

Medellín, 18 de abril de 2024

Señores
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SALAMINA, CALDAS
j01prmpalsalamina@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

DEMANDANTE	BAIKA COLOMBIA S.A.S.
DEMANDADA	GERMAN ALBERTO MONTES
PROCESO	SOLICITUD DE APREHENSIÓN Y ENTREGA MATERIAL DE GARANTÍA MOBILIARIA – PAGO DIRECTO
RADICADO	17-653-40-89-001-2023-00073-00
ASUNTO	RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

MÓNICA SÁNCHEZ OSPINA, apoderado de la parte demandante, amablemente interpongo recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto que no accede a la solicitud incoada por la suscrita de fijar fecha de aprehensión material de la fruta , publicado mediante estados del 15 de abril de 2024.

Sustentación del recurso

En el citado proceso de liquidación judicial: (i) se decretó y ya se materializó el embargo y secuestro de los inmuebles de propiedad de la deudora en donde según lo expresado encuentran las cosechas de aguacate hass objeto del proceso de garantía mobiliaria – pago directo- que se tramita en este juzgado (Art. 54 Ley 1116 de 2006); (ii) se advirtió que las cosechas de aguacate hass pasaban a ser prenda general de los acreedores del citado proceso y (iii) se advirtió que con la declaratoria de apertura del proceso se produjo la terminación de los contratos de tracto sucesivo, es decir, el contrato de arrendamiento para el cultivo de aguacate hass en los predios agrícolas identificados con FMI Nos. 118-4389 y 118-2571, suscrito entre María del Carmen Peláez Londoño y Germán Alberto Montes Ramírez se encuentra terminado.

No obstante, lo anterior en sentencia SC4755 de 2018, la Corte Suprema de Justicia con relación a los dichos antes enunciado, ha expresado que: *“cuando se acumulan o agregan materiales, plantas o semillas de una persona en suelo de otra, por virtud del principio superficies solo cedit, conforme al cual la cubierta accede al suelo, por ser este principal, el propietario del bien se apropia de las mejoras, en rigor, porque la accesión opera ipso jure.*

Sin embargo, para evitar que ese desplazamiento patrimonial forje un enriquecimiento sin justa causa, la ley obliga al propietario del terreno a sufragar los materiales, plantas o semillas empleadas a quien las colocó, tomando en consideración si el constructor sabía o no que construía, plantaba o sembraba en la heredad de aquél, puesto que cuando el primero obra con conocimiento del segundo no le disputa la condición de dueño, pues es con su anuencia que precisamente incorpora las mejoras” (negrita fuera del texto).

Con tal propósito el artículo 739 del Código Civil contempla dos supuestos que gobiernan hipótesis diversas, el segundo de ellos el que nos ocupa en este caso, porque ya es decantado en este asunto, que los bienes inmuebles en los cuales se sembraron los



árboles de aguacate hass fueron arrendados por la deudora en el proceso de liquidación judicial, razón por la cual, la propietaria y deudora era conocedora de la existencia de los bienes sembrados por el señor GERMAN ALBERTO MONTES.

De modo que, como lo dice el artículo 673 “[s]i 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**.”

En este caso, la ley entiende que el constructor obró a **ciencia y paciencia** del propietario del suelo, y por eso previene unas consecuencias diferentes a las que dimanen del inciso primero, toda vez que confiere al *verus dominus* del suelo mejorado **un derecho de preferencia que lo faculta para liquidar a su favor la situación jurídica que se forma después de que otra persona, con su anuencia, ha edificado, plantado o sembrado en suelo de su propiedad, obligándolo a pagar el valor del edificio, plantación o cementera a quien lo levantó, sembró o plantó, si lo que pretende es recobrarlo, no pudiendo, en todo caso, desposeer al mejorista hasta tanto no medie la respectiva liquidación y el pago de las correspondientes mejoras**”.

De hecho, la jurisprudencia ha entendido que en cualquiera de esos dos supuestos es presupuesto para que el mejorista obtenga el reembolso de su inversión que el **propietario intente recobrar el fundo**, pues su derecho no es real sino personal, en tanto que constituye, a ojos vistas, un crédito que está ligado a la pérdida de la detentación del inmueble, por lo que antes de que se aspire a recuperar el predio aquél no puede ser ejercido en forma autónoma (CSJ022 de 1998, rad. n° 4674, SC166 de 2006, rad. n° 1997-09188-01 y SC10896 de 2015, rad. n° 2005-00011-01).

Para decirlo de otro modo: la garantía propia del que edificó, plantó o sembró en heredad de otro origina, ante todo, un derecho de crédito que opera a favor suyo frente al titular del feudo, concerniente a las prestaciones mutuas propias de la acción dominical, ora al valor del edificio, plantación o sementera, **y por ello sólo surge cuando el dueño del terreno busca por cualquier medio -jurídico o de facto- la recuperación del terreno y junto a él obtener la tenencia de los accesorios**”.

Sobre ese preciso aspecto, la Corte ha expuesto que

*[n]ótase claramente que el artículo precitado, (739) 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 valor 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**’ (G. J. CXLIII, Pág. 43). Y más adelante se agrega que ‘...Cabe precisar, repitiendo, que por la índole del derecho de retención, éste sólo se concede al mejorador que está en poder de la respectiva mejora.*



Además, como se dijo en el punto 1, el derecho crediticio que la ley le concede, 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' (Ejusdem, pág. 44). (Primera de las sentencias citadas, se resalta)".

En tiempo más reciente, la Sala reafirmó dicha postura al explicar que:

"[s]e 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 (Se resalta). (CSJ. SC10896-2015)".

Así las cosas, , no puede tornarse inoperante el derecho crediticio establecido legalmente a favor GERMAN ALBERTO MONTES, puesto que no puede despojarse de los bienes que ha mejorado y que además ha entregado a mi mandante en garantía mobiliaria, siendo esta última un derecho real que le permite conservar el bien mejorado por virtud del derecho de retención que la ampara y, por ende, nada obsta para que lo ejerza.

En consecuencia, se les solicita amablemente revocar la decisión tomada en el referido auto y dar trámite a la aprehensión material solicitada o en su caso a exigir de la señora María del Carmen Peláez Londoño pagué el valor de la plantación o las cosecha a ordenes de este despacho.

Cordialmente,



MÓNICA SÁNCHEZ OSPINA
C.C. 1.040.734.626 de La Estrella
T.P. No. 202.207 del C. S. de la J.

