



**Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

Villavicencio, 2 de mayo de 2024.

Asunto: Apelación de auto
Tipo de proceso: Divisorio
Identificación: 50001 3153003 2018 00373 01
Origen: Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio

ANTECEDENTES.

Providencia apelada: Auto del 15 de junio de 2023 del Juzgado 3º Civil del Circuito de esta ciudad, que decreta división material, reconoce algunas mejoras y dispone gastos de división a prorrata.

Oportunidad y trámite: El día 22 de junio siguiente, el apoderado de la parte pasiva presentó reposición y en subsidio apelación parcial, dentro del término de ejecutoria, con la expresión de sus motivos de inconformidad.

De los recursos se dio traslado a los integrantes de la parte demandante, quienes se opusieron a su prosperidad.

En auto del 27 de septiembre de 2023 el juzgado de conocimiento mantuvo la decisión recurrida y concedió la alzada, en comunión con lo dispuesto en el canon 409 C.G.P.

Motivación del auto recurrido: Como solo se recurre el reconocimiento parcial de mejoras, únicamente se memoran las razones expuestas en la decisión recurrida al respecto:

- Como fundamento de derecho invoca el canon 412 del C.G.P.
- Cita las mejoras enlistadas por el peritaje aportado por el demandante, que en total ascienden a la suma de \$483'800.000.oo.
- Evoca que, en el traslado de la experticia, el apoderado de los integrantes de la parte demandante, manifestó no oponerse en que se involucren y que el juzgado deberá equilibrarlas en el terreno.
- Menciona que, aunque no hay oposición, de la revisión al dictamen pericial aportado por la parte hoy recurrente, algunos puntos llamaron su atención.
- Dicha experticia fue elaborada el día 29 de octubre de 2019 y allí se menciona que algunas mejoras tienen 9 años de edad, de modo que se concluye que fueron plantadas en 2010.



Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala Primera de Decisión Civil Familia

- Así las cosas, el derecho de dominio acreditado en el folio de matrícula inmobiliaria, en cabeza del reclamante proviene del 14 de diciembre de 2012, fecha de la Escritura Pública 3364.
- Por tal razón, considera el despacho de primer grado, que mal puede reclamar mejoras el comunero, cuando aún no era propietario, ya que, aquellas fueron anteriores al momento en que adquirió el derecho de dominio.
- En cuanto a labores varias solicitadas por valor de \$84'840.000.00, señala que como no fueron detalladas o individualizadas en el dictamen, tampoco han de concederse, ya que tampoco se discriminaron y avaluaron claramente en juramento estimatorio.
- Así las cosas, accede parcialmente al pedimento, acotando varios aspectos, el primero que el valor reconocido es de \$183'313.766.00, que solo han de pagarse aquellas que no estén en la parte adjudicada al demandado y solo en proporción a su participación en la comunidad.

En cuanto a la decisión que le ordena complementar dictamen, mantuvo la decisión y negó por improcedente el recurso de apelación.

Motivo de inconformidad: El apoderado de la parte pasiva arremete contra la decisión que concedió solo algunas mejoras, solicitando que se reconozca el valor de todas ellas, ofreciendo las siguientes razones:

- Que la ausencia de oposición genera de plano la concesión total de las mejoras.
- Se opone a la exclusión de mejoras por antigüedad, porque en su sentir, el tema debe ser aclarado por el perito.
- Como la contraparte no se opuso, tal situación debió evaluarse al momento de valorar el dictamen.
- No debe tomarse en consideración la fecha de escrituración, toda vez que se descartan situaciones previas al perfeccionamiento del contrato, porque en su dicho, fueron muy anteriores.
- Los demandantes adquirieron su derecho 6 meses antes y aún así, no rechazaron las mejoras.
- En cuanto al ítem de labores diarias, debió procederse a la aclaración del dictamen pericial.
- En cuanto a la complementación ordenada a cargo de la parte que representa, considera que no se hizo uso de la igualdad efectiva entre las partes, porque debió recaer la carga en los demandantes, que no se opusieron.
- Las mejoras sirven a la totalidad del predio.



**Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

Solicita revocar el auto y ordenar aclaración pericial.

Traslado del recurso: El togado que representa los intereses de la parte actora señaló lo siguiente:

- Que no se opuso a la división.
- En cuanto a mejoras señaló que nunca se han negado, pero que se solicitó compartirlas en la división material.
- No hay certeza sobre quien plantó las mejoras.
- Que hay certeza sobre la existencia en fecha anterior al derecho de dominio del reclamante.
- Que las mejoras desde 2012 las ha realizado José Patrocinio Barrera Mahecha.
- Solicita tomar en consideración que en auto del 15 de junio de 2023 se hizo requerimiento al demandado para aportar plano en el que se indicara el lugar de ubicación de las mejoras reclamadas, so pena de desistimiento tácito, orden cumplida extemporáneamente.

CONSIDERACIONES.

Control de legalidad: No se observa hasta el momento causal alguna de nulidad que afecte la actuación, ni petición de ningún sujeto procesal.

En consecuencia, cualquier causal de nulidad que se haya presentado hasta este momento, se tiene por saneada (Art. 132 C.G.P.).

Problemas jurídicos: ¿Si no hay objeción sobre las mejoras, deben concederse de plano, es decir, sin consideración probatoria alguna?

¿Estuvo incorrectamente valorado el dictamen pericial aportado por la parte demandada para sustentar su alegación de mejoras?

Acotamiento de la petición de mejoras al seno del proceso divisorio. El canon 412 ibidem prevé al respecto lo siguiente:

“Artículo 412. Mejoras. El 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



**Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. 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. (Resaltado fuera de texto).

Cuando se trate de partición material el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor”.

Así las cosas, no es cierto que el juez de conocimiento tenga el deber de dar por probadas mejoras, por la actitud complaciente de su contraparte, al punto que obliga a (i) presentar juramento estimatorio y (ii) además presentar un dictamen pericial. Corolario de lo anterior es que el funcionario judicial debe proceder de la forma ordenada en el artículo 164 del Código General del Proceso:

“Artículo 164. Necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho”.

Por lo tanto, no se abre camino dicho motivo de inconformidad, toda vez que las providencias judiciales deben fundarse en las pruebas, que, en este caso concreto, fueron aportadas por la misma parte hoy recurrente, para cumplir con sus cargas, claramente determinadas, tanto en el artículo 412 C.G.P. antes citado, como en el 167 de la misma disposición, que prevé que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

Sobre la valoración del peritaje aportado para acreditar las mejoras. Sea lo primero recordar que fue la parte demandante quien, en la oportunidad para contestar demanda, alegó mejoras e introdujo el dictamen pericial objeto de análisis.

Por lo tanto, está sujeta al principio de comunidad de la prueba, según el cual, una vez practicada, no puede desistirse, incluso cuando desfavorezca a aquella parte que la aportó (arts. 175 y 316 C.G.P.).

**Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

En ese orden de ideas, la parte pasiva seleccionó al profesional que consideró idóneo y le encargó la pericia (arts. 48 núm. 2 y 227 C.G.P.), que una vez realizada, fue introducida al plenario en la oportunidad señalada en los arts. 96 y 412 de la norma procesal.

En consecuencia, queda descartado que el recurrente haya sido sorprendido por el contenido de la pericia, especialmente en lo referente a la edad de las mejoras plantadas, toda vez que el método empleado para su tasación comercial, costo de reposición, debe tomar en consideración el momento en que fueron realizadas, su posible vida útil y la depreciación sufrida, como se expone en el numeral 10 de la pericia.

Ahora bien, visitando el escrito de contestación de demanda, la réplica al hecho octavo expone el origen de las mejoras plantadas de la siguiente manera:

8. No es cierto. Conviene acá aclarar que en el predio funge como aparente propietario CIRO ANTONIO CENDALES, quien al parecer es el padre de los demandantes, y por otro lado la posesión de todo el predio la detenta JOSE PATROCINIO BARRERA MAHECHA desde el año 2010. Entre CIRO ANTONIO CENDALES y JOSE PATROCINIO BARRERA vienen librando un litigio por la posesión del predio, pues como lo anotaba antes la posesión de todo el predio la tiene JOSE BARRERA desde el año 2010, con anterioridad a éste se encontraba la señora SANDRA GOMEZ y ésta a su vez deriva la posesión de CESAR GIL ARISTIZABAL quien en enero del año de 2000 le había comprado a los hermanos CORREA ECHENIQUE la totalidad del predio. Las hijas de JORGE ENRIQUE CORREA ECHENIQUE, temerarias y de mala fe, a sabiendas que su papá había vendido el predio, decidieron adelantar un proceso de sucesión para hacerse al dominio y luego al parecer le venden a los hijos de CIRO ANTONIO CENDALES. En aras de la

brevidad y claridad todo se contrae a que CIRO ANTONIO CENDALES no ha pagado la cuota parte que le corresponde del impuesto predial de la finca, y no ha llegado con JOSE PATROCINIO BARRERA a un acuerdo acerca del valor de las mejoras del predio, para resolver el problema de la posesión y división del inmueble. Los impuestos de la cuota parte de mi representado CARLOS ANDRES CARDONA CORREA, fueron pagados por JOSE PATROCINIO BARRERA.



**Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

Por lo tanto, la parte pasiva afirma que José Patrocino Barrera es poseedor de la totalidad del predio desde 2010 y que disputa las mejoras con el padre de los demandantes.

Haciendo valoración en conjunto (art. 176 C.G.P.), en línea de tiempo se observa lo siguiente:

- 2010. Posesión y mejoras en cabeza de José Patrocino Barrera, conforme a la réplica al hecho octavo de la demanda, por el apoderado anterior de la parte pasiva, presentada en la oportunidad señalada en los artículos 96 y 412 del C.G.P.
- 2012. Compraventa de derechos de cuota por parte de los demandantes. Anotación 15 Folio de matrícula 230 – 5225. 29-06-2012. Escritura Pública 1132 Notaría 4 de Villavicencio 08-06-2012.
- 2012. Compraventa de derechos de cuota por parte del demandado. Anotación 16 Folio de matrícula 230 – 5225 21-12-2012. Escritura Pública 3364 Notaría 33 de Bogotá 14-12-2012.
- 2019. Dictamen pericial aportado por la parte hoy recurrente, en el cual varias de las mejoras datan de 9 años atrás.

Por lo tanto, reconstruido el análisis probatorio realizado en la providencia fustigada, no se evidencia error alguno, tomando en consideración que el derecho de mejoras dentro del proceso divisorio corresponde al comunero que las haya plantado, por lo tanto, no ampara las anteriores a la obtención del derecho de dominio, como erradamente lo propone el apelante, sin siquiera señalar norma alguna que ampare su pedimento.

De otro lado, como se afirma en la contestación al hecho octavo de la demanda se informó que quien plantó mejoras en la totalidad del predio, a partir del año 2010 no fue el demandado, sino el señor José Patrocino Barrera, por lo tanto, si otra persona fue quien las plantó, mal puede el recurrente atribuirse dicha calidad, situación censurada por el numeral 2º del artículo 79 del C.G.P.

Ahora, en cuanto a las labores cotidianas, el canon 226 del C.G.P. exige del perito claridad y exhaustividad, en tanto que el art. 232 siguiente exige al juez apreciarlo al crisol de la sana crítica, valorando además su solidez y precisión, aspectos echados de menos.

En consecuencia, habrá de mantenerse la decisión recurrida y condena en costas a cargo del apelante (Art. 365-1 C.G.P.).

En mérito de lo expuesto se



**Rama Judicial del Poder Público
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

RESUELVE:

PRIMERO: Mantener la decisión recurrida.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte recurrente, a favor de los demandantes. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$2´400.000.oo.

TERCERO: Remitir la actuación al despacho de origen.

Notifíquese.

CESAR AUGUSTO BRAUSÍN ARÉVALO

Magistrado

Firmado Por:

Cesar Augusto Brausin Arevalo

Presidente

Sala 001 Civil Familia

Tribunal Superior De Villavicencio - Meta

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: **defc56c199206c3d73ec45c73d4090a2243bbcd4e6b449d62a154c0623a05ad6**

Documento generado en 02/05/2024 08:16:40 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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