

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, D.C.
SALA LABORAL

PROCESO ORDINARIO DE ANA TERESA MILA CARDONA CONTRA BURHARD
LOTHAR HINTZE

Magistrado Ponente: José William González Zuluaga

Paso a anunciar las razones por las cuales me aparto de la decisión tomada por la sala, al decidir el recurso de apelación contra la sentencia proferida dentro del proceso de la referencia.

El a quo ordenó el pago de honorarios en el porcentaje del 5%, según la tabla de Conalbos, al no aparecer cómo se pactaron, sobre la suma de \$986.250.000.00, valor del avalúo del inmueble. Discrepa el recurrente de la anterior decisión, al no estar conforme que el porcentaje se aplique sobre el valor del inmueble, sin descontar el monto reconocido por las mejoras, por lo que se debió aplicar sobre lo realmente reivindicado. Lo que significa que no hay controversia acerca del porcentaje del 5% del monto de los honorarios, pues el mismo demandado manifiesta que la labor de cumplió.

Entonces, el problema a dilucidar es si dicho porcentaje se aplica al valor del avalúo del inmueble reivindicado o a la diferencia entre éste y la suma reconocida por concepto mejoras. Se debe tener en cuenta que el valor del avalúo del inmueble para la data de la sentencia proferida dentro del respectivo proceso reivindicatorio era de \$584.539.000,00, año 2012, como se asevera en esta sentencia, y se ratifica con la documental de folio 233. Por lo que se debió tomar esta suma, como lo hace la mayoría, pero sin hacer los

descuentos por concepto de mejoras reconocidas por el aquí demandado. Ello, porque como bien da cuenta el material probatorio analizado, los honorarios se acordaron sobre el valor del inmueble restituido, sin que aparezca prueba que los mismos se tasarían sobre la ganancia obtenida dentro del proceso de restitución, repárese que las mejoras aludidas fue algo que se debatió una vez integrada la controversia, y obviamente después de instaurada la demanda, por lo que mal podría haberse pactado lo relativo a mejoras a efecto de liquidación de los honorarios, puesto que se estaría reconociendo de antemano dicha situación.

Ahora, las mejoras son adecuaciones, modificaciones o arreglos que se realizan a un inmueble con el fin de conservarlo o aumentar su valor:

“Tales conceptos no son ajenos a los contenidos en la legislación, habida cuenta que en razón de diversas situaciones jurídicas es dable su realización con consecuencias jurídicas, como es el caso de las que hace el poseedor o un tenedor, que pueden dar derecho o no a adquirir el dominio, como ocurre con la accesión, o el reconocimiento del derecho que puede tener el poseedor reivindicado, o el locatario en el arrendamiento a ser resarcido en el valor de las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa o las mejoras útiles hechas antes de la contestación de la demanda.

Respecto de las mejoras nuestro ordenamiento, con raigambre romanista, ha acogido la definición tradicional, calificando las necesarias como aquellas sin las cuales el inmueble no podría ser conservado; útiles, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su valor y resultan provechosas para el propietario y locatario; y voluptuarias, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias; reconociendo los efectos de su realización en distintos escenarios, así como la existencia o no del derecho y condiciones necesarias para reclamarlas.” (CSJ, SC 1905-2019, 4 de junio 2019)

La parte hoy ejecutada, en forma ambigua aceptó pagar unas mejoras, sin que se pueda desentrañar de las pruebas allegadas cuál fue su naturaleza, bien para mantener en buen uso el inmueble o para aumentar su valor, con todo es resplandeciente que el avalúo del predio era de \$584.539.000,00, base para tasar los honorarios, peor aún, en estricto sentido el recurrente no cuestiona el monto del inmueble tomada en primera instancia, sino la

deducción de las mejoras que pago. Por lo que atendiendo el postulado del artículo 65A del CPT y SS, se debió confirmar la sentencia de primera instancia o por lo menos aplicar el 5% sobre \$584.539.000,00. Sin dejar de lado, que toda decisión judicial debe estar fundada en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, y no por discrecionalidad del juez (art. 177 del CGP)

Dejo así a salvo el voto.


Miller Esquivel Gaitan