

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

La Palma, Cundinamarca, junio veintidós (22) de dos mil veintidós (2022). -

Proceso Divisorio. No. 2013-00038-000

Demandante: Aura María Pachón de López.

Demandada: Olga María Pachón Ríos.

Procede el Despacho a pronunciarse de fondo frente al incidente de mejoras propuesto por la demandada, una vez evacuadas las pruebas decretadas.

ANTECEDENTES PROCESALES

El 3 de agosto de 2006, la señora AURA MARIA PACHÓN DE LÓPEZ presentó demanda divisoria ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de Pacho, Cundinamarca, el cual, mediante auto del 15 de agosto de 2006, la inadmitió y por auto del 25 de agosto de ese mismo año dispuso su rechazo. Decisión apelada y revocada por el H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca –Sala Civil Familia Agraria- el 14 de junio de 2007. Admitiéndose por auto del 4 de julio de ese año.

Por auto del 31 de julio de 2007 se decretó el secuestro del bien inmueble identificado con la matricula No. 170-0009350 denominado "NORUEGA".

La demanda fue contestada el 4 de diciembre de 2007 (fl.178-186), proponiendo excepciones previas de las cuales se corrió traslado por auto del 28 de noviembre de 2007, las cuales se resolvieron por auto del 31 de enero de 2008 (fl. 200-204 C 1 Juz Pacho) declarándolas no prosperas y decretando la división material del bien inmueble.

Por auto del 31 de enero de 2008 (fl. 205), se decretó el levantamiento del secuestro y entrega de cuentas por parte del secuestre.

En auto separado del mismo 31 de enero de 2008 (fl.207) se corrió traslado del incidente de mejoras a la parte demandante para contestar y solicitar las pruebas.

Por auto del 9 de abril de 2008 (fl.2 C. Inc. Mejoras), se abrió a pruebas el incidente, decretándose las solicitadas por el incidentante únicamente dado que la parte demandante no solicitó, fijándose fecha para diligencia de inspección judicial en la cual se practicarían.

Por auto del 10 de julio de 2009 (fl. 307-315 C.1 Juz. Pacho) dispuso entre otras tramitar en el cuaderno principal la oposición y el incidente de mejoras, así como revocar parcialmente el auto del 31 de enero de 2008 numeral 2, ordenando avalúo del bien, tramitar las pruebas, decretar la división, pronunciarse sobre las mejoras y de reconocerlas avaluarlas por perito a efectos de la partición, indicando que en auto separado decretará pruebas respecto a la oposición.

En auto del mismo 10 de julio de 2009 (fl. 316-318 C.1 Juz. Pacho) decreto pruebas de la oposición así: inspección Judicial al predio, interrogatorios de Olga María Pachón Ríos y Aura María Pachón de López, Avalúo de presuntas mejoras nombra perito, testimonio del Ingeniero Daniel Humberto Giraldo Mora y de oficio a cargo de los extremos planos de cartografía, área y topografía con áreas y dimensiones del predio NORUEGA, comprendido por dos lotes "NORUEGA Y PLATANILLO".

En auto del 16 de septiembre de 2009 (fl. 353 C 1 Juz. Pacho), y dado que las cuentas rendidas por el secuestre fueron rechazadas se dispuso declarar terminada la actuación para que si lo consideraban pertinente se rindieran en proceso separado.

Por auto del 21 de marzo de 2012 (fl.422-427 C1 Juz.Pacho), se realizó la diligencia de entrega de 60 fanegadas a la señora OLGA MARÍA PACHO RÍOS. Indicando que el secuestre entregó la parte del predio a la señora AURA MARÍA PACHON DE LÓPEZ y que a ello se atenia.

Por auto del 18 de enero de 2012 (fl. 48-56 C.2 Juz. Pacho) se indicó que la solicitud de mejoras y de los frutos deben tenerse en cuenta en el trabajo de partición.

Por auto del 15 de julio de 2015 (fl.52 C. 3 Juz. La Palma) se dispuso comisionar al Juzgado Promiscuo Municipal de Pacho, para la práctica de las pruebas del incidente de mejoras.

El 8 de abril de 2016 (fl.133-149 C. 3 Juz. La Palma) se realizó la inspección judicial al predio, se recaudaron los testimonios e interrogatorios de parte.

CONSIDERACIONES

Las mejoras, tiene una connotación jurídica muy especial, porque para obtener con éxito su reconocimiento en juicios de esta índole se requiere la demostración de dos hechos i) que se han plantado, incorporado o edificado con dineros del propio peculio, del patrimonio personal, no del producido del inmueble. ii) que no se trata de una simple tarea de administración o mantenimiento del inmueble sino de verdaderos actos que pueden contribuir a la valorización y mejor presentación de la edificación.

La Parte demandada señora OLGA MARÍA PACHON DE RÍOS, al contestar la demanda (fl. 178-191 C.1 Juz Pacho) no se opuso a las pretensiones y solicito el reconocimiento de mejoras relacionadas, así:

1.- Gastos y sanciones no registro cancelación de la hipoteca.....	\$ 500.000
2.-Arreglos a la casa del administrador	\$10.000.000
3.-Instalación de Energía	\$7.000.000
4.-Portadas.....	\$1.000.000
5.-Postes, Cercas y alambre.....	\$2.000.000
6.-Mantenimiento de la finca por 12 años.....	\$12.000.000
7.-Cambio de pasturas.....	\$12.600.000
8.-Medición técnica topográfica Ing. Daniel Giraldo.....	\$6.000.000
TOTAL MEJORAS.....	\$50.600.000

Como pruebas documentales presentó:

- Folio de matrícula inmobiliaria No.170-9350 predio NORUEGA. (169-165).
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 170-9351 predio PLATANILLO. (fl.162-163 C1).
- Medición y levantamiento topográfico predio Noruega. (fl.166-177 C.1).
- Contrato de arrendamiento (fl.134-135 C.1).
- Copia escritura pública No.1.140.

Dentro del trámite incidental se practicaron las siguientes pruebas:

-Interrogatorio de la demandada OLGA MARÍA PACHON RIOS, en el que señaló conocer a la demandante AURA MARÍA PACHON por ser su hermana legítima, indicando que ha usufructuado 60 fanegadas como parte de sus derechos sucesorales sobre el predio NORUEGA, una parte desde el año 1998 y otra parte desde 2004. Señalando que no le ha reconocido participación de ese usufructo a la demandante porque son sus derechos. Expresando que efectivamente contrato un ingeniero para hacer medición de la finca NORUEGA dado que los secuestres habían derribado las cercas antiguas que contenía la finca. Explica que la medición del ingeniero fue parcial y una tentativa del costado sur con el predio PLATANILLO dado que no se pudieron localizar los linderos. Frente a las mejoras indicó que le efectuó mantenimiento a la finca cuando la recibió de manos del secuestre porque la entregó destruida: *"la casa, las cercas, los pastos, la tierra en si toda destruida, le hice pasturas, le mande regar, cultivar pasto, rastrillo, coloque cercas, en la finca en las 60 fanegadas que estaba usufructuando, en la casita se le hace mantenimiento, y cada vez que se arrienda, se le hizo un andén, mantenimiento de pisos, se le coloco un baño, unos pozos sépticos, uno que está en servicio, se le puso luz trifásico, toda la electrificación de la casa, la portada, porque esos eran alambres, con sus muros, muro en la principal con una puerta de rejas..., en la parte de abajo se le coloco puerta precisamente por seguridad."* Señalando que no cuenta con facturas porque se le han extraviado pese haberlas pedido, además agrega que dichas mejoras ya no existen porque las han destruido. Explica además que la señora AURA MARÍA PACHON esta usufructuando la diferencia total del área del predio NORUEGA es decir 113 fanegadas. (fl. 138-142 C.3 Juz. La Palma).

-Interrogatorio de la demandante AURA MARÍA PACHON DE LÓPEZ, refirió se hermana de la demandada y ser propietaria de parte del predio NORUEGA, pero que su hermana OLGA hizo una división hace 6 a 7 años y solo le dejó 5 fanegadas a ella, lo cual no es lo que dicen los títulos, pero que ha sido imposible llegar a un acuerdo con OLGA. (fl. 142-145 C.3 Juz. Palm).

-Inspección Judicial al predio objeto de la Litis, efectuada el 23 de agosto de 2016 (fl.191-192 C.3 Juz. Palm), acompañada de perito para avaluar mejoras, atendida por el administrador del arrendatario, se observa que en el predio existe una casa habitación en ladrillo, teja, con un corredor en baldosa roja, 2 habitaciones, cocina, baño y deposito, piso en cemento en regular estado de conservación. La entrada tiene un portón de rejas azules en regular estado, al otro lado de la carretera una casa en malas condiciones y portón en malas condiciones. Cerca en alambre de 6 a 7 fanegadas. El apoderado de la incidentante allegó documentos en fotocopias relacionado con pago de impuesto predial. Sin embargo, el dictamen de avalúo de mejoras se declaró desistido por auto del 9 de noviembre de 2016 (fl.202 C.3 Juz. La Palma) dado que la parte interesada no sufrago los gastos del perito.

Por tanto, quien solicita las mejoras no sólo debe especificarlas, detallando en qué consisten, sino también probar los dos supuestos de hecho mencionados, lo que descarta simples pagos comunes y corrientes que debe hacer cualquier propietario o comunero, como es, el pago del impuesto predial, por tal razón dicho concepto no se estudiara como mejora.

De otra parte, el reclamo de las mejoras relacionadas por la incidentante no cuenta con respaldo probatorio, toda vez no se aportó facturas o contratos de obra que demostraran el valor de las mismas y tampoco se prestó la colaboración necesaria para que el perito designado al efecto hiciera la experticia respectiva, no pudiendo el despacho otorgar un valor a las mismas de manera caprichosa. Más aún cuando nada de lo que se aportó al expediente da cuenta de ello o que corresponda al que se indicó en la contestación de la demanda.

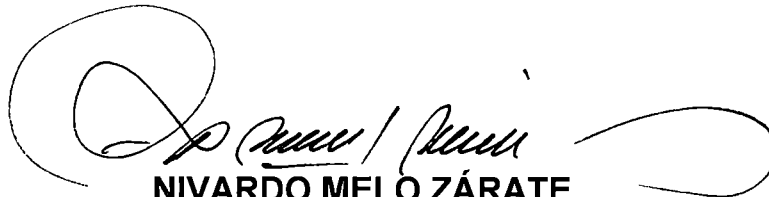
Lo anterior de conformidad con los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso corresponde a las partes probar oportunamente, el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, de manera que, si la parte que corre con dicha carga procesal se desentiende de ella, la consecuencia ineludible es una decisión adversa.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

NO RECONOCER las mejoras solicitadas por la demandada **OLGA MARÍA PACHÓN RÍOS**, conforme a las consideraciones efectuadas en la parte motiva.

NOTIFIQUESE


NIVARDO MELO ZÁRATE
Juez

JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO LA PALMA CUND.

Hoy 23 junio 2022 se notifica el auto anterior por anotación en el estado civil No. 024. Publicado en el micro sitio de este Juzgado en la página web de la Rama Judicial.

El secretario

