

JUZGADO DIECINUEVE DE FAMILIA

Bogotá D.C., dieciocho de enero de dos mil veintitrés.

Atendiendo a que no se dio cumplimiento a lo ordenado en auto que inadmite la demanda, se dispondrá el rechazo.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, si bien es cierto se allegó escrito subsanatorio, también lo es que en el mismo se indicó: "(...), aclarando de la misma forma que los bienes dejados por los causantes consisten en la construcción realizada sobre el terreno, de acuerdo a lo planteado en el numeral tres (3) de los hechos, donde se discrimina la edificación, que durante cuarenta años realizaron los causantes con dineros únicamente de su patrimonio, sin que tenga que ver el terreno sobre el cual se encuentran la construcción"; razón por la cual, advierte el Despacho que, la parte interesada no cumplió con la carga de la prueba prevista en el artículo 167 del C.G.P., como quiera que no allegó prueba sumaria que acredite la titularidad y el valor real de dicha construcción.

Por lo tanto, en casos como el que nos ocupa ha señalado la H. Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, sentencia SC10896-2015, de 19 de agosto de 2015, MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, que:

"(...).

4.1. Reza el artículo 739 del Código Civil:

El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas en favor de los poseedores de buena o mala fe en el Título De la Reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

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

4.2. Como se aprecia, las prerrogativas que ofrece la norma, son sólo para el titular del dominio del suelo, así:

4.2.1. Si se edificó, plantó o sembró "sin su consentimiento", puede optar:

a) Por "hacer suyo el edificio, plantación o sementera", para lo cual deberá pagar al mejorador "las indemnizaciones prescritas en favor de los poseedores de buena o mala fe" en el proceso reivindicatorio.

b) O por obligar "al que edificó o plantó" a comprarle el terreno, mediante la cancelación de su "justo precio", junto con "los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder"; o "al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios".

4.2.2. En cambio, si el mejoramiento del predio se realizó a "ciencia y paciencia" suya, es decir, del propietario de la tierra, "será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera".

4.3. Desde la perspectiva de quien realizó la edificación, la plantación o el sembradío, de acuerdo con el inciso segundo, la norma no estableció en su favor una acción propiamente dicha, menos una dirigida a que, mediante su ejercicio, pudiera conseguir para sí el pago de la mejora o a obligar al propietario del terreno a enajenárselo. (Negrilla fuera de texto)

Esa intencionada abstención del legislador encuentra su fundamento en la realidad de cómo, por regla general, suceden las cosas. De suyo que una vez realizadas las obras constitutivas del mejoramiento, ellas quedan en poder de su autor, quien, por ende, las detenta y aprovecha. La circunstancia de que otra persona sea la propietaria del suelo, pese a la importancia jurídica que en efecto tiene, no afecta per se el derecho de aquél de usar y gozar la mejora, en sí misma considerada. Por consiguiente, la vulneración de esa prerrogativa del mejorador sólo podría producirse cuando el dueño del terreno opta por recuperarlo y, en tal virtud intenta recobrarlo y por ende obtener la tenencia de los bienes que son accesorios, es decir, la edificación, plantación o sementera, que por ley ya es suya pero que aún estaba en cabeza de quien construyó o mejoró. (Negrilla fuera de texto)

*Ello explica que la garantía brindada en el precepto que se analiza a quien edificó, plantó o sembró en predio de otro, corresponda solamente al derecho de crédito que en favor suyo y a cargo del titular del dominio de la tierra estatuyó, referido a las prestaciones mutuas propias de la acción de dominio, **ora al valor del edificio, plantación o sementera, derecho solamente surge cuando el dueño busca por cualquier medio la recuperación del terreno y junto a él la tenencia de los accesorios.** (Negrilla fuera de texto)*

En palabras de la Corte, la "situación jurídica (...) antes de que el dueño del terreno resuelva recobrar la tenencia del suelo y la propiedad de las mejoras (...) [n]o [es] otra sino la de que, en relación con el inmueble mejorado una persona es dueña del terreno, o sea de la superficie del inmueble mejorado; y otra distinta, es la propietaria de las mejoras sembradas o plantadas sobre la superficie", situación que en el ámbito patrio no constituye el "derecho real de superficie", toda vez que "la legislación positiva colombiana no [lo] ha reglamentado (...), como derecho real definitivo y estable, como sucede en otras legislaciones de que son ejemplo la alemana y la suiza. El párrafo segundo del 739 contempla simplemente una situación jurídica provisional que es necesario liquidar en algún momento", para lo cual le otorga "un derecho de preferencia al dueño del terreno" quien puede, por ende, "liquidar a su favor la situación jurídica de que se acaba de hablar" (CSJ, SC del 28 de agosto de 1958, G.J. T. LXXXVIII, págs. 677 y 678; se subraya).

4.4. Sobre el particular, esta Corporación, de vieja data, tiene precisado que:

(...) En tratándose de accesión de cosas muebles a inmuebles, regulada en el Capítulo 4º del Título 5º del Libro 2º del Código Civil, conviene advertir que, según su artículo 739, el dueño del terreno está legitimado para obligar al que edificó o plantó en su predio, 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; y que también tiene facultad para hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las respectivas indemnizaciones. Nótase claramente que el artículo precitado, en ninguno de sus dos incisos, confiere derecho independiente a quien ha edificado, plantado o sembrado en suelo ajeno, para demandar del propietario del predio el pago del valor del edificio, plantación o sementera o para obligarlo a que le venda el terreno mejorado, mientras tenga el bien en su poder.

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

(...) La ley, empero, ajustándose a las normas de la equidad y en procura de no hacerse cómplice de enriquecimiento sin causa, concede también a quien la plantó, derecho de retención sobre la mejora, así: si la hizo sin consentimiento del dueño de la tierra, que ejerza el derecho de adquirirla, hasta que éste le pague las indemnizaciones a que tenga derecho, como poseedor de buena o mala fe, y hasta cuando le pague su valor, si la ejecutó a ciencia u paciencia del mismo.

(...).

En tiempo más reciente la Sala, luego de reiterar su anterior criterio, mediante la reproducción del precedente fallo, explicó que "[s]i en sentencia judicial que produzca efectos frente a quien plantó las mejoras, se ordena la restitución del predio mejorado al dueño, o ésta ya se consumó, es evidente que la elección que la ley le confiere al propietario se ha hecho concreta, razón por la cual, podrá el mejorante, cuando el pago de las mismas no hubiese sido ordenado, reclamar autónoma e independientemente su valor, pedimento que se fundamenta, insístese, en el insoslayable y categórico principio que prohíbe enriquecerse injustamente en detrimento de otro (...)" (CSJ, SC del 31 de marzo de 1998, Rad. No. 4674).

Se sigue de lo expuesto que, por regla general, quien plantó mejoras en suelo ajeno, no tiene acción directa para obtener del dueño de la tierra su valor o para obligarlo a venderle el predio; y que, por excepción, únicamente en aquellos casos en los que se ha materializado, por sentencia judicial o de facto, la recuperación del suelo por parte del titular dominio, aquél puede accionar para obtener de éste el valor de las mejoras. (Negrilla fuera de texto)

4.5. No habiéndose aquí aducido y, mucho menos, comprobado, que este asunto corresponda a uno de los casos de excepción atrás indicados, imperioso es aplicar la regla general igualmente advertida y colegir, como ya se señaló, que la acción intentada es abiertamente improcedente, por no estar autorizada por la ley, con total independencia de las prerrogativas del propietario a que se ha hecho referencia. (Negrilla fuera de texto)

5. Siendo ello así, como en efecto lo es, pertinente es añadir que la proposición prematura y, por ende, el fracaso de la presente acción, en tanto que ella fue ejercida con total independencia del derecho de crédito a que se ha hecho referencia, no impedirá a la actora hacerlo efectivo cuando le corresponda, esto es, cuando en verdad surja, en los términos del tantas veces citado inciso 2º del artículo 739 del Código Civil, según ya se explicó. (Negrilla fuera de texto)

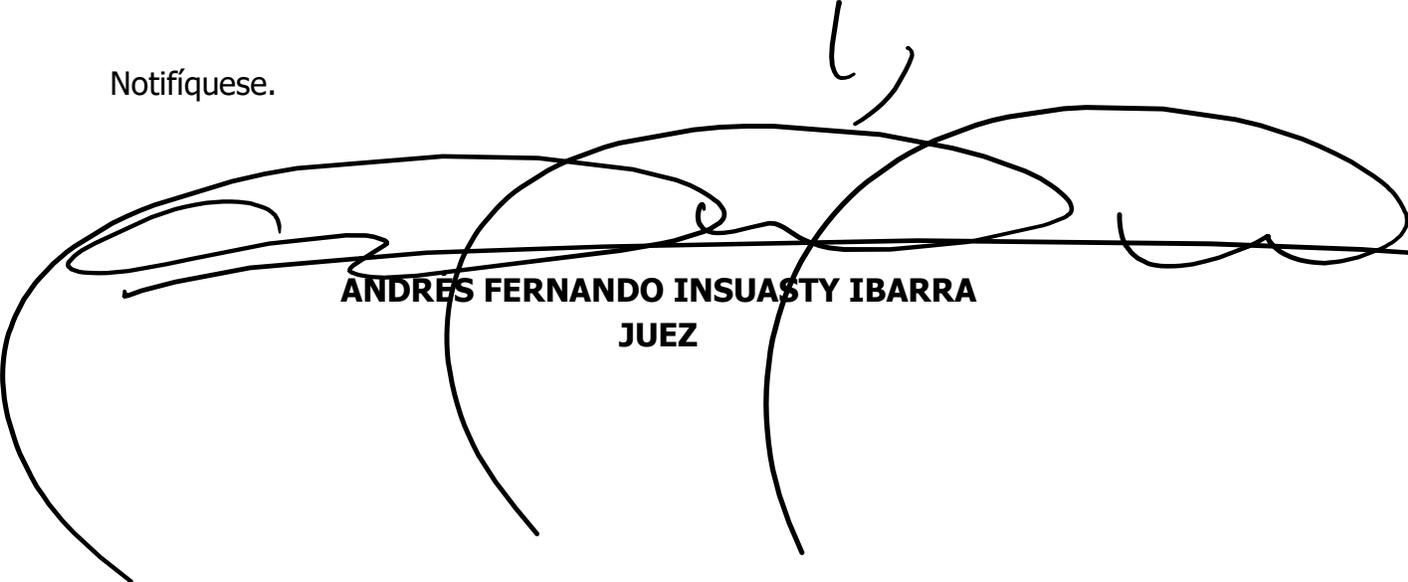
(...)”.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 90 del C.G.P., que señala “*Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley. (...)*”, el Despacho procederá a rechazar la demanda.

En consecuencia, de conformidad con lo normado en el artículo 90 del Código General del Proceso, el Juzgado **DISPONE:**

- 1. RECHAZAR** la presente demanda, por lo anteriormente expuesto.
- 2. ENTREGAR** los anexos a la parte demandante, sin necesidad de desglose, dejando las constancias de rigor.
- 3. ARCHIVAR** el expediente, oportunamente.

Notifíquese.



ANDRÉS FERNANDO INSUASTY IBARRA
JUEZ

C.S.B.

<p>JUZGADO DIECINUEVE DE FAMILIA DE BOGOTÁ D. C.</p> <p>LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICO POR ESTADO</p> <p>No. 7 de 19/01/2023 a la hora de las 8:00 a.m.</p> <hr/> <p>SANDRA ROZO RODRÍGUEZ</p> <p>Secretaria</p>

Firmado Por:
Andres Fernando Insuasty Ibarra
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Familia 019 Oral
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **f0aca3eea8da18fe2c89ebf3471b8dd20c60372dbe8134774343a48277a58d55**

Documento generado en 18/01/2023 12:37:32 PM

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