

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO No. 2019-01003

I. ASUNTO

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, procede el Despacho a decidir el recurso de apelación formulado tanto por la parte demandante como por la parte demandada, frente a la sentencia proferida por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA - CUNDINAMARCA, el día 27 de septiembre de 2019, que accedió parcialmente a las pretensiones de la acción.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

II. ANTECEDENTES

La señora MARTHA ALCIRA RAMOS CASTILLO, actuando a través de apoderado judicial, promovió proceso verbal contra GLORIA CECILIA RAMOS CASTILLO Y FREDY HERNÁN OSUNA RAMOS, a fin de obtener sentencia que dirima el litigio propuesto y en consecuencia se acceda a las siguientes pretensiones:

“Que se declare que entre las señoras GLORIA CECILIA RAMOS CASTILLO, FREDY HERNAN OSUNA RAMOS, y la señora MARTHA RAMOS CASTILLO, se celebró un contrato verbal de mejoras respecto del inmueble ubicado en la calle 17 No. 2-97 – Barrio El Hato de Funza.

Que se declare como consecuencia de dicho contrato que la señora MARTHA RAMOS realizó mejoras en dicho inmueble consistentes en la edificación de un apartamento en el primer piso del inmueble indicado y construcción de paredes.

Que se declare que, como contraprestación de las mejoras implantadas en el inmueble por mi representada, los demandados permitirían que la señora MARTHA RAMOS CASTILLO viviera durante el inmueble durante toda su vida.

Que se declare que los demandados incumplieron el acuerdo al que habían llegado mediante contrato verbal.

Que se declare que los señores GLORIA CECILIA RAMOS CASTILLO, FREDY HERNÁN OSUNA RAMOS deben reconocer y pagar las mejoras a mi representada.

Que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene a los señores GLORIA CECILIA RAMOS CASTILLO, FREDY HERNÁN OSUNA RAMOS pagar a la demandante MARTHA RAMOS CASTILLO, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, las siguientes cantidades en moneda legal colombiana.

PERJUICIOS MATERIALES

.- La suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$45.360.000.00) [...], por concepto de mejoras realizadas... en la calle 17 No. 2-97 – Barrio el Hato de Funza, de propiedad de los demandados, consistente en un aparta estudio...

PERJUICIOS MORALES

.- La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000.00) por el incumplimiento de parte de GLORIA CECILIA RAMOS CASTILO Y FREDY HERNAN OSUNA RAMOS en el acuerdo celebrado, ya que la señora MARTHA RAMOS, confiada en que por ser su propia familia estaría asegurando su vivienda para toda su vida, pero que ahora se encuentra en peligro, pues destinó sus ahorros en construir el aparta estudio y sin consideración alguna, los demandados exigen el pago de un arriendo o la desocupación del inmueble sin reconocer ni pagar las mejoras que realizó con la anuencia de aquellos”.

III. LA SENTENCIA APELADA

El 27 de septiembre de 2019, la Juez de conocimiento, tras encontrar presentes los presupuestos procesales, procedió al análisis de la acción incoada, enfatizando su estudio en el análisis del fenómeno jurídico de la accesión a la luz de las disposiciones contenidas en el artículo 739 del Código Civil y con base en ello, accedió parcialmente al reconocimiento de mejoras petitionado, y desestimó las excepciones de mérito formuladas por la pasiva, esto es compensación, cobro de lo no debido, enriquecimiento ilícito, e inexistencia de la obligación a cargo de los demandados de garantizar el usufructo vitalicio respecto de las mejoras plantadas por demandante.

IV. EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconformes con lo decidido, tanto la parte demandante como la parte demandada formularon el recurso de apelación, el cual sustentaron debidamente en las oportunidades legales, cuyo trámite se agotó en la forma indicada en el artículo 322 del Código General del Proceso.

3.1. Por virtud del recurso formulado, la parte demandante solicitó revocar parcialmente la sentencia opugnada en cuanto resultó desfavorable a la mayoría de sus intereses.

Para el fin perseguido, solicitó en primer lugar tener por legitimado y consecuentemente obligado al señor Hernán Osuna Ramos, argumentando al efecto que si bien no ostenta la propiedad del inmueble sobre el cual se construyeron las mejoras, lo cierto es que en todo momento intervino e hizo parte del acuerdo de mejoras celebrado y fue quien igualmente dio su consentimiento para ello teniendo en cuenta su condición de hijo de la demandada.

En cuanto a las mejoras reconocidas parcialmente y el valor fijado por ellas, deprecó no excluir los acabados que se impusieron, pues conforme al acuerdo de voluntades que rigió el contrato, aquellas catalogadas como suntuosas no fueron excluidas, discriminadas o clasificadas, amén que fueron realizadas a ciencia y paciencia de los demandados, razón por la cual solicita su reconocimiento tal como fueron justipreciadas y especificadas en el libelo demandatorio, cuya petición hace extensiva a los perjuicios morales.

Añadió que dichos valores fueron debidamente demostrados con el peritaje aportado, el cual no fue objeto de tacha ni de objeción alguna por la demandada, así como con las documentales incorporadas, y las declaraciones de terceros, quienes de manera directa y personal fueron testigos de los hechos fundamentó las pretensiones. Además, solicitó tener en cuenta la situación económica de la demandante, señalando que invirtió todos sus ahorros en construir ese apartamento con la falsa creencia que su permanencia allí sería vitalicia.

Finalmente solicitó ordenar la indexación de todas las sumas a las que sean condenados los demandados a fin de lograr equidad frente al poder adquisitivo del dinero.

3.2. Por su parte, **el extremo pasivo de la acción**, en primer lugar solicitó declarar probada la excepción de compensación, como quiera que de los elementos de juicio incorporados, se encuentra acreditado que la señora MARTHA RAMOS se comprometió a pagar un canon de arrendamiento equivalente a \$500.000.00 mensuales, hasta completar el valor de las mejoras plantadas en el inmueble de marras.

Igualmente señaló que no es posible sustentar el pago de las mejoras basado en el avalúo realizado, pues el perito no acreditó las calidades que exige la Ley, y además le fue denegada la oportunidad para interrogarlo sobre la técnica y demás aspectos relevantes que erigieran la experticia como plena prueba y con la aptitud necesaria para derivar de él obligaciones en cabeza de sus representados.

Finalmente señaló que existe inconsistencia en relación con el estudio y análisis de las facturas allegadas, ello sumado a la salud de la demandada y la parte emocional que la agobia por tratarse la demandante de la hermana de aquella, respecto de quien jamás imaginó que tuviera como segunda intención apoderarse de parte del predio y querer vivir allí gratuitamente de por vida, y menos aún tratar de hacer extensivos los hechos al señor FREDDY OSUNA, quien como bien lo reconoció el despacho adolece de legitimación para encarar las pretensiones invocadas.

Concedido y tramitado en legal forma el recurso interpuesto, procede el Despacho a resolverlos previas las siguientes:

V. CONSIDERACIONES

Se observa que, en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir fallo de mérito que dirima el recurso planteado por las partes.

Acorde con los antecedentes de esta sentencia, a través de la presente acción judicial, la demandante MARTHA ALCIRA RAMOS CASTILLO pretende que los demandados GLORIA CECILIA RAMOS CASTILLO Y FREDY HERNÁN OSUNA RAMOS, la primera como propietaria del inmueble ubicado en la calle 17 No. 2-97, barrio El Hato de Funza, le paguen el valor de las mejoras que la demandante construyó en el citado predio con autorización de la propietaria.

En la sentencia motivo de apelación, dictada 27 de septiembre de 2019, por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA - CUNDINAMARCA, se reconocieron parcialmente las mejoras, esto es, las relacionadas en la demanda, para lo cual consideró la funcionaria que las mismas fueron realizadas con la aquiescencia y voluntad de la propietaria, punto medular que principalmente estructura la inconformidad de las partes en cuanto a sus intereses atañe.

Para resolver el asunto planteado, una vez esbozado el marco teórico-jurídico, advierte prontamente el Despacho que el reclamo para el reconocimiento de mejoras, encuentra su fundamento en el inciso 2º del artículo 739 del Código Civil que se translitera enseguida, pues en el *sub examine* no existe ninguna duda que éstas fueron construidas con la aquiescencia de la propietaria.

“Artículo 739. El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a 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”.

Como se observa, la primera situación que regula la norma es la del poseedor que sin consentimiento del propietario inscrito y como resultado del ánimo de señorío que lo caracteriza, planta mejoras en el inmueble del que se reputa dueño. En tal caso, a sabiendas del ánimo posesorio que ejerce sobre el bien, no sería razonable que demande al propietario inscrito para que le pague las mejoras. En este caso, el pago de mejoras solo podría ser alegado como resultado del ejercicio de la acción reivindicatoria en el evento de que el poseedor fuera vencido. Por esta razón es que con meridiana claridad el precepto señala que para el reconocimiento de mejoras se aplicarán las reglas “*prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el Título de la reivindicación*”. Es decir, por tratarse de discusión entre poseedor y dueño, es necesario aplicar las reglas de la buena o mala fe en el ejercicio de la posesión.

Aclarado lo anterior, el segundo aspecto que regula la norma y que es el que interesa al caso en estudio, refiere al simple tenedor que construye mejoras “*a ciencia y paciencia del dueño del terreno*”, en cuyo caso queda excluido cualquier ánimo posesorio, pues se tiene conocimiento de quien es propietario del terreno e incluso se recibe su beneplácito para la construcción de las mejoras. En este caso no es procedente averiguar si hubo o no mala fe, dado que estas reglas son exclusivas del mejorante, tal como se dispone en su inciso primero.

Sin embargo, conforme al contenido literal del inciso 2° del artículo en cita, surge claro, que si bien se establece la obligación a cargo del “*dueño del terreno*” de pagar las mejoras plantadas en el predio de su propiedad, ello no implica que quien haya plantado las mejoras, tenga acción en cualquier tiempo y en forma autónoma para deprecar tal reconocimiento, y adicionalmente continúe detentado tanto las mejoras, como la posesión o tenencia del respectivo bien, según se trate.

Al respecto, ha entendido la jurisprudencia que el derecho a reclamar mejoras, ora del poseedor, ora del tenedor, solo nace como resultado del ejercicio de acciones judiciales orientadas a imponer al poseedor o tenedor la obligación de restituir el respectivo bien. En otras palabras, solo nace el derecho a reclamar mejoras, cuando el poseedor o tenedor es demandado en acción judicial para que restituya el inmueble en donde las mejoras están plantadas. Por tanto, el artículo 739 del Código Civil, no otorga al dueño de las mejoras, acción judicial

autónoma para obtener su reconocimiento y pago por parte del propietario de la heredad.

Para no incurrir en divagaciones, nos remitiremos a las consideraciones de la sentencia SC10896-2015 de 19 de agosto de 2015, proferida dentro del expediente No. 63001-31-10-004-2005-00011-01, con ponencia del Magistrado Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, en la que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, fijó el alcance del artículo 739 del Código Civil, la cual se transcribe en extenso dada la claridad que ofrece al caso objeto de estudio:

*“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.*

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.

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.

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. 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.

(...) 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.

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 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 (CSJ, SC del 8 de agosto de 1972, G.J. T. CXLIII, págs. 43 y 44; se subraya).

*En tiempo más reciente dicha 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, insístase, 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)”.
*Negritas del despacho.**

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 del dominio, aquél puede accionar para obtener de éste el valor de las mejoras.

En el presente juicio no se presenta ninguna de las hipótesis previstas por la jurisprudencia, como quiera que el reclamo de las mejoras que se hace a través del libelo introductor, no sobreviene como efecto de una acción restitutoria del bien ejercida de manera principal por los propietarios del inmueble, sino que motu proprio, la demandante promovió la acción en forma autónoma, desconociendo los pilares que verdaderamente edifican el artículo 739 del Código Civil.

De acceder a las pretensiones de la demanda, se quebrantarían claros principios que establece la norma analizada, pues sin fundamento se ordenaría el pago de las mejoras, no obstante, el mejorador no solo conservaría las mejoras sino que continuaría ejerciendo su explotación económica y la tenencia del inmueble, lo que a la postre se pretende evitar, conforme lo precisó la jurisprudencia citada.

En este orden de ideas, es claro que la acción incoada por la señora MARTHA ALCIRA RAMOS CASTILLO deviene del todo improcedente por las razones que vienen de exponerse, caso en el cual la sentencia debe ser revocada en su integridad, lo que por contera exime al despacho de proveer sobre el fundamento de los recursos expuestos.

Consecuente con lo anterior, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la REPÚBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley,

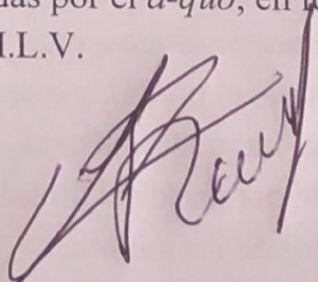
VI. RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia dictada por el JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Consecuente con lo anterior, **NEGAR** las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandante, las de primera serán fijadas por el *a-quo*, en lo que respecta a esta instancia se fija la suma de \$ 3 S.M.M.L.V.

Notifíquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ