

CONSTANCIA SECRETARIAL: Señora Juez pasó a su despacho el PROCESO VERBAL – RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS POR CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO, Radicado bajo el No. 2020-00046-00, informándole que el día 17 de diciembre de 2020, la parte demandante presentó recurso de reposición contra el auto de fecha 11 de diciembre de 2020, mediante el cual se niega la medida previa de inscripción de demanda. Del recurso se corrió el traslado indicado en el art. 110 del C.G.P, el cual venció el día 21 del presente mes y año, a través de la publicación en el micrositio correspondiente a este Juzgado, ubicado en la <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36695313/60523038/TRASLADO+RECURSO+%287%29.pdf/b4110755-838b-4078-a572-32657eec8127>. El día 2 de marzo de 2021, la parte actora presentó solicitud de pronunciamiento sobre el recurso incoado. Sírvese proveer.

Sincé, Sucre, dos (02) de marzo de 2021.


LAURA PEREIRA GONZALEZ
SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE SINCE

Sincé, Sucre, veintitrés (23) de marzo del dos mil veintiuno (2021)

REF.: RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS POR CONSTRUCCIÓN EN SUELO AJENO

RADICACIÓN: 2020-00046-00.-

DEMANDANTE: ÓSCAR ESCUDERO OSORIO

APODERADO: Dr. JAIRO PINTO

DEMANDADO (S): CARMEN JULIA JIMÉNEZ DE JARABA

OBJETO DE LA DECISION

Procede el Despacho a resolver el Recurso de Reposición interpuesto oportunamente por el apoderado judicial del demandante Óscar Escudero Osorio contra el auto de fecha 11 de diciembre de 2020, proferido por este Juzgado, mediante el cual se negó la medida previa de inscripción de demanda. Dicho recurso fue presentado a través del correo institucional el día 17 de diciembre de 2020 a las 16:06 horas.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico se contrae en determinar si al volver sobre los fundamentos jurídicos y factuales esgrimidos en el auto atacado a efectos de confrontarlos con los argumentos del

recurrente, es posible establecer que le asiste razón a la parte demandante en las solicitudes impetradas en el recurso de reposición incoado.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

1º. Manifiesta el recurrente que esta juzgadora echó de menos la prueba documental visible en los anexos de la demanda consistente en certificación laboral expedida el 1 de mayo de 2020, en la cual el señor Francisco Manuel Guerra Hernández indica haber laborado para su poderdante prestando sus servicios como maestro de obra en la construcción de bien inmueble ubicado en la K14 CL 11-52 en el año 2016, por una suma dineraria de veinticinco millones de pesos (\$25.000.000.00). Dado lo anterior y como quiera que el señor Guerra Hernández informa que trabajó en la casa sobre la cual se alega que recayeron las mejoras, se puede colegir que los materiales comprados por su cliente (probados a través de las facturas) fueron con los que trabajó el maestro de obra en el inmueble y en ese orden de ideas, se avizora el *fumus boni iuris* requerido.

2º. Indica que sí existe un maestro de obra que manifiesta mediante documento declarativo que trabajó en ese lugar, que realizó unas obras y que las pagó su poderdante, eso puede demostrar que en verdad hay una construcción realizada por su mandante en el suelo ajeno de la señora demandada, lo que quiere decir que en virtud de los artículos 738 y 739 del Código Civil, habría lugar a repararlo.

3º. Continúa expresando que se debe notar que si las pruebas documentales de los materiales y la certificación del maestro de obra llevan a inferir razonablemente que podría haber éxito en la demanda, habría lugar también a que efectivamente se tengan que pagar las mejoras al demandante, y en el evento de que la parte llegase a mentir, habrían, inclusive, implicaciones de carácter penal como lo es la falsedad ideológica, y que por tanto, se demuestra que en verdad hay causa para abrir este expediente con altas probabilidades de éxito, y que se debe acompasar con la medida cautelar solicitada, debido a que en caso de no decretarse la misma existiría alto riesgo de que la demandada vendiera la propiedad con las mejoras allí reclamadas e imposibilitar su posterior reclamo y en virtud a que podrían ocurrir circunstancias en la que la parte demandada pudiese insolventarse, luego de enajenar el bien, dejando desamparados los derechos que le asisten a su mandante dentro del proceso en referencia. Ello permite entender que existe una apariencia de buen derecho y que es totalmente razonable y proporcional el decreto de la medida cautelar, máxime cuando se está cumpliendo con el requisito de la contracautela.

4º. Aduce que el fundamento para que esta juzgadora manifieste que no hay apariencia de buen derecho es la carencia de certeza sobre si los materiales comprados por mi poderdante fueron utilizados en el inmueble sobre el cual se reclaman las mejoras, pero que si un tercero está manifestando que trabajó en calidad de maestro de obra en el inmueble no se requieren

mayores esfuerzos intelectuales para entender que dicho trabajo se desarrolló mediante la utilización de unos materiales, y que muy seguramente son los materiales que acusan las facturas de venta, además, que existe concordancia de las fechas que se encuentran plasmadas en las facturas y la fecha en que el señor Francisco Manuel Guerra Hernández dice que trabajó, como también que su poderdante fue quien sufragó los costos de la mano de obra, y fue quien asumió el pago de las facturas, lo que permite inferir razonablemente con acierto bastante probable que fue él mismo quien se encargó de realizar las respectivas construcciones en suelo ajeno.

5º. Arguye que no se debe ignorar el hecho de que la demandada es suegra de su mandante, y que aplicando las reglas de la experiencia, es propio de este tipo de situaciones donde las personas viven juntas, hacen convivencia o generan un estrecho vínculo, donde una persona tenga la forma de proceder de su mandante, al realizar construcciones en su alojamiento pese a no ser propietario del suelo, por la sencilla razón del lazo afectivo existente con la propietaria, máxime que su poderdante aspiraba habitar la casa que construyó con su esposa, suegra e hijos, como en efecto lo hizo.

MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL APLICABLE

“Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar (..)

c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.”

En punto a este asunto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia STC3028-2020, con Radicación N° 11001-02-03-000-2019-04162-00, el día 18 de marzo de 2020, esta corporación precisó:

“Sin embargo, lo visto en nada significa que esas mismas previsiones no puedan adoptarse como innominadas en causas diferentes, cuando el juez advierta satisfechos los requerimientos de orden superlativo y legal mencionados (apariencia de buen derecho, peligro con la mora, razonabilidad, proporcionalidad, efectividad, ponderación, entre otros); tarea que está llamado a complacer el interesado, con la respectiva solicitud, dado que las medidas innominadas no solo son las que no están expresamente señaladas en la ley, sino aquellas que estándolo en el ordenamiento, no lo están para un caso específico o particular, pues frente a este son verdaderamente genéricas a pesar de ser típicas para otras eventualidades.

Ello porque prima la «efectividad de la sentencia» y no la «interpretación restrictiva» que antes era. Así, en las acciones reales, que consagran típicamente solo la inscripción de la demanda, pudiera 'aplicarse el embargo, que no está expresamente indicado, siempre que por ese camino se vaya tras la efectividad del fallo favorable al actor y se cumplan los requisitos que la norma exige (Lit. c, núm. 1', art. 590, C.G.P.), al tiempo que se evite, con apoyo en la dignidad humana, la razonabilidad y la proporcionalidad, generar injusto. daño al que ha de soportarla.

Del mismo modo, las cautelas anticipatorias secundan el propósito referido, en la medida en que adelantan el disfrute de la pretensión formulada por el demandante, una vez constatada su apariencia de buen derecho y una alta probabilidad de que su denegación generaría en aquél un menoscabo irremediable. Supuesto cardinal en esta clase de precautorias, pues al no tenerse cuidado en la corroboración de tal daño, se derivarían perjuicios significativos e injustificados para quien debe tolerar la decisión.”

CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar que el recurso de reposición tiene por finalidad que el mismo operador de justicia que emitió la providencia, la revise para que la modifique o la revoque, según el caso que corresponda. Enmarcados en este contexto, entra el Despacho a analizar la providencia recurrida y las actuaciones surtidas en el proceso a fin de determinar si le asiste razón al memorialista en los reproches que hace a la decisión proferida en el auto recurrido, teniendo en cuenta que el recurso fue interpuesto dentro del término legal.

Este despacho judicial mediante providencia de fecha 11 de diciembre de 2020, procedió a negar la medida previa de inscripción de demanda, solicitada por la parte demandante, en consideración a que con las pruebas sumarias allegadas con la demanda (facturas de compra de materiales para la construcción), no era posible obtener indicios serios del mérito de lo pretendido, es decir, la apariencia de buen derecho del demandante.

De acuerdo con lo esbozado, se tiene que el recurrente aduce que no se tuvo en cuenta por parte del despacho la prueba documental consistente en certificación laboral expedida el 1° de mayo de 2020, en la cual el señor Francisco Manuel Guerra Hernández manifiesta haber

laborado para su poderdante, prestando sus servicios como maestro de obra en la construcción de bien inmueble ubicado en la K14 CL 11-52 en el año 2016. Al respecto resulta pertinente indicar que le asiste razón al apoderado de la parte actora, debido a que en efecto el despacho centró su análisis en las facturas de compra de materiales de construcción, obviando el análisis de la documental atinente a la certificación expedida por el señor FRANCISCO MANUEL GUERRA HERNÁNDEZ, en la cual refiere la prestación de servicios antes descrita.

En dicha certificación se hace alusión a que laboró para el demandante, recibiendo como contraprestación la suma de \$25.000.000 y sus servicios como maestro de obra fueron prestados en la construcción de un inmueble con una nomenclatura coincidente con el bien cuyo reconocimiento de mejoras se pretende.

Así las cosas, este medio cognoscitivo si ofrece esa apariencia de buen derecho exigida por el legislador, considerando que del mismo se deriva una inferencia razonable de que podría resultar eventualmente plausible acceder a las pretensiones de la demanda, en relación con las erogaciones realizadas por el actor para el pago de la remuneración a favor de quien fungió como maestro de obra de la construcción del inmueble antes aludido.

Debe advertirse que en este estadio procesal se realiza la edificación de una inferencia razonable, en la cual se construyen hipótesis en grado de probabilidad a partir de los elementos de convicción aportados, sin que de ninguna manera ello equivalga a la certidumbre de que el despacho indefectiblemente concederá el petitum del demandante al dictar el fallo correspondiente, puesto que tal como se indicó en el proveído que antecede, estas deducciones no constituyen un prejuzgamiento al tratarse de un examen preliminar de las pruebas allegadas, por lo cual el operador judicial no estaría imposibilitado para adoptar una decisión contraria a los intereses del demandante al momento de proferir sentencia, si a ello hubiera lugar, puesto que el acervo probatorio debe someterse a la contradicción de las partes.

Adicional a lo anterior, se tiene que la cautela resulta razonable, se aprecia un interés legítimo para obrar en ambas partes, es probable una vulneración en los derechos del actor, y la misma resulta ser necesaria, efectiva y proporcional para evitar que la materialización de una eventual sentencia favorable al demandante resulte ilusoria. Así mismo, se advierte que la parte demandante prestó caución equivalente al 20% del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica.

Es preciso recordarle al apoderado de la parte demandante que contrario a lo indicado en el recurso de reposición y conforme a lo normado en el artículo 591 del C.G.P., la medida cautelar no pondrá el bien inmueble por fuera del comercio y por ende, la demandada podrá

transferir su dominio, pero la sentencia le será oponible a aquél que lo adquiriera con posterioridad a la inscripción.

De acuerdo a lo antes expuesto, esta célula judicial accederá al recurso de reposición impetrado en contra de la decisión adoptada en auto de fecha 11 de diciembre de 2020 y en su lugar decretará la medida cautelar de inscripción de demanda solicitada por el apoderado de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto este Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER el auto de fecha 11 de diciembre de 2020, a través del cual se procedió a negar la medida previa de inscripción de demanda, por las razones antes expuestas. En consecuencia, se dispone:

- **DECRETAR** la medida cautelar de inscripción de demanda sobre el bien inmueble identificado con F.M.I. No 347-12075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincé, Sucre, ubicado en la kra 14 Calle 11-52 del municipio de Sincé, Sucre, de propiedad de la demandada CARMEN JULIA JIMÉNEZ DE JARABA, identificada con cédula de ciudadanía No 23.068.785.

Por secretaría, ofíciase en tal sentido a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCE SUCRE, haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación del bien inmueble y el folio de matrícula. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MILAGROS GUERRA SAMPAYO
LA JUEZ