

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá D.C., veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020).

Ref: Exp. 25307-31-03-001-2014-00261-02.

Pasa a decidirse la solicitud de aclaración y adición formulada por el demandado respecto de la sentencia de 3 de abril pasado, proferida por esta Corporación para definir el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la sentencia de 7 de marzo anterior pasado proferida por el juzgado primero civil del circuito de Girardot dentro del proceso ordinario de Dimas Sierra Nova contra Jairo Roberto Dib Angarita.

A cuyo propósito, se considera:

Al desatar el recurso de apelación interpuesto contra el fallo de primera instancia, revocó el Tribunal la sentencia desestimatoria proferida por el a-quo, por lo que declaró resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 21 de diciembre de 2010 entre Dimas Sierra Nova como promitente vendedor, y Jairo Roberto Dib Angarita, como promitente comprador, respecto de los predios ‘Puerto Dublín’, ‘La Represa’ y ‘El Recreo’, ubicados en la vereda Ceylan del municipio de Viotá, por el incumplimiento del demandado, con las restituciones de rigor, entre ellas que el demandado debe restituir los inmuebles con sus frutos naturales y civiles y el demandante, por su parte, las sumas de dinero percibidas junto con los intereses; así mismo, no se reconoció suma alguna por concepto de expensas necesarias, mejoras útiles o voluptuarias, quedando éste autorizado para retirar los materiales utilizados en plantarlas, salvo la parte demandante deseara conservarlas, en cuyo evento podía pagar su precio al demandado; por último, se le condenó al pago de la correspondiente cláusula penal.

De cara a lo así decidido, solicita el demandado aclaración y adición; y necesaria es, denota, porque a su juicio ofrece “*verdadero motivo de duda*” que se niegue el reconocimiento de mejoras y al mismo tiempo lo autorice para retirarlas o para que el demandado se las abone, pues eso lo que demuestra es que sí se plantaron; además, debió especificarse cuáles son las mejoras que el demandante puede conservar, entre ellas la plantación de los cultivos, su cantidad y valor determinado, para evitar litigios posteriores en orden a definirlo.

Ocurre, empero, que la ley no faculta al juzgador para revocar ni reformar sus pronunciamientos, sino solamente para aclararlos, disipando las dudas que se adviertan en su parte resolutive o en la motiva que influyan en ella, esto es, busca aclarar conceptos o frases que “*por su redacción ininteligible o por la vaguedad de su alcance puedan servir para interpretar confusamente la resolución (G.J., t. LXXXIII, pag. 599)*” (Cas. Civ. Auto de 27 de agosto de 2008”).

Para que proceda la aclaración, entonces, es menester que exista una “*anfibología o duda seria, cierta, real y objetiva consignada en la resolución o motivación con incidencia en la decisión, esto es, parte de la hipótesis incontestable de frases, conceptos o expresiones incoherentes, ambiguos o carentes de claridad en torno a la inteligencia o sentido prístino de la decisión*” (Cas. Civ. Auto de 10 de agosto de 2010, exp. 2001-00847-01).

Aquí, sin embargo, no ve el Tribunal razones que ameriten esa aclaración pretendida; en efecto, en el numeral 3° de la parte resolutive de la sentencia la Sala dispuso “[n]o reconocer a favor del demandado suma alguna por concepto de expensas necesarias, mejoras útiles o voluptuarias; con todo, si la parte demandante desea conservar alguna de ellas o todas las que se hayan plantado, puede pagar su precio al demandado, pues en caso contrario, éste último queda autorizado para retirar los materiales utilizados en plantarlas, dentro de los diez días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente fallo, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa”, pero ello contrario a lo que aduce el peticionario no es algo que se ofrezca opaco o contradictorio, pues según se dejó

expresado en la parte motiva, el fundamento para denegar el reconocimiento de las mejoras, descansó no propiamente en su falta de comprobación [como sí sucedió con las expensas necesarias] sino en el hecho de que para efecto de las restituciones el demandado debía tenerse como poseedor de mala fe, de acuerdo con el criterio jurisprudencial que al respecto citó, esto es, el fallo de Casación Civil de 21 de marzo de 1995, exp. 3328, según el cual, “[p]ara el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado”, en cuyo evento los vendedores deben restituir a los compradores únicamente “el valor de las expensas necesarias invertidas en la conservación del bien (art. 965, C.C.), pues, el poseedor de mala fe no tiene derecho a que se le abonen las mejoras útiles (artículo 966, inciso 5o., C.C.)”, con la posibilidad eso sí, de llevarse los materiales invertidos en ellas, así como en las mejoras voluptuarias, siempre que puedan separarlos sin detrimento de la cosa, algo demostrativo de que la sentencia fue suficientemente clara al determinar porque no se reconocieron esos emolumentos.

Al instituto de la adición, por su parte, puede acudirse con el fin de complementar la providencia que ha definido el litigio, en aquellos aspectos que, haciendo parte de los extremos en debate, no fueron resueltos por el juzgador, quedando, por ende, incompleto su pronunciamiento; es decir, cuando la sentencia “omita la resolución de cualquiera de los extremos de la litis, o de cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento”.

Y bien mirado el punto podría pensarse a primera vista que en realidad el pronunciamiento resulta omiso en ese aspecto que reclama la petición, por supuesto que si se autorizó al demandante para pagar el valor de las mejoras que desee conservar y que hayan sido plantadas por el demandado, corto podría verse el fallo al no proveer más específicamente sobre su cantidad y valor, especialmente con el fin de evitar futuros contratiempos o litigios posteriores, lo que justifica entonces la adición.

Mas lo cierto es que ello no resulta posible porque no obran en el expediente elementos de juicio para ponderar cuáles son esas mejoras, su cantidad y valor pues, como en últimas lo acepta la petición al pretender la determinación de los *“cultivos y plantaciones que podría conservar el demandante”*, todo en el proceso giró en torno a la plantación de esas plantas de café, aguacate, cítricos (naranja, mandarina, limón de castilla, limón Tahití, limón mandarino) y guanábana.

Y aunque no se discute que la plantación de plantas y frutales en el predio constituyen mejora en el sentido de que reportan un mayor provecho y utilidad para el bien, pues llevan *“consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación”* (Cas. Civ. Sent. de 18 de octubre de 2000; exp. 5673), a juicio del Tribunal, no son de aquellas que puedan retirarse sin detrimento de la cosa, pues en tal caso el valor del inmueble y su utilidad decaería ostensiblemente, máxime si *“de conformidad con los artículos 656 y 657 de la misma obra, las cosas que adhieren permanentemente a los bienes raíces, ‘como los edificios o los árboles’, se consideran inmuebles”* (sentencia citada), lo que daría lugar es a que el mejorario percibiera lo que invirtió en ellas, de no ser porque ello implicaría ir en contravía de la consideración que ya frente al punto habíase hecho, atinente a que no habiendo demostrado que estaba en imposibilidad de cumplir lo pactado, debía tenersele como poseedor de mala fe, lo que trae consigo que pierde el derecho a que se le abonen las mejoras útiles o voluptuarias, consideraciones que resultan comprensivas acerca de porqué la sentencia no entró a reparar en la cantidad y valor de esas plantaciones.

En definitiva, no existiendo necesidad de disipar las dudas que se adviertan en la parte resolutive del fallo o en la motiva que influyan en ella, y todavía menos que deba complementarse en un aspecto de la apelación que no haya sido objeto de resolución, la solicitud del peticionario habrá, pues, de denegarse, todo lo más si este escenario no puede convertirse en una vía alternativa de revisión de las providencias al momento de ser contrarias a los intereses de las partes.

Por lo expuesto, se resuelve:

Denegar la adición y aclaración solicitada por el demandado respecto de la sentencia de la epígrafe.

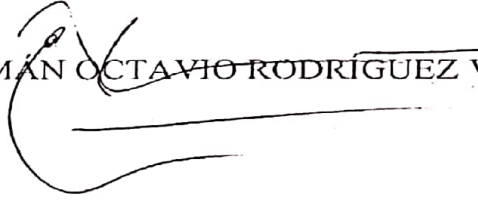
Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Pres. de Uta-4
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMAN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ