



JUZGADO TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá, D.C., veinticuatro de junio de dos mil veinte.

1. ANTECEDENTES

El señor EFRAÍN EDUARDO CHALA LEGHIZAMO, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido presentó demanda en contra de FABIO ROBERTO PERDOMO MORA y CARLOS JULIO CASTRO BARRETO, a fin de que previos los trámites pertinentes propios del proceso verbal por reconocimiento de mejoras fraccionadas¹, respecto del cual pretende:

Que se declare que fraccionó en el inmueble ubicado en esta ciudad de Bogotá y ubicado en la carrera 26 No. 4 B-38 Barrio Veraguas, 4 alcobas, con 2, en cada piso, en ladrillo, pañete, con baño y cocina, debidamente autorizado y sin impedimento alguno.

Que el predio aludido fue rematado al interior del proceso 2007-00663 de la sucesión intestada de María Teresa Leguizamo de Chala, el 19 de julio de 2014, *“sin que se le hubiesen reconocido las mejoras anotadas en precedencia”* (fl. 11 c. 1).

Y en consecuencia, se ordene el reconocimiento y pago de tales mejoras, las que tienen un precio de \$132.636.000, en la actualidad, que se respalda bajo la gravedad del juramento, con indexación e intereses.

¹ Cuyo conocimiento en sus inicios correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de este Distrito Capital. Sentencia a la que se arriba en los términos del artículo 121 del C.G.P., en concordancia con los Decretos Presidenciales, del Ministerio de Justicia y del Derecho y los diferentes Acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura, expedidos a propósito de la Pandemia Coronavirus - Covid 19 y en virtud de la pérdida de competencia de aquel.

Que se reconozca en su favor el derecho de retención consagrado en el artículo 739 del C.C., sobre el inmueble, hasta que las mejoras se paguen, junto con las costas respectivas.

Las anteriores peticiones en síntesis se fundamentan en los siguientes hechos, que a manera de resumen se consignan:

1. Precisó que desde hace más de 20 años construyó en el aludido inmueble, las mejoras expuestas en la pretensión primera, alinderado como se consigna en el hecho 2º del libelo.
2. Manifestó que las mejoras en la cuantía referida, fueron fraccionadas hacia el fondo del predio, siendo entonces que conforme lo señala la H. Corte en sentencia 553 de 2003 (sic), el mejorante puede perseguir sus mejoras, frente a cualquier adquirente posterior del predio.
3. Anotó que como la persona que remató fue Fabio Roberto Pardo Mora, quien a continuación le transfirió a Carlos Julio Castro Barreto, le deben responder por las mejoras anotadas, porque *“el remate de cosa ajena equivale a venta de cosa ajena como lo ha sostenido desde antaño la jurisprudencia nacional”* (hecho 5º, fl. 12). Y el artículo 1718 del Estatuto Civil, expresa que a pesar de que la venta de cosa ajena vale, quedan a salvo los derechos de la cosa vendida mientras no se extingan por el lapso del tiempo.
4. Relató que de igual manera, el artículo 739 del C.C., confiere derecho de retención al mejorante, sobre el bien en el cual las mejoras se fraccionaron, hasta tanto le sean pagadas, más *“si se ha edificado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado para recobrarlo a pagar el valor del edificio”* (hecho 8º, fl. 12 ib.).

El Juzgado Segundo Civil de Circuito de este Distrito Capital, mediante auto del 29 de agosto de 2016, admitió el libelo demandatorio, ordenándose el notificar y correr traslado a los demandados por el término de 20 días para el ejercicio del

derecho de contradicción. Luego, se admitió reforma a la demanda (fl. 32), en los términos del escrito de los folios 29 a 31 anteriores, esto es atendiendo a las siguientes pretensiones:

“1. Se declare que EFRAIN EDUARDO CHALA LEGUIZAMO, construyó en el inmueble ubicado en BOGOTÁ, en la carrera 26 No. 4B 38 BARRIO VERAGUAS de BOGOTÁ, un apartamento de 4 alcobas, dos pisos, con baño y cocina en ladrillo, debidamente autorizado por los propietarios”

2. Que como el inmueble fue rematado en el proceso 2007-0663 de la sucesión intestada de MARIA TERESA LEGUIZAMO DE CHALA, el 19 de julio de 2014, sin que se hubieren reconocido las mejoras, se ordene por el despacho, el reconocimiento y pago de las mismas, las cuales fueron valuadas pericialmente en \$132.636.000.

3. Se condene al pago de indexación monetaria del valor anterior desde el 19 de julio de 2014 al igual que se ordene el pago de los intereses de la cifra dicha.

4. Se restablezca en favor del señor CHALA LEGUIZAMO el derecho de retención consagrado en el art. M739 del C.C. hasta que se paguen las mejoras.

5. Se condene en costas al demandado” (fls. 39 a 31).

Notificados en legal forma los demandados, se opusieron a las pretensiones elevadas, y planteando las excepciones de fondo de *“prescripción de la acción”*; *“falta de legitimación en la causa”*; *“mala fe en cabeza de la parte demandante”* y la socorrida genérica o innominada.

A su vez, la parte demandante tuvo la oportunidad prevista en la ley para descorrer tales medios exceptivos, pero guardó silencio (fl. 56 vto. C. 1).

2. CONSIDERACIONES

2.1. En cuanto a los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad tanto procesal como para ser parte de los contendientes no existe ningún reparo.

2.2. De conformidad con el supuesto fáctico aludido como soporte de las pretensiones, se tiene que el actor acudió a la jurisdicción para obtener la declaratoria de propiedad de las mejoras plantadas en suelo ajeno, lo que ubica la acción en el artículo 713 del Código Civil que prevé *“La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella”*.

2.3. Tratándose de accesión de mueble a inmueble, tema específico que ocupa la atención del Despacho, puede suceder que se construya obra en terreno ajeno con materiales propios, lo que puede darse con o sin consentimiento del dueño del terreno; pero, si ello ocurriere sin el consentimiento del dueño del terreno, éste tiene la facultad de decidir si hace suya la obra u obliga a quien la ejecutó a adquirir el suelo.

Por otra parte, en el evento que se opte por hacer suya la edificación debe pagar el valor de los materiales al constructor o realizador de las mejoras, el que por este hecho adquiere un derecho crediticio a su favor y contra el dueño del suelo. Pero, si el dueño del suelo opta más bien por recibir el justo precio del terreno, debe cancelar el valor correspondiente a los intereses legales por el tiempo que lo tuvo en su poder.

La jurisprudencia de la Corte Suprema, sobre el tema ha enseñado:

*“(.) 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 sobre tal 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 reptaciones mutuas, en su caso. Este derecho crediticio que el art. 739 apuntado concede 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.***

(..)

*“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 antes, **el derecho crediticio que la ley le conceda, no puede, con base en el art. 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.**”² (negritas fuera del texto)*

2.4. En el libelo inicial, se acudió por el accionante, desde el amparo que le confiere el artículo 739 del Código Civil Colombiano, al reclamo de las mejoras plantadas, que tienen un precio actual, se dice, de \$132.636.000, por considerar que *“si se ha edificado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado para recobrarlo a pagar el valor del edificio”* (hecho 8º., fl. 12) y que para ello se halló *“debidamente autorizado por los copropietarios”* (fl. 29 c. 1).

Por ello, el que realiza mejoras sobre un bien ajeno adquiere un derecho de crédito, el que no puede hacer valer independientemente de la posición que adopte el dueño del suelo, de donde, como lo advirtiera el *a-quo*, al no acreditarse en este asunto que los menores demandados han hecho uso de las prerrogativas que la ley les concede, el mejorante – actor no está facultado para iniciar acción en pro del reconocimiento de las mejoras a que aludió.

Téngase en cuenta que, ninguna de las pruebas recaudadas, da fe de lo relatado por don Efraín Eduardo en su demanda; esto es, que fue autorizado, a ciencia y paciencia de los propietarios del predio, y en la cuantía que fue declarada en autos.

Ninguna de las declaraciones cumplieron en este asunto las características que se han establecido jurisprudencialmente para que a un testimonio se le otorgue toda la validez probatoria.

² Héctor Roa Gómez. Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Tomo I A-E, pág. 12

Atendiendo que deberán observar los requisitos de ser responsivo, exacto y completo. Responsivo porque en cada contestación se debe hacer un relato dando la razón de la ciencia de lo dicho, con explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos y de la forma como llegó al conocimiento del declarante; exacto por cuanto las respuestas dadas no dejan lugar a incertidumbres y completo por cuanto la declaración no omiten las circunstancias de hecho que puedan ser influyentes o relevantes en la cuestión litigada (Casación Civil de julio 28/80. M.P. Dr. Humberto Murcia Ballén).

Si bien, esos declarantes, respondieron conocer al señor Chala Leguizamo en el predio de que aquí se trata, del hecho de haberse efectuado algunas adecuaciones y construcciones, también lo es, que no lo refieren a él únicamente, sino también a su señora madre, en la época en que las mismas se produjeron.

Que no saben quién manejaba los dineros del pago de tales mejoras, pero que unas veces se entendían para ello con don Efraín, y en otras ocasiones con su progenitora, dueña del inmueble.

Las características enunciadas en el acápite anterior no se encuentran reunidas a cabalidad en las declaraciones rendidas dentro del presente proceso, razón por la cual no podrán ser tenidas en cuenta para afirmar el dicho de los demandantes en relación con la posesión que cada uno de ellos alega sobre los inmuebles objeto de la demanda.

Y si del dictamen pericial se trata, tampoco fue lo suficientemente claro, sólido, exhaustivo, preciso, y careció de calidad en sus fundamentos, ya que revisado el escrito que conforman los folios 8 a 10 y la correspondiente contradicción del mismo, se establece conforme a la descripción que se enunció, que dichas mejoras comprenden el predio en su totalidad, no *“las mejoras fraccionadas hacia el fondo del predio”* (fl. 12), como se precisó en la demanda.

Ese auxiliar de la justicia, describió en la correspondiente audiencia, el predio, y la construcción que es parte del de mayor extensión, que describió en buen

estado de conservación, pero el comparativo, lo hizo por situaciones geográficas, de trabajos en la misma zona, y sobre el valor de esas mejoras, averiguando con otras personas, no las tomó en el momento, y realizó *"el avalúo de la casa"*, en relación a la venta de un inmueble, porque no le dijeron lo que tenía que hacer en concreto, dado que si ya había sido evaluada, con eso no podía meterse.

Además, concluyó ese trabajo indicando que el valor de esas mejoras, lo tomó aplicándole el 60% del valor del predio, pero sin indicar cuáles eran los fundamentos legales, de la práctica, o normativos, que respaldaran esa conclusión, máxime si los aquí declarantes lo que dijeron al respecto, lo fue que esas construcciones se realizaron con materiales básicos.

Como argumento adicional debe tenerse en cuenta que las mejoras deben aumentar el valor venal de la cosa, para que puedan ser calificadas de útiles, en este caso, según el dictamen de perito, sus soportes y la declaración de testigos que obran en el expediente, las mencionadas obras, no constituyen, o por lo menos no se probó, ningún mejoramiento o mayor valorización al inmueble.

Aquí tampoco se probó que en el juicio sucesorio se hubieren discutido o por lo menos reclamado y reconocido mejora alguna en favor del aquí demandante, como para que proceda su reclamo.

Del interrogatorio absuelto por el demandante, no tuvo los efectos previstos por la Ley Procedimental, máxime si se tiene en cuenta que a todo litigante le está vedado crearse su propia prueba, según las reglas que rigen esta actividad procesal.

2.5. En este sentido no puede más que concluirse que si al tenor de la previsión legal contenida en el artículo 167 del código procesal actual, que reseña lo relativo a la carga de la prueba, *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*, lo

cierto es que en el presente caso existió ausencia probatoria en torno al argumento fáctico sobre el que se edificó la reclamación contenida en el libelo inicial.

Desde esa perspectiva, resulta innegable que no es viable reconocimiento de esa naturaleza, por lo que se da al traste con la integridad de la condena al respecto, máxime si tampoco con el “*juramento estimatorio*” aludido en la demanda se suple la carga de la prueba en cabeza de la demandante, pues resulta importante apuntar y recalcar que no le es dable crearse su propia prueba, como así se pretende, aunado a que aquel hace prueba de “*su monto*”, pero no así de su causación (a. 206 del C.G.P.).

3. CONCLUSIONES.

Lo así demostrado conlleva a la conclusión del fracaso de la acción estudiada, según así lo enseñan las normas 281 y 282 del Código General del Proceso, imponiendo decidir el pleito mediante sentencia denegatoria del *petitum*, donde se entienden decididas las excepciones, condenando al demandante al pago de las costas del proceso en esta instancia a favor de las personas que se involucraron en este litigio.

4. DECISIÓN DE PRIMER GRADO

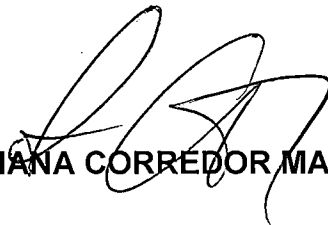
En mérito de lo expuesto, el *Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá, D.C.*, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, RESUELVE:

4.1. NEGAR las pretensiones de la demanda.

4.2. CONDENAR a la parte demandante en las costas del proceso en favor de sus demandados, y en partes iguales. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$3.000.000. Líquidense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La Juez,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICO EN EL ESTADO No <u>26</u> HOY <u>25 JUN. 2020</u>  Secretaría/o
