

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, cuatro (4) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Divisorio
Demandantes	Magola Castaño Betancur y otros
Demandados	Luz Nelly Betancur Merino y otro
Radicado	05001-31-03-011- 2018-00488-00
Asunto	Decreta venta y reconoce mejoras

Magola Castaño Betancur, Andrés Mauricio Castaño Betancur, Jairo de Jesús Betancur Merino, Luis Enrique Betancur Merino, Oscar de Jesús Betancur Merino y Mariela de Jesús Betancur Merino pretenden la división por venta del inmueble que comparten con Francisco Javier Betancur Merino y Luz Nelly Betancur Merino, a saber:

El identificado con la matrícula inmobiliaria n.º 001-84789 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, ubicado en la carrera 72 # 39 Sur – 55 / 57 del corregimiento de San Antonio de Prado, lote de terreno distinguido bajo el n.º 5 del catastro de Medellín manzana «D», paraje «La Fabiola», sobre el cual está una edificación construida de tres pisos sin desenglobar, cuyos linderos son:

Por el frente en 8.00 mts. con la carretera que de Medellín conduce a San Antonio de Prado; por un costado en 16.00 mts. con el lote de la misma manzada «D» marcado con el # 4 propiedad de Roberto Martínez; por la parte de atrás en 8.00 mts. con callejón; y por el otro costado en 16.00 mts. con lote # 6 de la misma manzana propiedad del señor Luis Betancur [...].

Se admitió la demanda mediante auto notificado por estado del 3 de octubre de 2018, luego corregido por auto notificado el 29 del mismo mes. Allí se dispuso la notificación de los demandados y se decretó oficiosamente la inscripción de la demanda sobre el inmueble objeto de la división, medida que se practicó debidamente con la respectiva anotación en el folio de matrícula (cfr. fls. 92 y 94-95).

Francisco Javier Betancur Merino quedó personalmente notificado el 18 de octubre de 2018, mas no interpuso recursos ni contestó la demanda (cfr. fl. 79). Luz Nelly Betancur Merino, por su parte, quedó notificada por aviso el 22 de noviembre de la misma anualidad, y contestó oportunamente la demanda en oposición «a las pretensiones de manera parcial [...] en razón que [ella] si (sic) desea vender pero siempre y cuando le reconozcan las mejoras que hizo a la propiedad y que se concretan en el inmueble ubicado en el tercer piso» (cfr. fls. 96-106 y 128).

La reclamación de mejoras cobija todo lo construido en el tercer piso del inmueble objeto de división, distinguido en su puerta de entrada con el n.º 202 –o 301– en la carrera 72 # 39 Sur – 57. De consiguiente, junto con la contestación arrió dictamen pericial que avaluó totalmente el tercer piso en \$68.114.280 y así estimó las mejoras bajo juramento (cfr. fls. 111-115).

La parte demandante se opuso íntegramente a la reclamación de mejoras con el argumento de que el tercer piso ya estaba construido –por el padre común de los condóminos– cuando la reclamante entró en él, de modo que no puede acogerse un dictamen pericial que no especifica o diferencia el valor de las supuestas mejoras del valor total del inmueble. Más aún señaló que la reclamante nunca hizo mejora alguna sobre el tercer piso, que lo único que ha hecho son arreglos necesarios e inherentes al uso de una vivienda, y que, si se llegare a probar lo contrario, renunció tácitamente a mejoras al instante de aceptar el trabajo de partición y adjudicación que se aprobó en la sucesión judicial de común acuerdo, pues hasta allí –24 de marzo de 2017– reconoció que el inmueble, sin distinción de pisos o niveles, pertenecía en ciertos porcentajes a todos los herederos, cosa que la perjudica por no haber especificado la fecha de las supuestas mejoras.

También objetó el juramento estimatorio de la reclamante con decir que no se había justificado probatoriamente el dinero solicitado. En auto notificado por estado del 21 de febrero de 2019, empero, el despacho resolvió no tramitar la objeción porque no precisaba inexactitudes en la tasación o cálculo de las mejoras, sino que se limitaba a resaltar una supuesta falencia probatoria (cfr. fl. 134).

Para decidir sobre la reclamación de mejoras, en ese mismo auto se fijó audiencia para la práctica de pruebas, la cual tuvo lugar el 3 de julio de 2019 (cfr. fls. 143-147 y archs. 1.3.1 a 1.3.4 del expdte. electrónico).

En ella se requirió *ex officio* a la perita de la parte actora para que complementara su dictamen dentro de los diez días siguientes, quien, en cumplimiento, aportó un «avalúo comercial de mejoras» que las relacionó como «baño», «cubierta en teja de asbesto cemento», «muros en adobe», «pintura de muros», «cocina», «puerta de ingreso en madera» y «dotación redes de servicio básicos», estimándolas en valor total de \$5.917.440 (cfr. fls. 152-165).

La reclamante consideró que esta experticia carecía de imparcialidad, pues provenía de perita contratada y pagada por la contraparte, y que además contrariaba las normas procesales al valorar arbitrariamente unos objetos que no fueron pedidos como mejoras. De ahí sugirió que el despacho debía designar una «*persona no contaminada con este debate*» para practicar el peritaje decretado de oficio.

Cumplido el trámite previsto en los art. 409 y 412 del Código General del Proceso, pasa el despacho a hacer las siguientes

CONSIDERACIONES

1. Sobre el decreto de la división por venta. Con la prueba documental allegada junto con la demanda se encuentra acreditada la calidad de comuneros tanto de los condóminos demandantes como de los demandados. Los porcentajes y orígenes de dominio se explican la siguiente tabla:

Comunero	Inmueble	Porcentaje	Título
Magola Castaño Betancur	001-84789	7,14285	Escritura de compraventa n.º 162 de 14/03/2018 de la Notaría 30ª de Medellín; anotación 4.ª en el folio de matrícula (fls. 21-24 y 38v).
Andrés Mauricio Castaño Betancur	001-84789	7,14285	Escritura de compraventa n.º 162 de 14/03/2018 de la Notaría 30ª de Medellín; anotación 4.ª en el folio de matrícula (fls. 21-24 y 38v).
Jairo de Jesús Betancur Merino	001-84789	14,2857	Sentencia de 24/03/2017 del Juzg. 5.º de Familia de Medellín; anotación 3.ª en el folio de matrícula (fls. 13-20, 25-37 y 38v).
Luis Enrique Betancur Merino	001-84789	14,2857	Sentencia de 24/03/2017 del Juzg. 5.º de Familia de Medellín; anotación 3.ª en el folio de matrícula (fls. 13-20, 25-37 y 38v).
Oscar de Jesús Betancur Merino	001-84789	14,2857	Sentencia de 24/03/2017 del Juzg. 5.º de Familia de Medellín; anotación 3.ª en el folio de matrícula (fls. 13-20, 25-37 y 38v).
Mariela de Jesús Betancur Merino	001-84789	14,2857	Sentencia de 24/03/2017 del Juzg. 5.º de Familia de Medellín; anotación 3.ª en el folio de matrícula (fls. 13-20, 25-37 y 38v).
Francisco Javier Betancur Merino	001-84789	14,2857	Sentencia de 24/03/2017 del Juzg. 5.º de Familia de Medellín; anotación 3.ª en el folio de matrícula (fls. 13-20, 25-37 y 38v).
Luz Nelly Betancur Merino	001-84789	14,2857	Sentencia de 24/03/2017 del Juzg. 5.º de Familia de Medellín; anotación 3.ª en el folio de matrícula (fls. 13-20, 25-37 y 38v).
		100%	

Según el num. 3.º del art. 2340 del Código Civil, «*[l]a comunidad termina (...) [p]or la división del haber común*».

Nuestra legislación civil parte de la concepción romanista que se resume en el aforismo *communio est mater discordiarum*¹, perspectiva en que la comunidad de bienes es jurídicamente indeseable por propiciar conflictos entre los condueños, a quienes advertidamente otorga, como potencial remedio, el «derecho de división». Así

¹ ‘La comunidad es madre de discordias’.

establece, en general, que «[e]n todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto» (art. 2334 C. C.), y en particular para los herederos, que «[n]inguno de los cosignatarios 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 asignatarios no hayan estipulado lo contrario» (art. 1374 ibídem).

A tono con ello, los arts. 406 y 407 del C. G. P. preceptúan que «[t]odo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto»; aquella «cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento» y ésta «[e]n los demás casos»².

Y el art. 409 ibíd. es restrictivamente claro en que «[s]i el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada...».

Corolario de todo ello es que cualquier comunero tiene la posibilidad de terminar la comunidad a voluntad, salvo, eso sí, que medie algún pacto expreso que lo obligue a permanecer en indivisión, en cuyo caso se debe estar a lo estipulado. Más aún, se tiene que procederá la división por venta cuandoquiera que no sea factible partir materialmente la copropiedad sin detrimento del bien o de alguno de los condueños.

En el caso *sub examine*, seis comuneros pidieron la división por venta de un lote de terreno sobre el que está construida una edificación de tres plantas, integralmente avaluado, según inconcuso dictamen pericial que se arrió con la demanda, en valor de \$161.832.032 (cfr. fls. 48-77).

En la única contestación de los comuneros demandados –aquella de Luz Nelly Betancur Merino– no se alegó pacto de indivisión ni se rechazó categóricamente la venta, sino que la oposición se limitó al reclamo de mejoras que será abordado en líneas posteriores. Por otro lado, la venta es procedente porque se trata de una edificación de vivienda que no puede dividirse o deslindarse fácilmente en porciones –menos en ocho, cuantos son los comuneros– sin afectar materialmente la estructura o desfavorecer condueños.

Así las cosas, y acreditada como está la concurrencia de todos los comuneros al presente proceso, no se advierte impedimento legal alguno para decretar la división por venta que se solicitó en el libelo genitor.

2. Sobre la reclamación de mejoras. La actuación individual de uno de los comuneros –aunque posea *pro indiviso*– puede beneficiar a los demás, de modo que si ese condueño sacó de su propio patrimonio para mejorar la cosa común e incrementó así

² El Código Civil es más ilustrativo cuando dice que «[l]a 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» (inc. 2.º del art. 2334).

su precio, que será repartido entre todos al momento de la venta, deben reconocérsele las mejoras porque *nemo debet lucrari ex alieno damno*³.

Advertido de ello, el art. 412 del C. G. P. arregla que «*[e]l comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor [...]. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras*» (énfasis añadido)⁴.

El anterior precepto legal debe aplicarse armónicamente con el artículo 167 ibíd., según el cual «*[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagren el efecto jurídico que ellas persiguen*». En palabras del H. Tribunal Superior de Medellín, «*[e]s principio general en nuestro ordenamiento jurídico, que [...] quien aduzca la ocurrencia de un hecho del cual se pretenda derivar consecuencias que de ahí se siguen, como es en este caso la negación de mejoras que alega el demandado*»⁵.

Para que el reclamo de mejoras prospere, entonces, no sólo es necesario que vengan especificadas «*de la mejor manera posible, es decir, detallar en qué consisten, sino también debe probar[se] que ellas fueron realizadas del propio peculio, del patrimonio personal, no como producido del bien común, por ejemplo, y el valor de ellas, para poder así legitimarse en su reclamación*»⁶.

Es así que sobre el reclamante pesarán las falencias probatorias acerca de la existencia de las mejoras o de su valor, claro que sin extremarse celos por una rigurosa especificación o valoración respecto de cada una de las mejoras, pues, según el precedente vertical de la H. Corte Suprema de Justicia⁷, deben reconocerse siempre que estén relacionadas en algún bloque identificable y resulten evidentes al interior del proceso.

En el caso *sub examine*, Luz Nelly Betancur Merino reclama que todo lo edificado e incorporado sobre la tercera planta se le reconozca como «mejoras útiles», aduciendo «*que sus padres [le] entregaron [el tercer piso] en vida y ella (...) construyó allí su*

³ 'Nadie debe sacar lucro del menoscabo ajeno'.

⁴ Nótese que el viejo art. 472 del Código de Procedimiento Civil autorizaba al reclamante pedir «*las pruebas correspondientes*» y mandaba que «*[e]n el auto que reconozca mejoras, el juez dispondrá que los peritos las avalúen por separado*». En significativo cambio, el C. G. P. ahora exige directamente que el reclamante aporte un dictamen pericial, de modo que en este auto pueda fijarse el valor de las mejoras al tiempo de decidir sobre ellas sin necesidad de regresar sobre los peritos.

⁵ Auto del 12 de mayo de 2005, exp. n.º 2001-00220, M. P. José Manuel Cuervo Ruíz.

⁶ Ibídem.

⁷ STC-12235 de 2019. Allí se dejó sin efecto, en sede de tutela, una decisión unipersonal del H. Tribunal Superior de Medellín que había revocado el reconocimiento de mejoras con el argumento de que las mejoras se alegaron en bloque y sin detalle de sus características, «*cuando lo cierto – estimó la Suprema Sala– era que tales mejoras eran evidentes...*». Claro que esta decisión se arregló con las disposiciones del viejo C. P. C., cuando el reconocimiento y avalúo de mejoras correspondía a separadas actuaciones judiciales. Hoy es mayor la carga probatoria del reclamante en torno al valor porque el C. G. P. manda a que se fije el precio de las mejoras al instante de su reconocimiento (vid. nota 4.^a).

vivienda, la cual posee y disfruta desde antes de la muerte de sus padres» (contestación al hecho 3.º). Juró su valor en estimación de \$68.114.280 a partir del dictamen pericial que aportó junto con la contestación.

La prueba recaudada al interior de este proceso, empero, convence al despacho de que no todo lo construido e incorporado en la tercera planta corresponde originariamente al obrar –y gastar– de la reclamante, sino que ella construyó sobre estructuras que existían previamente, o bien al lado de éstas.

Declaró la misma reclamante que a su ingreso –en el año de 1990– existía una «ramada» con techo de «carpas», «plásticos», «tablas» y «latas» que se apoyaba en «dos muros» construidos por su señor padre, donde también había un sanitario –que luego «ampli[ó]» y «enchap[ó]»– y una poceta para lavar la ropa (arch. 1.3.2⁸ / mins. 57:45-1:00:30; 1:01:10-1:01:35; 1:03:25-1:05:03, 1:06:16-1:07:40 y 1:20:11-1:20:45). Añadió que había una ventana y que el piso era de «plancha», algo que, según ella, subsiste al presente (mins. 1:01:37-1:02:18, 1:00:54-1:01:00 y 1:02:19-1:02:24). También manifestó que «*las mejoras las empez[ó] a realizar en el 2000*» y que, entre lo que se ha venido construyendo y «*reformando poquito a poco*» desde entonces, «*hicimos otra pieza*» en ampliación –que no en destrucción– de lo que era la ramada (mins. 1:08:10-1:09:50 y 1:19:13-1:20:09).

El señor Ancízar de Jesús Salazar Agudelo, marido de Mariela de Jesús Betancur Merino, testificó que en «en la terraza del segundo piso» había construido personalmente «tres piezas» o «doce muros de adobe», cada una con su techo «de madera y teja de *eternit*», en el año de 1983 (ibíd.⁹ / mins. 1:25:10-1:25:55; 1:26:36-1:27:17; 1:29:28-1:30:30; 1:34:24-1:36:52 y 1:39:03-1:42:15). Hizo aquello –dijo– a pedimento de los padres de los comuneros y con el supuesto propósito de que otros no «*pasaran por ahí*» al tiempo que sirviera de «gallinero» (mins. 1:39:03-1:39:38 y 1:40:46-1:41:04). Siempre enfatizó que su intervención se limitó a levantar los muros y a poner los techos, porque antes no había nada en la terraza, y que si alguien adecuó esas piezas para vivienda fue el señor Jairo de Jesús Betancur Merino –comunero demandante–, quien, según su creencia, vivió allí «*como dos años*» contados a partir de 1986 (mins. 1:27:20-1:27:38; 1:29:28-1:30:30; 1:30:40-1:31:06; 1:36:55-1:37:14).

La señora Marta Delia Muñoz de Velásquez dio un mentís a las afirmaciones del anterior testigo y declaró que todo en la tercera planta era obra de la reclamante, quien –añadió– siempre ha sido la única en vivir allí, aunque concedió, cuando se le advirtió de lo dicho por la misma reclamante, que «*a los lados*» sí había unos muros levantados y «*unas ramadas*» (arch. 1.3.3¹⁰ / mins. 08:57-10:54 y 13:30-16:48). Pero estas declaraciones no merecen el crédito del despacho por dos razones: la una, porque son ligeras e

⁸ Segunda videograbación – 1.3.2. 2018-00488 AUD 3JUL2019.mp4. Respecto de Luz Nelly Betancur Merino, todos los minutos se refieren a este archivo multimedia.

⁹ Respecto de Ancízar de Jesús Salazar Agudelo, todos los minutos se refieren al sobredicho archivo multimedia.

¹⁰ Tercera videograbación – 1.3.3. 2018-00488 AUD 3JUL2019 TESTIGOS.mp4. Respecto de Marta Delia Muñoz de Velásquez, todos los minutos se refieren a este archivo multimedia.

infundadas en tanto se limitaron a simples negaciones¹¹; la otra, porque la testigo refulge desconfiable a causa de las múltiples contradicciones, desatinos e imprecisiones en que incurrió¹².

El señor Raúl Alonso Montoya Betancur, hijo mayor de la reclamante, declaró que a su ingreso –en el año de 1990– ya existían escaleras de acceso al tercer piso, en donde había «una plancha» y «una ramada» con techo de carpa y «dos muros» que alojaba a «las gallinas», a cuyo lado se acomodaron en un «*rinconcito*» (ibíd.¹³ / mins. 25:18-26:00; 26:42-27:48 y 37:10-38:05). Asimismo, dijo que en el tercer piso existía un sanitario pequeño –precisándolo como un muro cerrado por una cortina– y una poceta que todavía se mantiene, al igual que la loza (mins. 29:09-29:33 y 38:27-39:38). Por otro lado, también desdijo el testimonio de Salazar Agudelo al decir que allí no había piezas con divisiones antes de su llegada y que no tenía conocimiento de una previa ocupación por Jairo de Jesús Betancur Merino (mins. 28:05-28:20 y 28:30-28:48).

El señor Jorge William Montoya Colorado, tío paterno del anterior testigo, testificó que cuando conoció el inmueble en el 2000, año en que la reclamante dijo iniciar sus mejoras, ya estaban levantadas dos piezas –divididas entre sí con muros de adobe– cada una con sus cuatro paredes (ibíd.¹⁴ / mins. 44:00-46:25; 47:25-49:34; 53:32-54:11; 1:02-38-1:04:10; 1:04:12-1:05:42). También refirió que existía una poceta para lavar la ropa y un servicio sanitario que él luego amplió y enchapó con baldosa (mins. 46:27-47:22). Por otro lado, declaró que construyó sobre el inmueble a instancias de la reclamante, y que, auxiliado por su hijo, el anterior testigo, hizo la cocina, amplió el baño y ayudó a instalar las tuberías de agua (mins. 47:25-48:00; 53:32-54:11; 54:43-55:08 y 55:20-1:00:11). Contribuyó a la instalación de este servicio público –aclaró– cuando los provenientes del segundo piso fueron interrumpidos por otros miembros de la familia (mins. 1:06:40-1:08:06).

Escrutados los anteriores testimonios, basta advertir que la reclamante y su hijo llanamente reconocen que algunos muros –o una «ramada»– existían antes de su

¹¹ La testigo sí explicó parcialmente la razón de la ciencia de su dicho al referirse a ciertas construcciones que hacía la reclamante en el tercer piso, y así dijo que la visitaba frecuentemente por vivir cerca y que le colaboraba económicamente (mins. 13:30-17:40 y 18:43-18:50). Mas no explicó su negación del obrar del señor Ancízar de Jesús Salazar Agudelo ni de la ocupación del señor Jairo de Jesús Betancur Merino.

¹² La testigo misma se quejó de su pobre memoria (mins. 15:50-16:48 y 18:27-18:42). Y no le faltó razón, por cierto: al inicio señaló que el tercer piso existía desde 1976 y que la reclamante se había radicado allí ese mismo año (mins. 4:12-7:20), mas se retractó cuando se le pusieron de presente otros testimonios y así dijo que el segundo piso sólo existió a partir de 1983 (mins. 7:32-9:00). En este momento sacó un papelito que llevaba consigo para «refrescar», lo que, a juicio de este despacho, desdice la espontaneidad de su declaración y sugiere una cierta predisposición. Luego manifestó, por ejemplo, que en el tercer piso había tres piezas construidas, cosa que rápidamente retractó cuando se le señaló que solo eran dos (19:10-19:18). Tampoco pudo precisar el año en que observó construidas las escaleras de acceso a la terraza aun cuando dijo conocer a la reclamante desde 1976 (19:30-20:08). Asimismo, cuando se le preguntó si conocía a Magola y Andrés Mauricio Castaño Betancur –comuneros demandantes– rápidamente dijo que sí, y además que desde 1979, aunque luego reconoció la imposibilidad de esa afirmación y se retractó (mins. 15:50-16:48).

¹³ Respecto del señor Raúl Alonso Montoya Betancur, todos los minutos se refieren al sobredicho archivo multimedia.

¹⁴ Respecto del señor Jorge William Montoya Colorado, todos los minutos se refieren al sobredicho archivo multimedia.

llegada a la tercera planta¹⁵, con lo que pudieron acomodarse y vivir de alguna manera, pues también existían previas instalaciones de sanitario, poceta, plancha y piso. No empecen las discrepancias testimoniales sobre el preciso número de muros o sobre su constructor cuando es claro que, como mínimo, existía un cuadrado completo de paredes, y que la reclamante ha construido sobre –o al lado– de esas estructuras, tanto así que algunas de ellas se mantienen, como la poceta, el baño o el piso de «plancha».

Es que si la reclamante ingresó en el año de 1990 y sólo comenzó a construir en el 2000, según declararon ella misma y su hijo (mins. 34:02-34:40), fuerza es pensar que existía *algo en lo que vivir durante esos diez años* sin importar qué tan incómodo o precario fuera. Ello no sólo se extrae indiciariamente a partir de sólidas máximas de la experiencia, sino que se apoya en las declaraciones de Montoya Colorado, quien afirmó «*ampliar*» un baño y ver levantadas dos piezas distintas cuando por primera vez intervino en la tercera planta, esto es, en el año 2000.

Algo que se refuerza con advertir que la reclamante y su hijo siempre se refirieron a construcciones y «reformas» graduales, dando a entender que poco a poco modificaron lo preexistente para así mejorar sus condiciones de vida en la tercera planta, la cual, en todo caso, no es que esté enteramente construida o edificada (Luz Nelly Betancur Merino / mins. 1:09:10-1:09:22; Jorge William Montoya Colorado / mins. 1:08:08-1:08:30).

El despacho, entonces, no puede reconocer a la reclamante como mejorista de todo lo construido e incorporado en el tercer piso por la potísima razón de que –como argumentaron los comuneros demandantes– éste no resulta enteramente atribuible a su trabajo y peculio. Para acceder a tal reconocimiento, claro está, debe ser razonable sostener que nada existía allí con anterioridad, o bien probarse que todo se demolió para construir *ex novo* sobre las ruinas; supuestos ambos que se muestran abiertamente contrarios al reseñado material probatorio.

Lo mismo mueve a descartar la valoración –en \$68.114.280– del dictamen pericial arrimado junto con la contestación de la demanda, por cuanto se trata de un avalúo global del tercer piso como unidad inmobiliaria sin especificación de intervenciones o construcciones particulares (cfr. fls. 111-115). Más aún, la perita Lady Catherine Tavera enfatizó que su dictamen no era de mejoras –pues la reclamante carecía de facturas y otros comprobantes de pago–, sino que se limitó a tasar el valor de lo que costaba un apartamento en semejantes condiciones (arch. 1.3.4¹⁶ / mins. 1:04:30-1:08:38; 1:20:50-1:21:18 y 1:21:19-1:22:23).

También decae el juramento estimatorio que se apoyaba en tal dictamen. Por más que no se haya tramitado una objeción al respecto, el juzgador permanece obligado a «*apreciar [las pruebas] en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica*» (art. 176 C. G. P.). Así, la «*prueba de su monto*» (art. 206 C. G. P.) que hace el juramento

¹⁵ Y en ello consueñan todos los testimonios, aun el demeritado de Muñoz de Velásquez.

¹⁶ Cuarta videograbación – 1.3.4. 2018-00488 AUD 3JUL2019 PERITOS.mp4. Respecto de Lady Catherine Tavera, todos los minutos se refieren a este archivo multimedia.

estimatorio no puede aceptarse ciegamente cuando otras pruebas demeriten sus fundamentos o se muestren más precisamente ajustadas a las circunstancias fácticas del caso.

No obstante lo anterior, y aunque no se le pueda reconocer mejorista de toda la planta, es evidente que la reclamante sí sacó de su propio peculio para hacer algunas mejoras en el tercer piso. Ello se comprueba a partir de las declaraciones de Montoya Betancur y Montoya Colorado, quienes refirieron haber trabajado –por pedido y gasto de la reclamante– en la adecuación y limpieza del tercer piso, en la construcción de la cocina, en la en la instalación de redes de servicio, en la ampliación y enchapado del baño y en el cambio de la techumbre (mins. 34:02-35:46 y 56:35-59:30).

Mejoras que se especifican y justiprecian en el dictamen pericial elaborado por Beatriz Elena Foronda Patiño, donde justificadamente se relacionan las de «baño», «cubierta en teja de asbesto», «muros de adobe», «pinturas de muro», «cocina», «puerta de ingreso en madera» y «dotación redes de servicios básicos» en valor de \$5.917.440 (cfr. fls. 152-160).

Este peritaje no fue controvertido por los comuneros demandantes, como sí lo cuestionó el vocero judicial de la reclamante con argumentos que no convencen a este despacho. Las mejoras pedidas en la contestación y su estimación juramentada resultan llanamente inaceptables, según lo expuesto *supra*, y el solo hecho de que en algún momento haya sido contratada por los comuneros demandantes no significa *per se* que la perita haya contrariado los postulados éticos de su profesión; a lo sumo constituiría un indicio leve de sesgo que, ayuno de pruebas corroborantes u objeciones precisas, no mueve a descartar la presente experticia.

Por lo dicho, se estima que hay suficiente prueba acerca de la existencia de mejoras incorporadas por la comunera reclamante, las cuales se valorizan, según el referido peritaje, en la suma de \$5.917.440.

Este valor deberá ser indexado o actualizado a la fecha de dictarse una eventual sentencia de distribución del producto de la venta entre los condueños¹⁷, según la siguiente fórmula:

$$Va = Vh \times \frac{IPC \text{ Actual}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Va = Valor actualizado

Vh = 5.917.440

IPC Actual = Último índice de precios al consumidor al instante de la sentencia

IPC Inicial = 102,94 (Índice del mes en que se hizo el avalúo de mejoras – Julio de 2019)

¹⁷ No se trata de una recompensa o condena adicional a favor de la reclamante, sino de reconocer que el avalúo de mejoras se hizo sobre gastos pasados de la reclamante, y que, por ello, razones de equidad fuerzan a considerar que 5.917.440 pesos de 2019 no equivalen a los tantos de ahora ni equivaldrán a los tantos del futuro, pues el fenómeno inflacionario hace que su valor real sea inferior. Con otras palabras, si la reclamante tuvo que afrontar ciertos gastos que solamente serán pagados después de un tiempo, como se sabe, mal podría entregársele un valor efectivamente menor al que pagó.

Claro que los otros comuneros sólo responderán en proporción al porcentaje de dominio que les fue asignado sobre el inmueble objeto de división.

Por lo demás, no cree este despacho que la reclamante haya renunciado tácitamente a mejoras cuando aprobó el trabajo de partición al interior de la sucesión de sus padres, cosa argumentada por los comuneros demandantes. Al fin, se sigue reconociendo que el trabajo individual de una heredera puede beneficiar a los demás herederos, y en todo caso, antes de esta providencia no existía certeza alguna sobre el derecho de mejoras de la reclamante, con lo que no pudieron incluirse en la masa hereditaria como un pasivo.

3. Conclusión. Se decretará la división por venta del inmueble objeto de este proceso, fijándose su precio de acuerdo con el inconcuso avalúo que aportaron los comuneros demandantes, esto es, en la suma de \$161.832.032, sin perjuicio de que los condueños acuerden otro precio.

De ahí se continuará con el trámite previsto en el art. 411 del C. G. P., ordenándose su secuestro y procediendo al remate en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, cuyos gastos se distribuirán entre los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. Según el art. 414 ibíd., cualquiera de los comuneros demandados podrá hacer uso del derecho de compra dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de este auto.

Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, se dictará sentencia escrita de distribución de su producto entre los condueños y allí se ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.

Éstas se reconocerán a favor de la comunera Luz Nelly Betancur Merino, fijándose su valor en la suma de \$5.917.440, el cual será indexado al momento de distribuirse el producto de la venta mediante la referida sentencia.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la DIVISIÓN POR VENTA del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria n.º 001-84789 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, ubicado en la carrera 72 # 39 Sur – 55 / 57 del corregimiento de San Antonio de Prado, lote de terreno distinguido bajo el n.º 5 del catastro de Medellín manzana «D», paraje «La Fabiola», sobre el cual está una edificación construida de tres pisos sin desenglobar.

SEGUNDO: ADVERTIR que la base de la subasta será el total del avalúo aportado con la demanda, a saber: CIENTO SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$161.832.032).

TERCERO: RECONOCER MEJORAS a favor de LUZ NELLY BETANCUR MERINO y a cargo de los demás comuneros en proporción a sus cuotas, en valor de CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$5.917.440), el cual será indexado, según lo expuesto en la parte motiva de este auto.

CUARTO: DECRETAR el SECUESTRO del bien descrito en el apartado primero de esta parte resolutive.

Para lo anterior, se nombra como secuestre al señor CAMPO ELÍAS VALENCIA VILLA, identificado con la C. C. n.º 71.850.458, quien se localiza en la calle 61 # 75-116 apto. 1811 de Medellín – Antioquia; con teléfono 2307336 y celular 3217234283; dirección electrónica campillo17@hotmail.com.

Líbrese la correspondiente comunicación indicándosele que el cargo para el cual ha sido designado es de obligatoria aceptación dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación, so pena de ser relevado del cargo y excluido de la lista de auxiliares de la justicia (arts. 48 y 49 del C. G. P.). Igualmente se le advertirá que deberá cumplir sus funciones tal y como son establecidas por el art. 52 del C. G. P.

De conformidad con las disposiciones del art. 37 y ss. del C. G. P., para la diligencia de secuestro se comisiona al señor Inspector Civil Especializado competente de la ciudad, a quien se le hará saber que de conformidad a lo previsto en el artículo 112 del C. G. P., este auto contiene implícitamente la orden de allanar de ser necesario, otorgándole facultades de reemplazar el secuestre con uno de la lista de auxiliares de la justicia que posea en su despacho, siempre que el aquí designado no comparezca a la diligencia y previa verificación de que este fue notificado a través de telegrama o cualquier otro medio y pasaron cinco días de su notificación sin que se haya manifestado (art. 49 del C. G. P.).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Firmado Por:

Juan Pablo Guzman Vasquez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 011

Medellin - Antioquia

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:

ae759f9f74e97d14a05f350963e378d6e5aa159d4d8d77cbc404baad4ab15cad

Documento generado en 05/10/2021 09:35:02 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>