TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Bogotá D.C., seis de mayo de dos mil veinte
Referencia: 25307-31-03-002-2014-00170-02

Se decide el recurso de apelación formulado por Martha Cecilia Medina Sotelo contra el auto proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot el pasado 18 de octubre, dentro del proceso divisorio instaurado por Indira Castellanos Medina contra María Silvia, Magnolia Rocío, Luz Belén y Diana Medina Sotelo.

ANTECEDENTES

1. La demandante instauró el juicio descrito con miras a que se dispusiera la división *ad valorem* del predio enclavado en la carreara 17 No. 19-65 del barrio Gaitán del municipio de Girardot, heredad identificada con la matrícula inmobiliaria 307-1977.

Luego la apelante acudió ante el juez con miras a que le reconocieran las siguientes mejoras que aparentemente empezó a edificar en el inmueble referido desde el año 1993: *"construcción de una piscina … construcción de un apartamento que comprende dos alcobas … construcción de dos placas en concreto … hechura e instalación de dos instalaciones en los baños que colindan con el comedor principal … hechura e instalación de dos puertas corredizas … construcción de un escalera … construcción de una escalera de acceso a la piscina …*

construcción de una red hidráulica de agua potable … levantamiento y cerramiento de muros en la parte interna del inmueble …".

2. Las demandadas auspiciaron la pretensión que procura por la venta en pública subasta del inmueble en conflicto, empero, se resistieron al reconocimiento de incrementos aludidos, a través de las excepciones que denominaron *"prescripción de la acción de reconocimiento de mejoras y falta de exigibilidad y de existencia de las obligaciones".*

Las enjuiciadas Diana y Luz Belén Medina Sotelo asimismo suplicaron el reconocimiento de las mejoras que supuestamente levantaron en el bien citado, cuales son, *"levantamiento de paredes internas para construir apartamento de 3 habitaciones, baño enchapado, remodelación total de la cocina, demolición y construcción del patio de ropas que incluye alberca, zona de lavado, ducha, escaleras; compra e instalación de piso en cerámica; compra e instalación de estuco graniplast en la parte superior de las paredes de los patios del segundo piso …".*

3. El juzgado, a través del auto apelado, decretó la almoneda del inmueble implicado y declaró probada la excepción de prescripción propuesta contra las mejoras solicitadas por Martha Cecilia Medina Sotelo, ello, tras considerar que la acción para reclamarlas se extinguió por mandato de los artículos 2535 y 2536 del Código Civil comoquiera que esos incrementos, según el cardumen probatorio acopiado, se acometieron hace más de 10 años. De otra parte, reconoció el pago de los aumentos exigidos por las accionadas Diana y Luz Belén Medina Sotelo tras hallar

certificada su existencia y de que ellas los construyeron con recursos económicos propios.

4. Martha Cecilia Medina Sotelo, presentó recurso de apelación argumentando, en lo fundamental, que mal hizo el juzgador en declarar probada la excepción de prescripción propuesta contra su reclamación de mejoras, ello, en la medida en que, en la actualidad, es quien tiene la posesión de esos aumentos y, por lo tanto, no hay lugar a desconocerle su pago; expresó que la oficina de primer grado no acometió una adecuada valoración probatoria, omisión que impidió que se percatarse que la documentación que agregó al dossier da clara cuenta de que ella con su capital edificó los arreglos descritos en precedencia, lo cual, en su criterio, también dieron cuenta los testigos citados en la primera instancia; precisó que el juez favoreció a sus contendoras, en tanto que examinó sus probanzas bajo una óptica menos rigurosa, cuyas mejoras, aseguró, no quedaron comprobadas con rigurosidad en este diligenciamiento; y aludió que el indebido actuar del fallador provocó que fuese injustamente condenada a pagar costas procesales.

5. El juzgado concedió la alzada en el efecto devolutivo.

CONSIDERACIONES

Las normas que gobiernan al juicio divisorio erigen dos espacios bien determinados donde el interviniente puede solicitar el reconocimiento de las mejoras que implantó en el predio, cuales son, la demanda o la fase oposición del libelo (artículo 412 del cgp); de donde se sigue que la legislación que rige al consabido litigio,

únicamente y de forma tácita, prevé una específica sanción en torno a los incrementos, a saber, la extemporaneidad de su reclamación cuando no se enarbola en el escrito inicial o en la etapa de contestación del *petitum.*

Esa aclaración muy a lugar pone en evidencia el desafuero en que incursionó el juzgador, al declarar probada la excepción de prescripción propuesta contra la consabida solicitud de mejoras, toda vez que ese fenómeno jurídico no lo prevé expresamente la reglamentación que preside los litigios divisorios, pues, a lo sumo, lo que instituye esa normatividad es la extemporaneidad de su exigencia.

Es oportuno destacar que, según decantada jurisprudencia, la reclamación de mejoras no puede conjurarse en un proceso autónomo en la medida en que, por regla general, un pedido de ese raigambre solo puede empuñarse como una pretensión consecuencial, dentro de determinados debates como el reivindicatorio o divisorio; ello significa, entonces, que al no existir una acción judicial de exigencia de incrementos mal hizo el juez en aplicar las normas prescriptivas de los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, habida consideración que esos cánones solo cobijan a las acciones judiciales mas no a reclamaciones consecuenciales como la propuesta por la inconforme.

Dicho lo anterior y luego de revisar detenidamente el material suasorio remitido para decidir el recurso de apelación formulado, emerge evidente que la reclamación pretendida por la recurrente deviene frustránea ante la no certificación fidedigna de que ella, en realidad, fue la artífice de los incrementos reseñados,

cuales son, *"construcción de una piscina … construcción de un apartamento que comprende dos alcobas … construcción de dos placas en concreto … … hechura e instalación de dos instalaciones en los baños que colindan con el comedor principal … hechura e instalación de dos puertas corredizas … construcción de un escalera …construcción de una escalera de acceso a la piscina … construcción de una red hidráulica de agua potable … levantamiento y cerramiento de muros en la parte interna del inmueble …".*

Son así las cosas porque las declaraciones vertidas por los testigos no dieron cuenta de las condiciones de modo, tiempo y lugar en que fueron edificados los consabidos aumentos, en tanto que sus versiones no están enriquecidas de suficientes pormenores que develen que la reclamante, en verdad, levantó esas mejoras con recursos económicos propios.

Lo anterior por cuanto las deponentes Celis Rodríguez, Reyes Rodríguez y Bermúdez Laguna solo mencionaron la intención que tuvo la inconforme en el año 1993 de edificar una piscina en el predio implicado, construcción que, según esas declarantes, aquélla no desarrolló ni finiquitó comoquiera que aparentemente abandonó el municipio donde está situado el bien porque al parecer *"tuvo implicaciones legales y salió huyendo por orden de captura"*. Y respecto de los demás testigos, a saber, los señores Suárez Doncel, Aza Cárdenas y Buitrago Gaitán, se advierte que, poco refirieron sobre la actividad que desempeñó la inconforme en la heredad afectada, toda vez que de manera tangencial solo le atribuyeron labores de mantenimiento y conservación como el sostenimiento de la mentada piscina.

El material documental acopiado, luego de analizado, ninguna pesquisa ofreció para proveer con éxito la reclamación de mejoras ambicionada, habida consideración de que si bien condensa una serie facturas y fotografías, lo cierto es que esa instrumentación *per se* no puede acreditar que la apelante con su capital edificó los incrementos materia de investigación, pues esa documentación, a lo sumo, solo comprueba la compra de determinados materiales de construcción así como la existencia de algunas edificaciones enclavadas en el inmueble contendido.

Viene oportuno destacar que las declaraciones vertidas por algunas de las hermanas Sotelo Medina desmienten que la recurrente fue la artífice de las mejoras descritas en precedencia, si en la cuenta se tiene que refirieron que su fallecido progenitor Jorge Ignacio Medina Anzola, antiguo propietario del bien, fue quien con su peculio levantó tales construcciones; respecto de lo cual Magnolia Medina Sotelo refirió que *"son mejoras que se han hecho durante muchos años, en cabeza especialmente de mi papá, era la autoridad de la casa y era quien tenía ingresos económicos* [para acometerlas]*;* y de lo cual a su vez dio fe Rocío Medina Sotelo al informar que "*como las obras tenían que seguir, mi papá me daba la plata para que yo fuera a las ferreterías a comprar* [los materiales de construcción] *… él me daba la plata para material y en algunas ocasiones le daba la plata a Martha para pagar a los obreros o al encargado de la obra …".*

Por manera que el insuficiente ejercicio probatorio de la recurrente fuerza a que la balanza demostrativa se incline en favor de las señoras Diana y Luz Belén Medina Sotelo, máxime cuando sus elementos de convicción, por un lado, resultan enriquecidos con

detalles circunstanciales que permiten llegar a la verdad de los hechos y, por el otro, revelan con notoria claridad que ellas levantaron las mejoras aludidas en su escrito de contestación de demanda; son así las cosas porque esos incrementos encuentran cabal certificación con la prueba pericial que aportaron en la primera instancia y, los cuales, dicho sea de paso, coinciden con los que ellas describieron cuando fueron interrogadas.

Resta decir que la mayoría de los declarantes atribuyeron la edificación de los referidos aumentos a las precitadas enjuiciadas, respecto de lo cual el señor Suárez Doncel anotó con suficiente claridad que *"conoce a la señora Diana Medina Sotelo desde el año 1996, que fue la primera vez que fue hacerles un trabajo a la casa de remodelación de baños … desde el 2005 volví a hacerles otros trabajos … el primer trabajo me contrató doña Belén, remodelación de baños, el segundo* [trabajo] *lo hicimos para cambio de pisos de toda la casa hasta la piscina, sala comedor, unas habitaciones, el garaje y la fachada de todo el andén … el garaje también con tableta mixta, el techo de teja zinc por eternit, los durmientes de madera … se instalaron cielos rasos, se cambió todo el sistema eléctrico … se sectorizó la casa … con sus respectivas zapatas … se hizo el cerramiento del apartamento en bloque, divisiones, baño, teja de eternit, cielo raso, pisos en cerámica …";* y entorno de lo cual el señor Buitrago Gaitán asimismo manifestó que *"la señora Diana … estuvo en el arreglo de las escaleras, el reflector de la piscina , quitada de pasamanos y la emboquillada de la piscina …".*

Y por último en cuanto a la inconformidad de las costas decretadas contra la apelante, se destaca que este no es el escenario para debatir su condena o cuantificación, toda vez que esos

abordajes deben proponerse a continuación del auto que aprueba aquel concepto, a través de los recursos de reposición y apelación, (numeral 5° del artículo 366 del Código General del Proceso).

Por lo descrito se confirmará la determinación recurrida en apelación sin condena en costas por no aparecer causadas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **CONFIRMA** el auto apelado. En firme devuélvase la actuación al juzgado, sin condena en costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE,

JAIME LONDOÑO SALAZAR
Magistrado