

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

- AUTO: 1643.
-PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA (MEJORAS).
-DEMANDANTE: ÁLVARO MANCILLA MUÑOZ.
-DEMANDADOS: LUIS CARLOS BONILLA VALENCIA y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2021-00172-00.

SEIS (06) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, impetrado por el apoderado de la parte demandante, en contra del auto No. 579, proferido el 13 de abril de 2021, a través del cual se rechazó de plano la presente demanda, al haberse aplicado el principio o postulado según el cual “lo accesorio sigue la suerte de lo principal” sobre las mejoras aquí pretendidas.

Previo análisis de la cuestión litigiosa, debe el Despacho señalar que el recurso de reposición se erige como la herramienta jurídica creada por el legislador para que la parte que se sienta afectada con una decisión judicial o administrativa, pueda controvertirla ante el mismo funcionario que la profirió, a objeto de que la revoque, confirme, reforme, adicione o aclare por razones o argumentos jurídicos que deben prevalecer.

Hechas las acotaciones previas, esgrime el recurrente, como sustento de su pretensión revocatoria, básicamente que las mejoras aquí pretendidas “*tiene (SIC) su dueño sin necesidad de hablar del terreno, razon (SIC) por la cual la oficina de registro de Cali manifiesta que dichas mejoras se inicio (SIC) con una escritura No168 del 20 de enero de 1.958*”, por lo que de las mismas se han realizado varias ventas, como constan en el certificado del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-56559.

De otro lado, argumenta que dichas mejoras “*es algo muy independiente (SIC) lo principal de lo asesorio (SIC) una cosa es el terreno que no lo estoy prescribiendo (SIC) y otra mun (SIC) diferente son las mejoras que tienen un dueño , (SIC) a quien se le esta (SIC) prescribiendo. Por otro lado si el pedio cokmo (SIC) tal no tuviera un dueño el Municipio de Cali a través (SIC) de la secretaria de valorización (SIC) y contribucion (SIC) no le hubieran realizado la anotación (SIC) de mas (SIC) 21 mega obras (Anotacion (SIC) No 5) del mismo certificado de tradicion (SIC)*”.

Así, delimitados los extremos sobre los cuales ha de pronunciarse el Despacho, importante es indicar que no le asiste razón al apoderado de la parte demandante, en tanto, insiste, que las mejoras aquí pretendidas deben

tomarse como independientes al terreno sobre el cual fueron construidas, pues, se reitera, el principio *accessorium sequitur principale* es claro en establecer que lo accesorio, que dependa de lo principal, correrá jurídicamente la suerte este último, independientemente de si la venta de dichas mejoras han sido registradas en el certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-56559, por tanto, si el terreno sobre el cual están construidas las multicitadas mejoras es imprescriptible (al ser presuntamente un bien baldío), no puede pretender el apoderado actor se inicie un proceso de pertenencia sobre dichas mejoras.

Ahora bien, como se citó en el auto objeto de reproche, órganos como el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga han sido enfáticos en establecer que *“quien ejerza actos de señorío sobre una mejora construida dentro de un lote de terreno imprescriptible, llámese bien fiscal, de uso público o ejidal, no tendrá derecho por esa conducta a que se declare a su favor la pertenencia de la misma, así como tampoco lo habría tenido de ejercer posesión inmemorial sobre el predio principal. Esto en razón a la unidad que por virtud del fenómeno de la accesión conforman ambos bienes”*¹.

Lo anterior, también ha sido entendido por la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, quien en una reciente jurisprudencia afirmó que *“si una edificación de esa naturaleza se erige en un terreno ajeno, la viabilidad de su adquisición por el modo de prescripción precisa determinar si aquel es de carácter público o privado, pues en el primer evento el carácter imprescriptible es incuestionable conforme a normas de orden constitucional y legal que así lo imponen.”*².

Asimismo, debe recordarse que el terreno donde se encuentran las mentadas mejoras podría tratarse de un bien baldío, como lo informó la Oficina de Instrumentos Públicos³, sobre lo cual la antedicha Corte concluyó, en la predicha sentencia, que *“los terrenos baldíos, a diferencia de lo que ocurre en general con los inmuebles de propiedad de los particulares, no pueden adquirirse por prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación al ocupante, siempre que se satisfagan los requisitos establecidos en la ley.”*.

Por todo lo previamente expuesto, es claro que no existe motivo alguno para revocar el auto objeto de recurso, como así se dispondrá en la parte resolutoria del presente proveído, pues, se reitera, las mejoras pretendidas, como cosas accesorias, siguen la suerte del terreno sobre el cual fueron construidas, como cosa principal, y, al ser éste un terreno presuntamente baldío, resulta claro que no puede adelantarse un proceso de pertenencia ni sobre este ni sobre las mejoras, pues ambos conforman un bien baldío, sin que sea dable separar las mejoras del terreno.

¹ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, Sentencia No. 075-2016 del 10 de junio del 2016, M.P. Bárbara Liliana Talero Ortiz.

² Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC3793-2021, Radicación 15455 31 89 001 2011 00025 01, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, providencia del (1º) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

³ Archivo No. 04 del expediente digital.

Ahora, respecto del recurso de apelación, interpuesto en subsidio al de reposición, debe decirse que no existe claridad sobre si el presente asunto corresponde a un proceso de mínima o de menor cuantía para su concesión, ello por cuanto la cuantía se encuentra incorrectamente determinada en el escrito introductorio, pues la misma, conforme lo prevé el num. 3 del art. 26 del C. G. del P., se determina en los procesos de pertenencia *...por el avalúo catastral...* del bien, por lo que, al revisar el mismo, se observa que el avalúo allegado data del año 2017⁴, siendo necesario que el mismo sea debidamente actualizado.

Por ello, y previo a decidir sobre el mentado recurso, el Despacho requerirá a la parte actora para que, dentro del termino de ejecutoria del presente auto, allegue el avalúo catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-56559 para el año 2021, so pena de negar el aludido recurso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER para revocar lo dispuesto en el auto No. 579, proferido el 13 de abril de 2021, a través del cual se rechazó de plano la presente demanda, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: Previo a decir sobre el recurso de apelación, interpuesto en subsidio al de reposición, **REQUIÉRASE** a la parte demandante con el fin de que proceda a allegar el avalúo catastral del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-56559 para el año 2021, para lo cual se le concede el término de ejecutoria del presente auto, so pena de negar el aludido recurso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

(76001-40-03-002-2021-00172-00.)

JPM

⁴ Archivo No. 03 del expediente digital.