

**TRIBUNAL SUPERIOR DE VILLAVICENCIO**  
**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

Magistrado Sustanciador  
**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

Expediente N° 500013103002 2013 00284 01

Villavicencio, trece (13) de septiembre de dos mil dieciséis (2016)

Decide el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto de fecha 24 de junio de 2016, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio, dentro del proceso divisorio adelantado por Alba Yaneth Moreno Velásquez contra José Alejandro Suárez Vargas.

**ANTECEDENTES**

1. Mediante providencia de data 24 de junio de 2016, el a quo negó la división material y *ad valorem* de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 230-55645 y No. 230-137486, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, ya que quien promovió la acción no tenía legitimación en la causa, porque no figuraba como titular de derecho de dominio de los señalados predios al momento en que aquella fue propuesta, pues en el caso del primero estaba a nombre de un tercero; y del otro que pertenecía en su totalidad al demandado.

2. Inconforme con dicha decisión, la recurrente sostuvo que la determinación adoptada desconocía los efectos de cosa juzgada de la que está revestida la sentencia emitida por el Juzgado Segundo de Familia de esta ciudad, pues considera que las disposiciones ahí contenidas la legitima para acceder a lo deprecado, en virtud de su calidad de propietaria de las mejoras existentes en los inmuebles.

**CONSIDERACIONES**

1. Entiéndase que proceso divisorio es un trámite por medio del cual se busca que el bien cuya titularidad se encuentra en cabeza de dos (2) o más personas, sea

repartido sin que se destruya el mismo; al respecto, el artículo 467 del C.P.C. hoy 406 del C.G.P. establece que "(...) *La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. (...)*"<sup>1</sup> (Subrayado fuera del texto original).

Mediante la sentencia STC7467-2016 de la Corte Suprema de Justicia, sobre la naturaleza del proceso divisorio, indicó: *"la naturaleza especial del proceso divisorio -cuyo propósito es poner fin a la comunidad existente entre los extremos de la litis sobre el bien a que se contrae esa <actio común dividendo>, impera en todos los casos donde el demandado consienta expresa o tácitamente con esa pretensión divisoria del actor, que el proceso llegue hasta ese estadio, es decir, la realización plena de la división propiamente dicha, sea esta ad-valorem o material"*<sup>2</sup>. En otros términos, resulta claro que la finalidad de este tipo de acción es disolver el estado de comunidad, entendida ésta "cuando un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente"<sup>3</sup>. (Subrayas fuera del texto)

2. La adquisición de cosa mueble a inmueble puede entenderse como la posibilidad de unir dos o más cosas, que pueden tener diferentes titulares respecto de cada una, pero que puede ser adquirida por el dueño de una de ellas por tener mayor derecho que el otro, porque simplemente se vende o cede, pero sin buscar un perjuicio en el patrimonio del otro; sobre ello la Corte en sentencia con radicado No. SC10896-2015<sup>4</sup>, dijo lo siguiente:

*"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.*

*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*

<sup>1</sup> Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, Título III Procesos Declarativos, Capítulo III Proceso Divisorio, Bogotá, Colombia

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, MP. CABELLO BLANCO, Margarita, Rad. 25000-22-13-000-2016-00145-01, Junio 9 de 2016, Bogotá

<sup>3</sup> ALESSANDRI, Arturo, SOMARRIVA Manuel y otro. Tratado de los Derechos Reales, Editorial Jurídica de Chile, Tomo I, Sexta Edición, 2009, p. 107.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, MP. GARCÍA RESTREPO, Álvaro Fernando, Rad. 63001-31-10-004-2005-00011-01, Agosto 19, 2015, Bogotá, Colombia

importancia jurídica que en efecto tiene, no afecta per se el derecho de aquél de usar y gozar la mejora, en sí misma considerada. (...)

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(sic) solamente surge cuando el dueño busca por cualquier medio la recuperación del terreno y junto a él la tenencia de los accesorios.

(...) esta Corporación, de vieja data, tiene precisado que:

(...) 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. n.º 4674).”

3. En el asunto en comento, resulta evidente que el fundamento basilar del *a quo* radicó en la ausencia de dominio en la demandante, en razón de que no figura como propietaria en común y pro indiviso con el demandado, de acuerdo a la información obrante en los registros de instrumentos públicos adosados al expediente [Fol. 64-72].

Como se advierte en el contenido del Certificado de Libertad y Tradición, en la anotación número siete (7)<sup>5</sup>, el inmueble fue adquirido por José Alejandro Suarez Vargas por sucesión en el año 2003, circunstancia que impedía su ingreso a la masa liquidatoria, razón por la cual no puede la demandante solicitar el remate del mismo, toda vez que ella no es la propietaria del bien.

Teniendo en cuenta lo anterior, así como lo que consta en los documentos emitidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio<sup>6</sup>, se concluye que sobre la propiedad con Número de Matrícula 230-55645 no puede llevarse a cabo la venta o remate del bien, ya que no cumple la demandante con la legitimación por activa, al no ser copropietaria o codueña del inmueble para poder iniciar dicho proceso, el cual, como uno de los requisitos para ser incoado, requiere el cumplimiento de ese ítem.

Si bien la demandante manifiesta que se está desconociendo la sentencia emitida por el Juzgado Segundo de Familia del Circuito de Villavicencio, por medio de la cual se le reconocieron las mejoras sobre los predios objeto de la *litis*, esta Sala no considera que se le esté negando el derecho que tiene, simplemente que el divisorio no es la vía procesal idónea para reclamarlo, ya que para ello puede ejercer una acción *in rem verso* o la retención de las mejoras realizadas sobre el lote para que el propietario del mismo le pague las mismas con el fin de evitar un enriquecimiento sin justa causa por parte del demandando, y con ello, un daño o detrimento en el patrimonio de la demandante, pese a que a la fecha las mejoras no han ingresado al patrimonio del primero en mención, en razón a que él solo tiene la titularidad respecto del lote, y podría hacerse propietario de las mejoras por accesión.

Por lo tanto, la accionante deberá requerir el pago por otro medio judicial, donde le sea posible la exigencia de las mismas cumpliendo con la calidad que se le solicite como son la acción en contra del demandado por enriquecimiento sin justa causa o bien la acción declarativa de la existencia de un derecho de crédito a su favor a cargo del dueño del

---

<sup>5</sup> Fol. 71

<sup>6</sup> Fol. 64-72

predio, para que el demandado le restituya el valor o lo que corresponda a las mejoras realizadas por ella.

Por los motivos señalados, habrá de prohiarse el auto proferido por el *a quo* el 5 de julio de 2016.

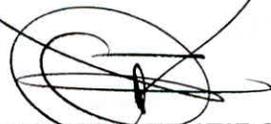
**DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil-Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio,

**RESUELVE**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la providencia de fecha y procedencia preanotada.

**SEGUNDO. DEVOLVER** el expediente al Juzgado de origen para lo de su cargo y competencia.

NOTIFÍQUESE,  


**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

Magistrado