

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3º, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY

Bogotá D.C., veinte (20) de agosto de dos mil veinte (2020).

Proceso: Divisorio

Demandante: María Cristina Robayo Martín

Demandado: Carlos Robayo Martin y Juan Leonardo Robayo
Martín

Radicación: 2012-00400

Decisión: Auto resuelve incidente de mejoras

Concluido el trámite correspondiente, se procede a resolver el incidente de mejoras propuesto por el señor **Juan Leonardo Robayo y María Cristina Robayo Marín**.

ANTECEDENTES:

1.- La señora **María Cristina Robayo Marín**, por medio de apoderado judicial, formuló demanda contra los señores **Carlos Robayo Martín y Juan Leonardo Robayo Martín**, a fin de obtener la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la **Calle 68 A No. 80 A-20**, barrio Santa Helenita, localidad de Engativá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50C-208316**.

2.- De forma subsidiaria, solicita el reconocimiento de mejoras, en la suma de \$15.281.030 mediante 118 comprobantes adosados al plenario.

3.- De su parte, el señor **Juan Leonardo Robayo Martín** elevó similar petición, pero en la suma de \$35.233.265.

CONSIDERACIONES

1.- Dispone el artículo 472 del Código de Procedimiento Civil, que el condueño que instaló mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, según sea el caso, especificándolas debidamente, es decir, identificando las obras por él realizadas y demostrando las mismas.

La norma, asimismo, también prevé que si hubiere oposición, el pronunciamiento sobre las mejoras será emitido en el auto que resuelva aquella, pero de lo contrario, requerirá agotar previamente un trámite incidental. Insístase, la parte interesada está llamada a acreditar el sustrato de la reclamación respectiva, siguiendo las pautas generales en torno a la carga de la prueba.

3.- En el caso que transita por el despacho, cumple advertir, delanteramente, que pese a que la petición de la señora **María Cristina Robayo Marín** y del señor **Juan Leonardo Robayo Martín** en principio no podría ser estudiada de fondo, pues no cumplen con los presupuestos necesarios que habiliten su estudio.

La primera porque se limitó a decir escuetamente que "(...) *ha realizado una serie de mejoras sobre el bien inmueble (...) las cuales ascienden a la suma de (...) (\$15.281.281) y que se hallan acreditadas mediante los 118 comprobantes que adjunto a esta*

demanda" (fl. 133 cno principal), es decir, no dedicó una sola sílaba a especificar debidamente en qué consistieron las supuestas mejoras; sobre que parte del fundo se hicieron, entre otras cosas; lo anterior porque son los hechos, tiene dicho la Corte, "*la voz del derecho*" (Cas. Civil del 17 de octubre de 1962, C-137) razón por la cual es al juez a quien corresponde evaluarlos para determinar si tiene mérito de la petición o no; además, el artículo 472 *ejusdem* recién citado, palmariamente exige que el reclamo por el mencionado aspecto se haga en el libelo o en su contestación 'especificándolas debidamente' sin que sea dable al juzgador suplir la anotada falencia pues, el proceso civil esta caracterizado por el acendrado principio dispositivo, el cual impide obrar de oficio.

El segundo, habida cuenta que, si bien se trazó vía incidental, lo cierto es sin duda alguna, presenta similar falencia a la de su contraparte, pues, la petición peca de extrema cortedad al decir que "(...) *el reclamante con recursos propios y prestamos realizados, realizadas a los apartamentos 201 y 202 (...) de acuerdo a los 64 recibos[,] facturas y contratos...*" (fls. 1 a 3 cno 2), *iterase*, no puntualiza el cuadro factico como lo exige el numeral 1 del artículo 137 del Código de Procedimiento Civil, ni tampoco se individualizo las aludidas mejoras.

Y es que si la pretensión, según autorizados procesalistas constituye la esencia del proceso, debe estar acompañado del relato histórico de todas las circunstancias fácticas de las que se pretende deducir aquello que se pide de la jurisdicción, aspecto que ha de tomarse muy en cuenta por el juzgador pues "(...) *la significación jurídica particularizada **de la situación de hecho** (...) **hace posible que la tutela solicitada** del poder jurisdiccional del Estado sea esa y no otra distinta*" (Cas. civil. 5 de julio de 2007) de ahí la importancia que reviste narrar todos los hechos en la

demanda para que se puedan deducir las consecuencias jurídicas, por la que aspira el demandante o incidendante.

En todo caso como los precitados aspectos fueron indiferentes tanto para las partes como el juzgador en su momento, se abordará de fondo el incidente en aras de garantizar el debido proceso.

4.- Para empezar, el perito señor Winston Lara Pineda, en la visita realizada al inmueble en junio del año 2018, frente a las mejoras realizadas por la señora **María Cristina Robayo Marín**, luego de describir el primer piso concluyó, que se había pintado, enchapado, estucado y se adecuó un garaje y un baño; arreglos que, al decir de la actora fueron realizados entre las franjas de los años 2008 en adelante (Minutos 4:07 a 11:22, archivo número 5 formato VTS_01_1.VOB, fl. 396 ppal.). Similar comentario, hizo en el tercer piso donde habita la actora junto con su hijo, es decir, las confecciones a esa parte consistieron en estucado y pintado (ver minu 12:26 a 18:50 *ibídem*). No obstante, de todo eso aseveró que solo acreditó el valor de \$7.500.000.00, correspondientes a “(...) *una pequeña área donde funcion[ó] una antigua cocina...*” puesto que en su sentir la parte demandante “(...) **no aportó documentación alguna** en el presente informe...” (fl. 365) (negrilla intencional).

4.1. Sin embargo, la precitada conclusión es errada porque contrario a su afirmación, la demandante, aportó sendos recibos que corren a folios 14 a 131 de la encuadernación orientados a probar dicho tópico. Los comprendidos entre el 14 y el 22, no se tienen en cuenta los folios 15 (por valor de \$1.800.000.00) porque figura en septiembre de 2007 cuando la actora aseveró cómo los arreglos fueron efectuados en 2008 en adelante y no antes (ver minu. 8:20 en adelante; *ibídem*).

El 18 (valor \$170.000.00) ya que, corresponde a un cambio de lavadora del segundo piso, es decir, ajeno al concepto de mejoras; el 20 (valor \$760.000.00) habida cuenta que no tiene fecha.

El grupo de recibos comprendidos del 23 al 33 y 60 a 61, 77 a 79 y 83 corresponden al año 2007, fecha que como se verificó no se efectuaron los arreglos; aunque podría pensarse que se hizo la compra de los materiales un (1) año antes y para el mencionado propósito, lo cierto es que, por una parte, no le hizo la aclaración al perito ni al despacho y, por la otra, conclusión de tal envergadura envuelve una petición de principio.

De los folios 34 a 39 y 41 a 50 a 59, 62 a 68, 81 a 126 y el 131 si bien son facturas y recibos de caja atañederos presuntamente a diferentes materiales para el arreglo del fundo, en el periodo en que supuestamente se hicieron -2008 en adelante-, la verdad es que, por un aparte, en unos no aparece la señora **María Cristina Robayo Marín** firmando esos documentos, puesto que al reverso de los mismos aparece otra persona, como declaraciones unilaterales de terceros; y, por la otra, si se menciona el nombre no aparece aceptando las facturas o, en su defecto, no se demuestra que se halla cancelado la obligación; por manera que al no tener certeza de que ella haya sido ella que sufragó *mutuo proprio* dichos valores, resta decir que ninguna eficacia probatoria tienen. En cuanto a los folios 127 a 130 los documentos son ilegibles, lo cual impide hacer cualquier comentario sobre el particular.

Respecto de los documentos visibles a folios 80 y 82 tampoco es posible desgajar merito alguno, El primero, porque si bien es de contenido declarativo, emanado de un tercero, y de carácter negocial en el que se afirma haber recibido de manos de la

accionante determinadas sumas de dinero, por conceptos de 'ornamentación', y 'mano de obra', mirado con detenimiento, no contiene información puntual amén de categórica acerca de los elementos que modalizan la obligación, su causa y su objeto y, además, muestre la fuente del contrato de obra que se afirma haberse gestado entre las partes; el segundo, hábida cuenta que habla de abonos a intereses de unas deudas de las que no se sabe el origen situación que torna frustráneo su valoración.

4.2.- En compendio, se tendrán en cuenta los siguientes documentos:

Descripción	Precio	Folio	Total
Pintura general, tercer piso y cambio de tejas	\$780.000.00	14	
Electricidad, carpintería, ornamentación, vidriería y otro	\$1.400.000.00	16	
Pintura tercer piso	\$250.000.00	17	
Arreglo apartamento 2° piso, pintura, cambio de lavadero y arreglos en general.	\$850.000.00	19	
Pintura garaje y escaleras	\$300.000.00	21	
arreglo fuga de agua, cambio de tubería	\$150.000.00	22	
Compra de galones, ligas, brochas y Varsol	\$41.500.00	40	
Pegalicol blanco	\$140.000.00 (saldo)	69	
'mt2 fachaleta vitrificada'	\$26.800.00	70	
'Madeira'	\$20.550.00	71	
'Madeira, y boquilla tabaco'	\$36.680.00	72	
'Acona, Pegalicol y boquilla blanco nácar'	\$119.000.00	73	
Teja de cristal roja	\$21.600	74	
Metros de tapete	\$20.000.00	75	
Excedente por cambio de teja	\$3.400.00	76	

45

			\$4.159.530.00
--	--	--	----------------

4.3. En total, se reconocerán por concepto de mejoras la suma de **\$4.159.530.00**

5. En cuanto al señor **Juan Leonardo Robayo Martín**, en la misma visita, (ver video, Minutos 1:33 a 7:31, archivo número 5 formato 'VTS_01_2.VOB, fl. *ibíd*), el experto, primero constató el apartamento situado al costado sur del segundo piso, describió sus características dijo que las paredes estaban debidamente pintadas, pañetadas y estucadas; el techo estaba en 'Draiboll', y el baño estaba enchapado en cerámica. Posteriormente, se dirigió al apto ubicado en el ala norte de ese piso; manifestó que este había sido laminado, con una puerta en forma de arco, se hizo un baño y se adecuó una lavandería; fue así como verificó las mejoras, a las que el despacho confiere merito probatorio en cuanto sí se realizaron.

5.1.- Así lo ratificó, los diferentes testigos. **Ruth Yeli Medina Paipa**, quien rindió declaración el 22 de julio de 2013, (fls. 23 a 25 cno 2). Manifestó que el incidentante arregló el segundo piso, apartamento 201, pues ella en su calidad de ingeniera le ayudó haciendo cálculos; comentó que entrambos ajustaron un contrato para dichos diseños; adujo haber presenciado los pormenores de la reparación en razón a que se tuvieron que demoler, mas su actividad, prosiguió, se limitó al asesoramiento; se acuerda que el precio del contrato mas o menos era de \$4.000.000.00., cancelados a medida que avanzaba en las obras. Lo enantes narrado, coincide con el contenido del contrato aportado a la demanda (fls. 228 a 230 ppal).

5.2.- La señora **Lida Esther Linares Contreras**, en la precitada fecha (fls. 26 a 27 *ibídem*), pintora de profesión, comentó que le

hizo un trabajo al demandado, el 25 de octubre de 2008, consistente en arreglar resanes de muros, del cual firmó un contrato. Dicho que coincide con los documentos visibles a folios 236 y 237 del cuaderno principal.

5.3.- Jesús Eugenio Vargas Puentes, en la misma diligencia (fls. 29 a 30 *ibídem*), carpintero de profesión, narró que hizo unos resanes y unas ventanas al apartamento 201 de propiedad del actor, firmando un contrato hace dos años cuyo valor fue de \$850.000.00. (fls. 29 a 30 *ibíd*). Al igual que los anteriores, su testimonio coincide con el contenido del documento visible a folios 226 a 227 de la encuadernación.

5.4 - Israel León Martínez en el citado mes y año (fls. 31 a 32 *ibídem*), manifestó ser constructor de profesión, primo-hermano de las partes; en cuanto a los hechos, indicó haber hecho un trabajo en el apto 202 del demandado, el cual estaba orientado a levantar el suelo de madero, “(...) *cargar piso con mortero y enchapada con piso laminado y guarda escoba y pintura...*”, donde se dejó consignado mediante memoria contractual pertinente, aunque fue hace un año puntualizó que “(...) *no se lo firme*” pero paccionaron la suma de \$1.870.000.00. Ahora, si bien es cierto entra en contradicción cuando afirma no haber signado el documento, pues, el contrato dice todo lo contrario (fls. 239 a 240 cdno 1) tal inconsistencia es insustancial y no afecta su declaración.

5.5.- Luis Alfredo Suarez Estupiñán, en la misma fecha, manifestó ser constructor de profesión, dijo haber realizado obras en los apartamentos del interpelado, en uno de ellos, explicó, se hizo una remodelación profunda, toda vez que estaba “(...) *totalmente deteriorado*”, el cual incluyó baño, dos alcobas, cambio de electricidad, estucada, pintada, estucada, enchapada entre

otras labores; lo anterior, fue plasmado mediante el respectivo contrato, con un valor de \$12.000.000.00., en el año 2007. Nota el despacho, que el único aspecto en contradicción es el precio, ya que el contenido en la memoria contractual es de \$10.000.000.00., (fls. 261 a 267 ppal.).

5.6. Como viene de registrarse, los deponentes fueron contestes en sus declaraciones al asentar los arreglos realizados al fundo en lo atañadero al demandado; pactos acordados mediante documentos aportados al plenario, que al hacer la labor de cotejo o parangón, no se advierte inconsistencias en sus dichos de mayor calado, pues, como lo tiene dicho la Corte, “(...) *no es repasando minuciosamente un testimonio en búsqueda de pequeñas máculas el camino más apropiado para demeritarlo*” (CSJ. Civil. Sentencia de 22 de marzo de 2011, expediente 00091. Reiterando sentencia 084 de 21 de junio de 2006, expediente 00508).

5.7- Propio es analizar, entonces, el tema relativo al *quantum* asunto enteramente diferente a la existencia de estas. En ese orden, el despacho acoge parcialmente la conclusión del perito, en cuanto a que algunas facturas mencionadas en el informe (fl. 362 ppal), no son claras el nombre de quien dice haber comprado; asimismo, pernota el despacho que, contrario a la conclusión del experto, un abundante grupo de documentales vienen a nombre de la sociedad Ida Integral Ltda., persona jurídica ajena a esta demanda dado que no fue vinculada; ahora, no milita prueba alguna de la afirmación según la cual esta “(...) *canceló por préstamo hecho al señor Juan Leonardo Robayo Martín y el resto a nombre del antedicho...*” (fl. 245 *ibídem*) y si bien es cierto, el interpelado aparece como gerente de dicho ente moral en los diferentes contratos allegados, ninguno de los testigos mencionó la vinculación de él con dicha sociedad.

Aún más, el despacho advierte que no sería posible tener en cuenta los aludidos títulos porque al tenor del inciso segundo del artículo 98 del Código del Comercio “(...) *La sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados*” razón por la cual en principio, el demandado no estaría legitimado para reclamar los rubros allí contenidos, pues las erogaciones se hicieron a favor de la sociedad y no de él como persona natural.

Respecto de las facturas visibles a folios 210, 214, 220 y 223 tampoco tienen merito probatorio en tanto no vienen aceptadas o firmadas por el actor, y otras no están acreditadas su pago. Es que el simple hecho de aportar el título no significa que el crédito contenido se halla solucionado, pues “(...) *quien invoca la existencia de una obligación a su favor, tiene la carga de probarla, como también, en sentido contrario, tiene la carga de probar la extinción quien la postula*” (Cas. Civil. 14 de diciembre de 2006; exp. 1995-20893-01) (Negrilla intencional).

5.8.- En compendio, se tendrán los siguientes valores por concepto de mejoras:

Precio	Folio	Total
\$105.800.00 (factura n°003)	190	
\$219.600.00	194	
\$4.500.00 (factura n°7636)	201	
\$19.500.00	203	
\$850.000.00 (contrato obra)	226	
\$4.579.688.00 (contrato obra)	228-29	
\$10.000.000.00 (contrato obra)	231-32	
\$700.000.00 (contrato obra)	236	

obra)		
\$1.870.000.00 (contrato obra)	238-9	
		\$18.349.088.

5.10. En total, se reconocerán por concepto de mejoras la suma de **\$18.349.088.00.**

6. Lo anterior obliga a modificar oficiosamente el valor dado por el perito al avaluó, puesto que si bien “(...) *Ese peritaje goza de valor probatorio, por la calidad de sus fundamentos, precisión y firmeza, amén que no fue objetado por las partes*”(Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 19 de diciembre de 2011; exp. 2002-239-01) a decir verdad “(...) *la opinión de los peritos, (...), no ‘obliga en sí mismo y por sí sola’, como tampoco su existencia en el interior del proceso, determina, per se, su forzosa admisión por parte del juzgador*” (Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 13 de junio de 2007; exp. 1994 22144 01), por consiguiente, siguiendo el método escogido por él queda un total de **\$560.676.901.00.**

7. En cuanto al reconocimiento y pago de los impuestos prediales (fls. 9 a 13 cdno 1) cuyo reembolso pretende la **señora Cristina Martín Robayo** - no debe zanjarse en la etapa procesal que regula el art. 471 del C. de P. C. (auto con que se ordena la venta en pública subasta de la cosa común), sino al proferir la sentencia que dispone la distribución de los dineros fruto del remate, pues, repítase, esa es la oportunidad para examinar tal aspecto y adoptar la decisión que corresponda.

Y ello es así, porque al tenor del artículo 473 *ibídem*, “(...) *el comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro, tendrá*

derecho si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquél si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere” (Subrayado ajeno al texto original).

8.- Respecto de los arrendamientos alegados, es tema que escapa al tema de las mejoras sino a frutos civiles, criterio que debe suscitarse en otro proceso o cuando se designe secuestre. Para cerrar, el monto reconocido, será tenido en cuenta en la etapa procesal correspondiente.

9. Sin condena en costas por cuanto salió airoso la pretensión de ambos contendores.

DECISIÓN:

En mérito de lo anteriormente consignado, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.,**

RESUELVE:

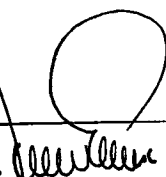
PRIMERO: RECONOCER por concepto de mejoras las siguientes sumas: **\$22.508.618.00.**, distribuidos así.

María Cristina Robayo Marín: \$4.159.530.00

Juan Leonardo Robayo Martín: \$18.349.088.00.

SEGUNDO: sin condena en costas, por los motivos consignados atrás.

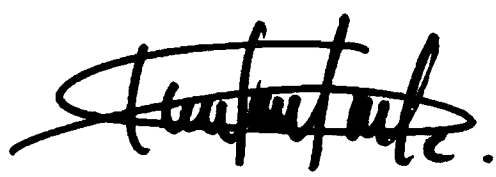
NOTIFIQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ 2012-400

dvd

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No.017 en el
día de hoy ° 21 de Agosto de 2020.


LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria