



DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
"Al servicio de la justicia
y de la paz social"

S - 70

Procedimiento: Verbal

Demandantes: Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S.

Demandada: Beatriz Elena Pineda de Briceño

Radicado Único Nacional: 05001 31 03 002 2021 00453 02

Procedencia: Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín

Decisión: Confirma sentencia apelada por otras razones

Medellín, dieciocho (18) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Cuestión: Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 18 de enero de 2024, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

Temas: mientras detente el bien en el cual se realizaron las mejoras, el mejorista carece de acción para reclamar su valor (artículo 739 Código Civil).

Procedente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 18 de enero de 2024, ha llegado a esta Corporación el proceso verbal promovido por Nova- Educación Consultoría & Administración S.A.S- (en adelante Nova o la demandante) en contra de Beatriz Elena Pineda de Briceño (en adelante la demandada), a través del cual la demandante pretende lo siguiente:

" PRIMERA. *Se declare la existencia de las mejoras necesarias y útiles, consistentes en la realización de inversiones en infraestructura y mano de obra, suministro de insumos y materiales, gestiones de administración, contratación de personal de carácter laboral, mantenimiento y defensa judicial, promovidas por la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S., en el inmueble denominado "Loma Linda" identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842 inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja Antioquia propiedad de la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño (...)*

SEGUNDA. *Se declare que la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño autorizó y/o consintió la realización de mejoras útiles y necesarias consistentes en la realización de inversiones en infraestructura y mano de obra, suministro de insumos y materiales, gestiones de administración, contratación de personal de carácter laboral, mantenimiento y defensa judicial, promovidas por la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S., en el inmueble denominado "Loma Linda" identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842 inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja Antioquia propiedad de la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño.*

TERCERA. *Se declare que las mejoras necesarias y útiles consistentes en inversiones de infraestructura y mano de obra, labores de mantenimiento, suministro de materiales e insumos, administración y defensa judicial, y contratación de personal de carácter laboral realizadas por la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración dentro del bien inmueble denominado "Loma Linda", situado en la vereda San Juan del Municipio de La Unión-Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja-Antioquia fueron realizadas de buena fe por la parte demandante*

SUBSIDIARIAS DECLARATIVAS

PRIMERA. *Declarar la existencia de las mejoras necesarias y útiles, consistentes en la realización de inversiones en infraestructura y mano de obra, suministro de insumos y materiales, gestiones de administración, contratación de personal de carácter laboral, mantenimiento y defensa judicial, promovidas por la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S., en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842 inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja Antioquia propiedad de la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño relacionadas en la pretensión primera declarativa.*

SEGUNDA. *Se declare que la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño autorizó y/o consintió la realización de mejoras útiles y necesarias consistentes en inversiones de infraestructura y mano de obra, labores de mantenimiento, suministro de materiales e insumos, administración y defensa judicial, y contratación de carácter laboral realizadas por la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. dentro del bien inmueble denominado "Loma Linda", situado en la vereda San Juan del Municipio de La Unión-Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja-Antioquia.*

TERCERA. *Se declare que las mejoras necesarias y útiles consistentes en inversiones de infraestructura y mano de obra, labores de mantenimiento, suministro de materiales e insumos, administración y defensa judicial, y contratación de carácter laboral realizadas por la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración dentro del bien inmueble denominado "Loma Linda", situado en la vereda San Juan del Municipio de La Unión- Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja-Antioquia fueron realizadas de buena fe por la parte demandante.*

SUBSIDIARIA DE LAS SUBSIDIARIAS

PRIMERA. *En caso de declararse eventualmente la mala fe respecto de la realización de mejoras por parte Nova, solicito al Despacho que*

ordene a la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño el pago de las mejoras necesarias realizadas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842, propiedad de la demandada que fueren demostradas dentro del proceso, identificadas en la pretensión primera principal.

SEGUNDA. *Ordenar a la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño que permita a la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. el retiro de las mejoras útiles que puedan ser separadas del inmueble sin detrimento de este”(sic fls 9-10 pdf 002)*

Lo anterior, para que de manera consecencial la demandada sea condenada a pagar o dejar hacer de la siguiente manera:

- \$92.596.598 correspondientes a las inversiones destinadas a la adquisición de materiales de infraestructura y mano de obra, \$42.000.000 que resultan de las labores de administración del inmueble y \$44.722.626 por la realización de labores de mantenimiento general.

- De manera subsidiaria: i) las "*(I)nversiones destinadas a la adquisición de materiales de infraestructura y mano de obra que fueron incorporados al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.017-9842*"; ii) "*(R)ealización de labores de mantenimiento general*"; iii) los gastos de administración presumiendo el empleo de un SMLMV entre el 14 de enero del año 2019 y el 13 de octubre del año 2020.

- De forma subsidiaria a la pretensión subsidiaria: "*(O)rdenar a la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño que permita a la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. el retiro de las mejoras útiles que puedan ser separadas del inmueble sin detrimento de este*"

Todo lo antedicho tiene fundamento en los hechos que se compendian a continuación:

Que a mediados de 2018 el representante legal de la sociedad demandante comenzó la búsqueda de un inmueble productivo en la zona de la Unión Antioquia, labor en la cual conoció al señor Andrés López Gómez, quien dijo

ser comisionista y representante de unas personas interesadas en vender el bien denominado Loma Linda ubicado en la vereda San Juan de ese Municipio y que se identifica con la M.I 017-9842.

Que después de algunas visitas Nova decidió comprar el bien y las partes fijaron como fecha para la celebración de una promesa el 14 de enero de 2019, misma que se firmó para regular aspectos tales como *"(i) el bien inmueble objeto de compraventa, (ii) el área que según el certificado de libertad y tradición constaba de 8.5 hectáreas, (iii) obligaciones de entregar el inmueble libre de gravámenes y medidas cautelares, (iv) el precio y forma de pago, (v) la entrega material del bien, (vi) plazo para la suscripción de la Escritura Pública de compraventa (14 de febrero de 2019) y (vii) una cláusula penal"*.

Que Nova el día en que se firmó la promesa pagó \$34.000.000 y la promitente vendedora entregó el inmueble, con la aclaración de que el mismo se encontraba en estado de abandono amén que tenía una hipoteca a favor del Banco Agrario y un embargo decretado por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín (proceso radicado 2018-00485) por iniciativa del señor José Raúl Niño Merchán, pero la demandada se comprometió a sanear la situación en el término de los 30 días siguientes a la celebración de la promesa, pues afirmó que la deuda ascendía a \$27.000.000 cuando en realidad se trataba de poco más de \$1.400.000.000 a favor del señor Niño Merchán, sin contar la acreencia a favor del Banco Agrario.

Que llegado el día para firmar la escritura pública, 14 de febrero de 2019, la demandada no había iniciado gestión alguna para sanear el bien y por ello se "adicionó" la promesa para otorgarle un término de 40 días calendario, vencidos los cuales tampoco cambió la situación jurídica del bien y, para peor, el Banco Agrario decidió promover ejecución para la efectividad de la garantía real ante el Juzgado Civil-Laboral de La Ceja (radicado 2019-00058).

Que a pesar de lo anterior, desde el 14 de enero de 2019, Nova comenzó a realizar una serie de mejoras "necesarias y útiles" porque el inmueble se encontraba en estado precario. Concretamente, la demandante ejecutó lo siguiente:

Mejoras realizadas en la casa principal:

- "1. Desmonte de la cubierta del techo de la edificación principal y de su estructura en madera con podredumbre derivada de goteras que tenían la casa principal en riesgo de ruina. (mejora necesaria)*
- 2. Reconstrucción de muros, ventanas y puertas interiores y exteriores de la casa principal. (mejora necesaria)*
- 3. Reemplazo total de la estructura en madera y de la cubierta en teja de barro del techo de la edificación principal. (mejora necesaria)*
- 4. Remodelación total de dos (02) baños de la edificación principal en porcelana marca Corona y válvulas Grival. (mejora necesaria)*
- 5. Remplazo total de la cocina de la edificación principal con instalación nueva de lavaplatos, mueble de cocina y comedor en acero inoxidable. (mejora necesaria)*
- 6. Pintura interior y exterior de la edificación principal y edificaciones complementarias del inmueble. (mejora necesaria)*
- 7. Instalación de jardinería y paisajismo. (mejora útil)*
- 8. Remodelación total del cuarto de herramientas y deposito que había en el inmueble con cubiertas de madera, teja de barro, adobes con repello y piso en placa de concreto. (mejora necesaria)*
- 9. Adecuación de pesebreras en estructura metálica, madera y pisos de caucho (mejora útil)*
- 10. Habilitación y mejoramiento de las redes eléctricas, sanitarias y de acueducto del inmueble en PVC. (mejora necesaria)*
- 11. Instalación de pozo séptico nuevo marca Rotoplast. (mejora necesaria)*

12. Gestiones de mantenimiento y preservación general del inmueble durante el periodo que Nova administró el inmueble. (mejora necesaria)

Mejoras realizadas en las zonas verdes, linderos e ingreso al predio:

13. Mantenimiento e intervenciones sobre la vía de ingreso al predio. (mejora necesaria)

14. Cerco perimetral con estacones inmunizados y alambrado de púas. (mejora necesaria)

15. Desmalezado, limpieza de residuos plásticos derivados de cultivos de fresa propiedad de la demandada y aplicación de productos agrícolas para la erradicación de plagas en potreros (mejora necesaria)

16. Siembra de pastos con preparación del terreno y abonado. (mejora útil)

17. Instalación de bebederos para ganado. (mejora útil)

18. Demarcación de caminos de circulación en los potreros para ganado y personal operativo (mejora útil)

19. Instalación de cercos eléctricos de alta calidad para la separación de ganado en potreros (mejora útil)

20. Construcción de perreras en malla metálica, estacones inmunizados y piso de concreto (mejora útil)

21. Instalación de tubería de desagüe de 42 m de largo en tubería PVC de 60 Pulgadas (mejora necesaria)

22. Instalación de malla de seguridad con base de concreto con predio colindante al ingreso del predio. (mejora necesaria)

23. Construcción de corral para ganado en madera con cubierta en estructura metálica y polietileno (mejora útil)

24. Mano de obra y supervisión de realización de labores. (mejora necesaria)

25. Gestiones de mantenimiento general durante el periodo que Nova administró el inmueble (mejora necesaria)

Labores de administración del inmueble:

26. Gestiones de contratación de personal para la realización de mejoras y mantenimiento del inmueble (mejora necesaria)

27. Gestiones de supervisión de las obras de infraestructura y mantenimiento realizadas en el predio (mejora necesaria)

28. Gestión de traslado y abastecimiento de insumos para la realización de mejoras y mantenimiento del inmueble (mejora necesaria)

29. Gestiones de defensa judicial del inmueble frente a la Inspección de Policía del Municipio de La Unión Antioquia (mejora necesaria)

30. Gestiones de administración para la preservación del inmueble luego de concluidas las mejoras realizadas (mejora necesaria)

31. Gestiones de pago de nómina de empleados y contratistas de la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. relacionadas con las labores de infraestructura y mantenimiento del predio (mejora necesaria)

32. Gestiones administrativas relacionadas con el predio ante el Municipio de La Unión Antioquia, tales como pago de impuestos prediales, elaboración y presentación de protocolos para el manejo del Covid-19, y gestiones de apoyo con el Municipio de La Unión para la habilitación de la vía de ingreso al predio (mejora necesaria)”

Que Nova decidió subrogarse en los derechos del Banco Agrario dentro del proceso que cursa en el Juzgado Civil-Laboral de La Ceja, quien aceptó el “negocio” mediante auto del 27 de agosto de 2019 y, por tanto, con la demandada se suscribió la escritura 1316 del 11 de junio del año 2019 ante la Notaría Primera de Medellín, pero no pudo ser inscrita porque el Registrador de Instrumentos Públicos argumentó que el remanente debía dejarse por cuenta del proceso iniciado a instancias del señor José Raúl Niño Merchán, y aunque contra esa determinación se interpusieron los recursos de ley, la decisión final se profirió en contra de los intereses de la demandante.

Que el inmueble involucrado fue secuestrado y no fue dejado en depósito a favor de Nova y, entre tanto, un Tribunal de Arbitramento declaró el incumplimiento del contrato de promesa por parte de la demandada, quien finalmente inició un trámite de negociación de deudas ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Universidad Autónoma Latinoamericana, mismo que fue admitido el día 23 de abril del año 2021 (radicado 2021-00013).

Que la demandada se está enriqueciendo sin justa causa porque dentro del trámite de negociación de deudas no se hizo ninguna salvedad sobre las mejoras implantadas por Nova y, por el contrario, denunció ser su acreedora por \$306.000.000.

RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto fechado el 10 de diciembre de 2021 (pdf 09), y notificada la demandada procedió a contestarla afirmando que nada le constaba sobre los hechos anteriores al 14 de enero de 2019, por lo que la parte demandante debía probar la forma en que conoció el inmueble y el estado en que se encontraba, pues de hecho lo prometió en venta sin garantía de cabida y simplemente como cuerpo cierto.

Con respecto a la situación jurídica del bien, expresó que

"existía Hipoteca Abierta constituida a favor de la Entidad Bancaria Banco Agrario S.A y un Embargo en Proceso Ejecutivo Singular ordenado por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, el Comprador, aquí

Demandante, tuvo acceso a la totalidad de los elementos que permitían conocer la existencia y extensión de los gravámenes vinculados al inmueble adquirido, asintiendo en la celebración del mismo pese a habersele manifestado la existencia de tales limitantes jurídicos.

En igual sentido, si bien es cierto que se celebró Otro si al Contrato de Promesa de Compraventa el día 14 de febrero de 2019 el cual tendría por objeto la ampliación del plazo para la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa correspondiente y la adición de una Cláusula Compromisoria, previo a la celebración de tal negocio jurídico, el Vendedor, aquí Demandado, manifestó su voluntad de rescindir el negocio jurídico celebrado, con el fin de retraer la Compraventa realizada y evitar escenarios futuros, ante lo cual el Comprador, aquí demandado, se negó en su totalidad, ya que la adquisición del inmueble estaba vinculada al desarrollo de un proyecto agropecuario que implicaba un predio colindante, por lo que continuo con el negocio celebrado, habiéndose realizado por el Comprador las gestiones jurídicamente posibles entonces, para el saneamiento del inmueble, contrario a lo manifestado por el demandante en el hecho Octavo”

Con respecto a las mejoras dijo atenerse a la prueba sobre su existencia y extensión, pero aclarando que: i) *"la clasificación y obligatoriedad de reconocimiento de mejoras vinculada a los artículos 965 y 966 del Código Civil, esta exclusivamente supeditada al éxito de una pretensión reivindicatoria del Propietario sobre el Poseedor";* ii) *para la fecha en que se firmó la promesa en el bien únicamente habían construidas dos casas de habitación, una truchera, una bodega y una marranera, "siendo claro que cualquier construcción diferente a la allí descrita, se dio por voluntad exclusiva del Comprador, sin que allí existiera conocimiento ni voluntad del Vendedor en la realización de tales obras";* iii) *la demandada ni antes, ni durante ni después de la firma de la promesa realizaba actividades agropecuarias, cría de animales, "ni ninguna actividad para la cual las supuestas mejoras realizadas por el Demandante le fueran Útiles";* iv) *las mejoras narradas "no dejan un resultado material permanente, no es posible dividir aquellas dirigidas a la conservación del inmueble y aquellas dirigidas a la subsistencia y habitación misma" (sic)*

Por lo demás, aseguró que en efecto concurrió a la firma de la escritura pública para cumplir con la promesa, pero ese acto resultó inoponible al señor José Raúl por ser el beneficiario de un embargo sobre el bien, lo cual a su juicio no constituye ningún incumplimiento, como tampoco lo estructura la supuesta desmejora en el área discutida en el tribunal de arbitramento.

Con respecto al inicio del procedimiento de negociación de deudas, aseguró que simplemente se acogió a un beneficio que le otorga la ley sin ninguna intención fraudulenta. Por tanto, dado el deber de juramento, era absolutamente necesario declarar el bien aquí involucrado como parte de su patrimonio, desconociendo en todo caso las supuestas mejoras porque nunca las autorizó y de cualquier manera solo con la presente demanda las conoció.

Con base en todo lo anterior, propuso las que llamó "excepciones" de "inexistencia de la obligación pretendida", "inexistencia de obligación legal de reconocimiento de mejoras", "falta de causa para demandar", "inexistencia de enriquecimiento en el demandado", "temeridad" y "tasación indebida de mejoras"

DE LA REFORMA A LA DEMANDA

La demanda fue reformada para consolidar las pretensiones de condena en una suma única de \$217.704.476 e incluir un nuevo dictamen pericial que, a juicio de la parte demandante, sirve para soportar las suma pretendida.

La parte demandada se pronunció en los mismos términos de la contestación inicial, oponiéndose a la nueva suma pretendida y solicitando la comparecencia del perito.

SENTENCIA IMPUGNADA

Trabada la relación procesal, se dictó sentencia en la que se resolvió lo siguiente:

"PRIMERO: SE DECLARA la improsperidad de las excepciones de merito denominadas: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN PRETENDIDA; INEXISTENCIA DE ENRIQUECIMIENTO EN EL DEMANDADO;

TEMERIDAD; TASACIÓN INDEBIDA DE MEJORAS; e INEXISTENCIA DE PRESUNCIÓN LEGAL FRENTE AL SALARIO MÍNIMO.

SEGUNDO: SE DECLARA la prosperidad de las excepciones de mérito denominadas: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS Y FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR con fundamento en los argumentos y análisis probatorio, realizados en esta sentencia.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, SE DESESTIMAN las pretensiones de la demanda invocadas por la parte demandante.

CUARTO: NO SE CONDENA a la parte demandante a la sanción del artículo 206 del CGP, por las razones expuestas en la presente providencia.

Para decidir de la manera como lo hizo, la *a-quo* partió afirmando que no era necesario realizar reseña alguna sobre los hechos de la demanda y su contestación, de conformidad con el artículo 280 del C.G.P, dicho lo cual afirmó que se encontraban reunidos los presupuestos procesales.

Como problemas jurídicos se planteó los consistentes en determinar si están acreditadas las mejoras o deben prosperar las excepciones y, en caso de que ocurra lo segundo, determinar si la demandante debe ser sancionada por haber sido objetado el juramento estimatorio.

Pasó entonces a realizar algunas consideraciones sobre las mejoras, mismas que definió como modificaciones o reparaciones por parte de quien no es propietario de un bien, que pueden ser necesarias, útiles o volupturias. Agregó que el Código Civil reconoce mejoras a favor del poseedor incluso sin consentimiento del propietario y para sustentar ese punto citó la norma del artículo 766 *ibídem*, que le sirvió para concluir que el poseedor de buena fe vencido tiene derecho a que se le reembolsen las mejoras en la categoría de útiles.

Descendió entonces al caso concreto diciendo que el primer problema jurídico consistía en resolver sobre la existencia de mejoras, con respecto a lo cual, a partir de los elementos de confirmación, indicó que en efecto estaba acreditada su implantación en el terreno propiedad de la demandada con ocasión de un contrato de promesa de compraventa firmado entre las partes, mismo que no se perfeccionó a pesar de que se fijó como fecha para esos efectos el 14 de febrero de 2019, debido a que sobre el bien pesaba una hipoteca y un embargo que no se pudieron sanear a pesar de un plazo adicional concedido a la demandada.

De cualquier manera, dijo la Juez, el bien fue entregado desde el día mismo en que se firmó la promesa y nunca le ha sido reclamado a la sociedad demandante, quien siempre ha dispuesto de él como señora y dueña, poseedora, pues para consolidar el dominio únicamente falta la firma de escritura. Esa última afirmación la fundó en que así lo aceptó en su declaración el representante legal de la demandante, amén que la demandada en su interrogatorio no brindó mucha información, pero reconoció haber entregado el bien y nunca haberlo reclamado.

Luego, las mejoras se realizaron a la vista, pero sin autorización de la demandada. Empero esta asintió en ellas porque bien pudo detener las obras y el testigo Héctor Julio Briceño, su cónyuge, declaró que la intención siempre ha sido vender el bien a la sociedad demandante, tanto como que firmaron una escritura pública orientada a ello que no se pudo registrar. En consecuencia, insistió la funcionaria, está acreditada la existencia de las mejoras, pues la demandada no se opuso y se hicieron de buena fe, aunque la posesión, uso y goce del inmueble está en cabeza de la parte demandante.

Por tanto, la Juez estimó necesario proceder con el análisis de las que denominó excepciones de mérito, comenzando por la llamada inexistencia de la obligación pretendida que a su juicio no podía prosperar porque la demandante implantó las mejoras porque no se requería autorización de la demandada, quien en todo caso no se opuso. Con respecto a la "inexistencia de la obligación de reconocimiento", dijo que debía prosperar porque las mejoras sólo pueden ser discutidas cuando el poseedor vaya a ser despojado del bien, por ejemplo en un reivindicatorio, lo cual no sucede en este caso como quiera que la demandante no ha perdido la posesión del bien, razón

suficiente para que no prospere ninguna de las pretensiones principales o subsidiarias.

Prosiguió advirtiendo que por esas mismas razones también debía prosperar la que se denominó excepción de "falta de causa para demandar", pero no las llamadas "inexistencia de enriquecimiento" y "temeridad", en la medida que la demandante no ha obtenido enriquecimiento alguno y la demanda se presentó más bien por un temor de perder una inversión, que no de mala fe.

Finalmente, aseguró que no había lugar a pronunciarse sobre las excepciones denominadas "tasación de mejoras e inexistencia de presunción de salario mínimo", aduciendo que al no prosperar ninguna pretensión, principal o subsidiaria, se hacía innecesario resolver sobre la tasación de las mejoras alegadas.

IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión **la parte demandante** se alzó en su contra, alegando como reparos concretos los que pasan a individualizarse (**en audiencia y por escrito**).

ÚNICO: todavía se ratifica y considera que no tiene la posesión del inmueble, está asumiendo unas cargas que no tiene por qué asumir, respeta pero no comparte esa posición suya... la señora demandada puede disponer y eso no compagina con la sentencia. Eso lo respalda la forma en que se está administrando en el inmueble, la forma en que la demandada puede negociarlo... nos ratificamos en nuestra teoría.

Por escrito agregó que

"(C)omo puede observarse en el escrito que soporta la presente reclamación, la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. siempre ha sostenido que el punto de inflexión y detonante que conllevó a presentar la reclamación de mejoras fue el inicio del proceso de insolvencia de personas natural y posterior liquidación que promovió la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño, ahora, en concepto de la señora Juez de conocimiento y de acuerdo a lo sostenido en la Sentencia,

dichos procesos no son suficiente prueba, ni soportan la pretensión de reivindicación del bien con el ánimo de sacar un provecho para la demandada, motivo por el cual, la presente demanda no tiene vocación de prosperidad.

A Saber señora Magistrada, y con el debido respeto que el suscrito y la compañía Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. tiene con la señora Jueza Segunda Civil del Circuito de Medellín y las providencias proferidas por esta, considera este apoderado que a pesar que la misma realizó un análisis minucioso del amplio expediente, existe una interpretación errada sobre lo que considera el suscrito y la demandada consiste en la reivindicación del bien.

De acuerdo a lo anterior, el suscrito y la compañía que representa se ratifican en que desde el inicio del proceso y hasta la actualidad, la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño se encuentra negociando sus deudas con la totalidad de sus bienes incluido el bien objeto de reclamación de mejoras, y es que basta con acudir a una breve lectura del acta de la diligencia del 10 de diciembre de 2021 dentro del proceso de insolvencia de la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño, promovida ante el Centro de Mecanismos Alternativos de Resolución de Conflictos de la Universidad Autónoma Latinoamericana para evidenciar que la aquí demandada se encontraba negociando sus deudas con todos sus bienes ya que en la denominada "PROPUESTA DE PAGO" de dicho proceso, se manifiesta que la deudora pagará a sus acreedores con los inmuebles que alcance a vender dentro de un plazo de 8 meses que solicitó, así mismo, pide que se levanten todas las medidas cautelares de los inmuebles para proceder a la señalada operación.

Igualmente causa curiosidad que dentro del presente proceso la demandada manifieste reconocer a Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. como propietaria, pero en el proceso de liquidación que esta promueve ante el Juzgado 24 Civil Municipal de Oralidad de Medellín, donde la abogada María Adelaida Villada Jiménez, quien funge en calidad de apoderada de la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño, califica a Nova, Educación, Consultoría & Administración S.A.S. como TENEDORA del inmueble objeto de reclamación de mejoras mediante

memorial que remite al señalado Despacho el día 19 de diciembre del año 2023, situación que comprueba que la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño no solo NO reconoce a Nova como dueño del inmueble dentro del proceso de liquidación, sino que además demuestra la mala fe en su actuar y una estrategia mezquina para eludir las reclamaciones de mi representada.

(...)

Por último y para concluir, es necesario reiterar señora Magistrada que es evidente que (i) la demandada a través del proceso de insolvencia está disponiendo jurídicamente del bien objeto de controversia e incluyendo las mejoras que Nova ha realizado sobre este, (ii) existe una orden de un Juez (Juzgado Civil-Laboral de La Ceja) donde se prohibió que Nova fuera designada como depositaria del inmueble, así mismo, en dicho expediente existe constancia que la señora Beatriz Elena Pineda de Briceño se negó a permitir que Nova fuera designada como secuestre a pesar de haberse puesto sobre la mesa dicha posibilidad la cual consta en ese expediente y (iii), existe una realidad jurídica sobre el control del inmueble que recae en el liquidador del proceso de liquidación patrimonial y de la secuestre del inmueble quien rinde cuentas y percibe dineros por el uso del inmueble que al final solo benefician a la deudora”

DE LA SUSTENTACIÓN EN ESTA INSTANCIA (LEY 2213 DE 2022)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 1º de febrero de 2024 y el apelante no radicó ningún escrito dentro del término previsto por la ley 2213.

PROBLEMAS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta lo decidido y argumentado por el juzgador de Primer Grado, amén de los reproches de la parte apelante, en los siguientes términos puede plantearse el problema jurídico que debe abordar la Sala en esta ocasión:

¿En realidad deben negarse las pretensiones por estar probadas las denominadas “excepciones” de “inexistencia de la obligación legal de reconocimiento de mejoras y falta de causa para demandar”, como lo concluyó la a-quo? o, por el contrario, como lo alega la apelante, ¿deben acogerse por estar reunidos sus presupuestos axiológicos?

Superado el trámite correspondiente al recurso, corre la oportunidad de resolver y a ello se procede con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. De la sustentación del recurso de apelación

Según el artículo 12 de la ley 2213 de 2022 *“(E)jecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes”*. Empero, lo anterior debe entenderse en armonía con lo considerado por la Corte en la sentencia STC5569-2021 del 19 de mayo del año pasado¹, en la que recogió la postura que venía sosteniendo desde la sentencia STC3472-2021 (7 abril, rad. 00837-00), en tanto que cuando se trata de recursos de apelación interpuestos y tramitados en vigencia del decreto 806, la mayoría de los Honorables Magistrados que integran esa Corporación consideró lo siguiente:

*“en vigencia del Código General del Proceso, declarar desierta la apelación cuando la parte recurrente deja de asistir ante el ad-quem a sustentarla, tiene fundamento exclusivo en el sistema de oralidad que gobierna el comentado estatuto (criterio respaldado por la Corte Constitucional en SU-418/19), al devenir improbable la sustitución de las intervenciones orales por escritas; **sin que, por obvios motivos, tal razonamiento tenga cabida cuando en el rito respectivo prevalece lo escritural, como sucede con la vigencia del decreto 806 de 2020, al estarse aquí frente a una formalidad innecesaria en caso de haberse sustentado desde la primera instancia, merced a que esta última norma, insístase, no busca velar por la oralidad”** (negrillas fuera del texto original)*

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. *Sentencia de tutela STC5569-2021 del 19 de mayo de 2021*. Radicado 11001-02-03-000-2021-01407-00. M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo.

Luego, cuando al momento de introducir el recurso el apelante no solo exprese los reparos concretos en contra de la sentencia de primera instancia, sino que los **sustente** a través de una suficiente exposición ante el *a-quo*, se abre paso para que en segunda instancia se desate la alzada porque así se cumpliría la carga de que trata el inciso final del artículo 327 del C.G.P, ahora en armonía con el entendimiento jurisprudencial de lo preceptuado por el artículo 12 *ibídem*

2. Del concepto de excepción

Vale precisar que las excepciones son básicamente hechos opuestos a los que sirven de fundamento a las pretensiones y, por lo mismo, se orientan a enervarlas. De modo que negar los hechos de la demanda o simplemente oponerse a su prosperidad, no es *per se* una conducta que encarne la proposición de excepciones de mérito. A propósito, la Corte ha dicho que

"Ha de verse que el carácter de tal solamente lo proporciona el contenido intrínseco de la gestión defensiva que asuma dicha especie, con absoluta independencia de que así se la moteje. Es bien claro que la mera voluntad del demandado carece de virtud para desnaturalizar el genuino sentido de lo que es una excepción.

(L)a excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.

A la verdad, la naturaleza de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor.

Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad.

De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido ' y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugestión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen' (G.J. XLVI, 623; XCI, pág.830).

Es lo que sucede aquí. La supuesta "excepción" se edifica sobre la base de la inexistencia de la sociedad patrimonial recabada en la demanda. Expresión absolutamente antinómica, porque lo que entonces se estaría aduciendo es que la parte actora carece del derecho que reclama, caso en el cual, como se dijo, ni para qué hablar de excepciones. La lucha entre pretensión y excepción supone ante todo la existencia de aquél contendiente; reyerta de uno, no existe.

(...)

Situación esa que ha venido apreciándose a menudo en los trámites judiciales, en los que los juzgadores inadvertidamente pasan por excepción todo lo que el demandado dé en denominar como tal, sin detenerse a auscultar los caracteres que son propios en la configuración de tan específica defensa. En particular no caen en la cuenta de lo impropio que es calificar de excepción la simple falta de derecho en el demandante, lo cual 'según los principios jurídicos no puede tener este nombre, porque la falta de acción por parte del actor implica inutilidad de defensa por parte del reo, y aquella impone la necesidad de la absolución directa sin el rodeo de la excepción', según viene sosteniendo esta Corporación desde antiguo (XXXII, 202).

(...) de donde se sigue que la verdadera excepción difiere en mucho de la defensa común consistente en oponerse a la demanda por estimar que allí está ausente el derecho peticionado; y es claro también que ' a diferencia de lo que ocurre con la excepción cuya proposición (...) impone la necesidad de que el juez la defina en la sentencia, la simple defensa no requiere una respuesta específica en el fallo final; sobre ella resuelve indirecta e implícitamente el juez al estimar o desestimar la acción' (CXXX, pag.19) ²

Por ello, no es obligación irrestricta del Juez pronunciarse sobre cualquier planteamiento que la parte demandada haga en manifestación general de su defensa,

"habida consideración de que -insístese- "cuando el demandado dice que excepciona pero limitándose, (...) a denominar más o menos caprichosamente la presunta excepción, sin traer al debate hechos que le den sentido y contenido a esa denominación, no está en realidad oponiendo excepción ninguna, o planteando una contrapretensión, ni por lo mismo colocando al juez en la obligación de hacer pronunciamiento alguno al respecto"; de donde se sigue que la verdadera excepción difiere en mucho de la defensa común consistente en oponerse a la demanda por estimar que allí está ausente el derecho peticionado; y es claro también que "a diferencia de lo que ocurre con la excepción cuya proposición (...) impone la necesidad de que el juez la defina en la sentencia, la simple defensa no requiere una respuesta específica en el fallo final; sobre ella resuelve indirecta e implícitamente el juez al estimar o desestimar la acción" (CXXX, pag. 19)

3. De la "acción" para el reclamo de mejoras

Regla el artículo 739 del Código Civil que

² Corte Suprema de Justicia. Sentencia de casación de 11 de junio de 2001. Exp. 6343.

"(E)l 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"

Concordante con el citado precepto, dispone el artículo 965 *ibídem* que

"(E)l poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía"

De modo que lo común es discutir sobre la calidad, valor y reconocimiento de las mejoras cuando el dueño del predio mejorado adelante proceso tendiente a su recuperación. Empero, habiéndose obtenido esta de facto, podrá el mejorador promover acción tendiente

al reconocimiento de las mismas. En ese punto la Sala Civil de la Corte, haciendo gala de brevedad y precisión ha indicado que

"por regla general, quien plantó mejoras en suelo ajeno, no tiene acción directa para obtener del dueño de la tierra su valor o para obligarlo a venderle el predio; y que, por excepción, únicamente en aquellos casos en los que se ha materializado, por sentencia judicial o de facto, la recuperación del suelo por parte del titular dominio, aquél puede accionar para obtener de éste el valor de las mejoras (CSJ. SC10896-2015)"³.

Y lo anterior se explica porque

"el artículo precitado, (739 Código Civil) en ninguno de sus dos incisos, confiere derecho independiente a quien ha edificado, plantado o sembrado en suelo ajeno, para demandar del propietario del predio el pago del valor del edificio, plantación o sementera o para obligarlo a que le venda el terreno mejorado, mientras tenga el bien en su poder. 'Y como, en principio, quien es señor de la tierra pasa a serlo, por el modo de la accesión, de lo que otro edifica en ella en virtud de que lo accesorio es atraído por lo principal, síguese que, en tal evento, el edificador no tiene un derecho de dominio tal sobre la mejora que le faculte para disponer de ella a su antojo o para impedir que el dueño de la tierra la haga suya. El señorío de la mejora, entonces, lo adquiere éste por el modo originario de la accesión, y no por derivarlo de un acto de voluntad del mejorante, quien, como adelante se dirá, sólo tiene un derecho crediticio por el valor de la edificación o por el valor de las prestaciones mutuas, en su caso. Este derecho crediticio que el artículo 739 apuntado conceda al mejorador, no es autónomo, sólo puede ser ejercitado por éste, cuando el dueño de la tierra haga uso de las prerrogativas que la misma disposición le otorga' (G. J. CXLIII, Pág. 43). Y más adelante se agrega que '...Cabe precisar, repitiendo, que por la índole del derecho de

³ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia SC4755 del 7 de noviembre de 2018. Radicado 11001-31-03-030-2007-00487-01. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

retención, éste sólo se concede al mejorador que está en poder de la respectiva mejora. Además, como se dijo en el punto 1, el derecho crediticio que la ley le concede, no puede, con base en el artículo 739 apuntado, reclamarse independientemente en juicio, como pretensión autónoma, sin que previamente el dueño del suelo haga valer los derechos, que como a tal le concede esa disposición' (Ejusdem, pág. 44). (Primera de las sentencias citadas, se resalta)''⁴.

CASO CONCRETO ÚNICO REPARO

La Sala ha decidido abordar el único reparo a pesar de que ningún memorial se radicó en esta instancia, pues la apelante al momento de introducir el recurso explicó su reparo y lo sustentó, aunque de manera deficiente, pero en todo caso con lo apenas necesario para que con un esfuerzo la sala pueda extractar de lo dicho en audiencia y en su escrito las razones del disenso.

Pues bien, valga adelantar que la sentencia será confirmada, pero por las razones que aquí se expondrán en tanto que la Juez terminó desestimando las pretensiones a través de un extraño análisis vinculado con las "excepciones", mismas que: i) no pueden catalogarse como tales porque únicamente se orientan a negar los hechos en que se funda la demanda, por lo que no son hechos verdaderamente impeditivos; y ii) no había lugar a abordar porque no se estructuran en este evento los presupuestos axiológicos de la pretensión y, en estricto sentido, la demandante no tiene "acción" para reclamar mejoras.

Es que el punto a resolver es eminentemente de derecho y no va más allá de la falta de acción autónoma del mejorista para reclamar lo que considera un crédito a su favor, claro, representado en las obras plantadas en el terreno ajeno. Son así las cosas porque a resolver sobre mejoras hay lugar cuando quien las hizo es o ha de ser privado de la posesión o tenencia del bien, lo cual no ha sucedido en este caso ni siquiera por virtud del secuestro en el marco del proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, y mucho menos por el inicio del proceso de

⁴ *Ibídem*

negociación de deudas, pues lo cierto del caso es que es en uno u otro escenario en donde puede hacer valer lo que considera su derecho a obtener el reembolso de lo invertido en mejoras, discutiendo allí sobre la calidad y extensión de las mismas.

Por lo pronto, como bien lo advirtió la a-quo, la sociedad demandante sigue detentando materialmente el bien a pesar de que el Juez de la ejecución no le concedió la calidad de depositaria, pues su representante legal aceptó que continúa desarrollando su objeto social allí, asunto ese que en todo caso desborda la competencia de la sala en este preciso asunto por no relacionarse con la reclamación directa de mejoras que, como se sabe, no está prevista en el ordenamiento jurídico.

Lo anterior es todo lo que debe decirse en un caso de contornos tan objetivos como el presente y, por tanto, la sala confirmará la sentencia apelada con base en las motivaciones que componen la regla de derecho antes ofrecida, que no por las razones aducidas en el primer grado, por lo cual se revocarán los numerales primero, segundo y cuarto de la parte resolutive y se modificará el tercero precisando que se niegan las pretensiones por falta de tutela jurídica concreta.

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** los **NUMERALES PRIMERO, SEGUNDO y CUARTO** de la parte resolutive de la sentencia de procedencia y fecha indicadas y **MODIFICA** su **NUMERAL TERCERO** para precisar que las pretensiones se niegan por falta de tutela jurídica concreta. La sentencia en lo demás se **CONFIRMA. Sin Costas** en esta instancia por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
MAGISTRADO

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmado Por:

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **0af30b0faf7acf7d1c1cd1e44ec06e71956301e03a1ea629a4469d79dc211ad3**
Documento generado en 19/04/2024 09:00:02 a. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>