

**PETICIÓN DE HERENCIA – Mejoras realizadas sobre el inmueble que se ordena su restitución a favor de la sucesión.**

**SENTENCIA – Ausencia de decisión: Complementación del fallo por parte del Ad quem cuando la parte perjudicada con la omisión lo haya apelado.**

**MEJORAS – Clases: Útiles y necesarias.**

**MEJORAS - Reconocimiento: Calidad de poseedor de buena o de mala fe.**

**MEJORAS - El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles.**

**MEJORAS – Faltar a la verdad al adelantar un trámite de sucesión notarial, constituye una actuación de mala fe.**

**MEJORAS - Reconocimiento: No procede.**

Ante la falta de decisión sobre el reconocimiento de mejoras reclamado a favor de la demandada, le corresponde a esta Sala complementar el fallo, y valorado el material probatorio recaudado se determina que la demandada no tendría derecho al reconocimiento de las mejoras útiles, salvo los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento del inmueble, y que los demás herederos rehúsen pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados, por cuanto faltó a la verdad cuando al iniciar el trámite de sucesión ante notario, a pesar de tener conocimiento de la existencia de los ahora demandantes, manifestó bajo la gravedad de juramento que no existían herederos de igual o mejor derecho, constituyendo esto una actuación de mala fe.



**República de Colombia**  
*Rama Judicial del Poder Público*

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO**  
**SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

***Magistrado Ponente:***

***Dr. GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVÁEZ***

**Referencia:** Apelación de sentencia en proceso de petición de herencia  
**Proceso No.:** 2018 - 00259 - 01 (596 - 01)  
**Demandante:** RAUL FERNANDO MOSQUERA y otros.  
**Demandado:** MYRIAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS

San Juan de Pasto, quince (15) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación propuesto por la apoderada judicial de la parte demandada, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Tercero de Familia del Circuito de Pasto al interior del asunto de la referencia, previos los siguientes:

## **I. ANTECEDENTES**

### **1. La demanda, pretensiones y fundamento fáctico:**

Los señores RAUL FERNANDO, CARLOS ALBERTO y ALVARO ANDRÉS MOSQUERA MERA a través de su apoderado judicial, interpusieron demanda en contra de la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS con el fin de que, previos los trámites del proceso declarativo verbal, se concedan sus pretensiones de petición de herencia relacionadas con el bien inmueble identificado con No. de Matrícula Inmobiliaria 240 – 7531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.

Al respecto, comentaron que los señores demandantes son hermanos entre sí y a su vez, hijos de quien en vida respondió al nombre de Víctor Raúl Mosquera Chávez, actualmente fallecido, quien contrajera matrimonio con la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS.

Que la mencionada señora adelantó por su cuenta y a través de apoderado judicial, un trámite de sucesión notarial, denunciando como único bien de su difunto esposo, un inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 240 – 7531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Pasto, con demás características y linderos establecidos en la demanda, afirmando bajo la gravedad de juramento que no conocía a otros herederos con igual o mejor derecho.

Que, como resultado del anterior trámite notarial, a través de la escritura pública No. 3529 del tres (3) de octubre de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, le fue adjudicado el mencionado bien inmueble a la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS, instrumento público que fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En vista de lo anterior, se señala a la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS de haber faltado a la verdad cuando adelantó el mencionado trámite, sin la comparecencia de los señores RAUL FERNANDO, CARLOS ALBERTO y ALVARO ANDRÉS MOSQUERA MERA, a quienes la ahora demandada sí conocía.

Con fundamento en lo anterior, los demandantes pretenden principalmente, que se declare que ellos tienen vocación hereditaria para suceder a su finado padre, de conformidad a lo establecido por la ley respecto del orden hereditario y las asignaciones forzosas, cuotas partes que les corresponden a cada uno en su calidad de hijos legítimos; además, que se condene a la demandada a restituirles tanto la posesión material, como las accesiones, productos y frutos percibidos desde la adjudicación de la herencia hasta su restitución, y adicionalmente, la indemnización por los deterioros que por culpa suya haya sufrido aquella cosa relicta en las cantidades que resulten probadas en el proceso, entre otras determinaciones consecuenciales a las anteriores declaraciones.

## **2. Trámite de primera instancia**

El conocimiento del libelo le correspondió por reparto al Juzgado Tercero de Familia del Circuito de Pasto, despacho que profirió el respectivo auto admisorio y ordenó la notificación a la demandada y el emplazamiento de los herederos indeterminados del causante,

negando las medidas cautelares que habían sido solicitadas y reconociendo la respetiva personería adjetiva.

Así, una vez notificada la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS, a través de su apoderado judicial dio contestación a la demanda, pronunciándose específicamente sobre los hechos, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito que denominó falta de legitimación en la causa por activa, existencia real y probada para el tiempo de la acción de petición de herencia de obligaciones patrimoniales, existencia de mejoras, mala fe, e inaplicación de cobro de frutos, perjuicios, compensaciones y deterioros.

En consecuencia, una vez notificada, designada y posesionada la curadora *Ad Litem* de los herederos indeterminados, quien también dio contestación al libelo, se fijó fecha para la realización de la audiencia inicial de la que habla el artículo 372 del C. G. del P. y posteriormente, se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se proferiría el fallo de primera instancia.

#### **4. La sentencia objeto de apelación.**

El Juzgado Tercero de Familia del Circuito de Pasto profirió el fallo de primera instancia, precisando inicialmente la configuración de cada uno de los elementos axiológicos para determinar la prosperidad de la primera pretensión, relacionada con la petición de herencia. Sin embargo, concluyó que se negaría el segundo de los pedimentos atinentes al reconocimiento de las accesiones, frutos, perjuicios, compensaciones y deterioros en atención a que no habían sido probados.

Por lo demás, ordenó a la señora demandada la restitución a favor de la sucesión, del bien inmueble al que se refirió el trámite notarial del

que habla el libelo, entre otras determinaciones consecuenciales a la cancelación de la escritura pública No. 3529 del tres (3) de octubre de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, y su anotación en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

En contra de la anterior determinación, el apoderado de la parte demandada interpuso recurso de alzada, indicando los reparos concretos que con posterioridad se ampliarían en la sustentación de la apelación ante la segunda instancia, impugnación que fue concedida en el efecto suspensivo.

## **5. Trámite de segunda instancia**

Una vez admitido el recurso y concedido el término para sustentar dicho medio de impugnación, la apoderada de la parte demandada procedió a ello exponiendo por escrito lo que a continuación se resume:

Sin especificar un nombre, indicó que al interior del plenario debió prosperar la tacha en contra de un testigo que se había propuesto por el apoderado de la demandada, en atención a las desavenencias de tipo personal y laboral que él había sostenido con la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS.

Que la sentencia de primera instancia adolecía de una falta de motivación y claridad respecto del reconocimiento de las mejoras a favor de la señora demandada, puesto que se encontraban demostradas en el plenario en un monto total de SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS, tema sobre el cual no se había realizado la respectiva valoración probatoria.

Además, que el fallador *A quo* no realizó una adecuada valoración de lo establecido por el dictamen pericial que fuera decretado de manera oficiosa al interior del plenario y que no fué objetado por las partes.

Finalmente, que el Juzgado de primera instancia no se había pronunciado sobre un documento que fué remitido a través de correo electrónico al interior de la misma audiencia, mediante el cual se demostraba la existencia de otro bien que a juicio de la demandada, también hacía parte del haber sucesoral.

Así, vencido el término de rigor se verificó que la parte apelante sustentó el recurso de apelación, surtiéndose el debido traslado a la parte contraria, motivo por el cual se procede a resolverlo conforme a las siguientes:

## **II. CONSIDERACIONES**

En atención a lo resuelto por el Juzgado de primera instancia y a los reproches expuestos por la apoderada judicial de la parte demandada, corresponde a esta instancia determinar si en el presente caso resulta procedente conceder a favor de la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS las mejoras realizadas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 240 – 7531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.

Así, para resolver la cuestión jurídica que ha sido planteada, debe esta Sala poner de presente que el Juez de primera instancia, en el fallo que ahora es objeto de apelación, resolvió la procedencia de la acción de petición de herencia a favor de los demandantes RAUL FERNANDO, CARLOS ALBERTO y ALVARO ANDRÉS MOSQUERA MERA, respecto del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 240 – 7531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, el cual había sido adjudicado en su

totalidad a la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS, como consecuencia del trámite de sucesión llevado a cabo en la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, que la últimamente mencionada adelantó, sin mencionar la existencia de otros herederos, obteniendo como resultado la escritura pública No. 3529 del tres (3) de octubre de dos mil diecisiete (2017), debidamente inscrita en el mencionado folio inmobiliario.

Al respecto, el fallador *A quo* consideró que se encontraba plenamente acreditado que los señores RAUL FERNANDO, CARLOS ALBERTO y ALVARO ANDRÉS MOSQUERA MERA, según sus respectivos registros civiles de nacimiento, eran herederos de quien en vida respondió al nombre de Víctor Raúl Mosquera Chávez, en atención a su parentesco en el primer grado de consanguinidad descendente. Igualmente, que estaba demostrado que dentro del haber de la sucesión existía el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 240 – 7531, entre otras características determinadas en la demanda, mismo que en la actualidad era de propiedad de la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS, en virtud de lo consignado en la escritura pública No. 3529 del tres (3) de octubre de dos mil diecisiete (2017), suscrita en la Notaría Tercera del Círculo Judicial de Pasto, instrumento mediante el cual se protocolizó la partición y adjudicación como resultado del respectivo trámite de sucesión no judicial.

Con lo anterior, el fallador *A quo* consideró satisfechos todos los presupuestos axiológicos para determinar la procedencia de la acción de petición de herencia, y como corolario, se concedió la primera de las pretensiones contenidas en el libelo, librando las demás órdenes consecuenciales a dicha determinación, como por ejemplo, la cancelación de la mencionada escritura pública, al igual que las anotaciones que respecto de ella se hicieron en el folio de matrícula inmobiliaria del varias veces mencionado inmueble.

Sin embargo, dentro del libelo presentado por la parte actora, en segundo lugar, se deprecó la condena a favor de los demandantes y en contra de la demanda, de los frutos, accesiones y productos percibidos por ella desde el momento en que se realizó la adjudicación notarial, pretensión que fue negada por el fallador *A quo* en atención a que, según su criterio, los integrantes del extremo activo de esta *litis* no asumieron en debida forma la carga de la prueba sobre tan específicos tópicos.

Ahora, teniendo claridad de los anteriores temas, debe destacarse con suma relevancia, en lo que al fallo de segunda instancia concierne, que el fallador *A quo* a pesar de realizar una somera argumentación relacionada con el tema de las mejoras reclamadas por la parte demandada, nada mencionó en la parte considerativa ni posteriormente en la resolutive, sobre la concesión o negación de tal “*pretensión*”, situación que de manera específica motivó la interposición del recurso por parte del apoderado judicial del extremo pasivo, en contra de la sentencia.

Así, lo últimamente descrito, determinó que **al interior de la audiencia de primera instancia**, el apoderado judicial de la parte demandante tomara la palabra para indicar que existía una omisión por parte de la judicatura que podía verificarse en la sentencia, y que por tanto, la parte perjudicada con ella debió solicitar la adición del fallo de primera instancia, y como así no lo había hecho en su oportunidad, el *Ad quem* no podía emitir pronunciamiento respecto de algo que el *A quo* no había resuelto.

Lo anterior, no mereció ningún tipo de pronunciamiento por parte del Juez de primera instancia y a renglón seguido dentro de la audiencia, se limitó a emitir el auto por medio del cual concedió la alzada interpuesta en el efecto suspensivo.

De cara a lo anterior, la presente Sala de Decisión considera necesario indicar que, si bien al interior del presente asunto, la parte demandada contaba con la herramienta procesal de adición del fallo, su no ejercicio no se convierte en un óbice para la interposición del recurso de alzada y mucho menos es una cortapisa para que esta Sala de decisión pueda emitir un pronunciamiento de fondo sobre los argumentos de reproche que fueron enunciados en la respectiva audiencia y luego sustentados por escrito ante este *Ad quem*.

Lo anterior, principalmente porque el recurso de apelación en contra de sentencias no es subsidiario a ningún otro medio de defensa judicial, puesto que tal salvedad únicamente está dispuesta para cuando se interpone en contra de autos, siempre que se promueva delantadamente la reposición, y ello, aunque ni siquiera en ese preciso evento, sea obligatorio agotar la impugnación ante el mismo juez, ya que la alzada también puede esgrimirse directamente como un recurso principal.

Adicionalmente, el *Ad quem* únicamente puede regresar el expediente ante el *A quo* ante la ocurrencia de unas precisas y taxativas situaciones, las cuales se encuentran previstas, por ejemplo, en el quinto inciso del artículo 325 del Código General del Proceso cuando expresamente señala: “*El superior devolverá el expediente si encuentra que el juez de primera instancia omitió pronunciarse sobre la demanda de reconvención o sobre un proceso acumulado*”, eventos que aquí no han ocurrido y por tanto no existiría razón para remitir el expediente ante el juzgado de origen, sólo porque uno de los extremos procesales no solicitó en su oportunidad la adición del fallo, sino por el contrario, puso en evidencia una omisión en la sentencia de primera instancia a través del ejercicio del recurso de apelación.

Por lo demás, resulta muy claro lo establecido en el inciso segundo del artículo 287 del Código General del Proceso cuando establece:

*“El Juez de segunda instancia deberá complementar la sentencia del inferior siempre que la parte perjudicada con la omisión haya apelado; pero si dejó de resolver la demanda de reconvención o la de un proceso acumulado, le devolverá el expediente para que dicte sentencia complementaria”*

Como puede verse, las dos normas que fueron mencionadas en los tres párrafos inmediatamente anteriores, resultan complementarias y unívocas en determinar que únicamente le está dado al juez de segunda instancia devolver el expediente, cuando el de primera dejó de resolver la demanda de reconvención o la de un proceso acumulado, y es expresa la posibilidad de complementación del fallo por parte del *Ad quem* cuando la parte perjudicada con la omisión lo haya apelado, que es precisamente lo ocurrido al interior del *sub examine*.

Agotadas entonces las explicaciones previas, encuentra la Sala que los argumentos de apelación resultan muy precisos y concretos, dirigidos específicamente contra la omisión en la que incurrió el juez de primera instancia, sobre el reconocimiento a favor de la demandada, de las mejoras incorporadas por la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS al bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 7531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Pasto.

Debe decirse que, en cuanto al tema de las mejoras, el fallador *A quo* únicamente mencionó lo señalado por los testigos que se reportaron al plenario, deteniéndose de manera específica a resolver una tacha que había sido planteada por el apoderado de la parte demandada sobre el señor John Jairo Rosero Estupiñán, para luego, hacer unas breves referencias a lo indicado por el perito encargado de elaborar un dictamen pericial que versaba sobre la materia. Sin embargo, con

fundamento en ello, el juzgador no arribó a ninguna conclusión que pueda advertirse en la parte considerativa, y mucho menos en la parte resolutive de la sentencia, de ahí que, en efecto, asiste razón a la parte apelante en cuanto se refirió a la ausencia de una decisión sobre el reconocimiento reclamado a favor de la demandada.

Ahora, frente a lo anterior, el extremo pasivo reprochó que debió prosperar la tacha que fue formulada en contra de un testigo, que para el caso se trata del señor Jhon Jairo Rosero Estupiñán, persona que, por desempeñarse laboralmente en el Instituto Agustín Nieto Caballero, emitió conceptos parcializados en contra de la demandada, en atención a unas desavenencias tanto personales como laborales.

Sobre el tema, se encuentra que hace parte el acervo probatorio el testimonio del señor John Jairo Rosero Estupiñán, persona que manifestó desempeñarse laboralmente como director del establecimiento educativo “*Agustín Nieto Caballero*”, razón por la cual conocía a la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS y también, a quien en vida respondió al nombre de Víctor Raúl Mosquera Chávez, último con quien sostuvo buenas y estrechas relaciones, pues según sus mismas palabras ya trabajaba en dicha institución hace bastantes años.

Ahora, en cuanto al tema de la tacha, reconoció que había tenido ciertos inconvenientes de índole laboral, pues sostuvo discusiones con la demandada, explicando que resultaba difícil adaptarse en el trabajo con una nueva persona. Sin embargo, afirmó que no ha iniciado proceso judicial en contra de MIRYAM OCAÑA, y que en la actualidad la relación con ella había cambiado, describiendo además la suscripción de un acuerdo conciliatorio que versaba sobre los temas que en su momento provocaron las desavenencias.

Al respecto, consideró el Juez de instancia que lo mencionado por el testigo le permitía concluir que sus manifestaciones no estaban teñidas por un sesgo de parcialidad a favor de los demandantes o por la finalidad de perjudicar a la demandada, entendiendo que a dicho colofón se arribaba al interpretar el lenguaje verbal y no verbal del declarante, sin percibir en él un “*interés protervo de faltar a la verdad*” con específicas finalidades procesales hacia uno u otro extremo de la relación litigiosa.

Para la Sala, resulta acertada la disquisición elaborada por el *A quo* sobre tan específico tema, relacionado con la tacha del testigo John Jairo Rosero Estupiñán, puesto que del contenido de su declaración no se observa un ánimo de favorecer a una parte y perjudicar a otra, ya que hace afirmaciones que benefician a ambas partes, en los temas relacionados con la existencia de las mejoras sobre el predio en cuestión, sobre todo, porque en cada una de sus manifestaciones puede extractarse la razón de su dicho, pues él obra como director del establecimiento educativo que tiene al inmueble como sede, por la estrecha relación que dijo sostener con el ahora *de cuius*, y además por la dependencia laboral que mantiene con la demandada. Igualmente, de su dicho puede extractarse que según su conocimiento, las adecuaciones locativas del colegio se hacían de manera periódica cada año, que cuando estuvo vivo los hacía el causante, reconoció que habían varias obras en elementos que se han implementado en el inmueble, no solamente con recursos económicos que recaudaba directamente el colegio, sino también contando con la colaboración de la junta de padres de familia, poniendo de ejemplo dos marquesinas que se habían hecho, que generaban bienestar a los estudiantes, una de las cuales se instaló antes del fallecimiento del ahora causante, en tanto que la marquesina pequeña, la que quedaba en el sector de la lavandería se había realizado por la demandada.

Además, aclaró que las mejoras se habían hecho conjuntamente con el señor Mosquera Chaves y la hoy demandada, agregando que ella de igual manera había aportado económicamente para esos menesteres.

Así, de lo expuesto por el testigo no puede indicarse que sus declaraciones hayan tenido como objeto pernicioso la favorabilidad de los demandados y el detrimento de la demandada, puesto que indicando de manera precisa la razón de su dicho, hizo manifestaciones al Juzgado sobre unos precisos hechos en la forma en que él, en su condición de director de la Institución educativa, podía dar cuenta según le fue cuestionado.

Como consecuencia de lo anterior, se descarta la prosperidad del primer argumento de reproche expuesto por la parte alzadista, dando lugar al análisis del segundo de ellos, atinente a la falta de motivación y de apreciación probatoria respecto de las mejoras que según la demandada, y con fundamento en un dictamen pericial, ascendían a SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$71.000.000.00), no existiendo claridad en la sentencia sobre el tema.

Para el caso, y como se ha insistido en párrafos que anteceden, es verdad que el fallo de primera instancia adolece, no sólo de una falta de motivación, sino también de una expresa decisión sobre el tema que señala la demandada, es decir, el reconocimiento o no de las mejoras a favor de la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS, ya que la sentencia simplemente refirió lo dicho por los testigos, haciendo inca pie en la tacha de uno de ellos, para luego señalar que el dictamen pericial allegado de oficio al plenario tuvo como fuente de sus conclusiones lo dicho por la misma demanda, y finalmente hacer un resumen de los alegatos de conclusión expuestos por los apoderados judiciales para a continuación estructurar el resuelve.

Sin embargo, la señalada omisión que se hace evidente en la sentencia, no implica de manera inevitable y sin miramiento alguno, que en consecuencia deban concederse las solicitudes exigidas por la demandada, puesto que, según lo advertido inicialmente con fundamento en los artículos 287 y 325 del Código General del Proceso, lo que procede es realizar el estudio en segunda instancia, del aspecto que el *A quo* omitió resolver en primera.

En ese orden de ideas, se precisa que, sobre el tema de las mejoras, es el artículo 966 del Código Civil establece:

*“El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda.*

*Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.*

*El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.*

*En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.*

**El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.**

*Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados”.*

Entonces, debe mencionarse que si bien dicha norma según su ubicación al interior del Código Civil, se encuentra en el título relativo a la acción reivindicatoria, lo cierto es que jurisprudencialmente se ha reconocido que:

*“(...)‘la ley, no ha reglamentado expresamente las consecuencias que deben desprenderse en el evento de que haya que imponérsele al demandado la obligación de restituir la cosa a su verdadero dueño (...); pero se comprende fácilmente que la*

*solución a que debe llegarse al respecto es la misma que la ley consagra en las aludidas acciones de nulidad, reivindicatoria y rescisoria, no sólo porque subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8º, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones recíprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde’ (G.J. LXIII, pág. 658) Sent. cas. sust. de 12 de diciembre de 2000 Exp. 5225)”<sup>1</sup>*

Bajo ese entendido, resulta claro que el artículo 966 del Código Civil resulta aplicable a todos los casos o eventos en los cuales el poseedor vencido, pierda total o parcialmente la cosa y en consecuencia, sea obligado a entregarla a quien le corresponde, ya sea en su totalidad, o como en el presente caso, en una cuota parte, pues valga mencionar que el fallo de primera instancia reconoció a los demandantes como herederos concurrentes con la demandada.

En claro lo anterior, como bien puede leerse de la norma acabada de transcribir, resulta claro que en el tema del reconocimiento de mejoras, tiene relevancia la calidad de poseedor de buena o de mala fe de quien tiene que restituir un bien inmueble, recordándose que el quinto inciso del artículo bajo análisis, claramente señala: El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo. Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Para el caso, según puede leerse de la contestación de la demanda, en el numeral 5º refirió que adelantar un trámite notarial era un acto permitido por el ordenamiento jurídico, dentro del cual se garantizaba la respectiva publicidad del mismo para que cualquier

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 3365 – 2020/1999 – 00358 de 21 de septiembre de 2020. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

persona con interés pueda acudir para hacer valer sus derechos, razón por la cual no podía considerarse que la demandada había actuado de mala fe, máxime si se tenía en cuenta que no ostentaba conocimientos de derecho.

Sin embargo, lo anterior no puede ser de recibo en el plenario en tanto, al interior del mencionado trámite notarial se requiere que bajo la gravedad de juramento, se precise que no se conoce a otros interesados de igual o mejor derecho, pues así lo indica el inciso 2° del artículo 2° del Decreto 902 de 1988 cuando impera:

*“Además, los peticionarios o sus apoderados, **deberán afirmar bajo juramento que se considerará prestado por la firma de la solicitud que no conocen otros interesados de igual o mejor derecho del que ellos tienen**, y que no saben de la existencia de otros legatarios o acreedores distintos de los que se enuncian en las relaciones de activos y pasivos que se acompañan a la solicitud”.*

Bajo ese entendido, debe ponerse de presente que la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS al momento de rendir su declaración de parte en la audiencia inicial, manifestó que conocía a los demandantes desde hacía mucho tiempo, aproximadamente hace unos 30 años, indicando que tal conocimiento devenía de quien fuera su esposo Víctor Raúl Mosquera Chávez, es decir, que la demandada sabía que los ahora demandantes eran hijos del últimamente mencionado, y por ende faltó a la verdad cuando al iniciar el trámite de sucesión ante Notaría, manifestó bajo la gravedad de juramento que no existían herederos de igual o mejor derecho respecto del mencionado *de cujus*, sin que sea de recibo por parte de esta Judicatura, la mención relativa a los nulos conocimientos de derecho de la demandada, en la medida que ella actuó en dicho trámite asesorada por un profesional en la materia, sumado a que no hace falta un estudio minucioso de las normas contenidas en el Código Civil, para tener una idea aproximada a partir del sentido común,

que los bienes de los padres los heredan sus más próximos descendientes.

Por lo anterior, entiende esta judicatura que adelantar un trámite notarial con el fin de liquidar una sucesión, indicando bajo la gravedad de juramento que no existen herederos de igual o mejor derecho, cuando en realidad sí conocía a tres hijos del causante desde hacía más de treinta años, sin que los enterara por los medios formales de notificación para que sean adecuadamente vinculados al trámite, constituye una actuación de mala fe, de ahí que le resultan aplicables a la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS las consecuencias de las que habla el artículo 966 del Código Civil y por ende, se concluye por parte de esta judicatura que la mencionada demandada no tendría derecho al reconocimiento de las mejoras útiles, salvo los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento del inmueble, y que los demás herederos rehúsen pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Bajo ese entendido se recuerda que, según lo establecido en el artículo 966 del Código Civil, sólo se entenderán por **mejoras útiles** las que hayan aumentado el valor venal de la cosa, es decir, son aquellas que aumentan el precio del inmueble una vez realizadas, aunque no son necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del mismo, como por ejemplo, construir un baño adicional, ampliar la cocina, construir un balcón, etc., diferenciándose de las **mejoras necesarias**, que son aquellas invertidas en la cosa para su adecuada conservación, o para que el inmueble permanezca en un adecuado estado de uso.

En ese orden de ideas, la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS, como poseedora de mala fe, no tiene derecho al reconocimiento del valor de las mejoras útiles que haya realizado,

pero sí podría llevarse los materiales que se hayan usado en aquellas, razón por la cual existe la necesidad de determinar, en primer lugar, si existen las mejoras útiles de las que habla la norma, o si solamente se efectuaron las necesarias, para lo cual esta Sala se valdrá del dictamen pericial obrante en el plenario.

Para el caso, dicho medio de convicción que no fue objetado y por lo tanto se encuentra en firme, aparece con el número 17 en la respectiva carpeta de los archivos correspondientes al cuaderno principal. Así, de lo ahí consignado por el perito, debe decirse en primer lugar, que hace una descripción del trabajo y sus consideraciones, para luego presentar un listado denominado “*valoración de mejoras*” en el que no hay distinción entre útiles, necesarias o voluptuarias, para posteriormente indicar en unas tablas, los ingresos y egresos de la institución educativa Agustín Nieto Caballero.

Ahora, frente a dichos ingresos y egresos referentes a la mencionada institución educativa, nada puede referir esta Sala, en la medida que dichos valores se relacionarían con el tema de los frutos que debían reconocerse a favor de los demandantes, los cuales fueron negados en el fallo *A quo*, porque a criterio de Juez, los actores no habían asumido en debida forma la carga de la prueba, decisión que no fue objeto de reparo alguno por dicho extremo procesal.

Aclarado lo anterior, en lo que específicamente se refiere al tema general de las mejoras, el informe bajo análisis contiene la siguiente tabla:

VALORACION DE MEJORAS					
INMUEBLE: Instituto Agustin Nieto Caballero					
PROPIETARIO: Myriam Margoth Ocaña Ceballos					
DIRECCION: Carrera 13 No 18 A - 32 Barrio Fatima					
CIUDAD: Pasto - Nariño.					
FECHA: Noviembre de 2020					
ITEM	DESCRIPCION	UNID	CANT	VALOR. UNITARIO	VALOR. PARCIAL
1,-	Instalacion de marquesina con policarbonato	M2	16,00	105.000	1.680.000
2,-	Ventana metalica con policarbonato	M2	5,50	70.000	385.000
3,-	Cerca de seguridad (Concertina), instalada	ML	9,00	15.000	135.000
4,-	Instalacion de cielo raso en panel yeso estucado y pintado.	M2	140,00	35.000	4.900.000
5,-	Reparacion de alcantarillado, cajas de inspeccion, andenes, tuberia acueducto.	GL	1,00	5.000.000	5.000.000
6,-	Resanes y pintura general	M2	685,00	8.000	5.480.000
7,-	Pintura Cancha deportiva	M2	100,00	11.000	1.100.000
8,-	Pintura pisos	M2	180,00	10.000	1.800.000
9,-	Pintura pasamanos, balcones, puertas, ventanas, columnas, emblemas, avisos publicitarios.	GL	1,00	2.500.000	2.500.000
10,-	Mantenimiento y pintura de murales	M2	72,00	25.000	1.800.000
11,-	Instalacion electrica para Tv en aulas y mantenimiento de red interna con accesorios	GL	1,00	2.500.000	2.500.000
12,-	Instalacion de rosetones decorativos en yeso y mantenimiento de los existentes	GI	1,00	2.500.000	2.500.000
13,-	Cielo raso en PVC	M2	41,00	45.000	1.845.000
14,-	Enchape pared cocina en PVC	M2	4,00	40.000	160.000
15,-	Arreglo y mantenimiento de baños e instalacion sanitaria	GI	1,0	2.000.000	2.000.000
16,-	Arreglo y mantenimiento de cubierta, incluye laminas de drywall para proteccion de fibra optica de internet	M2	190,0	15.000	2.850.000
17,-	Mantenimiento de Juegos infantiles, soldadura y pintura	GI	1,0	1.000.000	1.000.000
18,-	Arreglos menores, mantenimiento de cerraduras, chapas, limpieza canales	GL	1,0	1.000.000	1.000.000
<b>VALOR TOTAL</b>					<b>38.635.000</b>
<b>SON: TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS MDA/ CTE</b>					

Como puede verse, en el listado no aparecen diferenciadas las mejoras útiles de las necesarias, razón por la cual, la Sala determina que se ajustan al concepto de **mejoras necesarias**, las siguientes:

La reparación de alcantarillado, cajas de inspección, andenes, tubería de acueducto, resanes y pintura en general, pintura de la cancha deportiva, pintura de pisos, pasamanos, balcones, puertas, ventanas, columnas, emblemas, avisos publicitarios, mantenimiento y pintura de murales, instalación eléctrica para TV en aulas, arreglo y mantenimiento de baños e instalación sanitaria, mantenimiento de juegos infantiles, soldadura y pintura, y los arreglos menores como

mantenimiento de cerraduras, chapas, limpieza de canales, se constituyen como **mejoras necesarias** y por tanto no son materia de reconocimiento.

Las demás, es decir, la instalación de marquesina con policarbonato, la ventana metálica con policarbonato, la cerca de seguridad, la instalación de cielo raso en panel yeso estucado y pintado, el cielo raso en PVC, la cubierta con láminas de drywall para protección de fibra óptica de internet, junto con la red interna y accesorios, y los nuevos rosetones en yeso, sí se ajustan al concepto de **mejoras útiles** y por tanto, son las que, la demandada podrá llevarse sus materiales, siempre que pueda separarlos sin detrimento del inmueble, y si los demás herederos rehúsan pagarle el precio que tendrían después de separados.

Para finalizar, la parte demandada reclama que el fallador *A quo* no se pronunció sobre unos instrumentos mediante los cuales se demostraba la existencia de otro bien que también debía hacer parte del haber sucesoral del causante Víctor Raúl Mosquera Chávez, argumento frente al cual deberá decirse que la acción de petición de herencia que en este momento ocupa a la Judicatura, se relacionó específicamente con el trámite notarial que dio lugar a la asignación de un único bien denunciado como propiedad del causante, correspondiente al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 240 - 7531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Pasto, no siendo del resorte de este tipo de asuntos, debatir la existencia de un inventario de bienes que deben hacer parte de un activo herencial, máxime cuando lo aquí ordenado es la restitución de dicho bien a la sucesión del causante, tal como puede verificarse en el ordinal sexto del fallo de primera instancia.

Lo antes mencionado, significa que ya será en un trámite posterior, sea judicial o notarial, en el que, garantizando la comparecencia de todos los interesados, se deberán agotar las etapas pertinentes a fin de determinar el inventario de bienes de la sucesión, su respectivo avalúo y una posterior partición, según los derechos que acrediten sobre ellos quienes demuestren su calidad de herederos.

Por lo anterior, que se responda de manera negativa el cuestionamiento jurídico planteado en el sentido que, según lo argumentado, no resulta procedente conceder a favor de la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS las mejoras realizadas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 240 – 7531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, salvo los materiales de aquellas determinadas en párrafos atrás, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que los demás herederos rehúsen pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Finalmente, en atención a que el recurso de apelación ha sido resuelto de manera desfavorable a la parte que lo interpuso, se haría necesario imponerle condena en costas de segunda instancia, y en consecuencia determinar el valor de las agencias en derecho. Sin embargo, no habrá lugar a ello, en la medida que no se han causado.

### **III. DECISION**

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto en Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **Resuelve:**

**PRIMERO. ADICIONAR** un numeral al fallo de primera instancia proferido por el Juzgado Tercero de Familia del Circuito de Pasto, al interior del presente asunto, el cual dispondrá:

**DÉCIMO TERCERO. SIN LUGAR** a reconocer mejoras a favor de la señora MIRYAM MARGOTH OCAÑA CEBALLOS, respecto del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 240 – 7531 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, relacionado en el trámite de liquidación notarial de la sucesión del causante Víctor Raúl Mosquera Chávez, salvo los materiales utilizados en la instalación de la marquesina con policarbonato, la ventana metálica con policarbonato, la cerca de seguridad, la instalación de cielo raso en panel yeso estucado y pintado, el cielo raso en PVC, la cubierta con láminas de drywall para protección de fibra óptica de internet, junto con la red interna y accesorios, y los nuevos rosetones en yeso, determinados en el dictamen pericial allegado al plenario, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que los demás herederos rehúsen pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

**SEGUNDO.** Por no haber sido objeto de reparo, **CONFIRMAR** en lo demás la sentencia de primera instancia objeto de apelación.

**TERCERO. SIN LUGAR** a condenar en costas de segunda instancia a la parte demandada por las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

**CUARTO. ORDENAR**, una vez en firme la presente decisión, el envío del expediente al Juzgado de origen.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GABRIEL GUILLERMO ORTÍZ NARVÁEZ**

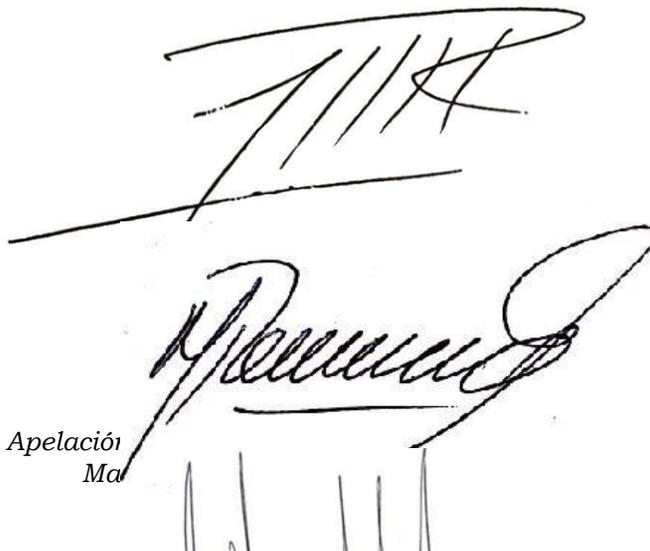
Magistrado

**AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA.**

Magistrada

**MARCELA ADRIANA CASTILLO SILVA**

Magistrada



Handwritten signature of Marcela Adriana Castillo Silva, consisting of stylized initials and a surname.

Apelación  
Ma

ncia No. 596 - 01  
iz Narváez