

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., febrero diecisiete (17) de dos mil veintitrés (2023)

DIVISORIO de **GERMÁN, NORBERTO, RAFAEL y URALDO ROSAS NEIRA** contra **RUTH MIREYA ROSAS NEIRA**.

Radicado: 110014003 052 2019 00806 01.

Ingresó: 02/12/2021.

Será resuelto el recurso de apelación que, oportunamente, formuló la señora **Ruth Mireya Rosas Neira** contra el auto que resolvió sobre las mejoras reclamadas dentro del proceso de la referencia, calendado del 2 de septiembre de 2021, proferido por el **Juzgado Cincuenta y Dos Civil Municipal de Bogotá**.

ANTECEDENTES

Una vez notificado el auto que admitió la demanda¹, la convocada solicitó el reconocimiento de mejoras y el juzgado de primera instancia le autorizó aportar un peritaje de forma posterior², carga que cumplió con un avalúo comercial que totaliza la suma de \$9'900.600, elaborado por la experta³, de su traslado no se obtuvo contradicción⁴.

Lo propio se resolvió en el auto impugnado que, entre otras cosas, reconoció el reclamo de mejoras por un valor de **\$2'866.400**, más no sobre el total pretendido; lo anterior, con fundamento en: i) *la incongruencia presentada entre los valores de los materiales enlistados en la contestación de la demanda y el dictamen pericial*, ii) *el valor pretendido por mano de obra no cuenta con soporte probatorio*, iii) *la naturaleza de los impuestos prediales y servicios públicos difiere de la que caracteriza a las mejoras*⁵.

La demandada impugnó la decisión bajo los siguientes argumentos i) *el valor de los materiales se encuentra demostrado*, ii) *la apreciación que el juzgado dio al valor de la mano de obra no guarda relación con los costos que significó modificar el inmueble*, iii) *ella pagó los impuestos prediales y servicios públicos sin colaboración de los demandantes, cuya obligación les incumbe, sin perjuicio de las presuntas actuaciones delictivas suscitadas en el juicio sucesorio que ordenó la adjudicación del inmueble para ambas partes*⁶. El extremo activo guardó silencio.

CONSIDERACIONES

La doctrina ha clasificado las mejoras en necesarias, útiles o voluptuarias, las primeras corresponden a las preceptuadas en el artículo 965 del Código Civil, son aquellas expensas orientadas a la conservación de la cosa y que, de no

¹ Cuaderno Principal, documento 07 Auto.

² Cuaderno Principal, documento 10 Auto.

³ Cuaderno Principal, documento 11 Anexo Peritaje.

⁴ Cuaderno Principal, documento 12 Auto.

⁵ Cuaderno Principal, documento 18 Auto.

⁶ Cuaderno Principal, documento 19 Apelación.

efectuarse, producen su menoscabo, deterioro o pérdida, las cuales pueden ser de carácter inmaterial, como lo es, a modo de ejemplo, la defensa judicial del objeto poseído, el pago de una hipoteca, evitar la constitución de una servidumbre (inciso 2, artículo 965 ejusdem), entre otras circunstancias.

Lo que puntualmente se ha dicho respecto del pago de erogaciones tributarias es, que este no deja un resultado material permanente sobre el inmueble, empero, ese pago es indispensable para conservar la detentación particular o privada sobre el mismo, dado que, en caso de no hacerlo, el recaudador de impuestos de la entidad competente puede satisfacer esa obligación directamente con el bien raíz⁷, como lo corrobora el artículo 9 del Acuerdo 469 de 2011 del Concejo de Bogotá.

Entonces, por resultar procedente, esta instancia reconocerá el aludido concepto, pero tan solo por el valor demostrado documentalmente, esto es, la suma de **\$48.000**, correspondiente al impuesto predial causado y pagado en el año 2018⁸. En sentido contrario se entenderá resuelto lo que atañe al impuesto predial causado y solventado en el año 2013⁹, dado que su valor no se encontraba pendiente de pago para el año 2018 cuando el inmueble fue adjudicado a los herederos en el juicio sucesorio. De otra parte, el impuesto al vehículo automotor con placa JT09D¹⁰ no ingresará al reconocimiento, debido a que este proceso Divisorio tiene como objeto únicamente el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-1176019.

De su lado, la pretensión de reconocimiento de los valores representados en las facturas de servicios públicos no prosperará, dado que los conceptos allí comprendidos hacen referencia al cobro por el consumo de servicios de energía eléctrica¹¹, acueducto, alcantarillado¹² y gas¹³, así como también, al cobro de pagos inoportunos y reconexión que, ninguna relación guarda con expensas orientadas a la conservación de la cosa, cuya ausencia de pago produzca su menoscabo, deterioro o pérdida.

Ahora, en lo que atañe al debate relacionado con la mano de obra, corresponde mencionar que la demandada manifestó en su contestación que aquel concepto se encuentra valorado en la suma de **\$3'000.000**¹⁴, sin embargo, en el dictamen pericial que rindió la experta se indicó, que el total de la mano de obra está avaluado en \$6'000.000¹⁵. Al respecto, la autoridad judicial de primera instancia señaló que no lo reconocería ante la ausencia de un “contrato de mano de obra” o prueba demostrativa que corrobore el valor de ese trabajo¹⁶.

⁷ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil. Sentencia del 13 de marzo de 2015. Exp.: 11001310301120120017101.

⁸ Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, página 105 y 106.

⁹ Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, página 103.

¹⁰ Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, página 108.

¹¹ Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, páginas 59 a 72.

¹² Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, páginas 73 a 83.

¹³ Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, páginas 84 a 102.

¹⁴ Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, página 3 (último renglón en negrita).

¹⁵ Cuaderno Principal, documento 11 Anexo Peritazgo, página 11.

¹⁶ Cuaderno Principal, documento 18 Auto Decreta División Reconoce Mejoras, página 4.

Lo cierto, es que la existencia de los contratos de prestación de servicios no requieren de la solemnidad que se le exigió a la demandada, puesto que su forma verbal es aceptada como prueba de voluntad de los contratantes, en ese sentido, restaba valorar los demás medios de prueba aportados por la solicitante del reconocimiento de las mejoras.

Para tal propósito, se reconocerá que el dictamen pericial dictamino la existencia de este ítem, pues él va naturalmente inherente a toda obra material, sin embargo el monto otorgado carece de exhaustividad y detalle para comprobar el valor del contrato, dado que ese concepto técnico se limitó a mencionar que la mano de obra costó \$6'000.000¹⁷ y ninguna especificación se hizo, siendo necesaria, por ese motivo, no será tenido en cuenta.

Sin perjuicio de aquella falencia, se debe advertir que la demandada había solicitado el reconocimiento de la mano de obra en \$3'000.000, por vía de juramento estimatorio, allí indicó que la totalidad de las mejoras correspondía a \$20'352.257, valor que comprende, entre otros, la remodelación de un patio, la construcción de una alcoba y la modernización de unas canales de aguas lluvias¹⁸.

El artículo 206 ejusdem prevé que el reconocimiento de mejoras es procedente siempre que se encuentre estimado razonadamente bajo juramento y que este hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria, inclusive, ante la ausencia de objeción de parte, el juez puede advertir que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o fraudulenta, caso en el que deberá decretar las pruebas que encuentre necesarias para tasar el valor pretendido.

Como ya se había indicado, en este caso no hubo objeción de parte frente al juramento estimatorio; de otro lado, en la providencia impugnada ninguna advertencia se hizo al respecto y, además, no hubo decreto de pruebas de oficio. En todo caso, esta instancia considera que el valor de **\$3'000.000** no exhibe una estimación injusta, ilegal o fraudulenta, máxime que se trató de la remodelación de un patio, la construcción de una alcoba y la modernización de unas canales de aguas lluvias; en ese sentido, el concepto será reconocido por el valor estimado bajo juramento.

Por último, a fin de dirimir las diferencias suscitadas en cuanto al valor de los materiales utilizados en las mejoras, se mantendrá la postura contenida en la providencia impugnada, esto es, acoger de forma favorable el valor de \$2'866.900 indicado en la solicitud del reconocimiento de mejoras¹⁹ y despachar desfavorablemente el valor de \$3'900.600 que se presentó en la experticia²⁰, debido a que, en caso de acoger esta última suma, se excedería el valor de las mejoras que la demandada liquidó por un gran total de \$20'352.257, en otras palabras, se sobrepasaría el gran total ante una sumatoria del valor indicado en el peritaje, más los conceptos que la demandada enlistó por impuesto predial y recibos de servicios públicos.

¹⁷ Cuaderno Principal, documento 11 Anexo Peritazgo, página 11.

¹⁸ Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, páginas 2.

¹⁹ Cuaderno Principal, documento 08 Contestación, páginas 3.

²⁰ Cuaderno Principal, documento 11 Anexo Peritazgo, página 9.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

RESUELVE

1. **REPONER** para Modificar por vía de apelación, el numeral “Primero” del auto proferido el 2 de septiembre de 2021 por el Juzgado Cincuenta y Dos Civil Municipal de Bogotá, mediante el cual se resolvió sobre las mejoras que reclamó la señora Ruth Mireya Rosas Neira, en ese sentido, el gran total a tener en consideración al momento de dictar sentencia de distribución será **\$5'914.400**, conforme a los motivos que anteceden.
2. Sin condena en costas por no aparecer causadas.
3. Denegar la renuncia del profesional en derecho Pedro Antonio Caicedo Barcias, por no cumplir las exigencias del artículo 76 CGP.
4. Oportunamente, regresen las actuaciones al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE,
LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
JUEZ
jffb

Firmado Por:
Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 009
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **73ab0d7f95cc670beb861d13d9ed115e3914b8bbfa797a6725489b90f80814d9**

Documento generado en 24/02/2023 07:39:58 AM

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