



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLETA -CUNDINAMARCA**
jctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Villeta, Cund., ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Proceso	DIVISORIO
Demandante	CARMEN RUBIELA ESPITIA CAMACHO Y OTROS
Demandado	JAIME ESPITIA DIAZ
Radicación	257184089001- 2018-00277 -03
Decisión	Releva perito

Con base en el informe Secretarial que antecede, se procede a relevar del cargo al perito designado en auto del quince (15) de agosto del año en curso, nombrando en su lugar al señor JOSE FERNANDO ACOSTA VASQUEZ (jofeave@hotmail.com), cel. 3103060285, persona que aparece en el listado elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Comuníquesele para que proceda a posesionarse a la mayor brevedad posible. A partir de ese momento, cuenta con diez (10) días para la presentación del trabajo. Compártasele el enlace del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.
Juez.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Villeta - Cundinamarca

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: **7afe2b9299c71838d38b453e70e1be01637823c4408f0a07a7472bc3227c6340**

Documento generado en 08/09/2023 07:50:57 AM

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



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLETA -CUNDINAMARCA**
jctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Villeta, Cund., ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	LABORAL - ÚNICA INSTANCIA
Demandante:	FERNANDO CUMACO TACUMA
Demandado:	ATLANTA CIA. DE VIGILANCIA LTDA.
Radicado:	25875-3113-001-2021-00149-00
Decisión:	FIJA FECHA

Teniendo en cuenta que, en virtud de la manifestación realizada por la apoderada de la demandada, de fecha 16/08/2023 (archivo 33), se presentó renuncia del poder, siendo asumido posteriormente por el doctor WILLIAM JAVIER APONTE NOVOA tal como consta en expediente (archivos 35 y 36), se le reconoce personería para actuar en el presente asunto como apoderado de la sociedad demandada.

En escrito posterior, se informa la concurrencia de la fecha fijada para realizar la audiencia que trata el artículo 77 del Código Procesal del Trabajo y la Seguridad Social, con motivo de la programación anterior del apoderado para diligencia judicial. Siendo procedente, por última vez, se fija la hora de las 9 a.m. del día diez (10) de Octubre del año avante, para realizar la audiencia que nos ocupa en este proceso.

Lo anterior, considerando que, si antes de la hora señalada para la audiencia, alguna de las partes presenta prueba siquiera sumaria de una justa causa para no comparecer, el juez señalará nueva fecha para celebrarla, *sin que en ningún caso pueda haber otro aplazamiento*. Por lo que se enfatiza en esta previsión legal a fin de tomar las medidas del caso.

Comuníquese a las partes por el medio más expedito, previniéndose del uso de la herramienta TEAMS para el desarrollo de la misma.

Líbrese las respectivas comunicaciones

NOTIFÍQUESE,


JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.
Juez.

Firmado Por:
Jose De La Cruz Colmenares Amador
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Villeta - Cundinamarca

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: **fcd43b1e1d2c4277c6147c0afe43f95c68afe374bff20f61f9413e44a7367410**

Documento generado en 08/09/2023 07:50:58 AM

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



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLETA –CUNDINAMARCA**
jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Villeta, Cund., ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	VERBAL – RECONOCIMIENTO MEJORAS
Demandante:	ANA RUBIELA CASTAÑEDA MORA
Demandado:	DOLORES JURADO VDA DE GAITÁN
Radicado:	25-862-4089-001-2021-00150-02
Decisión:	CONFIRMA

Se encuentra el proceso al despacho para decidir el recurso de apelación interpuesto por el extremo demandante respecto de la decisión de NEGAR las pretensiones de la demanda, proferida en audiencia del 30 de marzo de 2023 por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VERGARA, CUNDINAMARCA.

ANTECEDENTES:

La demanda se dirigió al reconocimiento de las mejoras realizadas por la demandante en el inmueble denominado BUENA VOLUNTAD, ubicado en la Vereda EL COPERÓ del municipio de Vergara, Cundinamarca, de propiedad de la demandada. Dichas mejoras fueron identificadas como “*mejoras constructivas, plantación de café, plantación de caña de azúcar y adecuación de potreros, limpieza, siembra de pastos*”.

Mediante auto del 20 de agosto de 2021 (archivo 04) se inadmitió la demanda; una vez subsanada y debidamente integrada, se admitió en proveído del 22 de septiembre de 2022 (archivo 10) y se dispuso la medida cautelar solicitada por el extremo demandante.

Mediante escrito del 11 de enero de 2022 (archivo 15) se formuló recusación contra la titular del despacho de primera instancia, la cual fue negada mediante auto del 20 de enero de 2022 (archivo 16), y declarada como no probada en decisión del 01 de noviembre de 2022 (archivo 03, C2).

En escrito del 22 de noviembre de 2022 (archivo 21) se contestó la demanda, con escrito de excepciones; se surtió el traslado correspondiente (archivo 29) sin contestación alguna (archivo 31), motivo por el cual se fijó fecha para audiencia inicial (archivo 32), la cual se realizó el día 09 de marzo de 2023 (archivos 38 y 39), con agotamiento de las etapas de conciliación, saneamiento, fijación del litigio y con los interrogatorios a las partes. La diligencia terminó el día 30 de marzo de 2023 (archivos 41 y 42), con los testimonios, sustentación del dictamen pericial, alegatos de conclusión y decisión del asunto. Se concedió el recurso de apelación, siendo apelante único el demandante.

A través de escrito del 29 de mayo de 2023 la recurrente sustentó en detalle el recurso interpuesto.

EL RECURSO DE APELACIÓN:

El apoderado del extremo demandante formuló recurso de apelación en la audiencia, el cual sustentó en su debido momento (archivo 006, cuaderno 02), planteando resumidamente los siguientes reparos a la decisión:

1. El reconocimiento de la existencia de mejoras en el transcurso del proceso, así como la plena identificación respecto de quien las había plantado. *“(...) el reconocimiento de las mejoras es un presupuesto fáctico que conlleva a la contracción de la obligación en cabeza de la demandada consistente en el deber de pagarlas a quien las plantó e invirtió recursos en su implementación”*

2. El valor de las mejoras y ausencia de contradicción al dictamen pericial, con respecto al cual manifestó: *“El asunto de fondo del proceso atendía si existían o no las mejoras; a quién correspondían las mejoras; cuánto era su valor comercial y si existe o no el deber de pagarlas. Sin embargo, en el curso del proceso en ningún momento se debatió sobre el valor comercial de las mejoras.”*

En suma, como se ha dicho y sostendrá más adelante, las partes procesales han reconocido las mejoras, el deber de pagarlas y la cuantía comercial asignada por Perito Avaluador idóneo para determinar su valor. Mal hace entonces el a quo al obviar la existencia de una prueba tan importante como lo es el dictamen pericial, pues con él se conoce el fondo del asunto.”

3. De la obligación de pagar las mejoras, expuso: *“En la audiencia de instrucción y juzgamiento la juez expuso la siguiente como su razón principal para tomar su decisión: está comprobada la existencia de unas mejoras, las cuales fueron plantadas en el predio “Buena Voluntad” por la señora ANA RUBIELA CASTAÑEDA MORA y el señor MOISÉS GAITÁN JURADO (Q.E.P.D.). Actualmente, la señora ANA RUBIELA CASTAÑEDA MORA se encuentra habitando el inmueble y gozando de las mejoras y no media prueba alguna de que la señora DOLORES JURADO DE GAITÁN haya requerido judicial o extrajudicialmente a la señora ANA RUBIELA CASTAÑEDA MORA para que le restituyese el inmueble.”*

En primer término, se debate en este punto la falta de congruencia entre lo probado en el proceso y lo argumentado por el a quo al momento de tomar la decisión objeto de la presente apelación.

(...)

Mal hace el juzgado al supeditar el reconocimiento y pago de las mejoras aquí debatidas a la voluntad de la demandada, pues es la demandante quien expresó en varias oportunidades su genuino deseo por abandonar el inmueble donde se encuentran las mejoras.”

4. El contrato como ley para las partes, respecto del cual manifestó: *“Actualmente, se ha demostrado en el proceso, el contrato se encuentra terminado y el inmueble no ha sido objeto de enajenación alguna por parte de la demandada.”*

Por parte de la demandante, es inaceptable negociar mejoras de que trata el citado OTROSÍ de la manera expresada por la demandada, toda

vez que esta no manifiesta su intención seria, expresa y fehaciente de querer pagar las mejoras aquí debatidas”

Una vez surtido el trámite correspondiente, ingresó el proceso al despacho para resolver el recurso de apelación, para lo cual este despacho procede con las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El recurso de apelación que nos convoca tiene como problema central la independencia de la pretensión autónoma del reconocimiento de mejoras, sin que hubiera operado la recuperación del terreno. Se tiene que, una vez resuelto este problema jurídico principal, los demás reproches a la decisión se decantan de forma más sencilla, puesto que, tanto en la fijación del litigio como en las demás etapas procesales, se adoptaron decisiones claras y expresas; por el contrario, si la respuesta al problema jurídico planteado resulta adverso a las pretensiones de la demanda, los demás reproches efectuados carecen de fundamento para continuar con su análisis.

La línea de argumentación del recurrente, en los planteamientos 3 y 4, está encaminada a establecer que, ante la voluntad de la demandante de efectuar la entrega del predio, así como ante la concurrencia de los requerimientos previos de la demandada y la terminación del contrato de aparcería, se habilita a la aquella para iniciar la acción que nos ocupa. Al respecto, se tiene como fundamento que tanto al momento de la demanda como de la decisión de primera instancia que nos ocupa, la demandante se encontraba ocupando el predio denominado “Buena Voluntad”, donde se encuentran plantadas las mejoras que se pretenden en el presente asunto.

Para poder abordar este problema jurídico, se acude a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil, en la cual se estableció respecto de la pretensión autónoma de reconocimiento de mejoras, lo siguiente:

“(…) 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).”

Como se observa, el derecho que se pretende es un derecho personal, ligado con la recuperación del terreno, de la cual se obtiene la tenencia de los accesorios, generando así el derecho respectivo de cuantificación de mejoras, el cual no surge de manera autónoma. Sobre ese preciso aspecto, la Corte Suprema 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)”.

Como se puede extraer de la cita jurisprudencial anterior, el derecho que se pretende es un derecho personal, que no es autónomo y solo puede ser ejercitado cuando el dueño de la tierra ha materializado (por sentencia judicial o de facto), la recuperación del suelo.

Así visto, no resulta errada la decisión del a-quo de considerar que se deben negar las pretensiones, no por la ausencia de la existencia de las mejoras, o por su cuantificación (reparos 1 y 2), sino por la condición de ser esta pretensión dependiente de la recuperación del suelo, la cual debe estar materializada para que, bien sea dentro de la liquidación del contrato de aparcería o mediante el incumplimiento del mismo, se proceda al pretendido reconocimiento de las mejoras.

En este aspecto, manifestó el recurrente que se había intentado por parte de la demandada la recuperación del terreno por solicitudes directas ante la terminación del contrato de aparcería, así como se manifestó la voluntad de la demandante de realizar la entrega en virtud de múltiples factores personales, pero en ningún momento se acreditó la referida entrega del predio, y así claramente fue indagada la demandante en la

audiencia del 09 de marzo de 2023 (archivo 39, min: 1:02:00), y en el mismo sentido se refirieron los testigos Fanny Guerra, Jairo Pinzón y Luis Eduardo Valbuena (archivo 42).

Si bien es cierto, en la fijación del litigio se estableció la terminación del contrato de aparcería, así como se estableció que se había solicitado la restitución del inmueble por parte de la demandada, a estos hechos fijados no se les puede dar el alcance del intento de recobrar el fundo, contenido en la cita jurisprudencial: “*es presupuesto para que el mejorista obtenga el reembolso de su inversión que el propietario intente recobrar el fundo*”, ya que, como se vio en la cita más amplia de la misma, lo que se requiere es que el dueño hubiera materializado dicha recuperación, lo que en el presente caso no ocurre, en tanto el reclamo de las mejoras se puede ejercer válidamente en el curso del proceso de restitución, resultado de lo cual puede incluso alegar el derecho de retención del bien (C.G.P., art. 310)..

Finalmente, respecto del reproche identificado con el numeral 4, se tiene que aunque el contrato es ley para las partes, en el presente asunto el contrato de aparcería no ha sido liquidado entre las partes, ni se han implementado medidas de hecho o de derecho que lo den por liquidado, siendo justamente esa oportunidad la indicada para el reconocimiento de las mejoras pretendido. Es claro que, ante un eventual incumplimiento de alguna de las partes o ante la existencia de una discrepancia en las condiciones de terminación y liquidación, y efectuada la entrega del predio, se habilita la discusión que se planteó en el presente asunto.

Así visto, al decaer el reparo 3, quedan sin fundamento los reparos adicionales, encaminados a acreditar la terminación del contrato de aparcería. Las comunicaciones orientadas a la entrega del predio no suplen el requisito descrito anteriormente. Lo que lleva a confirmar la sentencia de primera instancia, sin mayores elucubraciones.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Villota Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR en su integridad, la decisión de fecha 30 de marzo de 2023, proferida en audiencia por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VERGARA CUNDINAMARCA, por los motivos previamente expuestos.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: Ejecutoriada esta decisión, devolver por secretaría al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.
Juez.

Firmado Por:
Jose De La Cruz Colmenares Amador
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Villete - Cundinamarca

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: **387d09c31a59687b922967fc2dd390c16ca3794614ce9f729300257c66f35155**

Documento generado en 08/09/2023 07:50:58 AM

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