



## JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C, quince de marzo de dos mil veintiuno.

**PROCESO:** Verbal  
**RADICADO:** 110014003010-2016-00802-00  
**DEMANDANTE:** Alba Lucy Medina Peña  
**DEMANDADO:** José Alfonso Medina Peña, Ana Ligia Medina Peña y los herederos indeterminados de José Pascual Medina y Bárbara Peña de Medina.

Agotado el trámite correspondiente, procede esta autoridad judicial a dictar sentencia dentro del presente juicio, como quiera que no existen más pruebas por practicar y atendiendo los lineamientos de la audiencia llevada a cabo el 25 de febrero del presente año.

### I. ANTECEDENTES

#### 1. LA DEMANDA:

Por intermedio de apoderado judicial, la demandante Alba Lucy Medina Peña, impetró demanda verbal tendiente a reclamar ante sus hermanos herederos y demandados, el reconocimiento de las mejoras realizadas en el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-328214, casa familiar que ha habitado con anterioridad al fallecimiento de sus padres.

#### 2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente:

2.1 Señaló la demandante que, en vida de su señora madre Bárbara Peña de Medina, realizó la remodelación de la totalidad del inmueble.

2.2 Para la realización de las mejoras, la demandante adquirió varios créditos bancarios y utilizó recursos de su propio peculio. En el año 1994 y el 30 de septiembre de 1997 le fueron otorgados préstamos por las sumas de \$1'055.766,00 y \$7'000.000,00, respectivamente, por parte de la cooperativa Construyecoop.

2.3 Que a pesar de que el inmueble figura a nombre de los padres, y no se ha realizado sucesión como tampoco se llevó a cabo la liquidación de la

sociedad conyugal, fue la demandante la que adquirió los préstamos por medio de los cuales, se hicieron arreglos al bien.

2.4 Señaló que para esa época, suscribió un contrato de obra con el señor Emanuel Yanquen para realizar los trabajos de ornamentación, por valor de \$1'282.000,00. Y también, suscribió un contrato con el señor Henry Castro Ardila para la instalación de ventanas y puerta principal de la casa por valor de \$3'200.000,00.

2.4 Que el 2 de diciembre de 1997 adquirió otro crédito con Compensar, por la suma de \$1'100.000,00 y el 13 de mayo de 2003, uno con Colsubsidio por \$1'500.000,00., por intermedio de un conocido.

2.5 Que el 15 de marzo de 1998 y el 5 de marzo de 2001, recibió otros dos créditos por parte del Banco Caja Social, cada uno por el valor de \$3'500.000,00 y \$1'350.000,00, respectivamente.

2.4 A pesar de residir en el inmueble, la demandante no usufructúa plenamente el bien, ya que convive con su sobrina, hija de su hermana Ana Ligia Medina Peña. Así mismo, existen otros arrendatarios que cancelan un canon a sus hermanos acá demandados, José Alfonso y Ana ligia Medina Peña.

2.5 Antes de morir su madre tenían convenido que, una vez terminadas las construcciones se le iba a legalizar la entrega del segundo piso del inmueble; sin embargo, dado a la intempestiva muerte de la señora Peña de Medina en un accidente de tránsito, no fue posible llevar a feliz término lo acordado.

### **3. PRETENSIONES:**

Con fundamento en el anterior recuento fáctico, la demandante solicitó el reconocimiento de las mejoras realizadas al precitado inmueble, estimadas en la suma de \$50'000.000,00., de conformidad con los numerales 4 y 5 del artículo 82 del Código General del Proceso, que vino a precisar en la subsanación de la demanda.

### **4. ACTUACIÓN PROCESAL:**

1. El libelo genitor correspondió a esta judicatura por conducto de la oficina judicial reparto el día 8 de agosto de 2016, y al considerarse que se cumplían los requisitos de ley, se admitió la demanda mediante auto del 4 de octubre siguiente.

2. El enteramiento de los demandados José Alfonso Medina Peña y Ana Ligia Medina Peña fue personal, quienes dentro del término legal concedido presentaron las excepciones de mérito denominadas *"inexistencia de la*

*obligación y cobro de lo no debido.*” Mientras que los herederos indeterminados de José Pascual Medina y Bárbara Peña de Medina, fueron notificados a través de curador *ad-lítem*, quien contestó la demanda sin formular medio exceptivo alguno.

3. Surtido el traslado previsto en el artículo 110 del Código General del Proceso la parte actora no se opuso a la prosperidad de la defensa por lo que, mediante auto del 30 de agosto de 2019 se abrió el presente asunto a pruebas.

4. Mediante audiencia llevada a cabo el 21 de octubre de 2020, se practicaron las etapas procesales previstas en el artículo 372 del *ibidem*, las pruebas solicitadas por los extremos del litigio y se decretó una prueba de oficio.

5. En sesión celebrada el pasado 25 de febrero se culminó con la etapa probatoria y fueron escuchadas las alegaciones finales de uno y otro extremo.

## **II. CONSIDERACIONES**

### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Como primera medida, el Despacho verifica que efectivamente concurren los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia, tales como la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia de este Juzgado y la demanda reúne los requisitos legales. Igualmente, se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida, por lo que se resolverá sobre el mérito del asunto sometido a la jurisdicción.

### **2. RESOLUCIÓN DEL CASO SOMETIDO A ESTUDIO**

Para enervar las pretensiones de la parte actora, dirigidas al reconocimiento de mejoras, los demandados José Alfonso Medina Peña y Ana Ligia Medina Peña, a través de su apoderado judicial formularon las excepciones de *“inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido”*, bajo el argumento de que no está probado que la demandante haya pagado las mejoras al bien, dado que si al inmueble le fueron realizados arreglos estos fueron sufragados por la propietaria, en vida, y quien era madre de todos los herederos y por todos sus hijos sin contraprestación alguna.

### **3. PROBLEMA JURÍDICO:**

**3.1** En ese orden de ideas, al Despacho le corresponde verificar **i)** si en este caso hay lugar al reconocimiento de las mejoras en la forma en que las solicita la actora, y de ser positivo lo anterior, **ii)** si estas se encuentran debidamente probadas y acreditadas en el proceso.

**3.2** Adentrándonos en el caso que ocupa la atención del despacho en esta oportunidad, debe decirse que “*Mejora*”, según el Diccionario de la Real Academia Española es la medra, adelantamiento y aumento de una cosa, también los gastos útiles y reproductivos que con determinados efectos legales se hacen en propiedad ajena quien tiene respecto de ella un derecho similar o limitativo del dominio, como la posesión, el usufructo, el arrendamiento.

El legislador ha clasificado las mejoras en tres clases, a saber: 1º **necesarias**, son aquellas que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro, como las reparaciones que se le hacen a un edificio cuando amenaza ruina (artículo 965 del Código Civil); 2º **útiles**, son las que a pesar de no servir para conservar la cosa, incrementan su valor, como plantar árboles frutales etc. (artículo 966 del Código Civil); 3º **voluptuarias**, son las que no contribuyen a la conservación de la cosa, tampoco aumentan su valor o renta, sólo sirven para adornarla (artículo 967 ibídem).

En este punto, es válido traer a colación las consideraciones del H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá acerca de este tópico, quien en decisión del 28 de marzo de 2019 señaló frente a las mejoras que *“la razón de ser de su reconocimiento estriba en evitar que la contraparte se beneficie del mayor valor que estas le hubieren otorgado a la cosa, declaración que pende de su naturaleza –necesarias, útiles o voluptuarias-, la época de su realización, la buena o mala fe y que el incremento del valor del bien fuere a beneficiar, sin justa causa, es decir torticeramente, al frustrado vendedor”*

De esta manera, la finalidad del reconocimiento de las mejoras realizadas sobre un bien no es otra más que la contraparte no se vea beneficiada injustamente con el valor que se le ha aportado a la cosa, por la mejora realizada.

Ahora bien, dado que, hasta este momento, la parte demandante no es ni ha sido titular de derecho de dominio sobre el bien, de hecho, tampoco alegó contar con la calidad de poseedora, se puede afirmar que el presente asunto se trata de un típico caso de accesión, que alude a edificaciones realizadas en predio ajeno, y que en efecto, de hallarse comprobadas, beneficiarán a los demás herederos.

Sobre el particular, establece el artículo 739 del Código Civil que *“El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses*

*legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.*

*Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.”*

De manera que, producida la edificación se configuraría el fenómeno adquisitivo para el real propietario, como efecto del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

En este punto, es válido señalar que, si bien los demandados tampoco son los propietarios del predio, las pretensiones de la demanda se dirigieron, válidamente, en contra de sus herederos en los términos del artículo 87 del Código General del Proceso, norma que permite accionar en contra de los herederos de una persona para los fines del reconocimiento pedido en la demanda.

Aclarado lo anterior, según el ya citado artículo 739 de la norma sustantiva civil, el legislador distinguió entre dos posibles eventualidades, cuando el titular del derecho de dominio no ha tenido conocimiento de la ejecución de las obras en su predio o si, por el contrario, se ha realizado la obra a “*ciencia y paciencia*” de aquel, eventos que conllevan consecuencias jurídicas distintas.

Ahora, para el éxito de una acción de este talante, la demandante, al acudir a esta vía procesal, tenía la carga insoslayable de acreditar la realización de tales actos y comprobar el pago efectivo de su propio peculio por el monto al que ascendían.

Lo previo, al ser principio universal de derecho en esta materia que, corresponde a las partes demostrar los hechos que sirvan de presupuesto a la norma que consagra el derecho que persiguen (ART. 167 del C.G. del P), precepto que se acompasa con lo establecido en el artículo 1757 del Código Civil, en cuanto a que “*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.*”

Acerca de este tópico, en providencia de la Corte Constitucional C-070 de 1993, se profundiza sobre el tema de a quienes les incumbe probar, enseñando tres principios fundamentales en esta materia:

*“...A quien les incumbe probar, las reglas del "onus probandi" o carga de la prueba.*

*Luego de una prolongada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina*

*en tres principios jurídicos fundamentales: “onus probandi incumbit actori”, al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; “reus, in excipiendo, fit actor”, el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y, “actore non probante, reus absolvitur”, según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción.*

*Los anteriores principios están recogidos en la legislación sustancial (C.C. art. 1757) y procesal civil colombiana (CPC, art. 177) y responden principalmente a la exigencia para la persona que afirma algo de justificar lo afirmado con el fin de persuadir a otros sobre su verdad...”*

**3.3** En el *sub examine*, la parte demandante no desempeñó de manera diligente su papel de probador en la actuación desplegada, sustento de sus pretensiones, pues no demostró fehacientemente la realización de las mejoras alegadas, ni su valor, ni mucho menos, haber pagado con sus propios recursos, tales obras.

En efecto, al examinar las pruebas que sustentan sus pedimentos, se aportaron como documentales: 38 facturas a mano de elementos de construcción, así como, dos cotizaciones de los mismos implementos. También aportó dos contratos de obra celebrados por la demandante, con Henry Castro Ardila, para la elaboración de las obras presuntamente realizadas en el inmueble objeto de este asunto. Pero de ninguno de aquellos documentos se logra establecer que el objeto de las obras contratadas se haya llevado a cabo, pues no se evidencia ningún documento o similar que demuestre la terminación o entrega de las adecuaciones convenidas, tampoco que se hayan empleado los elementos supuestamente adquiridos.

Téngase en cuenta que, no se aportó ningún elemento probatorio que permitiera al despacho percibir la elaboración de las mejoras alegadas por la parte demandante tampoco fueron detalladas en debida forma en el libelo inicial. Echa en falta el despacho medio probatorio trascendental del que se pudo valer la accionante cual era el de un informe o dictamen que diera cuenta de las obras aducidas por ella con exclusividad y no por parte de sus hermanados. En cambio, la misma demandante al absolver su interrogatorio al referirse a las adecuaciones del bien informó efectuadas por sus hermanos informó que “(...) ellos echaron un piso en el primer piso, y un cielo raso en madera que eso no justifica el dinero que yo invertí, eso no llega ni a la cantidad que yo invertí y ellos nunca invirtieron ni un solo peso en esa modificación que se hizo.”

Es más, en el interrogatorio de parte del señor Alfonso Medina Peña, al indagarle acerca de las mejoras que él realizó indicó “yo pinté el apartamento del primer piso, hice un poco de arreglos, cambié las tuberías, la ésta de la luz, puse la vaina de los contadores (...)”

Adicionalmente, la señora Alba Lucy a contestar la pregunta de la apoderada de la parte demandada referente a la fecha aproximada de la realización de las mejoras, contestó: *“eso fue en 1997 y se demoraron cinco meses más o menos en la construcción, después en los arreglos todo lo que es arreglos por dentro de la casa eso duró más o menos como un año, o sea, un año que se demoró todo eso, ya después mi mama pudo pasarse al segundo piso”*. Manifestación que se contrapone con lo dicho en el libelo de demanda, donde se indicó que las presuntas construcciones datan de los 1994 a 2003, más aún, si se advierte que los contratos de obra aportados como prueba datan del mes de agosto de 1998 y octubre de 1999, es decir, después de la realización de las obras.

Lo anterior hace concluir en principio, que pudo haber realizado obras en vida de sus padres o luego de su fallecimiento, pero no con la certeza de haber sido realizados con dineros de la demandante y menos aún con los créditos que afirmó haber adquirido para esos fines.

Si se tiene en cuenta el testimonio rendido por la señora Berzabeht Moreno quien adujo ser amiga de la señora Bárbara Peña de Medina, se tiene que al preguntarle acerca de aquellos arreglos refirió: *“Anita me dijo que si le podía servir de testiga, si sabía de algo de cómo se construyó la casa (...) La señora Barbarita me comentaba que ella había hecho un préstamo en un banco para la construcción del segundo piso y nos decía con mi comadre y con otra señora que ella está ya en un ancianato, nos decía que ella tenía que sacrificar su sueldo, su pensión para pagar la cuota del banco porque pues no tenía más fondos y que el resto que ya había vendido la finca por allá en Boyacá y la plata ya se le había acabado”*

**3.4** Lo anterior, pone en duda incluso, el origen de los recursos para las aludidas mejoras y si fueron a costa de la demandante o de su señora madre ya fallecida, las fechas de su realización, quien las llevó a cabo y quien las sufragó, más aún, cuando según manifestación de ambas partes los mismos demandados también han efectuado adecuaciones en el bien. Es más, ambos demandados, coinciden en sus declaraciones en cuanto a que su madre fue quien sufragó las mejoras del bien con el fruto de *“su pensión y el arriendo del primer piso”*.

De otra parte, tampoco se allegó ninguna prueba fehaciente encaminada a la demostración de que la señora Alba Lucy Medina Peña haya realizado los pagos, pues si bien milita en el expediente evidencia de haber adquirido créditos con distintas entidades financieras, tales hechos no son determinantes para siquiera suponer que las obras se hayan pagado con esas sumas, ya que no se puede concluir que la destinación de estos dineros haya sido sufragar las construcciones objeto de este asunto.

Además, llama la atención del Despacho que los valores señalados en los créditos solicitados, las facturas aportadas, contratos de obra y la cotización, difieren con los montos relacionados en los hechos de la demanda, e incluso, con las condenas pretendidas. Es más, en el interrogatorio absuelto por la actora claramente indicó haber adquirido créditos por \$25'000.000,00, suma que tampoco se acompasa con los valores pretendidos ni con el costo de las mejoras alegadas.

Por demás, dentro de las pretensiones se hizo referencia a sendos contratos de arrendamiento, de los que además de no observarse prueba alguna, tampoco se evidenció que la parte demandada se haya beneficiado de aquellos, en perjuicio de la demandante.

Lo anterior, si se tiene en cuenta que según el propio dicho de la señora Alba Lucy, al indagarle acerca de quién percibía esos arriendos, fue enfática en que desde un comienzo esos arriendos se dividían entre ellos, y ahora en el inmueble vive su hermana Ana Ligia quien le paga a José Alfonso por permanecer allí; sin embargo, la señora Ana Ligia Medina en su intervención en la audiencia también fue enfática en que la suma que le entrega a su hermano no es más que una ayuda ante la falta de recursos de éste, y como se dijo previamente, no fue arrimada a las diligencias ninguna prueba de los contratos aducidos por el extremo actor.

4. En resumen, en el caso que nos ocupa, la parte demandante no probó en debida forma los elementos exigidos para la prosperidad de este tipo de acciones, como lo son, que se hayan realizado tales actos de mejora, el monto al que ascendían, la comprobación del pago efectivo de su propio peculio y que su contraparte se haya visto beneficiada con estos, pues los elementos de juicio traídos a colación carecen de fuerza demostrativa suficiente para acreditar con grado de certeza los hechos materia del litigio. Se está entonces frente a una comunidad del bien que no ha sido objeto de adjudicación alguna según las copias allegadas de un trámite de sucesión no concluido, pero en el cual no logró la heredera demandante en este proceso verificar que tiene el derecho a que se le reconozcan las mejoras que adujo en el proceso.

En este orden de ideas, lo señalado precedentemente abre paso a la prosperidad de las excepciones planteadas por el extremo demandado, y a su vez, impone el fracaso de las pretensiones invocadas, lo que conlleva a declarar la terminación del presente proceso.

En mérito de lo expuesto, la Juez Décimo Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** probada la excepción de “*inexistencia de obligación y cobro de lo no debido*”, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: DECRETAR** la terminación del presente proceso.

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas en el curso de lo actuado. En caso de existir embargo de remanentes, déjense a disposición del Juzgado que los solicitó.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Tásense. Como agencias en derecho se señala la suma de **\$800.000,00 mcte.**

**Para todos los efectos de ley y de conformidad con las disposiciones de los Acuerdos PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020, PCSJA20-11581 del 27 de junio de 2020 y CSJBTA20-60 del 16 de junio de 2020, se informa que el correo institucional de este Despacho es [cmpl10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co).**

Notifíquese.

La Juez,

**IRMA DIOMAR MARTÍN ABAUNZA**

<p>JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA</p> <p>La presente providencia se notificó en el estado electrónico No. _____, fecha _____ publicado en el micro sitio web del Juzgado 10º Civil Municipal de Bogotá.</p> <p>NOVIS DEL CARMEN MOSQUERA GARCÍA Secretaria</p>
--

OL

**Firmado Por:**

**IRMA DIOMAR MARTIN ABAUNZA**

**JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 010 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA  
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:

**2972f11b87f0ede4a4277407f35cceac56d0f81453468f6f988223eac72b497a**

Documento generado en 15/03/2021 04:58:32 PM

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