

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

RAD. EXPEDIENTE No. **26-2014 00569 00**

Procede el Despacho a resolver el incidente de mejoras propuesto por los demandados, cuyos fundamentos son los siguientes:

ANTECEDENTES

Por intermedio de apoderado judicial los demandados reclaman las mejoras útiles hechas a los pisos 3º, 4º y altillo plantadas después del fallecimiento del señor ANTONIO MARÍA JOYA GUERRA sobre el inmueble ubicado en la calle 1 D No. 29B-55 de Bogotá, identificado con M.I. No. 50C3714 señalando que serán evaluadas pericialmente.

CONSIDERACIONES

En los procesos divisorios, el artículo 472 del C.P.C. hoy 412 del C. G. del P., precisa que *“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 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.*

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.”

Entendidas las mejoras como toda obra o labor producida por el esfuerzo humano que tiene un valor económico frente al terreno donde se ha realizado, ellas comprenden edificaciones, plantaciones, construcciones y gastos necesarios para la conservación del bien; la ley ha establecido tres clases: a) **las necesarias**, son aquellas que se plantan en la conservación de la cosa, que pueden ser permanentes o transitorias, por ejemplo las cercas para impedir las depredaciones, un dique para atajar las avenidas o avalanchas, reparaciones al edificio para evitar su ruina o vetustez (art. 965 C. C.); b) **las útiles** consisten en las que aumentan el valor venal de la cosa, es decir, el precio de venta del bien, verbigracia colocar el piso de cemento si es de tierra, cambiar una puerta o ventana de madera por una de hierro, ponerle techo de teja por uno de palma o cartón

etc. (art. 966 ib.); y, c) **las voluptuarias**, se entienden por estas las que no aumentan el valor venal o de venta de la cosa, en el mercado general, o solo lo aumentan en un valor insignificante, como los objetos de lujo y recreo, tales como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales etc. (art. 967 ejusdem)

Solicitó el extremo demandado el reconocimiento de mejoras que dice haber efectuado a su nombre y a costa suya sobre el inmueble objeto de la división ubicado en la calle 1 D No. 29B-55 de Bogotá, solicitud que además de ser procedente dentro del trámite del proceso divisorio conforme al artículo 472 del C.P.C., se presentó dentro del término que dispone la norma.

Ahora, en lo atinente a las mejoras que aduce haber plantado la parte demandada, se debe precisar que en el sub judice se expone que el inmueble tiene una construcción de de tres pisos y un altillo, a reglón seguido indica que las mejoras se encuentran en tales areas, no ofreciendo claridad para el despacho lo pretendido, pues se enuncian de manera confusa, ligera y sin señalarlas específicamente como lo ordenaba el art. 472 del C.P.C.

Ahora bien, verificado el acervo probatorio arrimado y para determinar la existencia de esas mejoras, se encuentra que de acuerdo a la declaración rendida por el señor CRISANTO PAEZ ESPITIA, las dos primeras plantas del predio están aproximadamente desde el año 1975, dice que don Antonio las empezó a construir con la esposa y dejaron así, hasta hace poco hicieron el resto como 8 años más o menos. Señala que los niveles 3 y 4 los han hecho Fernando Joya y la madre Lina a quienes les ha vendido materiales de construcción y quienes han construido después del año 2000. No recuerda la cantidad de materiales que les ha vendido ni le fecha, pero señala que la última vez que les vendió fue hace aproximadamente 8 años. Indica además que sólo ha visto la gente trabajando y no está seguro de quien más hace las obras, de quien paga impuestos, o quien más vive allí, pues sólo pasa por el frente, pero nunca ha ingresado a la casa. Testimonio que resulta contradictorio si tenemos en cuenta que en la declaración rendida ante notario hace una descripción detallada de las obras, las forma en que fueron construidas, quien las pagó, quien cancela impuestos y servicios, quienes lo habitan, quienes hacen el mantenimiento y todo ello le consta por que frecuenta como mínimo una vez a la semana el inmueble.

Del testimonio rendido por el señor EULISES JIMENEZ se extrae que conoció el inmueble en el año 1983 porque iba a recoger y dejar trabajo hasta hace 10 años. La casa tenía para esa época el 1° y 2° piso, Fernando Joya le hizo una reja corrediza. El

3° piso y el altillo los empezó a hacer Fernando en el año 2003 o 2005, veía los obreros y Fernando los dirigía porque es Arquitecto.

El señor FRANCISCO ELADIO ESCOBAR GARAVITO. Informa que la familia Joya siempre ha habitado el inmueble, que en el año 1964 construyeron a la par sus casas con los Joya López. Señala que el primer piso lo terminaron en 1968 y el segundo piso lo hicieron en el año 1970 y algo. En el año 2003 o 2004 hicieron unos apartamentos y los arrendaron. Dice que el arquitecto Fernando Joya hizo el 3° y 4 piso o altillo, pero dice no saber de donde salieron los recursos para eso.

La testigo DIANA BEATRIZ MOYA LARA dice conocer a la familia Joya porque siempre fueron vecinos y vivió en esa casa como en el 2003 por 2 años. Posteriormente su padre (Ignacio Joya) vivió allí en el primer piso desde el año 2014 al 2016. No está segura si en esa época se hacían obras. Indica que conoció el inmueble de una sola planta, le pusieron el segundo piso y siempre la casa estaba en construcción. A ella le alquilaron un altillo (apartaestudio) por unos meses, luego se pasó a un apartamento del primer piso. Estaban en obra y el que estaba ahí al frente de los arreglos y de todo lo que se hacía en la construcción era Fernando Joya. No conoció los costos de esas obras ni quien aportó los dineros para realizar las mejoras de la casa.

Las declaraciones ante notario efectuadas por los señores CARLOS ARTURO IBARRA MONTAÑO y ALBERTO GALVIA REYES, dicen conocer el inmueble a que nos hemos referido, hacen una descripción detallada del mismo indicando que el 3° y 4° piso fue construido después de la muerte del señor Antonio María Joya, señalando además que la señora Dioselina López en compañía de sus hijos hacen el mantenimiento y han efectuado mejoras, pero omiten manifestar de manera concreta y coherente las circunstancias de tiempo y lugar en que ocurrieron tales hechos.

Igualmente, se aportaron recibos y facturas de compra de materiales de los años 2002 en su mayoría, dos del año 2003 y una de 2004, otros recibos son ilegibles, obran también comprobantes de pago de mano de obra del año 2002 y 2003, documentos que si bien aparecen algunos a nombre de Fernando Joya y/o incluyen la dirección del inmueble, la mayoría de estos no dan cuenta de la persona que los canceló como tampoco que los materiales que allí se relacionan sean para el inmueble objeto de este proceso, ni se puede establecer que correspondan a mejoras útiles y el lugar donde fueron plantadas.

Así las cosas, y acorde con la prueba testimonial y documental que se aportó, se puede establecer que en efecto se realizaron algunas obras en el inmueble de la calle 1 D No. 29B-55 de Bogotá, algunas en vida y con anuencia de quien figuraba como propietario del predio en ese momento, otras con posterioridad a su fallecimiento, esto es para el año 2002 y 2003 cuando el bien aún no había sido adjudicado en sucesión a los aquí comuneros teniendo en cuenta que dicha adjudicación se dio en el año 2014. Adicional a ello y para abundar en razones, no es factible deducir que la compra de material para construcción haya sido adquirida con el patrimonio de los demandados y menos para efectuar las mejoras que dicen haber plantado sobre el predio que aquí nos ocupa, pues los mismos testigos manifiestan desconocer de donde salieron los recursos.

En casos como el que es materia de nuestro estudio, la parte demandada tenía carga de probar sus argumentos, pues el peso de la prueba no depende de afirmar o negar un hecho, sino de la obligación que tenía de demostrar el fundamento de cuanto argumentó presento, con miras a obtener una decisión acorde con sus aspiraciones jurídicas, pero los aquí demandados no cumplieron con la carga procesal que les correspondía, sumado a que tampoco se valieron de otras pruebas verbi gratia el dictamen pericial enunciado para hacer la cuantificación de las mejoras que pretendía.

Por lo expuesto se concluye no hay lugar al reconocimiento de mejoras por cuanto no logró establecerse del acervo probatorio recopilado pues aun cuando se pudo aceptar que en el inmueble se han hecho trabajos, no se pudo corroborar que tales trabajos correspondan a mejoras útiles, que se hayan pagado con recursos de quien las reclama, ni menos a cuanto ascendieron los recursos eventualmente invertidos en esas mejoras, con el agravante que algunas se habrían ejecutado, con anterioridad a la adjudicación en sucesión a favor de los extremos en este litigio.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR el reconocimiento de las mejoras reclamadas por los demandados por las razones anotadas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas al extremo incidentante. Señálense como agencias en derecho la suma de \$1.000.000

NOTIFÍQUESE,

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ (2)**

Firmado Por:

**Pilar Jimenez Ardila
Juez
Civil 050
Juzgado De Circuito
Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.**

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:

2d6aead303ff5da8f67b7d72471f5828bc6bc3cbd99d051b94e2bddd0ed4b16

Documento generado en 25/08/2021 03:13:51 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**