

TEMA: MEJORAS— Quien aduce que edificó en un inmueble ajeno del que no tiene tenencia material, puede aspirar a obtener el valor de las mejoras en virtud de la prohibición de que el dueño se enriquezca injustamente. / **TESTIGOS DE OÍDAS**- Es posible que la titularidad sobre las mejoras reclamadas sea un hecho antiguo o muy antiguo frente al cual no se pueden desechar tajantemente los testigos de oídas, en tanto su prueba no puede obtenerse de quien lo percibió directamente porque ha fallecido. En esos casos si bien se pueden tener en cuenta los testimonios de oídas para probar que se construyó en suelo ajeno, debe tratarse de una prueba supletoria, es decir, a falta de otras y siempre que no aparezca desvirtuada con otros medios./

HECHOS: Carlos Mario Tabora Velásquez presentó demanda contra los herederos de su padre, Guillermo Antonio Tabora Tirado, con el fin de que se declarara que construyó las mejoras (un segundo piso) sobre un inmueble y por tanto que se condenara a los herederos a pagarle \$121.840.265 por el valor de las mejoras, \$73.600.000 por concepto de frutos civiles (arriendos) generados entre enero de 2013 y agosto de 2020. Subsidiariamente, que se le entregaran las mejoras construidas, junto con todos sus elementos. El actor alegó que construyó la vivienda en 1987 con sus propios recursos, con el consentimiento de su padre, y que existía un acuerdo familiar no formalizado que reconocía su propiedad sobre dicha construcción. El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí desestimó todas las pretensiones del demandante, indicando la falta de prueba directa de que el actor hubiese financiado la construcción, ya que los testimonios aportados por el demandante (familiares y conocidos) fueron considerados testimonios de oídas. Por tanto, el problema jurídico, consiste en determinar si ¿Carlos Mario Tabora efectivamente edificó en el inmueble de su padre? ¿Lo hizo de forma independiente y exclusiva? ¿El artículo 739 del Código Civil es el fundamento del reclamo del demandante como se indicó en primera instancia? ¿Hay suficiencia probatoria para arribar a las conclusiones a las que el apelante arriba en su escrito de alzada?

TESIS: (...) Según el artículo 713 del Código Civil, por medio de aquel «el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella». De ahí se desprenden múltiples posibilidades de adquirir el dominio a través del modo de la accesión; el propietario se adueña: a) de los frutos civiles y naturales que produce el bien (art. 714 del Código Civil); b) de las variaciones y fenómenos del suelo como el aluvión, la avulsión o el cambio de curso de un río (arts. 719 y ss. ejusdem); c) de los muebles que se unen a otros bienes de esa misma naturaleza a través de la «adjunción» (art.727 ejusdem); d) y de los bienes muebles que se adhieren a los inmuebles (arts. 738 y 739 del mismo estatuto civil). La accesión que se genera por la adhesión de bienes muebles sobre inmuebles genera dos alternativas: 1)Por un lado, según el artículo 738 del Código Civil, el dueño puede construir en su propio suelo con materiales ajenos y plantar vegetales o semillas igualmente ajenas. Y se hace dueño pagando el justo precio o la equivalencia al dueño del material, vegetal o semilla; 2)Por otra parte, de conformidad con el precepto 739 ejusdem, la edificación, plantación o sembrado puede efectuarse por un sujeto diferente al dueño. Los efectos que de ello se derivan, dependerán de que se haya actuado o no a «ciencia y paciencia» del propietario. (...) Del precepto 739 del Código Civil se desprende que quien edifica, planta o siembra en suelo ajeno puede dar lugar a tres tipos de mejoras: necesarias, voluptuarias y útiles. Éstas últimas, pertinentes para el caso, están definidas por el inciso 2° del artículo 966 ejusdem que, aunque pertenece al título de la reivindicación, sirve como parámetro de caracterización de las mejoras en diferentes ámbitos sustanciales, entre otros, el de la accesión. (...) Si se aprecian sistemáticamente los preceptos 739 y 966 del Código Civil, el dueño que consintió la construcción del nivel superior por parte del tercero estaría

obligado a pagarle a aquel el valor de la edificación. (...)Mientras el mejorista ostente la tenencia material del inmueble mejorado, no tendrá derecho a solicitar el pago en los términos del artículo 739 del Código Civil, en tanto ese precepto consagra una obligación del propietario como *conditio sine qua non* de la reivindicación, mas no contiene una prerrogativa a favor de quien edificó en suelo ajeno.(...) Ahora, eso no quiere decir que el mejorista que se ha desprendido de la tenencia del inmueble mejorado no tenga la posibilidad de pretender el valor de la edificación en contra del dueño. Claro que puede reclamarlo, pero no en virtud del artículo 739 del Código Civil(...)La pretensión que está al alcance del mejorista que no tiene materialmente el inmueble ha sido descrita por la jurisprudencia como un «pedimento que se fundamenta... en el insoslayable y categórico principio que prohíbe enriquecerse injustamente en detrimento de otro» (sentencia SC del 31 de marzo de 1998 citada en el proveído SC-10896 de 2015 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia) (...)Entonces, ¿qué se debe probar? Si se considera que la teleología es evitar un enriquecimiento injusto del dueño que por accesión se adueñó de la edificación, la carga del demandante será la de acreditar: a) que aquella se construyó con su exclusivo peculio, lo que implica que quede acreditado, sin dubitación, que en efecto es el dueño de la obra y no un mero contribuyente, colaborador o benefactor en la construcción de otro; b) que no ostenta materialmente el inmueble por haber sido despojado de éste por sentencia judicial o de facto; c) y, además, deberá acreditar el valor al que asciende la edificación objeto del reclamo como mejora útil en los términos del artículo 966 del Código Civil.(...) Es importante precisar que, si el mejorista es un heredero y reclama el pago de la edificación a cargo de la herencia, la vía procesal para lograrlo, en principio, es la diligencia de inventarios y avalúos dentro del proceso de sucesión. (...)cuando ha pasado un tiempo considerable desde que se edificó, se pueden presentar pruebas testimoniales de las que hay que diferenciar, según la técnica probatoria, las de representación directa o inmediata de las que son indirectas o mediatas. Según Hernando Devis Echandía el testimonio se llama *ex auditu* o de oídas «cuando lo que se relata no es el hecho que se investiga o se pretende demostrar, sino la narración que sobre éste han hecho otras personas».Para el autorizado doctrinante un testimonio de oídas se trata de la prueba de otra prueba, «no produce la misma convicción», «encierra el riesgo de conducir a conclusiones equivocadas» y «son poco recomendables». (...) No obstante, concientiza de la imposibilidad de desechar radical y completamente este tipo de prueba testimonial, en tanto hay casos en los que es muy complejo obtener la prueba directa de testigos presenciales, de confesiones u otros medios de convicción; preferibles, pero a veces lejanos. Surge, entonces, un concepto trascendental para el análisis de los testigos de oídas que la doctrina denomina hecho antiguo o hecho muy antiguo. (...) Devis Echandía citando a González Velásquez afirma que se trata de «hechos acaecidos antes de la existencia de personas vivas que los hayan conocido» y «para cuya prueba ya no es posible encontrar testigos que los hubieran podido percibir»(...)Y si bien se acepta el testigo de oídas para hechos antiguos, debe tratarse de una «prueba supletoria, es decir, a falta de otras y siempre que no aparezca desvirtuada con otros medios».(..)En esos casos, si bien se pueden tener en cuenta los testimonios de oídas para probar que se construyó en suelo ajeno, debe tratarse de una prueba supletoria, es decir, a falta de otras y siempre que no aparezca desvirtuada con otros medios.(...) Se debe partir del supuesto de que el reclamo del demandante por el valor de las mejoras se da en el marco de unas diferencias familiares respecto a la sucesión de Guillermo Antonio Taborda Tirado, lo que ha desencadenado versiones encontradas entre los implicados. (...)Más allá de las versiones encontradas de todos los familiares, que tienen diversos intereses en el trámite de sucesión, hay dos hechos incontestables en el caso concreto: a)En primer lugar, Guillermo Antonio Taborda Tirado tenía la posesión material de su inmueble para la época de realización de las

mejoras y no hay prueba de que se haya despojado de ésta en algún momento.(...) b)Y, en segundo lugar, además de que Guillermo Taborda Tirado mantuvo la posesión y tenencia sobre el inmueble antes, durante y después de la construcción y que Carlos Mario Taborda Velásquez ni siquiera estaba en el país cuando se levantó el segundo piso, se tiene que la licencia de construcción que le otorgó el propio Municipio de Itagüí al de cujus da cuenta de que fue este el promotor de la mejora y quien se apersonó de la obra para la cual obtuvo el licenciamiento correspondiente de la autoridad administrativa.(...) Contrario a la prueba documental que respalda el licenciamiento de la obra a nombre de Guillermo Antonio Taborda Tirado, no hay ningún medio de convicción directo que dé cuenta de ese aporte dinerario por parte de Carlos Mario Taborda Velásquez para la realización de las mejoras cuyo valor aquí reclama. Las únicas pruebas con las que se cuenta en este trámite para confirmar la versión del demandante son testimonios de oídas que, además, se erigen en versiones encontradas con otros testigos de esa misma naturaleza –de referencia-; todos familiares interesados en el trámite de sucesión.(...) Contrario sensu, el actor no probó que efectivamente giró dinero alguno para la realización de la obra. A la par no hay medio de convicción que permita aseverar que, de haberse enviado el dinero, se tratara de algo más que una ayuda de aquellas a las que el actor tenía acostumbrados a sus familiares.(...) El Tribunal no puede tener por probada la hipótesis del demandante, tal cual se pretende en el recurso de apelación, solo con estos testimonios de oídas.(...) Decantados sus argumentos de apelación el Tribunal puso en evidencia que la única prueba que tiene de su hipótesis son testimonios de oídas que, según la técnica probatoria, son pruebas supletorias.

MP: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 03/09/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, tres (03) de septiembre de dos mil veinticinco (2025)

Proceso	Verbal
Radicado	05360310300220200011701
Demandante	Carlos Mario Taborda Velásquez
Demandado	Walter León Taborda Velásquez y otros
Providencia	Sentencia de segunda instancia
Temas	<p>Quien aduce que edificó en un inmueble ajeno del que no tiene tenencia material, puede aspirar a obtener el valor de las mejoras en virtud de la prohibición de que el dueño se enriquezca injustamente. Si se considera que la teleología es evitar un enriquecimiento injusto del dueño que por accesión se apropia de la edificación, la carga del demandante será la de acreditar: a) que aquella se construyó con su exclusivo peculio, lo que implica que quede acreditado que, en efecto, es el dueño de la obra y no un mero contribuyente, colaborador o benefactor en la construcción de otro; b) que no ostenta materialmente el inmueble por haber sido despojado de éste por sentencia judicial o de facto; c) y, además, deberá acreditar el valor al que asciende la edificación objeto del reclamo como mejora útil en los términos del artículo 966 del Código Civil.</p> <p>Ahora, cuando se pretenda probar que un tercero edificó en suelo ajeno a través de testimonio de oídas hay que tener presente que estos, por regla general, no producen la misma convicción que las pruebas directas, encierran el riesgo de conducir a conclusiones equivocadas, son poco recomendables y las posibilidades de equivocación o de mentira son mucho mayores, según la doctrina y la jurisprudencia. Es posible que la titularidad sobre las mejoras reclamadas sea un <i>hecho antiguo o muy antiguo</i> frente al cual no se pueden desechar tajantemente los testigos de oídas, en tanto su prueba no puede obtenerse de quien lo percibió directamente porque ha fallecido. En esos casos si bien se pueden tener en cuenta los testimonios de oídas para probar que se construyó en suelo ajeno, debe tratarse de una prueba supletoria, es decir, a falta de otras y siempre que no aparezca desvirtuada con otros medios.</p>
Decisión	Confirma sentencia
Ponente	Martín Agudelo Ramírez

ASUNTO POR RESOLVER

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia del 25 de abril de 2025, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Demanda (Cfr. Archivo 02)

Carlos Mario Taborda Velásquez presentó demanda declarativa de condena en contra de los herederos indeterminados de Guillermo Antonio Taborda Tirado y sus sucesores determinados que son: **Walter León, Claudia Isabel, Ángela Liliana y Diana María Taborda Velásquez, Juan David Taborda Cadavid** (representante del heredero determinado fallecido Guillermo Antonio Taborda Velásquez), **Susana Taborda Arias** (representante del heredero determinado fallecido Jaime Mauricio Taborda Velásquez) y **Ángela Velásquez de Taborda** (cónyuge supérstite de Guillermo Antonio Taborda Tirado).

Lo que pretende el demandante es que se declare que fue él quien construyó las mejoras que hay sobre el inmueble de FMI Nro. 001-134946 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín- Zona Sur. Y, en consecuencia, que se condene a los demandados, como herederos del propietario del bien, a pagar \$121'840.265 por el valor de las referidas mejoras, así como los «*frutos naturales y civiles*» que hayan producido entre el 1 de enero de 2013 y el 30 de agosto de 2020, que serían 92 meses por \$800.000 cada uno

para un total de \$73'600.000. De forma subsidiaria, el actor pretende que «*en caso de que no tengan con qué pagarle*» se ordene a su favor la entrega de las mejoras «*junto con todos los elementos que la componen*».

Como fundamento de sus pretensiones el actor explicó que en el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Itagüí se adelanta el trámite de la sucesión intestada de Guillermo Antonio Taborda Tirado, y en este están vinculados todos los aquí demandados. El *de cujus* figura como propietario del bien de FMI Nro. 001-134946 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín-Zona Sur y el demandante, con la aquiescencia de aquel –quien era su padre- construyó una vivienda sobre la losa de concreto en la terraza del inmueble.

La parte actora explicó que la vivienda que construyó en el segundo piso con sus propios recursos cuenta con nomenclatura (58-138) independiente a la del primer piso (58-134), tiene un área de 90.36 m² y se compone de sala comedor, tres habitaciones, un baño, una cocina sencilla y un patio donde está el lavadero. Un perito evaluador que contrató, indicó el actor, señaló que las mejoras tienen un valor de \$121'840.265. Y a la par, precisó que fue en el año 1987 en el que invirtió \$10'000.000 y terminó esta edificación.

El demandante expuso que tenía un acuerdo con el finado Guillermo Antonio Taborda Tirado de que esa construcción siempre sería de propiedad del actor. Y, pese a que nunca procedieron con su «*legalización*», ese acuerdo siempre estuvo claro para todos los miembros de la familia. No obstante, los

demandados ni le entregan la vivienda ni el producto de los cánones de arrendamiento a Carlos Mario Taborda Velásquez. Según se indica en el libelo genitor, los frutos civiles los recibe su madre Ángela Velásquez Ospina. Desde el año 2016 está arrendado el inmueble y actualmente se pagan \$800.000 mensuales por concepto de canon de arrendamiento.

Además, la parte activa expuso que esta demanda se justifica en que en el trámite de la sucesión se incluyó de mutuo acuerdo, en la diligencia de inventarios y avalúos, tanto el primero como el segundo piso del inmueble; sin embargo, se acordó que en proceso separado se reclamaría el pago de las mejoras y los frutos civiles, en atención a que corresponde a un trámite disímil y a que podría hacer mucho más complejo el procedimiento sucesorio.

2. Contestación de Walter León, Claudia Isabel, Ángela Liliana y Diana María Taborda Velásquez, Juan David Taborda Cadavid y Ángela Velásquez de Taborda (Cfr. Archivos 09 y 22, c1).

Los demandados aclararon que, si bien el inmueble está dividido materialmente en dos pisos, lo cierto es que jurídicamente es uno solo. Y de forma categórica resaltaron que es totalmente falso que el demandante hubiese costado la construcción del segundo piso. Según los resistentes fue su padre Guillermo Antonio Taborda Tirado quien, en vida, dirigió la obra y la costó con el pago de las cesantías que le hacía la compañía para la que trabajaba y con la ayuda de su hijo Walter León Taborda Velásquez.

La parte pasiva resaltó que para el año 1987 el actor vivía en Estado Unidos de América y en esa época no existían las facilidades de comunicación que hoy existen, por lo que no pudo conocer, dirigir, ni costear la obra. Ni siquiera trae prueba, alegó el extremo defensivo, de que hubiese invertido el dinero al que hizo alusión en el escrito inicial.

Además, según agregaron en su contestación los demandados, era Guillermo Antonio Taborda Tirado el titular de la licencia de construcción No. 389 del 6 de noviembre de 1987 que habilitó la obra del segundo piso.

El extremo resistente alegó que los cánones de arrendamiento han sido recibidos por la cónyuge supérstite y madre del demandante porque así los dispusieron todos los hijos. Ella ha solventado los impuestos de la propiedad, las mejoras locativas y necesarias y ha atendido los demás gastos.

En todo caso, agregó la parte pasiva, si se probara que instaló las mejoras, el derecho del demandante se reduciría al reembolso de su inversión en los términos del artículo 739 inciso 2° del Código Civil. No es admisible para los resistentes que se reclame el mayor valor de la propiedad porque las mejoras, por el contrario, se deprecian por el pasar del tiempo en razón del desgaste natural de las cosas.

En este contexto, los demandados propusieron las defensas que denominaron: «*prescripción*», «*construcción de las mejoras por*

parte del señor Guillermo Antonio Taborda Tirado y no por el demandante Calos Mario Taborda Velásquez», «falta de causa para demandar y ausencia de legitimación en la causa por pasiva», «ausencia de prueba» y «mala fe».

3. Contestación de Susana Taborda Arias (Cfr. Archivo 35, c1).

La demandada indicó que para la fecha en que se realizaron las mejoras ella no había nacido. Afirmó que *«siempre le han hablado del tema y ha tenido conocimiento que sí es cierto que el demandante construyó las mejoras referidas»*, pero no le consta y, por ende, está *«de acuerdo con lo que se compruebe como cierto dentro del litigio»*.

Además, no está de acuerdo con que se reconozcan los cánones de arrendamiento por cuanto el demandante no funge como arrendador y afecta los derechos de la demandada. Y finalmente solo propuso la excepción de *«prescripción»*.

4. Contestación del curador *ad litem* de los herederos indeterminados de Guillermo Antonio Taborda Tirado (Cfr. Archivo 44, c1).

El auxiliar de la justicia refirió que desconoce la totalidad de las circunstancias fácticas relatadas por la parte demandante y que, por lo tanto, frente a todo lo manifestado se atiende a la prueba documental y demás material probatorio aportado.

5. Sentencia de primera instancia (Cfr. Archivo 76, c1).

El *a quo* desestimó la totalidad de las pretensiones. Se centró en determinar si el demandante fue quien realizó las mejoras. El actor indicó que una prueba de su hipótesis es el cruce de correos que tuvo con el apoderado de la parte demandada en el que éste le hizo un ofrecimiento como contraprestación por las mejoras aquí reclamadas. El referido abogado señaló que esos acercamientos no trascendieron al núcleo familiar Taborda Velásquez y que no eran de conocimiento de éstos. El juez resaltó que no existe «*rúbrica*» de algún miembro de la familia y, por ende, efectivamente tal oferta no era de su conocimiento. Por lo tanto, para el despacho no fueron de recibo las afirmaciones de la parte activa en este sentido.

El juez indicó que frente a la construcción de las mejoras se cuenta con el testimonio de Gloria Taborda Tirado, quien manifestó ser hermana del padre del demandante. Según la testigo, el *de cujus* le manifestó que le «*había cedido el aire*» a Carlos Mario Taborda y que, según le dijo Ángela Velásquez, el demandante mandaba la plata para la construcción de la casa. A la par, el testimonio de Jorge Humberto Taborda –hermano del demandante- da cuenta de que el segundo piso se hizo con plata del actor, y que su padre le dijo, desde antes de que se empezara a construir, que «*eso era de Carlos Mario*».

Además, Claudia Janet Arias Patiño, cuñada de la parte activa, ratificó que Ángela Velásquez siempre comentó que las

remodelaciones se dieron con plata del promotor de la demanda y que cuando ella vivió ahí en arriendo los cánones le eran solicitados para éste, por lo que siempre lo reconoció como dueño. Pese a lo anterior, el juez de primera instancia indicó que los testimonios de Claudia Janeth Arias Patiño y Gloria Taborda Tirado tenían que ser analizados con rigurosidad porque, según lo manifestado por ellas, no fueron testigos directos de los hechos, sino que conocen lo que manifestaron por «*comentarios que escucharon siempre*».

Igualmente, el *a quo* refirió que se contaba con el testimonio de Rubiela del Socorro Martínez Valencia quien dijo ser amiga de la familia y vecina por mucho tiempo. La testigo manifestó que era Guillermo Taborda Tirado el que hacía las mejoras con las cesantías y las platas que le iban quedando, y que era éste quien conseguía los trabajadores. Indicó que también vivió en arrendamiento en ese apartamento y que le pagaba el canon a Ángela Velásquez porque Guillermo Taborda ya había fallecido.

Todo lo anterior fue ratificado por la testigo Olga Patricia Álvarez Abad, quien tiene conocimiento del asunto porque su padre, Jesús María Álvarez era compañero de «*Don Guillermo*» en Cervecería Unión y tenían muy buena amistad. Según el testimonio, éste le comentaba a aquel que liquidaría las cesantías para los arreglos de la casa. Además, el juez destacó que la testigo sabe que fue Guillermo Taborda el que realizó las mejoras porque fue éste quien le pidió a su padre, quien también era su vecino, permiso para realizar la construcción en el año 1987.

El *a quo* señaló que no solo los testimonios dan cuenta de que Guillermo Taborda Tirado pagó las mejoras con sus prestaciones sociales, sino que, además, reposa en el expediente certificación de la empresa en la que se observa que el *de cujus* hizo retiros parciales de las cesantías para los años 1986 y 1987, con la finalidad exclusiva, como dice el documento, de hacer mejoras de la vivienda. El anticipo de las cesantías, resaltó el juez, se justificó en gastos que conllevarían tejas de hierro, clóset de madera, viajes de revoque de bulto de cemento, puerta en aluminio, adobes, etc. Igualmente, referenció el juez que se cuenta con la licencia de construcción a nombre de Guillermo Taborda Tirado y un memorando del 6 de noviembre de 1987 que dice que éste cumplió con todos los trámites exigidos y que por eso se expidió la licencia para construir en el segundo piso con la nomenclatura calle 37 No. 58-138. De ahí que el despacho concluya que fue el padre del demandante quien tramitó la licencia de construcción.

Con todo lo anterior el juzgador de primer grado concluyó que *«no fue aportada prueba definitiva e irrefutable que permita señalar que el señor Carlos Mario fue el único y exclusivo constructor de las mejoras y, en consecuencia, no se acreditó fehacientemente a cargo o a costa de quién estuvo la construcción de las mejoras»*. Según el *a quo* el demandante no probó su versión de los hechos y esa incertidumbre probatoria da al traste con lo reclamado.

6. Apelación de la parte demandante (minuto 40:53, archivos 76 y 78, c1 y archivo 07 c2).

El recurrente insistió, tal cual lo hizo en la primera instancia, en que sí hubo un cruce de correos con el apoderado de los demandados en el que le hacía una oferta por las mejoras que aquí reclama. Según el actor, en el contenido de los correos se aprecia que los integrantes de la pasiva sí tenían conocimiento de ese ofrecimiento, siendo ilógico que hiciera una propuesta «*de semejante entidad*» sin contar con sus poderdantes.

A juicio del impugnante ese ofrecimiento es un reconocimiento de que Carlos Mario Taborda Velásquez sí construyó las mejoras que hoy reclama. Y resaltó que Walter Taborda Velásquez en su declaración reconoció que sí hubo una reunión entre el demandante y el abogado Juan Fernando Duque, y que el acuerdo no se concretó porque Ángela Liliana Taborda Velásquez no estaba conforme con la propuesta.

También alegó el apelante que Ángela Velásquez de Taborda reconoció que Carlos Mario Taborda «*al principio*» recibía los arriendos de las «*mejoras que se reclaman en este juicio*», y ello demuestra que sí invirtió en las mismas. Tanto esa testigo como el demandante invirtieron en la construcción de la casa, según relataron Ángela Liliana Taborda Velásquez y Susana Taborda. A la par, alegó que no se tuvo en cuenta que Claudia Janeth Arias Patiño, quien fue arrendataria del inmueble, dio testimonio de que el dinero producto del arriendo era para el actor y que éste ayudó económicamente a toda la familia. Y aunque el juez dijo que era una testigo de oídas, lo cierto es que son conocimientos obtenidos de la propia familia.

Además, Gloria Taborda, tía del demandante, declaró que su hermano Guillermo Taborda le indicaba «*que le había cedido el aire*» al aquí actor. Y que quien llevó a cabo la obra fue su hermano Hernán Taborda. De ahí que para el recurrente este no es un «*chisme de pasillo*» sino que es una versión que obtuvo de primera mano de quienes hicieron la construcción.

Igualmente, destacó el apelante que la declaración de Jorge Humberto Velásquez da cuenta de que éste le colaboró a su tío en la realización de la obra y que Carlos Mario era el que mandaba la plata para la construcción porque su padre se lo dijo, que entregó \$10'000.000 y que eso dista mucho de los retiros de cesantías parciales por parte de Guillermo Taborda que se acreditaron en el proceso.

Finalmente, señaló que los testimonios de la parte demandada son contradictorios y proclives a favorecerla; adolecen de certeza y fiabilidad.

CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico.

En la sentencia de primera instancia el *a quo* concluyó que el demandante no logró probar su hipótesis de haber sido *el único y exclusivo constructor de las mejoras*, a la par de que no acreditó fehacientemente a cargo o a costa de quién estuvo la construcción de las mejoras. Por su parte, el apelante afirma que no se valoró adecuadamente el ofrecimiento que extrajudicialmente se le hizo

para retribuir la construcción de las mejoras, al tiempo que se catalogaron como testigos de oídas a declarantes que no lo eran.

Esos argumentos de apelación sitúan al Tribunal en la necesidad de determinar cuáles son los presupuestos para reclamar el pago de mejoras y si, en efecto, Carlos Mario Taborda cumplió con las cargas probatorias que le correspondían. Pero ese propósito impone que la Sala de Decisión analice con detenimiento no solo la prueba documental cuestionada, sino que defina con precisión lo referente a los testigos de oídas y su valoración conjunta con los demás medios de convicción.

De ahí que de esa metodología de análisis resulte que, para el caso concreto el Tribunal logre resolver lo siguiente: ¿Carlos Mario Taborda efectivamente edificó en el inmueble de su padre? ¿Lo hizo de forma independiente y exclusiva? ¿El artículo 739 del Código Civil es el fundamento del reclamo del demandante como se indicó en primera instancia? ¿Hay suficiencia probatoria para arribar a las conclusiones a las que el apelante arriba en su escrito de alzada?

2. Fundamentos Jurídicos.

Para abordar el problema planteado por la Sala de Decisión se debe partir de la caracterización de la figura de la accesión que es un modo de adquirir el dominio. Según el artículo 713 del Código Civil, por medio de aquel *«el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella»*.

De ahí se desprenden múltiples posibilidades de adquirir el dominio a través del modo de la accesión; el propietario se adueña: **a)** de los frutos civiles y naturales que produce el bien (art. 714 del Código Civil); **b)** de las variaciones y fenómenos del suelo como el aluvión, la avulsión o el cambio de curso de un río (arts. 719 y ss. *ejusdem*); **c)** de los muebles que se unen a otros bienes de esa misma naturaleza a través de la «*adjunción*» (art. 727 *ejusdem*); **d)** y de los bienes muebles que se adhieren a los inmuebles (arts. 738 y 739 del mismo estatuto civil).

La accesión que se genera por la adhesión de bienes muebles sobre inmuebles genera dos alternativas:

1) Por un lado, según el artículo 738 del Código Civil, el dueño puede construir en su propio suelo con materiales ajenos y plantar vegetales o semillas igualmente ajenas. Y se hace dueño pagando el justo precio o la equivalencia al dueño del material, vegetal o semilla;

2) Por otra parte, de conformidad con el precepto 739 *ejusdem*, la edificación, plantación o sembrado puede efectuarse por un sujeto diferente al dueño. Los efectos que de ello se derivan, dependerán de que se haya actuado o no a «*ciencia y paciencia*» del propietario. Veamos la norma en cita:

El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento 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 este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

(Negrilla intencional)

Del precepto 739 del Código Civil se desprende que quien edifica, planta o siembra en suelo ajeno puede dar lugar a tres tipos de mejoras: necesarias, voluptuarias y útiles. Éstas últimas, pertinentes para el caso, están definidas por el inciso 2° del artículo 966 *ejusdem* que, aunque pertenece al título de la reivindicación, sirve como parámetro de caracterización de las mejoras en diferentes ámbitos sustanciales, entre otros, el de la accesión. Según el precepto en cita «*solo se entenderán mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa*», es decir, aquellas que incrementan el precio o importe por el que se puede vender el bien inmueble.

Por ejemplo, la construcción de un segundo piso, por regla general, se considera una mejora útil, en tanto su individualización material y jurídica no solo puede generar frutos civiles adicionales al dueño, sino que implica una plusvalía en su valor comercial. Si se aprecian sistemáticamente los preceptos 739 y 966 del Código Civil, el dueño que consintió la construcción del nivel superior por parte del tercero estaría obligado a pagarle a aquel el valor de la edificación.

Eso sí, esa obligación legal surge -y esto es pacífico en el precedente de esta Sala (*sentencia del 1 de septiembre de 2020, rad. 009-2018-00197. MP. José Omar Bohórquez Vidueñas*) y en el de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia

(sentencia SC-10896 de 2015. MP. Álvaro Fernando García Restrepo)- cuando el propietario esté reclamando la restitución de la posesión o tenencia del predio. Mientras el mejorista ostente la tenencia material del inmueble mejorado, no tendrá derecho a solicitar el pago en los términos del artículo 739 del Código Civil, en tanto ese precepto consagra una obligación del propietario como *conditio sine qua non* de la reivindicación, mas no contiene una prerrogativa a favor de quien edificó en suelo ajeno. Visto desde la perspectiva del constructor, en términos del canon en cita, el pago de las mejoras es una respuesta al reclamo restitutorio del dueño y no un supuesto de titularidad sustancial del constructor para reclamar el valor de la edificación.

Ahora, eso no quiere decir que el mejorista que se ha desprendido de la tenencia del inmueble mejorado no tenga la posibilidad de pretender el valor de la edificación en contra del dueño. Claro que puede reclamarlo, pero no en virtud del artículo 739 del Código Civil, que ninguna facultad para reclamar de forma autónoma y directa le confiere.

La pretensión que está al alcance del mejorista que no tiene materialmente el inmueble ha sido descrita por la jurisprudencia como un «*pedimento que se fundamenta... en el insoslayable y categórico principio que prohíbe enriquecerse injustamente en detrimento de otro*» (sentencia SC del 31 de marzo de 1998 citada en el proveído SC-10896 de 2015 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia) y no en un *petitum* derivado del artículo 739 del Código Civil que solo opera como respuesta al acto del dueño de hacer valer sus derechos. Para el máximo tribunal de casación:

*Se sigue de lo expuesto que, por regla general, quien plantó las 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 del dominio, aquél puede accionar para obtener el valor de las mejoras**».*

(Resalto a propósito de la Sala).

Entonces, quien aduce que edificó un segundo piso en un inmueble ajeno del que no tiene tenencia material, puede aspirar autónomamente a obtener el valor de las mejoras en virtud de la prohibición de que el dueño, que se hace propietario de los muebles adheridos a su inmueble, se enriquezca injustamente. Pero ninguna de las prerrogativas derivadas del artículo 739 del Código Civil puede pretender, tal mejorista, de forma autónoma y sin resistir ningún reclamo del propietario.

Lo anterior implica que en una pretensión autónoma del constructor -despojado de la tenencia del predio ajeno en el que edificó- no puede reclamarse ni los frutos de esas mejoras, ni las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena y mala fe, ni la propiedad del terreno en el que edificó y mucho menos la entrega material de las mejoras. Es que esas son posibilidades que el mejorista tiene cuando es demandado en reivindicación o en restitución de tenencia por el dueño. Si la pretensión es autónoma porque ya no cuenta con esa tenencia material del bien mejorado, solo tendrá derecho a reclamar el valor de las mejoras, ni más ni menos; y todo en virtud de la *prohibición de enriquecimiento injusto en detrimento de otro*.

Todo lo anterior conduce el análisis por la senda de los presupuestos axiológicos de quien reclama el valor de las mejoras que ya no están en su tenencia material y no de los supuestos sustanciales del artículo 739 del Código Civil.

Entonces, ¿qué se debe probar? Si se considera que la teleología es evitar un enriquecimiento injusto del dueño que por accesión se adueñó de la edificación, la carga del demandante será la de acreditar: **a)** que aquella se construyó con su exclusivo peculio, lo que implica que quede acreditado, sin dubitación, que en efecto es el dueño de la obra y no un mero contribuyente, colaborador o benefactor en la construcción de otro; **b)** que no ostenta materialmente el inmueble por haber sido despojado de éste por sentencia judicial o de facto; **c)** y, además, deberá acreditar el valor al que asciende la edificación objeto del reclamo como mejora útil en los términos del artículo 966 del Código Civil.

Es importante precisar que, si el mejorista es un heredero y reclama el pago de la edificación a cargo de la herencia, la vía procesal para lograrlo, en principio, es la diligencia de inventarios y avalúos dentro del proceso de sucesión. Lo anterior, siempre que, como lo dispone el numeral 1° del artículo 501 del Código General del Proceso la acreencia «*se acepte expresamente en ella por todos los herederos*». De lo contrario, se habilita el reclamo del pago de las mejoras útiles realizadas sobre los bienes relictos por una vía procesal independiente al trámite sucesoral.

Ahora, cuando ha pasado un tiempo considerable desde que se edificó, se pueden presentar pruebas testimoniales de las que hay que diferenciar, según la técnica probatoria, las de

representación directa o inmediata de las que son indirectas o mediatas. Esta última modalidad, a diferencia de la primera, define al testigo como un sujeto que no presencié los hechos y que declara con base en lo que otro u otros observaron.

Según Hernando Devis Echandía¹ el testimonio se llama *ex auditu* o de oídas «cuando lo que se relata no es el hecho que se investiga o se pretende demostrar, sino la narración que sobre éste han hecho otras personas». Para el autorizado doctrinante un testimonio de oídas se trata de la prueba de otra prueba, «no produce la misma convicción», «encierra el riesgo de conducir a conclusiones equivocadas» y «son poco recomendables». Para el maestro colombiano, siguiendo a Giovanni Bricchetti, la prueba así concebida contiene una doble posibilidad de engaño: la inherente a sí misma y aquella inherente a la prueba original que contiene. No obstante, concientiza de la imposibilidad de desechar radical y completamente este tipo de prueba testimonial, en tanto hay casos en los que es muy complejo obtener la prueba directa de testigos presenciales, de confesiones u otros medios de convicción; preferibles, pero a veces lejanos.

Surge, entonces, un concepto trascendental para el análisis de los testigos de oídas que la doctrina denomina *hecho antiguo o hecho muy antiguo*. Aunque no hay un parámetro legal de esa expresión, Devis Echandía citando a González Velásquez afirma que se trata de «hechos acaecidos antes de la existencia de personas vivas que los hayan conocido» y «para cuya prueba ya no es posible encontrar testigos que los hubieran podido percibir, por

¹ Devis Echandía, H. (2002). *Teoría General de la Prueba: Tomo Segundo*. Editorial Temis.

haber fallecido en razón de su antigüedad, de tal modo que únicamente pueda demostrarse el dicho de éstos». Y si bien se acepta el testigo de oídas para hechos antiguos, debe tratarse de una «prueba supletoria, es decir, a falta de otras y siempre que no aparezca desvirtuada con otros medios».

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que al testigo de oídas *«tradicionalmente se le ha mirado con reserva y prudencia»,* en tanto, *«apenas retransmite la versión de otro»,* a la par que ha expuesto que *«varios principios basilares del derecho probatorio pueden resultar severamente amenazados con la inadecuada valoración de un testigo de estas características»* (Sentencia del 11 de agosto de 2011, MP: Edgardo Villamil Portilla, exp. 021-2005-00997). Para el máximo tribunal de casación:

*El valor persuasivo de un testimonio, es cierto, pende de la forma como el declarante llegó al conocimiento de los hechos que relata, dado que como no es lo mismo percibirlo que escucharlo, **los testigos de oídas, poca credibilidad tienen, pues aparte de que ello dificultaría el principio de contradicción de la prueba,** considerando que quien habla simplemente reproduce la voz de otro, en ese caso, como es natural entenderlo, **las probabilidades de equivocación o de mentira son mucho mayores.***

(Negrillas a propósito. Sentencia del 22 de marzo de 2011, MP: Jaime Alberto Arrubla Paucar, exp. 001-2007-00091)

Entonces, cuando se pretenda probar que un tercero edificó en suelo ajeno a través de testimonio de oídas hay que tener presente que éste, por regla general, no produce la misma convicción que otros medios, encierra el riesgo de conducir a conclusiones equivocadas, son poco recomendables y las posibilidades de equivocación o de mentira son mucho mayores,

según la doctrina y la jurisprudencia. Ahora, es posible que la titularidad sobre las mejoras reclamadas sea un *hecho antiguo o muy antiguo* frente al cual no se pueden desechar tajantemente los testigos de oídas en tanto su prueba no puede obtenerse de quien lo percibió directamente porque ha fallecido. En esos casos, si bien se pueden tener en cuenta los testimonios de oídas para probar que se construyó en suelo ajeno, debe tratarse de una prueba supletoria, es decir, a falta de otras y siempre que no aparezca desvirtuada con otros medios.

3. Caso concreto.

Los argumentos de apelación están dirigidos a cuestionar la valoración probatoria efectuada por el *a quo*. El demandante tenía que probar su titularidad respecto a las mejoras construidas en el segundo piso del inmueble que en vida pertenecía a Guillermo Antonio Taborda Tirado, y según el juez de primera instancia aquel no satisfizo su carga. Según el actor, la construcción se hizo con sus recursos y esto le otorga el derecho de reclamarle a los coherederos de la sucesión de su padre el valor de la edificación.

3.1. En primer lugar, el yerro que el demandante le atribuye al juez de primer grado radica en la valoración de la prueba documental. Según el extremo activo el apoderado de la pasiva en el trámite sucesorio le hizo un ofrecimiento extrajudicial para pagarle las mejoras que aquí reclama. A su juicio, de esa propuesta se tiene que concluir que todos los herederos reconocen que él construyó el segundo piso del inmueble del finado Guillermo Antonio Taborda Tirado. Lo anterior porque,

según su afirmación, era imposible que el abogado hiciera la oferta sin que todos sus poderdantes supieran de la misma, a la par que la proposición *per se* es un reconocimiento implícito de su titularidad sobre las mejoras, de lo contrario, adujo el actor, no se hubiera efectuado.

Los argumentos de alzada referentes a la oferta extrajudicial, como prueba de que Carlos Mario Taborda Velásquez es el «dueño» de las mejoras, están llamados al fracaso. En la referida propuesta -producto de un cruce de correos electrónicos entre los apoderados de las partes- nunca se menciona que el aquí demandante se reconozca como el mejorista y constructor del segundo piso del inmueble de FMI Nro. 001-134946 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín- Zona Sur.

De hecho, en la fórmula de arreglo presentada por el apoderado de los demandados al abogado de Carlos Mario Taborda Velásquez se le otorgaba a este último la propiedad sobre el primer piso y no sobre al segundo que es el que aquí se reclama como mejora útil. Además, el ofrecimiento era para que el aquí demandado tuviese una copropiedad con Susana Taborda Arias y Juan David Taborda Cadavid, lo que dista mucho de que se le estuviera reconociendo como propietario exclusivo de alguno de los niveles de la edificación. Esto se puede observar en las pruebas documentales aportadas por la propia parte demandante en el traslado de las excepciones de mérito.

En efecto, la parte actora destacó que el 9 de octubre de 2020 tuvo un cruce de correos electrónicos con el apoderado judicial

de los demandados (Cfr. Archivo 11, c1). En lo que respecta al inmueble que aquí se reclama la oferta fue del siguiente tenor:

Doctor
HELIODORO JUAN MUÑOZ BEDOYA
E.S.D

Estimado Doctor:

Con el fin de aclarar situaciones se viene hablando desde ya algunas semanas para tener en cuenta en el trabajo de partición; los herederos por este lado de los solicitantes al juicio sucesorio del señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA TIRADO en reunión se llevo a la siguiente conclusión después de hacer concesiones mutuas de lo siguiente:

1. CON RESPECTO AL BIEN INMUEBLE DE ITAGUI:

1. Bien inmueble ubicado en el barrio Pilsen marcados en su puerta de entrada 58 – 134 y 58 – 138 de la calle 37 con área 173 mts. Y con respecto a este se concluyó:

Entregar a Carlos Mario taborda Velásquez, Susana taborda Arias y Juan David Taborda Cadavid el dominio del mismo bien (primer piso) haciendo el señor Carlos Mario Taborda a su cargo la negociación entre sus sobrinos.

2. Entregar el dominio del segundo piso con el área para construir en toda su extensión o sea quedara con la misma área para disponer de esta área total con su respectiva área para futuras construcciones.

Este segundo piso será para la señora Claudia Isabel Taborda Velásquez y la señora Diana María Taborda Velásquez, Angela Liliana Taborda y Walter Taborda.

Del aparte subrayado de rojo por la Sala de Decisión, se observa que en las condiciones de arreglo autocompositivo nunca se le otorga titularidad sobre el segundo piso a Carlos Mario Taborda Velásquez. De hecho, la vivienda que resultó de las mejoras que aquí se reclaman, dice muy claro la propuesta, serían para Claudia Isabel, Diana María Taborda Velásquez, Ángela Liliana y Walter Taborda.

Ni siquiera se menciona que el motivo del acuerdo sea porque Carlos Mario Taborda Velásquez sea el «dueño» del segundo piso, como quiere presentarlo la parte demandante. Simplemente se aduce que se venía hablando «desde varias semanas» atrás sobre algunas «situaciones» que se debían «tener en cuenta en el trabajo de partición». De la lectura textual solo se desprende una fórmula de arreglo en la que se tienen en cuenta a todos los herederos para la adjudicación de porcentajes de propiedad sobre lo que

denominan «*el inmueble de Itagüí*». No solo no se expresa lo que aduce el demandante, sino que, se itera, ni siquiera el ofrecimiento contemplaba otorgarle el segundo piso y mucho menos planteaba una propiedad exclusiva del actor sobre los inmuebles. El demandante, al adherirse al acuerdo, debía ostentar una copropiedad con sus sobrinos Susana Taborda Arias y Juan David Taborda Cadavid.

La respuesta al ofrecimiento por parte del apoderado de la parte actora es muy diciente. En ese documento el abogado reconoce que esa propuesta es la planteada en la «*última reunión*» que sostuvieron. De hecho, se reconoce que la titularidad del segundo piso sería para los demás herederos y no para el aquí demandante:

HELIODORO MUÑOZ BEDOYA
Vie 9/10/2020 2:03 PM
Para: BodeguitadelMedio Itagüí

Buenas tardes, Dr. Juan, con referencia a la comunicación que usted me envía el día de hoy, me permito dejarle de manifiesto que esa oferta era la que habíamos hablado en nuestra última reunión, lo único es que si le solicito que le transmita a sus representados que quienes deben pagar el desenglobe son ellos, en consecuencia, a mi mandante en la partición que hagamos en el Juzgado se le adjudica la totalidad del primer piso y este se encargara de negociar los derechos con Susana y Juan David y el segundo piso y el aire de este quedara para sus representados y los derechos de la casa de Guayabal a cada uno se le adjudicara lo que le corresponde. Si sus mandatarios están de acuerdo hágamelo saber para qué presentemos una partición ante el Juzgado dándole cumplimiento al acuerdo. En lo que respecta a las demandas que hay en contra de la Familia o algunos de sus miembros se presentara un memorial en cada uno de estos procesos pidiendo la suspensión de los mismos hasta tanto se apruebe la partición y adjudicación en los términos acordados.

En espera de una comunicación positiva en tal sentido para que procedamos de conformidad.

Una buena tarde.

Heliodoro Juan Muñoz Bedoya
Abogado

Ese cruce de correos, que para la parte demandante es tan importante de cara a demostrar que edificó en el segundo piso, no pasa de ser un acercamiento entre herederos frente a la distribución de los bienes relictos. No se observa que haya un reconocimiento del demandante como mejorista del inmueble y ni siquiera la propiedad que se le ofrece da cuenta de tal calidad.

El actor, como cualquier heredero, ostentaría una copropiedad con sus sobrinos respecto a uno de los bienes relictos.

Además, el cruce de correos, que da cuenta de los acercamientos entre las partes, no solo no respalda las afirmaciones del demandante, sino que debe entenderse como un intento de los herederos por resolver sus diferencias en el plano autocompositivo y extrajudicial, nunca como un reconocimiento, confesión o allanamiento.

Aun si el ofrecimiento conciliatorio fuera en virtud de las mejoras que el demandante aquí reclama *-que la prueba documental así no lo refleja-* lo cierto es que no puede entenderse como una confesión o un allanamiento total a lo pretendido. Si todo acercamiento para conciliar implicara que el oferente le está otorgando la razón a su contraparte en el derecho sustancial reclamado, este mecanismo de solución alternativa de conflictos estaría condenado a dejar de existir. Nadie estaría dispuesto a presentar fórmulas de arreglo si luego éstas, en el marco del proceso, se enrostrarán como un reconocimiento o allanamiento a las pretensiones de su contraparte.

El ánimo conciliatorio no necesariamente parte de una confesión o una rendición frente al derecho sustancial que se reclama. El intento de arreglo extrajudicial debe entenderse como una intención de evitar un desgaste procesal innecesario.

Tanto así que en las condiciones presentadas por el apoderado de la parte demandada para que se materializara el acuerdo

estaba el compromiso del demandante de «cesar» todas las pretensiones en contra de los herederos de Guillermo Antonio Taborda Tirado:

3. LAS CONDICIONES

para aceptar estas condiciones y tratando de arreglar una situación que sobrepasa el ámbito familiar las partes acuerdan.

1. que cesaran todas las pretensiones que se buscan a través de demandas en los juzgados civiles municipales en contra de EL SEÑOR OSCAR ACEVEDO Y/ O LILIANA TABORDA VELAZQUES. (aclarativos, ordinarios y ejecutivos)
2. que cesaran todas las pretensiones que se buscan a través de demandas en los juzgados civiles municipales o de circuito contra los herederos del señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA TIRADO.

igualmente, en reunión adelantada convienen los solicitantes en el juicio sucesorio 0613 – 2018 en el juzgado primero civil municipal de Itagüí que el señor CARLOS MARIO TABORDA VELÁSQUEZ dispondrá de todos los medios para el feliz término que se concretará con una partición justa.

Respetuosamente a usted Doctor Heliodoro

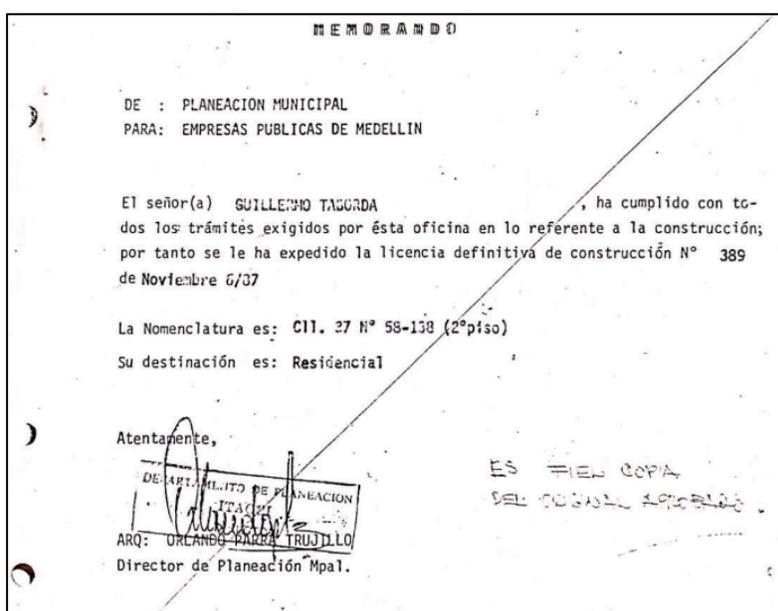
De ahí que el ofrecimiento no deba entenderse como un reconocimiento del derecho sustancial reclamado por Carlos Mario Taborda Velásquez, sino como lo que es, un acercamiento entre herederos a efectos de coordinar una partición en el ámbito autocompositivo para precaver disputas judiciales. Entonces, ni el acuerdo da cuenta de un reconocimiento expreso del actor como edificador del segundo piso del inmueble de FMI Nro. 001-134946 de la Oficina de Registro de IIPP de Medellín- Zona Sur, ni la intención de conciliar puede presentarse como una confesión de un hecho específico, como aquí lo pretendía la parte actora.

3.2. En segundo lugar, el demandante alegó en su alzada que hay prueba testimonial suficiente para respaldar su hipótesis de haber sido el constructor de las mejoras. Para el recurrente fue un error que el *a quo* catalogara a ciertos testigos como de oídas y les restara credibilidad.

El análisis de la prueba testimonial requiere cierto contexto. Se debe partir del supuesto de que el reclamo del demandante por

el valor de las mejoras se da en el marco de unas diferencias familiares respecto a la sucesión de Guillermo Antonio Taborda Tirado, lo que ha desencadenado versiones encontradas entre los implicados. Unos a favor del extremo activo, aduciendo haber escuchado que Carlos Mario Taborda Velásquez enviaba el dinero desde Estados Unidos de América para la construcción del segundo piso del inmueble; y otros, respaldando la tesis de la pasiva respecto a que el verdadero constructor fue el *de cujus* quien era el propietario inscrito del bien.

El recurrente ha sido insistente en que hay que dar plena credibilidad a la versión de ciertos testigos sobre otros. No obstante, hay que resaltar que, más allá de los testigos con versiones encontradas sobre lo que escucharon del causante, el apelante nada indica respecto a la prueba documental que él mismo aportó con la demanda y que da cuenta de que Guillermo Antonio Taborda Tirado fue quien tramitó la licencia de construcción ante el Municipio de Itagüí para la realización del nivel superior:



Se trata de un «*memorando*» del Departamento de Planeación de del Municipio de Itagüí (Cfr. Archivo 02, pág. 37, c1) en el que se constata que fue el *de cujus* exclusivamente quien adelantó todo el trámite administrativo y satisfizo los requisitos para realizar las mejoras.

Más allá de las versiones encontradas de todos los familiares, que tienen diversos intereses en el trámite de sucesión, hay dos hechos incontestables en el caso concreto:

a) En primer lugar, Guillermo Antonio Taborda Tirado tenía la posesión material de su inmueble para la época de realización de las mejoras y no hay prueba de que se haya despojado de ésta en algún momento. La hipótesis del demandante es que su padre siempre le dijo que ese segundo nivel sería suyo, pero que nunca hicieron nada por individualizarlo jurídicamente para materializar tal compromiso. Se trata de un supuesto carente de prueba. Y en el caso hipotético de que, en efecto, el causante le hubiese prometido al demandante hacerlo dueño del segundo piso más adelante, no prueba que el *de cujus*, en vida, hubiese reconocido que la construcción se hizo con recursos del actor.

b) Y, en segundo lugar, además de que Guillermo Taborda Tirado mantuvo la posesión y tenencia sobre el inmueble antes, durante y después de la construcción y que Carlos Mario Taborda Velásquez ni siquiera estaba en el país cuando se levantó el segundo piso, se tiene que la licencia de construcción que le otorgó el propio Municipio de Itagüí al *de cujus* da cuenta de que

fue este el promotor de la mejora y quien se apersonó de la obra para la cual obtuvo el licenciamiento correspondiente de la autoridad administrativa. El nombre del demandante ni siquiera fue mencionado y, más allá de las versiones encontradas de los familiares sobre los que escucharon hace más de treinta años, no hay ninguna prueba que dé cuenta de que el propietario del inmueble actuara en nombre de su hijo –aquí actor– en la planeación y ejecución de la construcción del segundo nivel del bien.

A propósito, el recurrente ha sido insistente en que envió a su padre la suma de \$10'000.000 para la realización del segundo piso del inmueble y resalta que Claudia Janeth Arias Patiño dio testimonio de que le ayudaba mucho económicamente a su familia. No puede perderse de vista que esta testigo era arrendataria, nunca tuvo un conocimiento directo de la situación y lo que sabe es porque lo escuchaba de familiares. El *a quo* hizo bien en tenerle como una testigo de oídas. Está claro que podía escuchar que la familia recibía apoyo del actor desde el país en el que se encontraba, pero no puede dar fe de que el actor envió una cifra como la indicada en la demanda con una destinación tan específica como la de la construcción del segundo piso.

Además, desde la misma hipótesis del demandante queda duda de si ese dinero que dice que aportó era una ayuda más representativa de ese ánimo dadivoso que tenía con sus familiares mientras estaba en el exterior; o si giraba tales recursos porque la edificación era suya; o si tal conducta la desplegaba con la intención de que su padre en algún momento lo hiciera dueño del piso construido, una vez se individualizara

jurídicamente; lo que nunca ocurrió. Ello hace aún más dudosa su hipótesis de titularidad sobre las mejoras realizadas por su padre.

Y más allá de esa dubitación, en tanto no hay prueba de esa titularidad que el demandante alega sobre la obra constructiva, lo cierto es que ese debate resulta inocuo porque ni siquiera hay prueba de la tan aludida transferencia internacional por \$10'000.000 para realizar el segundo piso. Contrario a la prueba documental que respalda el licenciamiento de la obra a nombre de Guillermo Antonio Taborda Tirado, no hay ningún medio de convicción directo que dé cuenta de ese aporte dinerario por parte de Carlos Mario Taborda Velásquez para la realización de las mejoras cuyo valor aquí reclama. Las únicas pruebas con las que se cuenta en este trámite para confirmar la versión del demandante son testimonios de oídas que, además, se erigen en versiones encontradas con otros testigos de esa misma naturaleza –de referencia-; todos familiares interesados en el trámite de sucesión.

Y es que hizo bien el juez de primer grado en catalogar los testimonios practicados en el trámite como de «oídas». De hecho, los mismos argumentos de la apelación dan cuenta de ello. El mismo recurrente afirma que su tía Gloria Taborda, escuchó de su hermano, padre del demandante, que le «*había cedido el aire*» a su hijo y que los conocimientos que tenía era porque su hermano, Hernán Taborda, fue quien llevó a cabo la obra. La simple lectura del argumento desvela que este testimonio -que adujo la activa fue mal valorado por el *a quo*- en efecto no tiene conocimiento directo de ninguno de los hechos, y solo alude a lo

que dice haber escuchado de sus hermanos. Al respecto la testigo Gloria Taborda indicó (Cfr. Archivo 61, minuto 15:10):

El hermano mío Guillermo iba mucho a mi casa y **entonces él nos dijo** que él le había cedido el aire a Carlos Mario y entonces Carlos Mario le mandaba plata para edificar la casa. **Dicho también** por la misma mamá.

(Negrilla a propósito)

Todo el testimonio de Gloria Taborda está cimentado en lo que dice que escuchó de su hermano y de su cuñada, lo que permite aseverar que su declaración es la narración que sobre el tema de prueba han hecho otras personas. La declarante no presencié el supuesto negocio sobre «*el aire*» del inmueble entre Guillermo Antonio Taborda Tirado y su hijo Carlos Mario Taborda Velásquez. De ahí que, contrario a lo esgrimido en la apelación, ésta sí debe catalogarse como un testigo de oídas y valorarse como tal.

Y lo mismo puede indicarse respecto a Jorge Humberto Taborda Velásquez, quien también es un testigo de oídas. Este declarante al ser indagado sobre la versión del demandante relató (Cfr. Archivo 60, minuto 35:00):

A mediados del año 87 que iban a hacer esa casa, yo en ese momento estaba en Risaralda y llamé a mi mamá y **entonces me contó que iban a hacer el segundo piso, que Mario había mandado la plata para hacer el segundo piso**, la parte de arriba de la casa. Entonces yo voy a ir a ayudarlo a mi papá para que no tenga que pagar un ayudante. Cuando llegué a Medellín **mi papá me dijo: no mijo es que el contrato yo se lo di a mi hermano Hernán**, entonces son ellos los que van a hacer el contrato. Ya mi tío Hernán me dio trabajo cuando empezamos a hacer la casa. Y desde que empezaron a hacer esa casa **mi papá siempre dijo que esa casa era con plata que Mario**

mandaba de los Estado Unidos que él estaba por allá.

Yo estuve trabajando en esa casa hasta que estuvo en obra negra. Siempre supe que mi papá siempre decía que la plata se la había mandado Mario.

...De hecho, él no solamente mandaba plata para la casa, mandaba plata para todos: para el mercado, para los impuestos, para lo que necesitáramos. Para cada uno de los hermanos mandaba ración. Les mandaba cada mes una platica así trabajaran o no trabajaran. Siempre le regalaba a uno plata. Eso es lo que yo sé.

(Resaltos a propósito).

El testigo Jorge Humberto Taborda Velásquez solo dio cuenta de lo que escuchó de su padre y de su madre respecto a los recursos con los que se construyó el segundo piso. El recurrente quiso desestimar la calidad de testigo de oídas de Taborda Velásquez en que éste participó en la construcción como ayudante de su tío Hernán Taborda. Sin embargo, el *quid* del tema de prueba no es la realización de la obra, que fue el hecho presenciado por el testigo, sino el giro de los recursos para la realización de la misma. Frente a este segundo hecho, al igual que todos sus hermanos, Jorge Humberto solo puede testificar sobre lo que escuchó y no sobre la entrega efectiva de dinero para la materialización de las mejoras útiles. En su relato solo usa expresiones como «*mi mamá me contó*» o «*mi papá siempre*», nunca hizo alusión a una convicción directa de los hechos.

Y si se confronta el testimonio de oídas de Jorge Humberto Taborda Velásquez con las declaraciones encontradas de los demás hermanos, se obtienen visiones diversas de lo que todos los familiares creen haber escuchado de sus padres del supuesto negocio existente entre Carlos Mario Taborda Velásquez y su padre Guillermo Antonio Taborda Tirado.

De hecho, esa declaración de Jorge Humberto Taborda Velásquez, que el demandante considera fundamental para el caso, además de ser un testimonio de oídas, deja más dudas que certezas respecto de las intenciones que Carlos Mario Taborda Velásquez tenía con el envío de los supuestos \$10'000.000 -del que no hay prueba-. Aun si se tuviera por probado que sí se giraron esos recursos, lo cierto es que el testigo resaltó que el demandante era muy dadivoso y ayudaba a todos sus hermanos, que mandaba dinero no solo para la casa, sino que mandaba plata para todos. De ahí que ni siquiera quede claro si se trataba de una construcción a su cargo o si, como acostumbraba a hacerlo, era simplemente una ayuda que le hacía a su padre que ostentaba la titularidad de la licencia de construcción y quien, además, según el mismo Jorge Humberto Taborda Velásquez, contrató a su hermano Hernán Taborda para que, con amigos suyos, fuera quien materialmente realizara la construcción.

De existir el giro de recursos –que no está probado- al analizar la declaración de Jorge Humberto Taborda Velásquez, este da cuenta más de una ayuda económica de Carlos Mario Taborda Velásquez al proyecto constructivo de su padre, que a un mandato propiamente dicho para que desarrollara la obra en su nombre; de esto último no hay prueba alguna. Lo anterior, no solo porque el mismo testigo indicó que el demandante mandaba ayudas económicas para toda la familia, sino porque el mismo Guillermo Antonio Taborda Tirado destinó sus propios recursos para realizar la construcción en su inmueble. De ello hay prueba con la certificación de retiro de cesantías que obra en el expediente (Cfr. Archivo 22, págs. 15 a 28) en la que se certifica

que el 2 de julio de 1987 la empresa para la cual laboraba el padre del demandante le autorizó el retiro de esta prestación social con destinación específica a las mejoras que son objeto del presente debate.

A propósito, en el recurso de alzada el demandante alegó que el valor del retiro de las cesantías era muy inferior a los \$10'000.000 que dice haber invertido en las mejoras y que, por ende, debe entenderse que sí es el dueño de aquellas porque el valor retirado por Guillermo Antonio Taborda Tirado era insuficiente para realizar semejante obra. Se trata de un argumento falaz porque parte de una premisa que no está probada y es que en efecto se remitió el dinero por parte del demandante. Y es que, si bien es cierto que con el dinero retirado por el *de cuius* no era posible realizar toda la obra, el retiro parcial de la prestación social sí demuestra que el dueño del inmueble destinó sus propios recursos para el mejoramiento de su vivienda, mientras que la inversión que dice el actor que hizo no supera sus meras afirmaciones. Entonces, no es que el valor de las cesantías retiradas dé cuenta del valor total de la obra, sino que, a diferencia del actor que tenía la carga de probar que la construcción se hizo con sus recursos, los demandados lograron acreditar que su padre sí utilizó su propio patrimonio para realizar el segundo nivel sobre su inmueble.

Entonces, quedó probado que el *de cuius* fue el titular de la licencia de construcción, que fue quien contrató a su hermano para que con sus amigos hiciera la obra y que retiró sus cesantías con la destinación específica de construcción en el inmueble de

su propiedad y bajo juramento ante su empleador de que destinaría los recursos para ello.

Contrario sensu, el actor no probó que efectivamente giró dinero alguno para la realización de la obra. A la par no hay medio de convicción que permita aseverar que, de haberse enviado el dinero, se tratara de algo más que una ayuda de aquellas a las que el actor tenía acostumbrados a sus familiares. Es que es apenas razonable que, si Carlos Mario Taborda Velásquez acostumbraba a ayudar a sus padres y hermanos, éste, al ver que su padre obtuvo una licencia de construcción, contrató personal y retiró sus cesantías, le ayudara con algunos recursos económicos para la realización de la obra, sin que ello implicara que se hiciera dueño de las mejoras. El supuesto pacto de que el actor sería dueño del «aire» y que esas mejoras serían de su propiedad no quedó probado tampoco. Ni la entrega del dinero, ni el pacto de titularidad sobre la edificación a favor del actor son hechos respaldados con prueba en este proceso.

Nótese que el recurso de alzada se centra en que se tenga a Gloria Taborda Tirado, Jorge Humberto Taborda Velásquez y Claudia Janeth Arias Patiño como testigos directos de que el demandante es el dueño de las mejoras porque giró unos recursos. No obstante, lo que confirmó la Sala de Decisión con el análisis antecedente es que, en efecto, los tres testigos mencionados en la apelación sí fueron de oídas. Éstos indicaron que escucharon que el segundo piso del inmueble se hizo con plata del actor, pero a ninguno le consta que el *de cujus* propietario del inmueble hubiese recibido efectivamente el dinero y pactado con el

demandante una titularidad sobre las mejoras; mucho menos que el padre fuese mandatario del hijo.

Entonces, si el ofrecimiento extrajudicial del apoderado de los demandados, como se explicó, no es prueba de que el demandante sea dueño de las mejoras, lo único que le queda al actor son los testimonios de oídas. Basta con leer el escrito de demanda y el de alzada para concluir que el actor no tiene más que la declaración de personas que oyeron versiones de otras, lo que se erige en una prueba muy débil para respaldar sus afirmaciones.

El Tribunal no puede tener por probada la hipótesis del demandante, tal cual se pretende en el recurso de apelación, solo con estos testimonios de oídas. Recuérdese que la doctrina y la jurisprudencia han catalogado este tipo de pruebas como «*poco recomendables*» en tanto «*las probabilidades de equivocación o de mentira son mucho mayores*». Y es que se debe tener en cuenta que aun ante un *hecho antiguo* como el que es tema de prueba, no puede pasarse por alto que los testimonios de oídas son pruebas «*supletorias*» a las que se les da todo el valor probatorio que espera el aquí demandante a falta de otras pruebas y siempre que no aparezcan desvirtuadas por otros medios.

En este caso, no solo todos los familiares que son testigos de oídas tienen posiciones y versiones encontradas por su interés en el caso que ponen en duda el contenido de todas las declaraciones, sino que, además, en el plenario hay otras pruebas que definitivamente desvirtúan la posibilidad de cimentar una decisión favorable a la parte actora solo con testimonios de oídas,

a saber, *a)* la licencia de construcción a nombre de Guillermo Antonio Taborda Tirado; *b)* las declaraciones que dan cuenta consistentemente de que fue quien se apersonó de la obra y contrató a su hermano Hernán Taborda para su ejecución; *c)* y el certificado de retiro parcial de sus cesantías con expresa constancia de que se utilizarían para mejorar su vivienda.

4. Conclusión

La Sala de Decisión **confirmará** la decisión de primera instancia. El demandante no logró probar que fue él quien construyó en el inmueble de su padre y que es quien ostenta la titularidad sobre las mejoras cuyo valor reclama. Decantados sus argumentos de apelación el Tribunal puso en evidencia que la única prueba que tiene de su hipótesis son testimonios de oídas que, según la técnica probatoria, son pruebas supletorias. El *a quo* acertó al no darle a ese tipo de declaraciones un valor superior a la prueba documental que da cuenta de la titularidad de la licencia de construcción en cabeza del propietario fallecido, los testimonios sobre su presencia en la obra y la contratación del personal y la certificación del retiro de sus propias cesantías dejando constancia de que su destinación era para mejorar su propia vivienda. El actor no satisfizo su carga y las pretensiones debían ser desestimadas tal cual se hizo en primera instancia.

En ese sentido, se **condenará** en costas y agencias en derecho por la segunda instancia a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Y se fijarán como agencias en derecho la suma de 2 SMLMV.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida en el trámite de la referencia, atendiendo a los motivos expuestos en la parte considerativa.

SEGUNDO: CONDENAR en costas por la segunda instancia a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de 2 SMLMV.

Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Sala de Decisión,

(Firmado electrónicamente)

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

Magistrado

(Firmado electrónicamente)

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Magistrado

(Firmado electrónicamente)

SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ

Magistrado

Firmado Por:

Jorge Martin Agudelo Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
Funcionario
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Sergio Raul Cardoso Gonzalez
Magistrado
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Jose Omar Bohorquez Vidueñas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **9c2b31aa032e61b62bed354f09c3ffe3694335c3e275c667df8abdd16a07735b**

Documento generado en 09/09/2025 01:55:45 PM

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