protocolización de las mismas.

Frente a la primera censura, vemos que en el acápite del juramento estimatorio estimó como tal, la suma de \$90.133.050, discriminados así; \$15.981.050 por concepto de proporción del lote y \$74.152.000 correspondiente al valor de la construcción, cuantificación que no fue objetada y, contrario a lo manifestado por la parte actora, dichas tasaciones se encuentran respaldadas en el dictamen adosado con la contestación, quedando pendiente del estudio que en su momento debía efectuar la juez de conocimiento para establecer si había lugar o no al reconocimiento de las mejoras y, en ese evento, fijar con exactitud el valor de las mismas, como en efecto se hizo.

En lo que respecta a la valoración del dictamen enunciado, es evidente que su contenido fue controvertido oportunamente, siendo esta la etapa procesal adecuada para refutar tal experticia; advirtiendo que, no es de recibo el argumento del recurrente cuando expone que, *“el dictamen no indica a quien pertenece lo construido”*, puesto que ello, compete única y exclusivamente al juez que adelanta la división, previa valoración probatoria.

En cuanto a la carencia de pruebas documentales y testimoniales, debe indicar este operador judicial que, respecto de las primeras, se allegaron los documentos enunciados, resaltando que, si bien la escritura pública 4551 de 2015 no describe con precisión la cantidad de pisos que comprenden el predio objeto de venta, el demandado en su contestación iteró que, al momento de su adquisición estaba conformado por dos pisos, afirmación que no fue controvertida por la demandante, es decir que, las mejoras plantadas en el tercer piso, sobrevienen con posterioridad a la compra, lo cual reafirma lo dicho por el perito cuando afirmó que, su construcción data de cuatro (4) años, debido al estado de conservación de los materiales utilizados.

Adicionalmente, quedó comprobado que sobre las pruebas testimoniales no operó decreto alguno, ni oposición de las partes en aras de lograr su práctica y valoración, luego entonces, se puede decir que, estas convalidaron las actuaciones surtidas en el curso del proceso. En suma, bien pudo la demandante aportar elementos de prueba que a su juicio desvirtuaran el reclamo de mejoras o en su defecto, acreditar que estas fueron edificadas por ella o en asocio con el comunero, situación que no aconteció y, por consiguiente, reafirman lo alegado por el demandado, tal y como lo dilucidó la juez en el proveído apelado.

Consecuente con lo anterior, se ha de confirmar el auto objeto de censura, como a continuación se dispone.

Sin más consideraciones, el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Santiago de Cali,

## RESUELVE:

**PRIMERO:** Confirmar el auto No. 3303 del 16 de noviembre de 2023, proferido por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Cali, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: ACLARAR** el numeral 2º del auto de la calenda 16 de noviembre de 2023, en los siguientes términos;

“**DECRETAR** la venta en pública subasta del bien común propiedad de los señores CARLOS EDUARDO FLOREZ SOLARTE y LUZ FANNY POLO BOHORQUEZ.; consistente en del bien inmueble ubicado en la Carrera 41 A No. 38-21 de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-258294 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali.”

**TERCERO:** Ejecutoriado este auto vuelvan las diligencias al juzgado de origen para que se surta el trámite correspondiente.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

046

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL  
CIRCUITO SANTIAGO DE CALI  
SECRETARIA

En Estado No. 045 de hoy se notifica a las  
partes el auto anterior.

Fecha: 03 de mayo de 2024

**RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA**  
Secretario