

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C. veintiocho de agosto de dos mil veinte

Proceso Divisorio Ad Valorem N° 11001-31-03-032-2014-00383-00

ASUNTO A TRATAR

Rituardo el trámite correspondiente procede el Despacho a decidir el presente incidente de mejoras promovido por el extremo demandado, dentro del proceso divisorio de la referencia.

ANTECEDENTES

Mediante escrito radicado 19 de septiembre de 2014, el extremo demandado contestó la demanda, en el cual solicitó el reconocimiento de mejoras, al que por auto de fecha 14 de octubre de 2014 (fl. 61 c1) se le imprimió el trámite incidental previsto en el art. 472 del C. de P.C.

Aduce el incidentante que ha efectuado varias mejoras desde septiembre de 1990 sobre el predio objeto de la Litis (fl. 15 c2)

De la solicitud se corrió traslado (fl. 20), término dentro del cual la parte actora presentó el escrito que milita a folios 21 y 22. Continuando con la actuación se realizó el decreto de pruebas mediante proveído del 27 de abril de 2017 (fl. 24-25); practicadas, se procede a decidir el asunto previo las siguientes,

CONSIDERACIONES

Procede el Despacho a decidir el incidente que nos ocupa, atendiendo la solicitud de reconocimiento de mejoras que reclama el demandado con apoyo en el artículo 472 del C. de P. Civil., que dispone: *"El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación especificándolas debidamente y pidiendo las pruebas correspondientes. Si se hubiera formulado oposición, el juez decidirá sobre las mejoras en el auto que la resuelva, de lo contrario el reclamo relativo a éstas se tramitará como incidente."*

En el auto que reconozca las mejoras, el juez dispondrá que los peritos las avalúen por separado.

Cuando se trate de partición material, el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega, y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.*

De otra parte, regla el artículo 177 del Estatuto Procesal Civil (norma aplicable en este asunto) que *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba"*, por lo que el incidentante tiene la carga de acreditar que en efecto realizó las mejoras y en que consistieron las mismas.

Por lo tanto, como quedó señalado, para el reconocimiento en mención se requiere la demostración de dos hechos sucesivos e inseparables, esto es, que se han plantado, incorporado o edificado con dineros del propio peculio, del patrimonio personal, no del producido del inmueble y segundo, que no se trata de una simple tarea de administración o mantenimiento del inmueble sino de verdaderos actos que pueden contribuir a la valorización y mejor presentación de la edificación; de allí que, quien pretenda el reconocimiento de las mejoras debe acreditar los dos supuestos de hecho arriba indicados lo que descarta, por ende, aquellos simples pagos comunes y corrientes que debe hacer cualquier propietario o comunero.

En el *sub-lite*, la parte actora señaló el los fundamentos fácticos de la demanda que el señor Luis Alfonso Ruiz Fajardo ha realizado mejoras en el inmueble objeto de división y solicitó su avalúo; por su parte, el demandado al contestar la demanda afirmó que las mejoras las ha efectuado desde septiembre de 1990 a la fecha, consistentes en la construcción de un apartamento en el tercer piso del inmueble, esto, entre septiembre a octubre de 1990 y posteriormente en diciembre de 1994.

Con el fin de demostrar la construcción allegó cotizaciones de materiales, registro fotográfico, solicitó prueba testimonial e inspección judicial, además de los interrogatorios de parte a los demandantes.

En el asunto, la prueba con mayor fuerza para acreditar las mejoras es el avalúo efectuado al inmueble a solicitud de ambos extremos procesales, por el señor Jorge Eleazar Valdes Martinez, pericia que no fue objetada.

Empero, por más esfuerzo que se haga, el dictamen muy poco coadyuva en la labor de convencer al fallador en qué consisten las mejoras y quien realmente las efectuó pues el auxiliar de la justicia se limita a enunciar las características del bien y su entorno, mas no cumple el cometido de su decreto en los puntos solicitados (fl. 18), pues lo que se buscaba más allá de lo dicho por el interesado, era determinar con certeza cuales fueron realmente las mejoras realizadas, en que tiempo se hicieron, su valor y a cargo de quien estuvieron.

Frente a la documental allegada y que milita a folios 4 a 9 c1, se tratan de cotizaciones de materiales, mas no de facturas por venta o prestación de servicios al señor Luis Alfonso Ruiz, documentos que datan del año 2014 y no de la época en que presuntamente se realizaron las mejoras reclamadas.

En punto de la prueba testimonial recaudada, si bien hacen mención a la construcción del tercer piso del inmueble objeto de la Litis, la misma no es suficiente para el reconocimiento pretendido, habida consideración que se trata de meras afirmaciones sin la fuerza probatoria que requiere el asunto; de una parte, la testigo Meleidis Guiseth Gutierrez Sierra, si bien indica que la construcción del tercer piso fue realizada por el señor Luis Alfonso y que la misma costó las o menos \$17.000.000.00, no precisó en qué consistió concretamente, aunado a que los arreglos se extendieron en el tiempo con posterioridad al año 1990, momento en el cual, ésta no habitaba el inmueble.

Por su parte, el testigo Andrés Orlado Rodriguez, preciso que el inmueble lo conoció más o menos en los años 1992 y 1993 y si bien afirma

que el tercer piso lo construyo el aquí incidentante, no tiene conocimiento del valor de las obras.

Por último, el testigo Luis Alejandro Fonseca Amaya, refirió que realizó la obra del tercer piso, por solicitud del señor Luis Alfonso Ruiz Fajardo, aproximadamente en el año 1991, agregó que su mano de obra tuvo un costo más o menos de \$3.000.000.00 y que no tuvo conocimiento del valor de los materiales usados para la construcción; con posterioridad no tiene conocimiento de otros arreglos o mejoras en el inmueble.

En consecuencia, al analizar el material probatorio recaudado, no se encuentran acreditadas las mejoras a las que se ha hecho mención y que las mismas efectivamente fueron realizadas o que estuvieron a cargo del señor Luis Alfonso Ruiz Fajardo, de tal manera que se pueda ordenar su reconocimiento.

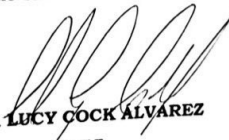
Sean suficientes las precedentes consideraciones, para que el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, D C.,

RESUELVA:

PRIMERO. DECLARAR IMPRÓSPERO el incidente de reconocimiento de mejoras.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte incidentante. Liquidense por la Secretaría, teniendo en cuenta por concepto de agencias en derecho, la suma de medio salario mínimo legal vigente.

NOTIFÍQUESE,


ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ
JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO
El auto anterior se notificó por estado # _____
de hoy _____ a las 8 am
El Secretario,
_____ OSCAR ENRIQUE ESCOBAR ESPINOSA