

**Radicado: 68001-31-03-001-2016-00191-02.**  
**Incidente de reconocimiento de mejoras - Apelación auto.**  
**Incidentantes: María Eugenia Toloza Vera y William Barros Mantilla.**  
**Incidentado: Arnulfo Rojas Sánchez.**  
**No. interno: 911/2019.**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR**

**DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**

**SALA CIVIL FAMILIA**

Magistrado Sustanciador: Doctor JOSÉ MAURICIO MARÍN MORA.

Bucaramanga, siete de mayo de dos mil veinte.

Se decide el recurso de apelación que formuló el apoderado de la parte plural incidentante contra el auto dictado el 6 de septiembre de 2019 por el Juez Primero Civil del Circuito de Bucaramanga.

**ANTECEDENTES**

En la providencia recurrida el Funcionario a quo resolvió el incidente de reconocimiento de mejoras que por intermedio de abogado promovieron MARÍA EUGENIA TOLOZA VERA y WILLIAM BARROS MANTILLA contra LUZ STELLA, JOSÉ OSWALDO, JUAN CARLOS, LUIS ANTONIO y MARTHA MARÍA ROJAS GIRÓN como herederos determinados de ARNULFO ROJAS SÁNCHEZ, condenado a los incidentados a pagar a aquéllos la suma de cuarenta y dos millones ochocientos setenta y tres mil seiscientos pesos (\$42.873.600) como mejoras útiles realizadas sobre el predio

Miramanga Dos, tal y como se petitionó por los incidentantes, comoquiera que no hubo oposición. No obstante, se abstuvo de reconocer el monto de setenta y siete millones ciento veintiséis mil cuatrocientos pesos (\$77.126.400), por concepto de gastos de celaduría, por no tener la calidad de mejora útil que hubiera aumentado el valor del inmueble.

Inconforme con ese proveído, la parte incidentante por conducto de su vocero judicial impetró recurso de apelación, arguyendo, en lo esencial, que se allegaron las pruebas que dan fe de la existencia de mejoras en cuantía superior a la reconocida por el Juez de primer grado, sin que se realizara un *"análisis detallado del reconocimiento de cada una de las mejoras que fueron solicitadas en el incidente, que sin culpa por parte del señor juez dio un valor inferior a lo solicitado y demostrado en el incidente de reconocimiento de mejoras y no tuvo en cuenta o relación[ó] nada de los rubros (sic) solicitados, además tuvo en cuenta una mejora que nunca fue pedida en el incidente de mejoras como tal y fue el servicio de celaduría"*.

Durante el termino de traslado el mandatario de la parte incidentada pidió mantener incólume la providencia impugnada, pues *"corresponde a la parte incidentante probar los fundamentos de hecho sobre los cuales reclaman los efectos de las normas de derecho y en ese orden la decisión se encuentra ajusta[da] a las normas sustantivas, por lo tanto no hay desconocimiento de ellas como lo señala el recurrente y por el contrario la decisión se encuentra ajusta[da] a derecho igualmente la decisión la toma el despacho con base a las pruebas que el incidentante alleg[ó], pues no obra otra prueba de nign[a] otra índole que sustente el costo de las mejoras, luego no puede ahora la parte incidentante pretender pedirle al despacho otra valoración"*.

## **CONSIDERACIONES**

Al acometer el estudio del presente asunto, se advierte que la función jerárquica del Tribunal se circunscribirá al análisis y definición de las precisas razones vertidas por el apoderado de la parte recurrente al sustentar la censura vertical, acto que fija la competencia del superior conforme a lo prescrito por el inciso 1 del artículo 328 del Código

General del Proceso, toda vez que estamos en presencia de parte apelante única.

Bajo ese entendido, interesa memorar que mediante sentencia proferida en audiencia del 29 de mayo de 2018 el Juez Primero Civil del Circuito de Bucaramanga declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 22 de junio de 2004 entre ARNULFO ROJAS SANCHEZ como prometiente vendedor y MARÍA EUGENIA TOLOZA VERA y WILLIAM BARROS MANTILLA como prometientes compradores, condenando en abstracto al primero a pagar a los segundos "*el valor de las mejoras por estos constituidas sobre el predio*" Miramanga Dos identificado con folio de matrícula 300-0084204.

Ejecutoriada esa providencia<sup>1</sup> y dentro del término señalado en el artículo 283 inciso 3 del Código General del Proceso MARÍA EUGENIA TOLOZA VERA y WILLIAM BARROS MANTILLA, por intermedio de apoderado, formularon incidente de *reconocimiento de mejoras*, relacionándolas así: a. replanteo o desplanado y desmontado de 25 metros cuadrados, a razón de dos mil quinientos pesos (\$2.500) por metro cuadrado, para un total de *dos millones cuatrocientos setenta y cinco mil pesos (\$2.475.000)*; b. remoción de tierra y explanación de 4500 metros cúbicos de tierra, a diez mil pesos (\$10.000) por metro cúbico, para un total de cuarenta y cinco millones de pesos (\$45.000.000); c. construcción del establecimiento de comercio *Club Deportivo y Recreativo La Vallenata y Fuente de Soda Buenos Aires*, que cuenta con cuatro canchas de minitejo, cuatro de bolo criollo y una pista para eventos, con un valor de doce millones de pesos (\$12.000.000); d. vivienda de habitación de 36 metros cuadrados, por veinte millones de pesos (\$20.000.000); e. instalación de servicios públicos -agua, energía eléctrica, gas, teléfono e internet-, por diecisiete millones quinientos mil pesos (\$17.500.000); f. cercas en postes de cemento y madera, cuerdas de alambre y zunglia, poste de cemento para alumbrado, portón de madera con malla metálica, arco metálico para cancha de futbol y malla, todo en cuantía de once millones de pesos (\$11.000.000); y, g. talud de

---

<sup>1</sup> Huelga acotar que contra la mencionada providencia la parte demandada formuló recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió al despacho del Magistrado que aquí actúa como sustanciador, siendo admitido por auto del 21 de junio de 2018; sin embargo, en diligencia del 7 de mayo de 2019 se declaró desierto por falta de sustentación, dada la inasistencia de la parte recurrente.

38 metros de largo por 10 de alto cubierto con plástico negro, con un valor de catorce millones quinientos mil pesos (\$14.500.000); para un total por mejoras de *ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000)*<sup>2</sup>. Se mencionó también que, en virtud de un acuerdo verbal, los incidentantes realizaron labores de loteo sobre el predio y gestionaron la venta de 80 lotes, por los que recibían un millón de pesos (\$1.000.000) por cada uno como comisión, existiendo un saldo de treinta y ocho millones quinientos noventa y ocho mil seiscientos sesenta y ocho pesos (\$38.598.668) a su favor, junto con la cantidad de setenta y siete millones ciento veintiséis mil cuatrocientos pesos (\$77.126.400) por servicios de celaduría prestados durante doce años, "*aclarando que dich[a] suma ser[í]a para un proceso laboral*".

Huelga mencionar que el incidente en comento se admitió por auto del 31 de julio de 2018 y que la parte incidentada no se pronunció, es decir, no hubo oposición al mismo.

Por la senda que se trae, de inmediato advierte el Tribunal que le asiste razón a la parte impugnante en cuanto a que el Juez competente tomó como pretensión un ítem ajeno al listado de mejoras que los incidentantes relacionaron en el escrito incoactorio, esto es, los gastos de celaduría. Ello, si en cuenta se tiene que tal concepto no integra las mejoras cuyo pago persiguen MARÍA EUGENIA TOLOZA VERA y WILLIAM BARROS MANTILLA ni su valor hace parte de la cuantía del incidente - conformada por la sumatoria de los siete literales señalados párrafos atrás-. Es más, aquéllos *aclararon* que ese monto sería reclamado en un eventual proceso laboral.

De ahí que, el señalado concepto no podía, en principio, ser objeto de análisis por parte del Funcionario de primer grado, ni para reconocerlo como mejora, de ser el caso, pero tampoco para descontarlo del monto total de las mismas, por la sencilla razón de no estar incluido allí.

---

<sup>2</sup> Así se indica en el escrito contentivo del incidente. En realidad, la suma de la totalidad de esos ítems equivale a ciento veintidós millones cuatrocientos setenta y cinco mil pesos (\$122.475.000).

Ahora bien, dentro de las probanzas que acercó la parte incidentante para la acreditación de las mejoras que reclama obra dictamen pericial elaborado por el auxiliar de la justicia Gustavo Jaramillo Pinto, en el que se detallan las actividades realizadas por MARÍA EUGENIA TOLOZA VERA y WILLIAM BARROS MANTILLA en el señalado predio, incluyendo lo relativo a la remoción de tierra, nivelación, explanado y desmontado de terreno, construcción de una vivienda, una pista de baile y una cancha múltiple, cercas en cemento y madera e instalación de servicios públicos. Se incluyó, también, por concepto de servicio de *celaduría*, prestado durante 12 años, el valor de setenta y siete millones ciento veintiséis mil cuatrocientos pesos (\$77.126.400), y por *mano de obra* lo que sigue: "*[I]os declarantes extraproceso en la deposición 852-17 en la Notaría Séptima de Bucaramanga, señores CARLOS JULIO BARRIOS MANTILLA... y GABRIEL BARRIOS SEQUEDA..., afirman que recibieron como pago por de la (sic) mano de obra, la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000). Contrato que se extendió por dos años*". En cuanto a la valoración de las mejoras, el perito indica: "*[I]os mismos declarantes extraproceso en la deposición 852-17 en la Notaría Séptima de Bucaramanga, señores CARLOS JULIO BARRIOS MANTILLA... y GABRIEL BARRIOS SEQUEDA..., manifiestan que los señores WILLIAM BARRIOS MANTILLA... [y] MARÍA EUGENIA TOLOZA VERA..., invirtieron en total la suma de ciento veinte millones de pesos (\$120.000.000) en todas las obras que atrás se describieron, en el lote ya identificado*".

Por esa línea, emerge diáfano que la aludida experticia no cumple con la totalidad de los requisitos enlistados en el artículo 226 del Código General del Proceso para asignarle pleno mérito probatorio, comoquiera que no aparece allí señalado el valor de cada una de las mejoras que se indican, no puede establecerse si en la sumatoria total se incluyó lo relativo a la *celaduría* y a la *mano de obra*, y lo que llama más la atención, el perito no avaluó directamente, con fundamento en su entender, experiencia y técnica, las mejoras, sino que procedió a fijar su valor conforme a lo exteriorizado por lo prenombrados Carlos Julio Barrios Mantilla y Gabriel Barrios Sequeda en la ya citado documento notarial.

En ese sentido, con tales probanzas -la experticia y la declaración extraproceso- no es posible determinar el valor de cada una de las mejoras cuyo pago persigue la parte incidentante, pues nada de lo que se allegó al expediente da cuenta de ello o que corresponda al que se indicó en el escrito incidental. Así, si se omitiera descontarle a la suma global indica en el libelo lo relativo a gastos de celaduría, como pide la parte recurrente, la secuela no sería diferente a la que se viene indicando, pues los montos señalados por cada mejora no tienen respaldo probatorio alguno.

No obstante, comoquiera que en virtud del expreso mandato contenido en el artículo 328 del Código General del Proceso, en virtud del cual *el juez no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único* - que lo es, para el caso, la parte incidentante-, la decisión censurada se mantendrá indemne, bajo ese específico entendido, se insiste.

Sin costas de esta instancia por no aparecer causadas.

En virtud de lo expuesto, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, Sala Unitaria Civil Familia,**

### **RESUELVE**

Primero. CONFIRMAR el auto materia de apelación dictado el 6 de septiembre de 2019 por el Juez Primero Civil del Circuito de Bucaramanga.

Segundo. Sin condena en costas de segunda instancia.

NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE,

  
**JOSÉ MAURICIO MARÍN MORA**  
Magistrado