



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Caldas (Ant.), nueve de septiembre de dos mil veinte

RADICADO.	05129-40-89-001-2020-00182-01.
PROCESO.	VERBAL – RECONOCIMIENTO DE MEJORAS.
SENTENCIA	119 / 07
DEMANDANTE.	EFRÉN ELIECER TABORDA ARREDONDO
DEMANDADO.	SERGIO ANDRÉS TABORDA VANEGAS
ASUNTO.	CONFIRMA SENTENCIA.
TEMA.	De la improcedencia de la demanda autónoma de mejoras.

Procede el Juzgado a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 1º de octubre de 2019, por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Caldas, mediante la cual se puso fin, en primera instancia, al proceso verbal para el reconocimiento de mejoras reclamadas por EFRÉN ELIECER TABORDA ARREDONDO frente a SERGIO ANDRÉS TABORDA VANEGAS.

I. ANTECEDENTES.

1. DE LA PRETENSIÓN.- El señor EFRÉN ELIECER TABORDA ARREDONDO pretende que el señor SERGIO ANDRÉS TABORDA VANEGAS le reconozca las mejoras realizadas en el inmueble identificado con el folio de matrícula número 001-547187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, las que estimó en la suma de \$60.000.000. Además, pidió que se condene en costas a la demandada.

2. DE LOS FUNDAMENTOS FACTICOS.- A modo de apretada sinopsis de los fundamentos fácticos de la demanda, señaló el demandante que, en el año 1990, siendo empleado de la empresa Gama Corona, compró el inmueble distinguido con el folio de matrícula 001-547187, ubicado en esta localidad.

Dijo también que formó una unión marital de hecho con la señora Gladys del Socorro Venegas Sánchez, la cual se extendió por espacio de 20 años aproximadamente, relación de la cual se procrearon dos hijos, Sergio Andrés y Kevin Sebastián Taborda Venegas, actualmente mayores de edad.

Expuso igualmente que en 1994 dijo venderle dicho inmueble a la señora Gladys del Socorro Venegas Sánchez y a su hijo Sergio Andrés Taborda Vanegas, todo lo cual fue vertido en escritura pública No. 189 del 19 de febrero de 1994 de la Notaría Única de Caldas; sin embargo, el propósito de la aparente venta fue el de

preservar el patrimonio familiar, pero sin que el contrato fuera real; de hecho, el demandante siguió cancelando impuesto predial por espacio de 5 años y aunque después continuó haciéndolo su compañera permanente y su hijo, ello obedeció a un acto de colaboración con los gastos del hogar.

Del mismo modo, el actor dijo haber realizado mejoras en el mencionado inmueble, las cuales fueron hechas a ciencia y paciencia de la señora Gladys del Socorro, dueña en ese entonces, y del señor Sergio Andrés, dueño actual. Concretamente, dijo haber construido 2 habitaciones en el segundo piso; remodeló la casa, y edificó un apartamento en el tercer piso, más una alcoba adicional.

Seguidamente, adujo que en el mes de marzo de 2016, por conflictos familiares, fue expulsado del bien por solicitud de la excompañera permanente y de su hijo, sin ningún reconocimiento de las mejoras implantadas. Además, con un presunto ánimo de desfavorecer su posición ante una eventual demanda de declaración de unión marital de hecho y la consecuente liquidación de sociedad patrimonial, y en razón a que se le citó a audiencia de conciliación, la señora Gladys transfirió a su hijo Sergio el 50% del derecho de dominio del cual era titular, quedando como único propietario, y éste a su vez constituyó derecho de usufructo en favor de Luz Adíela Vanegas Sánchez.

3. LA RÉPLICA Y ACTUACIÓN PROCESAL.- Mediante providencia del 7 de diciembre de 2019, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Caldas admitió la demanda en contra del demandado, quien, según acta que reposa a folios 113, contestó la demanda en el sentido de oponerse a las pretensiones de la misma, dado que, según su versión, las reparaciones y mejoras no se hicieron de manera exclusiva por éste, pues muchas de ellas fueron sufragadas por la señora Gladys del Socorro, y para enervar el *petitum* planteó las excepciones que denominó “*No comprender la demanda a los litisconsortes necesarios*”, basada en que debe integrarse al proceso la señora Gladys del Socorro Vanegas Sánchez, por cuando las mejoras reclamadas se hicieron cuando ella era copropietaria del inmueble y “*no haberse presentado prueba de la calidad en que actúa el demandante*”, fundada en que ante el Juzgado Civil del Circuito de Caldas se tramita proceso de declaratoria de existencia de unión marital de hecho, por lo que hasta tanto no se culmine dicho proceso no se puede saber la calidad que ostenta el demandado frente al bien.

En audiencia del 4 de agosto de 2017 (fl. 179), el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas, declaró probada la excepción previa de “*No comprender la demanda a los litisconsortes necesarios*”, por lo cual ordenó la vinculación al

proceso por pasiva de la señora Gladys del Socorro Vanegas Sánchez, quien fue notificada y procedió a contestar la demanda por conducto de apoderado judicial, proponiendo la excepción de fondo que denominó "*llegitimación en la causa*" fundada básicamente en que lo pedido equivale a una compensación derivada de unas adecuaciones en una vivienda para efectos de mejoramiento de la calidad de vida de los integrantes, que no pueden ser reclamados por el demandante, pues hacen parte integrante de lo aportado durante la convivencia con designios a proclamar como la existencia de la sociedad patrimonial derivada de la unión marital.

A su vez, propuso las excepciones de mérito que intituló "*Carencia de derecho reclamado*" en la que se alude sobre la confusión como modo de extinguir las obligaciones; "*Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva*"; "*efectividad de las negociaciones realizadas*"; "*Reclamación ficticia*"; "*Enriquecimiento sin causa*"; "*Prescripción extintiva*"; "*Buena fe de la convocada*"; "*Multiplicidad de trámites en busca de un mismo propósito*"; "*Falta de Presupuestos Procesales y sustantivos o materiales para ejercer la acción*"; "*petición extrapetita*" y "*mala fe y temeridad*".

En auto del 12 de marzo de 2019, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas, declaró la pérdida de competencia, y remitió el expediente al Juzgado Primero Promiscuo Municipal para que asumiera el conocimiento y continuara con el trámite.

4. LA SENTENCIA APELADA.- En audiencia del 1° de octubre de 2019, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Caldas profirió la sentencia impugnada, conforme con la cual desestimó las pretensiones de la demanda. En sustento de la decisión, indicó que el artículo 739 C. Civil consagra la construcción en predio ajeno y exige que quien pretenda el pago de mejoras debe acreditar su calidad de poseedor, condición ésta de la cual carece el demandante, pues este residía en el predio en razón de la unión marital de hecho.

Que de los hechos se desprende que mantuvieron convivencia por más de 20 años, por lo que el inmueble presuntamente entró en el haber patrimonial, por lo que las mejoras reclamadas también hacen parte de dicho haber, y en ese sentido no existe legitimación en la causa para reclamarlas como propias.

Por lo anterior, declaró probadas las excepciones de ilegitimidad en la causa, falta de legitimación en la causa por activa y pasiva.

También manifestó que en todo caso, no quedaron acreditadas las mejoras, dado que no se aportó prueba suficiente, más que la afirmación de parte y un dictamen pericial para determinar la cuantificación, y los testimonios no son dicentes de la existencia de las mejoras y de la persona que sufragó los gastos. En tal virtud, declaró probada la excepción de reclamación ficticia.

5. LA APELACIÓN.- Frente a dicha decisión, la parte demandante interpuso el recurso de apelación, señalando que el fallo fue sustentado en la unión marital de hecho, sin tener en cuenta que la relación o convivencia se dio hasta el año 1997, como quedó establecido en el proceso de declaratoria de existencia de unión marital, que el demandante vivía en la misma casa; que las mejoras se hicieron cuando ya no existía relación.

Frente a las mejoras, que si bien se indicó que no existe recibo que sustente el pago de los materiales, no se tuvo en cuenta la declaración de uno de los testigos, quien indicó que el único que le dio dinero es el señor Eliecer.

II. CONSIDERACIONES

1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.- De la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, y aunque en el trámite adelantado por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas, se observan algunas irregularidades, como que el demandado careció de derecho de postulación cuando contestó la demanda, la parte demandada no se pronunció al respecto, y por ello tal falencia se entiende subsanada, como las demás irregularidades que se pudieron presentar. Por lo demás, la demanda se presentó ante juez competente, y está demostrada en esta instancia la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, tanto por activa como por pasiva.

2. LA PRETENSIÓN AUTÓNOMA DE RECONOCIMIENTO DE MEJORAS.- Paralelos a los derechos reales, ejercidos sobre una cosa y susceptibles de hacerse valer frente a todo el mundo, es decir, con efectos *erga omnes*, se encuentran los derechos de crédito, que sólo se pueden hacer valer frente a determinada persona (arts. 665 y 666 del C. C.). Los primeros son taxativos, desde luego que el dominio, el uso, el usufructo, la habitación, la herencia, la hipoteca, la prenda y las servidumbres activas tienen esa connotación, aun cuando algunos se estimen accesorios como la hipoteca y la prenda; los segundos, en cambio, son absolutamente abiertos, pues son las fuentes de las obligaciones las que sirven de cimiento a tales derechos, pero sin límite alguno,

tanto más sí en el derecho privado campea el principio de autonomía de la voluntad en las relaciones negociales; de hecho, la lista visible en el aludido precepto 666 de la ley sustantiva civil apenas resulta ejemplificativa, lo cual brota de la expresión “... como...”, allí visible, denotativa de simples modelos, pero sin especificidad de ninguna clase.

Así las cosas, partiendo del concepto mismo del **derecho personal** se tiene dicho por la doctrina y la jurisprudencia generalizada, que la posibilidad de reclamar mejoras implantadas en un bien de propiedad de otro constituye un **crédito singular**, en tanto la exigencia sólo se le **puede hacer al dueño**, aun cuando éste, para reclamar su predio, accione en virtud de un derecho real como el dominio, acción reivindicatoria propiamente dicha, o alguna otro que implique la restitución de la cosa.

Ahora, lo anterior tiene sustento legal en lo que reza el canon 739 del Código Civil, según el cual, *“[e]l dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.*

“Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”.

Pues bien, se dijo que tal norma constituía el cimiento del crédito personal de mejoras (derecho personal de superficie), pues allí se ve como el propietario que quiere recuperar su lote se ve conminado a pagar las indemnizaciones o la construcción, plantación o cementera, según el caso, lo que permite colegir la posibilidad de que se oponga tal carga al dueño que busca el fin mentado, en clara muestra de que se trata de un derecho que se hace valer, en línea de exclusividad, frente a un sujeto determinado. Eso sí, cabe distinguir dos eventos trascendentales, a la sazón, (i) que las mejoras se hayan hecho sin consentimiento del titular del dominio sobre la heredad, caso en el cual éste puede hacerse dueño de ellas, pero pagando las compensaciones de rigor, aunque también puede obligar al mejorador a que adquiera la finca, pagando un justo precio con frutos e indemnizaciones como reza la ley; y, (ii) que las mejoras se hayan efectuado con consentimiento del propietario, a ciencia y paciencia de éste,

circunstancia que sólo da una opción, como es la de que el propietario se haga dueño de las mejoras, desde luego pagando un justo precio por ellas.

Por consiguiente, el derecho del mejorador es personal, no cabe duda, pero ello **no supone que exista una acción directa o autónoma para su reclamo**, ya que, como se dejó explicado, el cimiento de la obligación se concentra en el contenido del artículo 739, el que sólo brinda legítimo pábulo, directo, concreto y **principal a las acciones del propietario**, no a las de quien efectuó la mejora. Entonces, **sólo cuando el dueño busca recobrar su bien raíz en virtud de la accesión de cosas muebles a inmuebles, o busca obligar al sujeto que edificó a que adquiera el terreno, puede éste oponer las mejoras para que le sean reconocidas y pagadas, o compensadas en el último evento, del mismo modo que puede retener la cosa hasta que se efectúe el respectivo pago de las mejoras efectuadas.**

En suma, el ejercicio de una cualquiera de las acciones previstas en el artículo trasuntado, se la otorga la ley al propietario y sólo a él, por lo que la exigibilidad que el mejorador pueda tener respecto al reconocimiento y pago de sus mejoras, está condicionada a que **el propietario ejerza su acción**, tanto más sí, como ocurre en nuestro medio, no está consagrado el derecho real de superficie que aplica en otras latitudes, sino la accesión como modo de adquirir el dominio de las cosas, entre otras, de las edificaciones, plantaciones, etc., que se construyan o siembren en su propia heredad.

Así lo ha admitido la Corte Suprema de Justicia, cuando sentenció: “(...) *Y como en principio, quien es el señor de la tierra pasa a serlo por el modo de la accesión, de lo que otro edifica en ella en virtud de que lo accesorio es atraído por lo principal, síguese que, en tal evento, el edificador no tiene un derecho de dominio tal sobre la mejora que le faculte para disponer de ella a su antojo o para impedir que el dueño de la tierra la haga suya. El señorío de la mejora, entonces lo adquiere éste por el modo originario de la accesión, y no por derivarlo de un acto de voluntad del mejorante, quien, como adelante se dirá, sólo tiene derecho crediticio por el valor de la edificación o por el de las prestaciones mutuas, en su caso. Este derecho crediticio que el artículo 739 apuntado concede al mejorador, no es autónomo, sólo puede ser ejercitado por éste, cuando el dueño de la tierra haga uso de las prerrogativas que la misma disposición le otorga...*”¹ (Negrilla fuera de texto).

¹ Casación Civil del 28 de septiembre de 1977, reiterada en las sentencias de 17 de mayo de 1995, exp. 4137, M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss y 31 de marzo de 1998, exp. 4674, M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles.

Y en sentencia que data del 17 de mayo de 1995, expediente 4137, la misma Corporación sostuvo que *“... La ley, empero, ajustándose a las normas de la equidad y en procura de no hacerse cómplice de enriquecimiento sin causa, concede también a quien la plantó, derecho de retención sobre la mejora, así: si la hizo sin consentimiento del dueño de la tierra, que ejerza el derecho de adquirirla, hasta que éste le pague las indemnizaciones a que tenga derecho, como poseedor de buena o mala fe, y hasta cuando le pague su valor, si la ejecutó a ciencia y paciencia del mismo. Cabe precisar, repitiendo, que por la índole del derecho de retención, éste sólo se concede al mejorador que está en poder de la respectiva mejora...”*.

Colígese de lo visto que, en principio, el ordenamiento jurídico colombiano **no prevé acción autónoma para el reconocimiento y pago de mejoras**, y aunque éstas se le pueden reclamar al propietario de la finca, esa posibilidad **sólo es viable por vía de excepción o de oposición al querer de éste**, ya por indemnización, por pago simple, o por prestación mutua, máxime si el mejorador puede tener la cosa en el entretanto.

Desde luego, no olvida el Juzgado que hay eventos en los que, por excepción, procede la demanda autónoma de mejoras, como así lo estableció la Corte Suprema de Justicia en la sentencia de 15 de junio de 2000, expediente No. 5218, con ponencia del Magistrado José Fernando Ramírez Gómez, y en la cual se expuso:

“La eficacia retroactiva de la declaración judicial de nulidad de un negocio jurídico, con fuerza de cosa juzgada, dimana de la propia naturaleza de la sanción dispuesta por la ley para aquellos actos y contratos que se celebran contraviniendo sus prescripciones, pues ella comporta la destrucción de los efectos que hubieren producido desde su celebración, hasta el momento de invalidarse judicialmente. Dicho efecto lo reglamenta el art. 1746 del C. Civil, cuando establece que quienes concurrieron a su formación, tienen derecho a ser restituidos al mismo estado de cosas existente al tiempo de celebrarlo, lo que de suyo implica, para el evento de haberse ejecutado total o parcialmente las prestaciones derivadas del mismo, la devolución de todo cuanto hubieren dado o recibido con ocasión de él, excepto, por ejemplo, cuando la nulidad recae sobre contrato celebrado con persona incapaz, sin la observancia de los requisitos legales, o deviene de haber tenido causa u objeto ilícitos a sabiendas de las partes contratantes.

“Empero, el derecho que en tales términos consagra el inc. 1º. del texto legal referido, no se satisface con el reintegro exclusivo de las cosas dadas o recibidas

en cumplimiento de las obligaciones emanadas del negocio jurídico anulado, ya que, por mandato de su inc. 2º., inspirado en el inocultable propósito de preservar una relación de equidad en las prestaciones dirigidas a retornar a las partes a la situación anterior al contrato, comprende los intereses y frutos de aquellas, así como el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas, además de las indemnizaciones que provengan de la pérdida culposa o deterioro que sufrieren mientras estuvieron en poder de la parte obligada a devolverlas, todo con sujeción a las reglas contenidas en el Capítulo 4º. Título 12, del Libro 2º. del C. Civil, que gobiernan las prestaciones mutuas en materia de reivindicación.

“El precepto mencionado, determina las consecuencias que se derivan del aniquilamiento del vínculo contractual, dispuesto por la declaración judicial de nulidad, cuando señala los derechos y las obligaciones que a cada una de las partes incumbe para que queden restablecidas en la situación existente al momento de celebrarse el negocio invalidado. Efectos que de ordinario se concretan en el proceso en el cual se pronuncia el decreto anulatorio, bien a instancia de parte o por iniciativa del juzgador, si cuenta con el soporte probatorio correspondiente, ya que se consideran incluidos en el thema decidendum, por ser la consecuencia natural y legalmente asignada a un pronunciamiento de tal índole.

“Con todo, si allí no se produce la pertinente condena, bien por no estar dirigida la pretensión a controvertir la validez del negocio jurídico sobre el cual recae a la postre el pronunciamiento anulatorio, o por otra circunstancia, que bien puede ser la no alegación en esa oportunidad, de ahí no se puede colegir la imposibilidad para reclamarla en proceso autónomo y separado, sencillamente porque tal disposición no consagra una regla preclusiva del derecho a obtener el reconocimiento de las prestaciones que a cada parte corresponden, ni la norma en cita establece éste como el ámbito único para el ejercicio de tales derechos, como sí ocurre con ocasión de similares reclamaciones en tratándose de procesos divisorios y de deslinde y amojonamiento, donde, como ha tenido oportunidad de explicarlo la Corporación, se verifican normas destinadas a este propósito, como ocurre con los arts. 466 y 472 del C. de P. Civil. Es que siendo la caducidad del término para formular la pretensión una verdadera pérdida del derecho de acción por una causa concreta, su tratamiento, que negativamente (ausencia de caducidad), se propone como presupuesto del proceso, corresponde con exclusividad a la ley y mediante normas de orden público, frente a las cuales, como lo ha dicho la Corte, no caben intromisiones del funcionario judicial, pues el término además de tenerlo que prever expresamente el legislador, corre de manera automática, puesto que se trata de una ‘situación temporal delimitada de antemano’”.

*“De manera que si se declara judicialmente la nulidad de un negocio jurídico y consecuentemente se ordena la restitución del bien sobre el cual versó, y no obstante haber sido mejorado por la parte obligada a entregarlo, **nada se dispone sobre el reconocimiento del derecho que legalmente le asiste para obtener el abono del valor de las mejoras implantadas, ningún óbice existe para que tal pretensión se formule ulteriormente en demanda autónoma e independiente, por la inexistencia de una regla legal que imperativamente establezca su reclamo en el proceso en el cual se resuelve la nulidad, con efectos preclusivos de así no ocurrir.** Ya la Corte en sentencia de 31 de marzo de 1998 (G.J. No. 2491, págs. 701 y s.s.), había admitido la procedencia de una demanda ulterior y autónoma, pretendiendo el reconocimiento de mejoras, no empece a haberse tramitado con antelación un proceso donde era dable su reclamo. Al respecto anotó: ‘Si en sentencia judicial que produzca efectos frente a quien plantó las mejoras, se ordena la restitución del predio mejorado al dueño, o ésta ya se consumó, es evidente que la elección que la ley le confiere al propietario se ha hecho concreta, razón por la cual podrá el mejorante, cuando el pago de las mismas no hubiese sido ordenado, reclamar autónoma e independientemente su valor, pedimento que se fundamenta, insístese, en el insoslayable y categórico principio que prohíbe enriquecerse injustamente en detrimento de otro, así aún se halle detentando el bien, porque lo relevante no es la posesión o tenencia en sí misma, sino el hecho del vencimiento judicial sin haber obtenido el reconocimiento del valor de las mejoras”*”.

Acorde entonces con la jurisprudencia citada, se tiene que cuando se pretende el reclamo de mejoras, debe hacerse en el proceso en el que se reclame u ofrezca la restitución del bien, o ese hecho sea consecuencia de la pretensión aducida en la demanda. Sin embargo, cuando en el proceso de que se trate se ordena la restitución de una cosa y nada se dispone sobre mejoras puede el mejorante reclamarlas en proceso aparte, claro está, tal conclusión surge para quien fue parte del proceso en el que se le ordena la devolución de una cosa y no se resolvió frente a sus mejoras; pues, para quien nunca ha sido demandado se vuelve al esquema inicial, o sea, que no tiene demanda autónoma de mejoras, pues las puede reclamar previa oposición a la diligencia de entrega, lo que obligaría al propietario a reivindicar, en acción que de suyo implica las restituciones mutuas, de frutos y de mejoras.

Sobre este último aspecto, la Corte señaló que “[s]e sigue de lo expuesto que, **por regla general, quien plantó mejoras en suelo ajeno, no tiene acción directa para obtener del dueño de la tierra su valor o para obligarlo a venderle el predio;** y que, por excepción, **únicamente en aquellos casos en los que se ha**

materializado, por sentencia judicial o de facto, la recuperación del suelo por parte del titular dominio, aquél puede accionar para obtener de éste el valor de las mejoras” (Negrillas fuera de texto). (CSJ. SC10896-2015).

3. CASO CONCRETO.- En el evento que nos convoca, el señor EFRÉN ELIECER TABORDA ARREDONDO demandó al señor SERGIO ANDRÉS TABORDA VANEGAS pretendiendo le reconozca, en calidad de propietario del inmueble folio de matrícula 001-547187, las mejoras realizadas en el mismo y de las cuales aduce se hicieron con la aquiescencia de éste, mismas que cuantificó en la suma de \$60.000.000.

Acorde con lo dicho hasta el momento, se tiene que la demanda impetrada por el actor no está llamada a prosperar, pues como se dijo, no resulta viable la demanda directa o de manera autónoma o exclusiva para el reclamo de mejoras en predio ajeno, como aquí se pretende, sin que se hubiere ejercido otro tipo de acción tendiente a la recuperación del inmueble, ni trámite alguno en el que se hubiese ofrecido la entrega de éste, por lo que no se encuentra habilitado al Juzgado para entrar en el debate o análisis de acciones distintas a la impetrada, pues recordemos que la demanda limita la actividad del juez circunscribiendo específicamente el ámbito de la situación sujeta a revisión jurisdiccional.

Dicho de otro modo, si el contrato de compraventa mediante el cual el actual actor dijo transferir su dominio era simulado, bien podía éste ejercer la acción de prevalencia en lugar de intentar un reclamo como el actual, máxime que en virtud de la primera demostraría que el predio siempre ha estado en su patrimonio, de modo que documentalmente volvería a ser el dueño de la heredad aparentemente vendida, todo lo cual tendría mayor valor que un simple un derecho de crédito para el valor de las mejoras, cuya plantación, incluso, podría ser un indicio de simulación.

Lo que no admite duda es que el hecho de no haberse intentado dicha acción de simulación o que después se hubiese dado una nueva venta, no habilitan al actor para una demanda autónoma de mejoras que ahora inicia, cuando no ha mediado reclamo u ofrecimiento alguno del inmueble.

CONCLUSIÓN.- Así las cosas, aunque exclusivamente por estas motivaciones, habrá de confirmarse la sentencia apelada.

III. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALDAS, ANTIOQUIA**, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA**, por los motivos acá expuestos, la sentencia apelada, de fecha, contenido y procedencia ya indicados. Sin condena en costas en esta instancia, pues no se causaron.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

LA JUEZ

2019-00182-01 – 09/09/2020