

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., once de agosto de dos mil veintidós
Referencia: 25290-31-03-001-2020-00281-01
(Discutido y aprobado en sala de decisión de 7 de julio de 2022)

Se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 4 de febrero de 2022 dictada por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Fusagasugá, en el proceso declarativo que promovió Luis Carlos Torres Rodríguez contra Ana Paulina Torres Rodríguez.

ANTECEDENTES

1. En la demanda se pidió declarar que la demandada adeudada y debe pagar al demandante \$2.600.000 equivalentes a la puesta en funcionamiento del Hotel Scala y, entre otros valores, \$200.000.000 *“por concepto de ejercer la función de generante, representante legal y propietario de ese... establecimiento de comercio”*.

El libelo se articuló así:

“...el señor Luis Carlos Torres Rodríguez... en al año 1985 inició la ampliación y mejoras del hoy conocido Hotel Scala... para esa fecha invirtió... 2.600.000.00 para la puesta en funcionamiento de dicho hotel... con ese dinero compró los muebles y enceres que se necesitaron para amoblar el hotel y ponerlo en funcionamiento.

Cuando ya hubo concluido la construcción y efectuado las mejoras inició los trámites para que le fuese otorgada la licencia de funcionamiento... diligencias que el señor Luis Carlos Torres realizó personalmente... registró en Cámara y Comercio de Fusagasugá el establecimiento Hotel Scala.

Desde la fecha 7 de enero de 1986, el demandante ha ejercido todos los derechos y obligaciones que corresponden como propietario, gerente y representante legal del Hotel Scala, fecha desde la cual también ha gerenciado y representado legalmente el... hotel sin que a la fecha haya recibido remuneración alguna.

Durante 12 años el señor Luis Carlos Torres... realizó una serie de mejoras a la casa donde actualmente se encuentra ubicado el Hotel Scala... mejoras que fueron registradas y en las cuales no quedaron incorporados el amoblamiento del hotel... el demandante inició proceso de pago de mejoras en contra de la señora Ana Paulina Torres; el cual fallo con sentencia de segunda instancia a favor de él contra la demandada Ana Paulina Torres, pero en ese fallo no quedó incluido el valor de los \$2.600.000 que el demandante solicita sean reconocidos en este proceso, los cuales corresponden a las mejoras muebles y encerres que se llevaron a cabo para el funcionamiento del Hotel Scala.

A la fecha la demandada le adeuda al señor Luis Carlos torres \$200.000.000 por concepto de ejercer la función de gerente, representante legal y propietario del establecimiento comercial Hotel Scala ubicado en la ciudad de Fusagasugá desde el día 7 de enero de 1986, fecha en la que inicio labores...".

2. La demanda se admitió y la convocada promovió las excepciones de *"inexistencia de obligación a cargo de la demandada... ausencia de causa de la obligación demandada... carencia de derecho que se reclama... prescripción".*

Sustentó su oposición detallando, en términos generales, que no es propietaria del hotel involucrado y de contera el promotor no puede reclamarle ninguna acreencia o mejora derivada de su funcionamiento, menos cuando él confesó que es el dueño de ese

establecimiento de comercio; y agregó que la obligación cobrada se encuentra prescrita en consideración a que, según la demanda, tiene origen en actividades que aparentemente empezaron a desarrollarse desde el año 1985.

3. *La sentencia.* El fallador declaró probadas las excepciones perentorias y de contera denegó las pretensiones con condena en costas a cargo de la parte accionante, fijando como agencias en derecho \$10.000.000.

Así procedió el sentenciador porque (en un veredicto lacónico) encontró que la convocada no es la dueña ni la responsable del Hotel Scala y, por consiguiente, no le corresponde asumir las obligaciones que dimanen de su administración o funcionamiento, menos cuando la titularidad de ese establecimiento de comercio, de acuerdo con los documentos acopiados y las declaraciones de los terceros, siempre ha estado en cabeza del promotor del juicio.

También apuntó que el legajo está desprovisto de contrato o pista que permita inferir que la accionada confió al actor la administración del hotel descrito, y de contera ello impide juzgar que entre ellos existió un convenio que desemboque en la existencia de obligaciones conjuntas derivadas del manejo de ese establecimiento de comercio.

4. *La apelación.* El demandante en audiencia se opuso a lo definido en la primera instancia detallando únicamente que *“si existe una obligación y una comunidad de bienes frente a herederos”*.

Luego por escrito refirió nuevos hechos y, en lo sustancial, dijo que: *“la demanda iniciada por la señora Ana Paulina Torres en contra de mí... dentro del proceso reivindicatorio fallada por el Juzgado Primero civil del Circuito de Fusagasugá le fueron negadas las pretensiones.... porque en ningún momento... no estaba pretendiendo hacerse propietario de la construcción donde funciona el hotel en el que es poseedor como dueño y gerente de una habitación de la misma construcción”.*

En el presente asunto existe un interés por parte de la demandada puesto que está en la obligación de pagar los derechos de herencia a sus demás hermanos respecto al inmueble en el cual funciona el establecimiento comercial denominado Hotel Escala... hay que dejar claro que la propietaria del inmueble actualmente es la demandada... y como bien es sabido lo que se reclama es el valor del establecimiento comercial en el cual funciona el hotel.

El fallo proferido en la primera instancia aduce que no se encuentra estipulado ningún contrato y ninguna gestión que haya hecho mi poderdante a favor de la demandada, pero como se mencionó anteriormente existe una comunidad de bienes a favor de varios herederos, ya que todos son responsables y están en la obligación de velar por su funcionamiento... cada participe participara en las cargas (gastos) y en beneficios en función de su participación como sucede en el presente asunto todas las gestiones que hizo mi poderdante a favor de sus hermanos”.

El interrogatorio... realizado a... Ana Paulina Torres Rodríguez manifiesta que ella no es propietaria del inmueble ni del establecimiento, ya que resulta incongruente esta afirmación puesto que la misma demandada adquirió mediante simulación de la propiedad según escritura pública No 1434 de fecha 13 de abril de 1984.

Ana Paulina Torres Rodríguez, tal como se estipuló en la sentencia proferida por el honorable Tribunal Superior de Cundinamarca, en el proceso de pago de mejoras 2005-0162 de 24 de octubre de 2010 manifiesta que invirtió en mejoras del hotel y su respectiva construcción equivalentes al 30%, la construcción del hotel es una propiedad familiar y, por esta razón, todos los hermanos incluyendo mi poderdante percibían dividendos de dicho hotel. Dichos derechos derivan de la explotación, ya que en caso de venta del inmueble deben de ser indemnizados por los copropietarios incluyendo el reconocimiento de la herencia”.

Al valorar la prueba testimonial por parte del a-quo no tuvo en cuenta el testimonio de la contadora pública Elizabeth Cristina Caro que da cuenta de los ingresos del hotel”.

5. En el traslado concedido por este tribunal, el apelante guardó silencio.

CONSIDERACIONES

En la alzada se agregaron nuevos argumentos no mencionados en el escrito inicial, en consideración a que el demandante ahora robustece sus pretensiones bajo la egida de que el Hotel Scala hace parte de una comunidad de bienes familiares y de contera, la demandada, que es su hermana, debe reembolsarle los gastos que invirtió para el funcionamiento de ese establecimiento de comercio y pagarle \$200.000.000 *“por concepto de ejercer la función de generante, representante legal y propietario de ese... establecimiento de comercio”.*

Frente a ello hay que decir que resultaría lesivo para el debido proceso evaluar el éxito de las súplicas dinerarias de cara al enfoque conceptual compilado en la apelación; son así las porque lo señalado no fue referido en la demanda y de contera la convocada no contó con la oportunidad de ejercer su derecho de contradicción para prohijar o denegar la consabida comunidad de bienes; sin embargo, en virtud de que el pedido del convocante se torna frustráneo se abordaran sus premisas, con lo cual se ofrecerá además una respuesta definitiva a sus señalamientos.

En la controversia hay algo claro y es que el promotor, tanto en su demanda como en su interrogatorio, fue enfático en endilgarse la titularidad -absoluta- del Hotel Scala, al punto que reiteró que gestionó las licencias de funcionamiento de ese hospedaje y que desde el 7 de enero de 1986 lo administra en condición de representante legal, titularidad y manejo que también le endilgó el testigo Jorge Tulio Gallo en la medida en que detalló que *“las inversiones del hotel”* las realizó el demandante.

Con ese enfoque, queda claro que el establecimiento de comercio desde su fundación ha estado en cabeza del gestor, de donde resulta sospechoso indicar que no se ha lucrado de su funcionamiento y que no ha obtenido prebenda derivada de su administración, tanto más cuando aquél, pese a que ha ejercido su representación legal hace lustros, ningún documento proporcionó para patentizar que la enjuiciada lo designó como administrador y que no le pagó sus honorarios, insumos que bien pudo haber entregado porque es la persona indicada para ese menester, ello, en virtud de que su posición de representante legal le confiere acceso directo a los documentos legales y contables del hospedaje.

El expediente da cuenta de lo anterior, habida cuenta de que solo vino escoltado de sendas certificaciones que, a lo sumo, detentan el poder de demostrar algunas erogaciones, cuentas de cobro y pasivos de aquel establecimiento de comercio, empero, esos elementos se quedan escasos para certificar que la accionada, en

realidad, es la titular de dicho hotel o que es la encargada de pagar los honorarios de administración reclamados en este sendero judicial.

En suma, hay destacar que en el legajo se acompañó un *“acta de reunión de copropietarios”* que exterioriza las personas que se lucran de la actividad comercial del Hotel Scala, empero, en esa constancia no se relacionó a la convocada como beneficiaria de los dividendos de la labor hotelera, respecto de lo cual la contadora pública Elizabeth Cristina Caro no dio precisa cuenta, en consideración a que su declaración se orientó a indicar aspectos eminentemente contables del hospedaje, de donde resulta que su dicho no cuenta con el poder de derrocar el fallo impugnado.

En esas condiciones, lo hilvanado permite juzgar que la encausada en este debate no le asiste el deber de responder por las obligaciones dinerarias reclamadas, primero, porque es un contrasentido que el actor persiga el cobro de emolumentos derivados de un establecimiento de comercio, cuya titularidad absoluta se endilgó y, segundo, porque el material suasorio no da cuenta de que la demandada contrató al apelante para que cumpliera la actividad de administrador del Hotel Scala, panorama que a la postre impide constituir a cargo de aquélla una obligación derivada de ese hospedaje.

Respecto del apunte exteriorizado en la apelación y que resulta novedoso, según el cual la accionada debe responder por los capitales cobrados como producto de que el hotel aparentemente integra una comunidad de bienes familiares, hay que decir que ese

patrimonio conjunto no se encuentra certificado por motivo de que no hay evidencia que patentice su conformación, sus integrantes ni que activos lo consolidan.

Y, en gracia de discusión de que el establecimiento de comercio hiciese parte de una comunidad de bienes, eso no provocaría el despacho exitoso e inmediato de la demanda, si se tiene que también ha debido certificarse -entre otras cosas- que su administración fue delegada al demandante, ya sea por voluntad de los comuneros o por conducto judicial, (preceptos 16 y 18 de la Ley 95 de 1890 "*si los comuneros no se avinieren en cuanto al uso de las cosas comunes nombrarán un administrador que lo arregle, sin perjuicio del derecho de los comuneros a reclamar ante el juez contra las resoluciones del administrador, si no fueren legales*"..."*cuando la comunidad no haga el nombramiento conforme al artículo anterior, cualquiera de los comuneros podrá concurrir al juez para que los convoque al lugar y en día y hora determinados, a fin de que bajo la presencia del mismo juez hagan el nombramiento, que podrá hacerse en este caso por cualquier número de comuneros que concurra, y en su defecto por el mismo juez*").

En esas condiciones, el resultado de las pretensiones es el mismo, ya sea con el enfoque argumentativo compilado en la demanda o con la orientación de comunidad de bienes descrita en la apelación; son así las cosas porque el éxito de ambas teorías demandaba *prima facie* demostrar que la administración del establecimiento de comercio involucrado fue delegada en el actor, esto, para eventualmente descifrar si ese encargado provino o no de la accionada en función de verificar si le corresponde responder por los dineros reclamados en el *petitum*.

De otra parte, no es ajeno que en la alzada se indicó que la actora es la dueña del predio donde se halla sitiado el Hotel Scala, como también que en los pretéritos litigios reivindicatorio y de mejoras que los involucró no se debatió lo ateniendo al pago de incrementos, apunte que el demandante, a no dudarlo, trazó en función de robustecer la pretensión dineraria que representa el valor de las mejoras que supuestamente permitieron el funcionamiento del hospedaje, no por nada en el escrito inicial sostuvo que *"pero en ese fallo no quedó incluido el valor de los \$2.600.000 que el demandante solicita sean reconocidos en este proceso, los cuales corresponde a mejoras muebles y enceres que se llevaron a cabo para el funcionamiento del Hotel Scala"*.

Sucede que la reclamación dineraria descrita no puede ponderarse en este sendero, en consideración a que la normatividad imperante no enuncia un trámite independiente para reclamar el valor invertido por concepto de aumentos y, además, porque la intención del legislador frente a ese tipo de pedidos es que se diriman en el pleito propuesto para definir la situación jurídica de la heredad que compila las mejoras, esto, *"en el entendido de que los juicios no se multipliquen innecesariamente y que, por ende, las partes descubran sin tardanza cuáles son las aspiraciones que fincan sobre el bien"*¹, lo que bien puede desatarse en una actuación reivindicatoria o posesoria en donde inexorablemente corresponde al fallador proveer sobre tales restituciones conforme con los artículos 964 y 965 del Código Civil.

¹Sentencia de 15 de junio de 2000 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia exp.: 5218.

Sin perjuicio y solo para abundar en razones, hay que decir que la jurisprudencia en eventos bien demarcados admitió reclamar en trámites separados el consabido concepto, cuales son, cuando el juez declara la nulidad del negocio de venta celebrado sobre el feudo enajenado sin referirse a las restituciones mutuas, o cuando los contratantes no obtuvieron el recaudo de sus prestaciones porque no lograron certificar su causación como efecto de que fueron sorprendidos con la anulación oficiosa de ese convenio contractual.

De ello dio cuenta la Sala de Casación Civil en la sentencia de 15 de junio de 2000 dictada en el expediente 5218, al anotar que *“si se declara judicialmente la nulidad de un negocio jurídico y consecuentemente se ordena la restitución del bien sobre el cual versó, y no obstante haber sido mejorado por la parte obligada a entregarlo, nada se dispone sobre el reconocimiento del derecho que legalmente le asiste para obtener el abono del valor de las mejoras implantadas, ningún óbice existe para que tal pretensión se formule ulteriormente en demanda autónoma e independiente... con todo si allí no se produce la pertinente condena, bien por no estar dirigida la pretensión a controvertir la validez del negocio jurídico... o por otra circunstancia, que bien puede ser la no alegación en esa oportunidad, de ahí que no se puede colegir la imposibilidad para reclamarla en proceso autónomo y se parado...”*

Por las razones descritas, se prohiará el veredicto confrontado con imposición en costas, cuyo decreto lo impone el numeral 3° del canon 365 de la Ley 1564 de 2012, según el cual *“en la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda”*.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil -Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve, **confirmar** el fallo apelado.

Costas de segunda instancia a cargo del recurrente. En su momento, inclúyase como agencias en derecho causadas en segunda instancia la suma de \$1.000.000

Notifíquese,

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ