REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Providencia: **Sentencia No.- 041**

REF: Proceso VERBAL (Reivindicatorio) promovido por **SEBASTAIAN VALENCIA SALAZAR** contra **EDILBERTO CARDONA.**
Radicación No. 76-100-40-89-001-2014-00188-00

Radicación No. 76-622-31-03-001-202-00069-01.
Apelación de Sentencia.

Roldanillo, Valle, Marzo Seis (6) de dos mil veintitrés (2023)

Asunto: ***Pertenencia****. En virtud del fenómeno de la accesión como modo de adquirir el dominio no procede la declaración de pertenencia sobre una edificación construida sobre un lote de terreno imprescriptible como lo es un ejido municipal.*

ACCION REIVINDICATORIA: *Es la principal acción consagrada por la ley para la defensa de los derechos reales, está definida en el artículo 946 del Código Civil y la doctrina y la jurisprudencia admiten cuatro requisitos básicos de esta acción: 1) Que el demandante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda. 2) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular. 3) identidad entre lo poseído y lo pretendido. 4) Que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor.*

PRESUPESTOS BASICOS DE LA ACCION REIVINDICATORIA: *La doctrina y la jurisprudencia admiten cuatro requisitos básicos de esta acción: 1) Que el demandante sea titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución demanda, 2) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular, 3) Identidad entre lo poseído y lo pretendido y 4) Que el demandado tenga la calidad jurídico de poseedor, de estos cuatro elementos, ninguno tiene superioridad de rango frente a los otros, y es obligación probarlos todos para que los pretensiones del actor prosperen.*

1. OBJETO DE LA DECISION:

Surtido el traslado de que trata artículo 12 de la ley 2213 de 2022., procede el Despacho a proferir fallo de fondo que resuelva el recurso de apelación formulado por la parte demandante contra la sentencia adiada 24 de abril de 2021, dictada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Bolívar Valle, en el proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES

2.1. Por intermedio de apoderado judicial se formuló **[**demanda reivindicatoria de dominio de menor cuantía**]**, a través de la cual se pretendió que se ***declarara y reivindique*** a favor del demandante, la *pertenencia del derecho de dominio* sobre el bien inmueble casa de habitación y sus correspondientes mejoras establecidas en **terreno ejido**, ubicado en el corregimiento de Ricaurte, jurisdicción del municipio de Bolívar Valle del Cauca., predio con folio de matrícula inmobiliaria número 380-21436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo Valle, y ficha catastral número 00-02-0004-0001, encantándose una construcción en paredes de ladrillo, cubierta con techo de planchón de cemento, constante de tres alcobas, corredor, cocina y servicio de agua, baños y piso de cemento, mejorado con cultivos de caña de azúcar, maracuyá, pasto, árboles frutales y sus correspondientes cercas de alambre de púas; dicha casa de habitación esta situada en el lote de terreno reputado como ejido, y se alindera de la siguiente manera: **norte**: carretera calle pública por donde mide (80 mts); **oriente**: predio de Cipriano Rodríguez, por donde mide (225.15 mts); **sur**: predio de Carlos Materón, por donde mide (84.70 mts) y, **occidente**: predio de Teotiste Rodríguez por donde mide (225.15 mts).

Pretende el demandante señor Sebastián Valencia Salazar, que (i) mediante sentencia debidamente ejecutoriada se declare y reivindique el derecho de dominio de que es titular sobre el inmueble antes descrito, y en consecuencia (ii) condenar al demandado a restituir de forma inmediata al demandante el derecho adquirido sobre el bien pluricitado, (iii) A pagar en favor del demandante frutos naturales y civiles obtenidos del inmueble desde el momento de su posesión por tratarse el demandado de poseedor de mala fe; (iv) A restituir las cosas que de él forman parte, o las que se reputen como inmuebles conforme a la conexión con el mismo, tal como lo indica el titulo primero del libro ii del Código Civil., (v) se ordene la cancelación de cualquier gravamen anterior que recaiga sobre el inmueble objeto de reivindicación, (vi) que se ordene la inscripción de la sentencia el respectivo folio de matricula inmobiliaria; y (vii) condene al demandado en costas del proceso.

2.2. Como sustento factual de la demanda se narró por el apoderado que la señora **SONIA GOMEZ ALZATE**, adquirió el bien inmueble antes citado por compra al señor **TEOFILO GORDILLO RODRIGUEZ**, según consta en la escritura pública número 324 del 3 de octubre de 1991 de la Notaría Única del Circulo de Bolívar Valle del Cauca, aclarada **[la venta se refiere a mejoras]** mediante escritura pública número 17 del 28 de enero de 1992 registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 380-21436. A su vez, la señora Gómez Álzate, vende al señor **SEBASTIAN VALENCIA SALAZAR**, mediante escritura pública número 653 de febrero 21 de 2012 de la Notaría Única del Circulo de Bolívar Valle del Cauca; *narra el apoderado del señor Valencia Salazar, que si bien es cierto su prohijado es titular de dominio incompleto del inmueble objeto de litigio, una vez le sea entregado, adelantará el respectivo proceso de saneamiento de falsa tradición, informando que se estaba adelantando trámites ante el INCODER, a fin de quitarle la reputación de ejido y buscando la adjudicación a favor de su mandante*. (copiado textualmente hecho cuarto de la demanda)

2.3. Admitida la demanda mediante providencia interlocutoria número 114 de 9 de octubre de 2014[1], se ordenó correr traslado al demandado, la inscripción de la demanda y reconoció personería al apoderado judicial de la parte demandante.

2.4. Notificado personalmente el demandado de la demanda el 10 de febrero de 2015 de la demandada, compareció al proceso para contestarla el día 20 del mismo mes y año a través de apoderado judicial el doctor Alveiro Trujillo Largo, quien oponiéndose a sus pretensiones y propuso excepciones de mérito (i) prescripción adquisitiva, e (ii) innominada[2]. La parte demandante descorrió el traslado haciendo las respectivas glosas del escrito de contestación de la demanda.

2.5. A través de auto número 140 de fecha 30 de julio de 2015 se dispuso evacuar la audiencia de que trata el artículo 101 del CPC, no hubo ánimo conciliatorio, el apoderado judicial de la parte demandante y seguidamente el de la parte demandada renunciaron al poder conferido, luego las partes constituyeron nuevos apoderados. Es así que en providencia del 2 de marzo

---

[1] Ver folios 14 y 15 del Cuaderno 1
[2] Ver folios 27 a 47 del Cuaderno 1

de 2016 se dispuso: 1) declarar saneado el proceso, 2) reconocer personería a los apoderados de las partes, 3) decretar pruebas solicitadas por las partes y de oficio, y 4) fijar fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento. Se fijo fecha para audiencia de diligencia de inspección judicial, la cual fue llevada a cabo el 12 de abril de 2016, agotado el término probatorio se fijo fecha para audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P., el 18 de octubre de 2017 se profirió sentencia número 14, la cual en su parte resolutiva dispuso: (i) Declarar que pertenece el dominio pleno y absoluto las mejoras levantadas en el bien inmueble objeto de la demanda, (ii) Ordenar la reivindicación de mejoras al demandante Valencia Salazar, (iii) Ordenar levantar las medidas de inscripción de la demanda, (iv) Se abstiene de condenar al pago de frutos civiles al demandado, (v) Se fijaron honorarios a los peritos, (vi) Se fijaron agencias en derecho, (vii) se condena en costas al demandado, (viii) se ordenó la inscripción de la sentencia en el folio de la matrícula inmobiliaria del bien objeto de litigio.

La sentencia fue apelada por la parte demandada y sustentada, igualmente, la parte no apelante se pronunció frente al escrito recursivo.

El superior en la admisión de la apelación decretó la nulidad de lo actuado por falta de integración de organismos del orden nacional y municipal.

Por auto del 25 de mayo de 2018 se obedece lo resuelto por el superior y reinicia el trámite procesal subsanando las falencias detectadas por el superior. Luego, de las respectivas vinculaciones y obtenido respuestas se dispuso fijar fecha para audiencia de que trata el articulo 272 y 273 del C.G.P., la cual se desarrollo el 21 de mayo de 2021 con continuación del día24 del mismo mes y año, colocando fin a la instancia en audiencia oral y cuya decisión dispuso: (i) Denegar las pretensiones de la parte demandante, (ii) Cancelar la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada sobre las mejoras registradas en el folio de la matrícula inmobiliaria No 380-21436, (iii) condenar en costas al demandante, la decisión fue apelada y sustentada por la parte demandante.

3. LA SENTENCIA IMPUGNADA

La instancia terminó con sentencia del 24 de mayo de 2021, en la que el juez *a-quo* negó las pretensiones de la demanda. Para así decidir el juzgador

de primer grado, comenzó por verificar la concurrencia de los presupuestos procesales, cumplido lo cual se adentró en el fondo del asunto y una vez analizadas las pruebas recaudadas concluyó que, en el asunto sometido a su conocimiento, no obstante haberse acreditado actos posesorios por el interregno establecido por la normatividad para el efecto, aquellos recayeron sobre un bien inmueble imprescriptible ubicado en la jurisdicción del municipio de Bolívar - Valle., por reputarse ejido, el cual costa en el certificado de tradición del bien materia de controversia, así también lo confirmó la Agencia Nacional de Tierras y la apoderada del Municipio de Bolívar Valle.

4. DE LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con lo decidido, el apoderado judicial de la parte demandante, formuló recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia con la finalidad de que este despacho la revoque. Para ello indicó el recurrente en su escrito de sustentación los reparos a la decisión: (i) falta de valoración probatoria de las escrituras públicas números 200 de 1939, 209 del 12 de agosto de 1939, 150 del 10 de agosto de 1950, 152 del 18 de agosto de 1950, con lo cual se puede corroborar que el bien inmueble no se reputa como ejido. (ii) el Juzgado tuvo en cuenta únicamente la escritura número 295 del 19 de septiembre de 1988 donde el señor Teófilo Gordillo, realizó declaración de mejoras sobre terreno ejido a un inmueble, (iii) la no valoración del folio 132 del expediente digital, respuesta de la Unidad Operativa de Catastro de Cartago, sobre la indicación y ubicación de la mejora incluida en el folio de matrícula inmobiliaria del predio a reivindicar, (iv) el juez a quo se centró en la información suministrada por la Agencia Nacional de Tierras, se atiene a la manifestación de que “no cuenta con un inventario de bienes baldíos nacionales”, utilizando la presunción de baldío para negar las pretensiones. (vi) tampoco se valoraron los testimonios.

5. CONSIDERACIONES

5.1. Se encuentran presentes los presupuestos procesales, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

5.2. Como la sentencia únicamente fue apelada por la parte demandante, el Despacho procederá al examen de los aspectos objeto de apelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del Código General del Proceso, y los postulados que al respecto ha planteado nuestro órgano de cierre así:

> La consonancia en segunda instancia delimita la competencia funcional del superior, quien debe pronunciarse **sobre las cuestiones materia del recurso contenidas en la sustentación** sin extenderse a otras, salvo los casos legales. En particular, **el sustentáculo del recurso determina la competencia del juez de apelaciones**, estándole vedado decidir sobre asuntos no planteados, aceptados o consentidos con la conducta omisiva o concluyente de parte por ausencia de disenso alguno, salvo norma expresa en contrario[3] **(Negrillas del Despacho).**

5.3. En ese orden, y dado que el recurrente arguye en su apelación una incorrecta apreciación del material probatorio del bien objeto de la demanda por parte del juez de primer grado, en el entendido de que la intención era se declarara y reivindique la pertenencia de derecho de dominio del que es titular el demandante señor Sebastián Valencia Salazar, quien adquirió a título de compraventa a la señora Sonia Gómez Álzate, derecho de posesión y dominio incluidas mejoras sobre bien que se reputa ejido, al Despacho le corresponde analizar si *¿las mejoras cimentadas sobre un inmueble de naturaleza imprescriptible, es susceptible de ser adquirido por esa vía?*

5.3.1. Pues bien, suficientemente se tiene conocido que además de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, cualquiera sea su clase, es necesario que la pretensión tenga como objeto inmediato un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil.

5.3.2. Paralelo a las cosas que por su naturaleza estarían fuera del comercio humano, conforme a las directrices del Código Civil (art. 2519), se califican como imprescriptibles los bienes de uso público, o sea aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio (calles, plazas, caminos, puentes, etc.), según la definición dada por el artículo 674 *ibídem*, los cuales, de acuerdo con la doctrina del derecho público, mientras estén afectados al

[3] Cas. Civ. 18 de septiembre de 2009 MP. WILLIAM NAMEN VARGAS

uso general o común, se caracterizan por la imprescriptibilidad, la inalienabilidad y la inembargabilidad, esto es, por su incomerciablidad.

De suma importancia para el asunto concreto es anotar, que el artículo 1º de la Ley 41 de 1948 "*por la cual se dicten algunas disposiciones sobre terrenos ejidos y sobre Personeros Delegados*", **sometió a este régimen de imprescriptibilidad los terrenos ejidos situados en cualquier municipio del país**, ***"por tratarse de bienes municipales de uso público común"***.

5.3.3. En la actualidad, el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables de los bienes de uso público, está expresamente previsto en el artículo 63 de la Constitución[4], que además lo hace extensivo a *"las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley…"*, mientras que de manera concordante, el artículo 407 del Estatuto Procesal, modificado por el Decreto 2282 de 1989 consagra que *"la declaración de pertenencia* ***no procede*** ***respecto de bienes imprescriptibles****…"* así como tampoco frente a aquellos "…***de propiedad de las entidades de derecho público"***, disposición ésta última que dejó sin dicho privilegio a los denominados bienes fiscales, cuyo dominio, en otrora era susceptible de adquirirse por esa vía.

5.3.4. Por otro lado, aunque sin perder de vista lo anterior, debe recordarse que a las luces del artículo 713 de nuestro Código Civil, la accesión es un modo de adquirir el derecho de dominio, por virtud del cual el dueño de una cosa pasa a serlo de sus frutos, **o de lo que a ella se junta**, por ministerio de la ley (*ope legis*), en su condición de propietario de la cosa considerada principal y sin que para ello sea necesaria su voluntad de adquirirla. Para que exista debe producirse adherencia o incorporación de una cosa a otra, en forma que no pueda separarse sin que sufra detrimento la nueva cosa formada, o que desmerezca de valor; de lo contrario, esto es, de poder separarse sin que ninguna de ellas pierda su individualidad, no hay accesión.

Esta figura jurídica pretende reglamentar la adquisición del dominio de una cosa nueva que **pierde su individualidad debido a su incorporación a otra**. Por tanto, de las dos cosas que se unen, una de ellas será calificada de

---

[4] **Constitución Política. Artículo** 63**.** Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, **son inalienables, imprescriptibles e inembargables**.

principal y la otra de **accesoria**. **El dueño de la cosa principal adquiere el dominio de la cosa accesoria**, **y el propietario de la accesoria pierde el dominio de ella**[5].

5.3.5. De suerte que, cuando se incorporan materiales, plantas o semillas de propiedad de una persona en suelo de propiedad de otra, la determinación de a cuál de ellos pertenece la edificación, plantación o sementara, se orienta por la aplicación del principio conforme al cual **la superficie accede al suelo** que es lo que se considera principal y por ello **el propietario del suelo**, **quiéralo o no**, **se hace dueño de las mejoras puestas en él**, pues el modo de la accesión opera, como se dijo, de pleno derecho.

Lo anterior ha sido revalidado por la Corte Suprema de Justicia de la siguiente forma:

> ...[E]n 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**, Sílguese 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 valor de las prestaciones mutuas, en su caso[6] (Negrillas de la Sala).

Es más, tan clara ha sido la postura de la jurisprudencia con relación al carácter accesorio de las mejoras frente al predio al que se adhieren, que esa misma Corporación ha referido, atendiendo el deber correlativo de indemnización consagrado en el artículo 739 del Código Civil en cabeza del dueño de la cosa principal (el suelo), que cuando ello se verifica, el dueño del terreno "...***no adquiere el dominio del edificio pues le corresponde en virtud de la accesión****; con el pago, simplemente recobra la tenencia del terreno y adquiere la posesión del edificio (G.J. tomos LXII, pág. 731, LXXIII, pág. 183 y CLV, pág. 269)*"[7].

5.3.6. Dicha línea deductiva no ha sido ajena a aquellos escenarios –para nada extraños al tráfico jurídico- en los que determinado particular levanta una mejora sobre un terreno imprescriptible; casos en los cuales, casi sobra decirlo, aplicando el inmemorial principio de que se viene hablando, según

---

[5] VALENCIA ZEA Arturo, Derecho Civil, Tomo II, derechos reales, quinta edición, editorial Temis, Bogotá 1976, págs. 347 y ss.
[6] Cas. Civ. Sentencia del 31 de marzo de 1998 EXP. 4674 MP. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES
[7] Cas. Civ. Sentencia del 28 de marzo de 2000 EXP. 5155 MP. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ

el cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se ha sostenido desde antaño por nuestro órgano de cierre, que la imprescriptibilidad del terreno cobija a todo aquello que lo acceda.

De esta forma lo dijo la Corte en providencia del 26 de mayo de 1961 que, a pesar de su vieja data, permanece vigente en lo sustancial y por su pertinencia para la solución del caso concreto se transcribe *in extenso*:

> …"**El derecho de dominio sobre la tierra se prolonga de inmediato a las mejoras**. La legitimación para reivindicar lo uno y lo otro corresponda precisamente al propietario de la totalidad, **que por accesión ha llegado a integrarse en una sola cosa**….. **No es que quien construya**, **plante o siembre de lo suyo en tierra ajena sea dueño de las mejoras**, como sin juridicidad suele decirse, puesto que **por accesión lo es el propietario del terreno, según las leyes civiles**. No es titular tampoco de la acción reivindicatoria, que está atribuida asimismo al dueño del suelo:…."
>
> Y siendo predicamental en derecho, el que lo accesorio siga la suerte de lo principal: *accesorium sequítur reí príneípalís sortem*, quiere decir que **no ha podido escapar a este imperativo la suerte de la edificación levantada en terreno imprescriptible**, o lo que es lo mismo que **esta imprescriptibilidad se comunicó desde un principio a la construcción de que se trata**. Lo contrario conduciría a la antinomia de que lo accesorio se constituyese en entidad - autónoma oponible a lo principal para sojuzgar su condición, lo que sería jurídicamente inadmisible **y esto que es conclusión afluente del propio sistema del Código Civil, vino después a ser corroborado respecto de los ejidos**, **por la citada ley 41 de 1948**, **cuando por su artículo 24 "Se declaran de utilidad pública las mejoras plantadas en terrenos ejidos de los respectivos municipios"**, y en donde, al determinar la acción pertinente para la recuperación de ejidos ocupados por personas que no discutan esta calidad, dice su artículo 22 lo siguiente: "Cuando el ocupante de ejidos fuere tenedor, por reconocer dominio del respectivo Municipio, sin tener contrato de arrendamiento con el Distrito, el Personero Delegado para Ejidos y Vivienda Popular procederá a instaurar la acción de tenencia, que se tramitará como juicio de lanzamiento de, arrendatario". Cabe advertir que esta función fue luego atribuida a las Juntas Administradoras de los Ejidos Municipales, por el decreto legislativo número 3101 de 1953, orgánico de las mismas (Diario Oficial NI 28369)[8] (Negrillas del Despacho).

Luego de tan potísimas argumentaciones, la Corte concluyó en aquella ocasión lo que sigue:

> …en el caso del pleito, la señora Obando de Rodríguez ha reconocido, a todo lo largo del debate, que **es EJIDO el solar en que se contiene la casa cuyo dominio pretende haber adquirido** a fuerza de sucesora de quien -dice- lo hubo originalmente por construcción y posesión de largo tiempo, no puede la demandante tener sobre tal edificación o mejora un derecho distinto del que hubiera podido haber aquel primer ocupante o edificador de cuya situación jurídica sería ella causahabiente. O lo que es lo mismo: que si Juan Francisco Barbosa, en la hipótesis de haber sido el constructor y luego poseedor material de la casa por un lapso igual al de la prescripción

[8] SENTENCIA del 26 de mayo de 1961 MP. GUSTAVO FAJARDO PINZON. Publicada en Gaceta Judicial: Tomo XCV n.° 2240, pág. 895 a 902

> extraordinaria, **a pesar de todo no hubiera podido**, **ni evitar el fenómeno de la accesión de la casa al ejido**, **ni lograr por prescripción alguna el dominio del edificio**, de esa misma Imposibilidad padece la demandante Obando de Rodríguez (Negrillas del Despacho).

Colíjase entonces, que quien ejerza actos de señorío sobre una mejora construida dentro de un lote de terreno imprescriptible, llámese bien fiscal, de uso público o ejidal, no tendrá derecho por esa conducta a que se declare a su favor la pertenencia de la misma, así como tampoco lo habría tenido de ejercer posesión inmemorial sobre el predio principal. Esto en razón a la unidad que por virtud del fenómeno de la accesión conforman ambos bienes.

5.3.7. Basta lo hasta aquí expuesto para afirmar que anduvo acertado el juez de primera instancia al despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda, aduciendo que la edificación o mejora cuya usucapión fue objeto de reclamación, resulta accesoria de un inmueble perteneciente a una entidad de derecho público como lo es el municipio de BOLIVAR VALLE, y por tanto su dominio no puede ser adquirido por esa vía.

5.3.8. Cumple entonces mencionar que no existe la incongruencia acusada en el escrito sustentatorio de la apelación, pues como bien se anotó precedentemente, **el dueño de la cosa principal** -en este caso el municipio- **adquiere el dominio de la cosa accesoria** –tornándola imprescriptible-, **y el propietario de la accesoria pierde el dominio de ella**, de ahí que no puede el demandante pretender el dominio sobre el bien inmueble casa de habitación y sus correspondientes mejoras establecidas en el terreno reputado ejido, ubicado en el corregimiento de Ricaurte, jurisdicción del municipio de Bolívar Valle del Cauca., predio con folio de matrícula inmobiliaria número 380-21436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo Valle, y ficha catastral número 00-02-0004-0001.

En ese orden de ideas se tiene que si por pertenecer al municipio de Bolívar, el inmueble principal, esto es, el predio antes referido, es imprescriptible conforme a lo previsto en el ya citado artículo1º de la Ley 41 de 1948, **las mejoras o edificaciones allí plantadas así mismo lo son**; **resultando entonces improcedente la declaración de pertenencia sobre cualquiera de los anotados bienes** (artículo 375 del Código General del Proceso).

5.3.9. Por su puesto que como bien lo anota el censor al sustentar la alzada, entratándose de accesión de cosas muebles a inmuebles, regulada en el Capítulo 4º del Título 5º del Libro 2º del Código Civil, dispone el artículo 739, que 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; así como también tiene facultad u obligación para hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las respectivas indemnizaciones, según hayan surgido a ciencia y paciencia suya o no, cuando se trata de un bien privado.

5.3.10. No obstante, nótese 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; *contrario sensu*, todas las prerrogativas se consagran a favor del dueño del terreno, al punto que "…***no puede***, *con base en el artículo 739 apuntado, reclamarse independientemente en juicio, como pretensión autónoma,* ***sin que previamente el dueño del suelo haga valer los derechos***, *que como a tal le concede esa disposición (G. J. CXLIII, Pág. 43)*"[9].

Dicho de otra forma, 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; 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. Luego de momento, ningún recibo puede tener la argumentación del apelante en ese sentido, que habrá que guardar para la eventual pretensión reivindicatoria que pueda sobrevenir por parte del dueño del predio –municipio de Bolívar- donde fue construida la casa de habitación objeto del proceso.

5.3.11. Es insistente el recurrente en la falta de valoración probatoria de las escrituras públicas que datan del año 1939 y 1950 las cuales con ellas se tendría aclarada la connotación del bien inmueble de uso privado y no la de ejido; pues bien, claro esta en el expediente a folios 94 y siguientes, donde el apoderado del demandante allega una serie de documentos recogidos y

[9] Cas. Civ. Sentencia del 31 de marzo de 1998 EXP. 4674 MP. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES

presentados a entes públicos (IGAC, INCONDER, entre otros), para iniciar trámites de adjudicación del bien objeto del litigio, como se verifica en las foliaturas 97 y 98 peticiones realizadas en octubre de 2014 en el mismo año de radicación del proceso ordinario – reivindicatorio-, observándose, que si estaba solicitando la adjudicación del bien, lo que en principio había comprado era mejoras, y como se dijo en líneas atrás no procede la pertenencia de mejoras plantadas en bien imprescriptible.

Ahora bien, del certificado de tradición del inmueble de M.I. No. 380-21436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo Valle, se observa que: (i) el documento fue aportado por el demandante, (ii) se trata del bien objeto de litigio, (iii) fue aperturado con la escritura pública número 295 del 19 de septiembre de 1988 (construcción de mejoras sobre terreno ejido), (iv) en las anotaciones 2, 3 y 4, es claro en que Teófilo Gordillo Rodríguez a Sonia Gómez Álzate, vende mejoras en terreno ejido. Así las cosas, estudiar y analizar documentos anteriores no tendría objeto, más cuando los mismos son aportados por el apoderado judicial de la parte demandante para demostrar que estaba solicitando era adjudicación ante el INCODER.

5.4. Finalmente, se observó por el Despacho que en el proceso bajo examen se decretaron y perfeccionaron MEDIDAS CAUTELARES que aún se encuentran vigentes, y sobre las cuales no hubo pronunciamiento alguno en la decisión de primer grado, resultando imperioso entonces ordenar su LEVANTAMIENTO en esta instancia superior.

5.5. Colofón de todo lo anterior es que se CONFIRMARÁ la sentencia de primera instancia con la adición previamente señalada, SIN CONDENA EN COSTAS por no aparecer causadas, ante la incomparecencia de contendor alguno en esta instancia.

6. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Roldanillo Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia negatoria de las pretensiones de fecha y procedencia conocidas, dado lo expuesto en la parte considerativa que antecede.

SEGUNDO: SIN CONDENA EN COSTAS por no aparecer causadas en esta instancia (art. 366 C. G.P.).

TERCERO: ORDENAR el LEVANTAMIENTO de las MEDIDAS CAUTELARES que se encuentren vigentes dentro del presente asunto. Para el efecto, se dispone **OFICIAR** a quien corresponda.

CUARTO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS
Juez

El presente auto se notifica a la hora de las 8:00 A.M. en el
ESTADO No. 031
FECHA: MARZO 7 DE 2023

CLAUDIA LORENA JOAQUI GOMEZ
Secretaria

Firmado Por:
David Eugenio Zapata Arias
Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Roldanillo - Valle Del Cauca

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: **f7801f5b6732f157a749b727d3e2ee777911cae376ce3118fa82b271f216b61a**

Documento generado en 06/03/2023 05:01:48 PM

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