REPÚBLICA DE COLOMBIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA DE FAMILIA

Bogotá, nueve (9) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Sucesión
Causante: ANA BEATRIZ RODRÍGUEZ BALLESTEROS
Radicado: 11001-31-10-022-2021-00744-01

Magistrado Sustanciador: **IVÁN ALFREDO FAJARDO BERNAL**

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la acreedora FLORINDA ROMERO, contra el auto proferido el catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022), por el Juzgado Veintidós de Familia de Bogotá, mediante el que resolvió las objeciones a los inventarios y avalúos.

ANTECEDENTES

1.- Cursa ante el Juzgado Veintidós de Familia de Bogotá, el proceso de sucesión de la causante ANA BEATRIZ RODRÍGUEZ BALLESTEROS, cuya apertura se dispuso mediante auto del 20 de septiembre de 2021[1], en el mismo proveído fue reconocido como heredero en calidad de hijo el señor MILTON ANDRÉS OCHOA RODRÍGUEZ.

2.- La audiencia de inventarios y avalúos fue realizada los días 10 de marzo[2] y 14 de octubre de 2022[3], a la que comparecieron los apoderados judiciales del heredero reconocido y de la señora FLORINDA ROMERO, esta última solicitó ser reconocida como acreedora respecto de unas mejoras presuntamente efectuadas en un bien inmueble relicto. La relación de bienes y deudas presentada por el heredero Milton Andrés Ochoa y la acreedora Florinda Romero, respectivamente, en la audiencia fue la siguiente:

Activo: i) El 100% del inmueble ubicado en la Carrera 17 Este No. 32-53 vivienda 16, manzana 3, Urbanización San Mateo, Soacha, con matrícula inmobiliaria Nº 051-22279 avaluado en **$80.000.000**

---

[1] Archivo "04. Auto Admite Demanda.pdf"
[2] Archivo "13. Acta Audiencia 10 Marzo 2022.pdf"
[3] Archivo "16. Acta Audiencia 14 Octubre 2022.pdf"

Pasivo: i) Deuda a favor de la señora FLORINDA ROMERO por mejoras realizadas en el inmueble ubicado en la Carrera 17 Este No. 32-53 vivienda 16, manzana 3, Urbanización San Mateo, Soacha, con matrícula inmobiliaria Nº 051-22279 **$18.796.000.**

4.- En la audiencia, el apoderado judicial del heredero MILTON ANDRÉS OCHOA RODRÍGUEZ objetó el pasivo presentado, por dos razones: i) La acreencia no es de la sucesión y no consta en título ejecutivo y, ii) El pasivo no es presentado por "(…) *las personas llamadas del art. 1312 del C.C."*, sino por un tercero que es la señora Florinda Romero; con el fin de dilucidar lo pertinente sobre la objeción, el señor Juez ordenó la práctica de un dictamen pericial para que se avaluaran las mejoras reclamadas por la acreedora, pericia que debía ser allegada por la interesada dentro en el término reglamentado en el artículo 501 del Código General del Proceso. Presentado como fue el dictamen por la señora FLORINDA ROMERO, posteriormente, en diligencia del 14 de octubre de 2022, se llevó a cabo la contradicción del mismo, donde el juez procedió a escuchar al perito que lo suscribió.

El señor **Juan Francisco Escobar Sánchez** manifestó que es técnico en avalúos, fue contratado por la señora Florinda Romero para realizar el avalúo comercial del inmueble registrado con matrícula inmobiliaria Nº 051-22279; el método utilizado consistió en visitar el bien a principios del mes de octubre de 2021, allí fue atendido por la señora Florinda. Frente a las mejoras que consignó en el dictamen pericial, explicó que lo calculó "… *estableciendo las generalidades del inmueble, la señora* [Florinda] *pues yo vi que estaban, que ese inmueble difería de los otros porque ese inmueble, es un barrio, donde las casas todas son iguales y las casas fueron entregadas sin terminado detallado, toda esa cuestión, enchapes, cuestiones de arreglo que hace la gente que está viviendo en esas casas, entonces vi por lo menos que había techos en PVC, que había enchapados en baldosas, habían cosas diferentes a las generales que había en ese barrio"*. Agregó que las mejoras principalmente consisten en acabados, lo que le consta, porque, como lo mencionó, conoce las condiciones de entrega original de la casa, esto es, en "*obra negra y en obra gris"*. En el inmueble analizado, en específico, detectó que la construcción fue reforzada *"en zapatas y columnas"*, probablemente, para aumentar la altura del inmueble, esto es, construir otros pisos. Afirmó que no puede decir quién elaboró las mejoras de reforzamiento y acabados ni tampoco cuándo se hicieron, considera que es el interesado quien debe tener los soportes, en el dictamen consignó que fue la señora Florinda Romero quien hizo las mejoras porque ella le enseñó unas facturas las que "*imagina"* reposan en el expediente; y, se nota que las mejoras fueron

efectuadas recientemente, aproximadamente en los años 2019 - 2020 "*por decir algo"*. Finalmente aclaró que el valor consignado en el dictamen de la casa incluye las mejoras, pues no supo indicar cuánto cuesta el predio sin las mejoras reclamadas.

5.- Finalmente, el titular del Juzgado Veintidós de Familia de Bogotá resolvió la objeción planteada en el sentido de excluir de los inventarios la única partida del pasivo, relativa precisamente a las mejoras reclamadas por la señora Florinda Romero, declarándola impróspera. Fundamentó su conclusión el *a quo,* en que, de conformidad con las previsiones del Código Civil, las mejoras realizadas sobre el inmueble con matrícula Nº 051-22279 pertenecen a la causante Ana Beatriz Rodríguez Ballesteros, ya que cuando se planta en suelo ajeno, la plantación o construcción pertenece por accesión al dueño del inmueble. De otro lado, consideró que el tercero que hizo la construcción, puede reclamar las mejoras o construcciones plantadas, ya que en el ordenamiento jurídico no se permite enriquecimiento sin causa; sin embargo, en el asunto de marras la señora Florinda Romero incumplió con la carga probatoria respectiva, ya que el dictamen allegado carece de los requisitos de ley, no contiene la descripción del método empleado y, el perito, en su declaración, se limitó a indicar que la información la obtuvo directamente de la señora Florinda, quien le exhibió 24 facturas de enchapes y otros materiales; y, de otro lado, en la pericia no están los soportes que acreditan la idoneidad del perito. Es decir, el avalúo rendido se basó exclusivamente en las facturas presentadas por la interesada, sin que el dictamen cumpliera con su finalidad. Finalmente, la acreedora no demostró que hubiese sido ella quien edificó las mejoras reclamadas, pues, a parte del dictamen pericial, no se allegaron otros medios probatorios, sin que puedan tenerse en cuentas las facturas aportadas, las que datan de octubre de 2021, mientras que, según dicho del perito, con base en la información suministrada por la señora Florinda Romero, las mejoras se hicieron al menos hace 5 años, por lo que no se explica si las compras de los materiales se hicieron en el año 2021, cómo se puede afirmarse que las mejoras fueron realizadas hace 5 años.

6.- Inconforme con esa decisión, el apoderado judicial de la señora FLORINDA ROMERO interpuso recurso de apelación, en el que pide se revoque el auto que resolvió la objeción al inventario respecto del pasivo, que negó la inclusión de las mejoras reclamadas, pues el *a quo*, no tuvo en cuenta las facturas que respaldan el pasivo, a partir de las cuales, se deduce que la causante Ana Beatriz Rodríguez Ballesteros no fue quien hizo las mejoras, pues falleció el 25 de septiembre de 2009, para esa fecha, el inmueble con matrícula Nº 051-22279 no tenía dos plantas como lo tiene ahora y, siendo que "*la*

antigüedad de las mejoras realizadas datan de aproximadamente hace 5 años", no cabe duda que *"mi prohijada* [es quien] *ha venido mejorando y edificando la vivienda"*.

7.- Planteado el debate en los anteriores términos, procede la Sala a resolver con fundamento en las siguientes,

CONSIDERACIONES

De entrada, advierte el Tribunal, que, conforme a los lineamientos del artículo 328 del Código General del Proceso, el recurso de apelación interpuesto será resuelto a partir de los argumentos expuestos por la recurrente, que es lo que determina la competencia de esta corporación en orden a resolver la alzada.

En el *sub lite*, cuestiona el apoderado de la señora FLORINDA ROMERO, la exclusión del pasivo reclamado por ella consistente en las mejoras realizadas en el inmueble ubicado en la Carrera 17 Este No. 32-53 vivienda 16, manzana 3, Urbanización San Mateo, Soacha, con matrícula inmobiliaria Nº 051-22279, propiedad de la causante Ana Beatriz Rodríguez Ballesteros, por la suma de **$18.796.000**, las que considera acreditadas con las facturas aportadas en trámite de la objeción.

Acorde con lo plasmado en el expediente, la señora FLORINDA ROMERO solicita que se reconozcan a su favor las mejoras que afirma construyó en el bien raíz propiedad de la fallecida ANA BEATRIZ RODRÍGUEZ BALLESTEROS; dicho predio, afirma la acreedora, lo ha ocupado desde el año 1995, fecha en que ingresó con la anuencia de la causante, pues la acogió junto con el señor LUIS EDUARDO OCHOA RODRÍGUEZ – hijo de Ana Beatriz –, desde su llegada "*comenzó a hacer mejoras al primer piso y edificando un segundo piso"*, también se ha hecho cargo del pago de impuestos y gastos emanados del sostenimiento inherentes al inmueble[4].

Establece el artículo 501 del Código General del Proceso, frente al pasivo de la sucesión en la diligencia de inventarios y avalúos, lo siguiente:

"*1. (…)* ***<u>En el pasivo de la sucesión se incluirán las obligaciones que consten en título que preste mérito ejecutivo, siempre que en la audiencia no se objeten, y las que a pesar de no tener dicha calidad se acepten expresamente en ella por todos los herederos o por estos y por el cónyuge o compañero permanente</u>****, cuando conciernan a la sociedad conyugal o patrimonial. En caso contrario las objeciones se resolverán en la*

[4] Archivo "12. Solicitud de Inclusión Acreedora.pdf"

forma indicada en el numeral 3. Se entenderá que quienes no concurran a la audiencia aceptan las deudas que los demás hayan admitido.

También se incluirán en el pasivo los créditos de los acreedores que concurran a la audiencia. *Si fueren objetados, el juez resolverá en la forma indicada en el numeral 3, y si prospera la objeción, el acreedor podrá hacer valer su derecho en proceso separado"* (Resaltados intencionales).

Tratándose de mejoras efectuadas por un tercero en un inmueble ajeno, ha explicado la jurisprudencia, generan un crédito a cargo del propietario, pues materialmente las mismas pertenecen al inmueble, dado que lo accesorio sigue la suerte de lo principal - art. 739 C.C. -; y, "(…) *aunque existen diversos tipos de mejoras, específicamente en lo que tiene que ver con quienes cultivan en suelo ajeno, debe destacarse que ellos* [mejorantes] *no tienen derechos reales sobre los bienes, pues* ***la ley solo les otorga un derecho de crédito representado en los reconocimientos económicos a cargo del propietario****.*

(…)

Sin embargo, para evitar que ese desplazamiento patrimonial forje un enriquecimiento sin justa causa, ***la ley obliga al propietario del terreno a sufragar los materiales, plantas o semillas empleadas a quien las colocó****, tomando en consideración si el constructor sabía o no que construía, plantaba o sembraba en la heredad de aquél, puesto que cuando el primero obra con conocimiento del segundo no le disputa la condición de dueño, pues es con su anuencia que precisamente incorpora las mejoras"* (resaltado intencional)[5].

No cabe duda entonces, siendo las mejoras un derecho de crédito del tercero que las construye en suelo ajeno, que éstas pueden reclamarse en el pasivo de una sucesión. Sin embargo, para el respectivo reconocimiento del crédito reclamado, el interesado debe cumplir con la carga probatoria del artículo 167 del Código General del Proceso que establece *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen".*

En el *sub lite*, como quedó plasmado en precedencia, la señora Florinda Romero pide que se reconozcan a su favor y a cargo de la sucesión de Ana Beatriz Rodríguez Ballesteros las mejoras que realizó al predio ubicado en la Carrera 17 Este No. 32-53 vivienda 16, manzana 3, Urbanización San Mateo, Soacha, con matrícula inmobiliaria Nº 051-22279, por valor de **$18.796.000**; con el fin de acreditar las mejoras reclamadas, la acreedora aportó las siguientes pruebas:

[5] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia STC12083-2021, Magistrado Ponente: Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

El Dictamen Pericial elaborado por el señor Juan Francisco Escobar Chávez, que tuvo como finalidad "*establecer el valor comercial actual, del inmueble"* ubicado en la Carrera 17 Este Nº 32-53, Comuna 5, San Mateo del Municipio de Soacha. Esta pericia fue rendida, de forma muy somera y genérica, sin explicación técnica o explicitación de método alguno, más allá de indicar que tuvo en cuenta "*los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble"* concluyó que en su totalidad el predio vale **$72.680.000** discriminados así: i) Terreno **$49.400.000** y la construcción **$23.280.000**. En cuanto a las mejoras, que es el punto reclamado por la señora Florinda Romero consignó el perito en el dictamen "*Sobre el predio objeto del presente estudio, se adelantaron diferentes mejoras consistentes básicamente en enchapes, pisos, techos y otras que se encuentran detalladas en el cuadro anexo por valor de **$18.796.000**"*. Dichas mejoras afirma el dictamen fueron pagadas por la señora Florinda Romero[6]. El cuadro al que hace referencia es el siguiente:

JUAN FRANCISCO ESCOBAR CHAVEZ
PERITO AVALUADOR
CEL: 3178554992

VALBUENA CONSTRUCCIONES

CUENTA DE
A-00001

NIT	Cliente	Contacto	Fecha	Ciudad
79832987-1	FLORINDA ROMERO	PERSONA QUE CONTRATO	29/10/2021	soacha
Teléfono	**Dirección**	**Email**	**Descuento (%)**	**T. Pago**
3112722287		edwinvalbuena2987@gmail.com	5	Contado

Ítem	Descripción	Cantidad	Unidad	Vr. Unitario	Vr Total
1	enchape piso primera planta	30	mts	$7.000	$210.000
2	enchape alcoba planta baja	11	mts	$7.000	$77.000
3	enchape baño	12	mts	$7.000	$84.000
4	enchape cocina	15	mts	$7.000	$105.000
5	hechura de meson en concreto	1		$70.000	$70.000
6	fundicion placa masisa	12	mts	$30.000	$360.000
7	placa facil	36	mts	$35.000	$1.260.000
8	aplicación de garraplast techo	4	cuñetes	$45.000	$180.000
9	segundo nivel				$0
10	tecchо P.V.C.	9	mts	$8.000	$72.000
11	hechura de meson en concreto	1		$80.000	$80.000
12	enchape de meson	6	mts	$70.000	$420.000
13	enchape baño	12	mts	$70.000	$840.000
14	instalacion accesorios baños	2		$50.000	$100.000
15	enchape habitacion segundo nivel	10	mts	$70.000	$700.000

[6] Folios 5 a 30 Archivo "14. Memorial con Inventarios y Avalúos.pdf"

16	techo p.v.c. habitacion segundo nivel	10	mts	$70.000	$700.000
17	intalacion techo en teja eternit	51	mts	$120.000	$6.120.000
18	hechura de muro	254	mts2	$7.000	$1.778.000
19	hornamentacion nueVa primer piso 1 puert	1		$2.100.000	$2.100.000
20	instalacion vidrios especiales	1		$150.000	$150.000
21	acometida luz elctrica residencial	1		$1.450.000	$1.450.000
22	zapatas y columnas	8		$80.000	$640.000
23	acometida gas natural	1		$500.000	$500.000
24	pañetes y pintura general	1		$800.000	$800.000
				Valor total	**$18.796.000**

En su declaración, el perito Juan Francisco Escobar Chávez explicó que no hizo avalúo de las mejoras, los datos consignados en el dictamen provinieron de la información suministrada por la señora Florinda Romero, quien le enseñó unas facturas por compra de materiales. Agregó que, debido a su conocimiento de la zona, asume que las mejoras consistieron en acabados y en refuerzos *"en zapatas y columnas",* probablemente para aumentar la altura del inmueble.

Con el dictamen, fueron anexadas unas facturas de compra de materiales en los Establecimientos Ferreluminex, Ornamentación JB, Pintujems y otros sin nombre visible, calendadas 1 de octubre de 2013, 12 de noviembre de 2013, 13 de noviembre de 2013, 2 de febrero de 2014, 15 de noviembre de 2018 y 30 de julio de 2021, todas estas, fueron elaboradas a nombre de la señora Flor Romero, quien reside en la Carrera 17 Este Nº 32-33. Estos documentos, acreditan compra de materiales de construcción tales como cemento, varillas, puntillas, entre otros, por la suma de **$13.028.000**.

Vista así la prueba recaudada, no observa el Tribunal que la señora FLORINDA ROMERO hubiese cumplido con la carga probatoria que le correspondía para demostrar las mejoras reclamadas. En efecto, la pericia elaborada por el señor Juan Francisco Escobar Chávez carece de eficacia jurídica, pues no efectuó realmente un avalúo de mejoras, se limitó a mencionar que éstas se encuentran en un "*cuadro anexo"* que corresponde a la Cuenta Nº A-00001 que data del 29 de octubre de 2021 de la Empresa Valbuena Construcciones. Es decir, la prueba incumple el requisito contenido en el inciso 5 del artículo 226 del Código General del Proceso que establece *"Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones".*

Sobre el incumplimiento de este requisito explica la doctrina "*El dictamen debe contener la explicación clara y lógica de las razones técnicas, científicas o*

artísticas que los peritos tuvieron en cuenta para adoptar sus conclusiones, y los detalles que permitan identificar las cosas o bienes que hayan examinado, es decir, debe aparecer debidamente fundamentado, claro, preciso y convincente, pues de lo contrario ***carecerá de eficacia probatoria****"*[7]

Adicionalmente el dictamen no contiene los otros aspectos a que hizo referencia el perito en su declaración, consistentes en que, debido a la forma en que se entregaron los inmuebles del mismo sector, las mejoras son acabados y refuerzos en zapatas y columnas, sin que esté plasmado en la pericia cuál es la estructura original del predio.

Contrario a lo afirmado por el apoderado de la acreedora apelante, las mejoras no están probadas con las facturas de los Establecimientos Ferreluminex, Ornamentación JB, Pintujems y otros, en tanto, si bien reflejan compra de materiales de construcción por parte de la señora FLORINDA ROMERO, quien, según dijo el perito, vive en el predio de la causante ubicado en la Carrera 17 Este Nº 32-33, ello es insuficiente para deducir que los insumos adquiridos fueron invertidos en el bien relicto, pues la objetante no se ocupó de probar cuándo y cómo se hicieron las obras respectivas, ni quien las realizó materialmente.

En general, la indeterminación y vaguedad el dictamen y la ausencia de otros medios de prueba que apuntalaran la acreditación, y, por ende, la veracidad de lo que constituye materialmente el objeto de lo que reclama la objetante, tornan frustránea la prosperidad de la objeción formulada.

Como lo enseña la jurisprudencia "*[u]na cosa es que un medio de prueba satisfaga los requisitos de regularidad, legalidad, oportunidad, formalidad, pertinencia, conducencia y relevancia, y otra bien distinta es el mérito demostrativo que pueda tener con respecto a un hecho determinado. Eso último no surge de aquellas adjetivaciones del medio probatorio, sino de su contenido y alcance natural y jurídico para transmitir conocimiento de un hecho dentro del proceso judicial"* (CSJ, SC168-2023, Octavio Augusto Tejeiro)

Así las cosas, sin más disquisiciones, por no ser ellas necesarias, se confirmará el auto impugnado. No obstante, se advierte a la señora FLORINDA ROMERO, que lo anterior no es óbice para que pueda eventualmente hacer valer su derecho en proceso separado, tal como lo dispone el art. 501 del Código General del Proceso.

[7] DEVIS ECHANDÍA Hernando, Teoría General de la Prueba Judicial, Tomo II, Sexta Edición, Editorial Temis, Pàgs. 391 y 392

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en Sala de Familia de Decisión Unitaria,

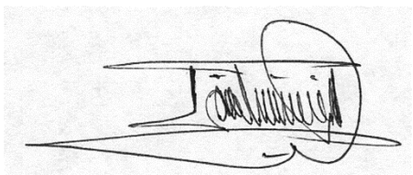
R E S U E L V E:

PRIMERO.- CONFIRMAR la providencia del catorce (14) de octubre de dos mil veintidós (2022) por el Juzgado Veintidós de Familia de esta ciudad, por las razones expuestas en la motivación de esta providencia.

SEGUNDO.- CONDENAR en costas a la apelante. Se fija como agencias en derecho la suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente.

TERCERO.- DEVOLVER en su oportunidad las diligencias al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE



IVÁN ALFREDO FAJARDO BERNAL
Magistrado