

**Constancia Secretarial:** Pasa al Despacho del señor Juez la presente demanda, para lo que en derecho corresponde. Sírvasse Proveer. Rovira, Febrero 27 de 2023.



**República de Colombia**  
**Juzgado Segundo Promiscuo Municipal**  
**Rovira Tolima**

Rovira, Febrero veintisiete (27) de dos mil veintitres (2023)

Proceso: DECLARACIÓN DE PERTENENCIA (ART. 375 C.G.P.)  
Demandante: JOSE FABIAN JUSTINICO VILLABON  
Demandado: JUAN DE LOS SANTOS SEDANO SANDOVAL - HEREDEROS  
INCIERTOS E INDETERMINADOS DE JUAN DE LOS SANTOS SEDANO SANDOVAL  
Radicación: 736244089002-2023-00028-00

**Auto: Rechaza de Plano Demanda**

Correspondió por reparto la presente demanda de Declaración de Pertenencia, para efectos de su admisión o rechazo se tendrá en cuenta lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

1. JOSE FABIAN JUSTINICO VILLABON a través de apoderado judicial formuló demanda de Declaración de Pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio sobre mejoras construidas ubicadas en la calle 4 No.5-73 dentro de predio urbano de propiedad del Municipio de Rovira Tolima, seguido en contra de JUAN DE LOS SANTOS SEDANO SANDOVAL y SUS HEREDEROS CIERTOS E INDETERMINADOS, así como la PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

2. De la lectura del libelo de la demanda se extrae que la propiedad del predio identificado con ficha catastral No.01-00-00-00-0017-0012-5-00-00-0001 pertenece al Municipio de Rovira, además dentro de los anexos requeridos en la demanda, el Certificado de libertad y tradición brilla por su ausencia.

**CONSIDERACIONES**

Indudablemente hay que destacar que el derecho de dominio, que origina la controversia puesta en conocimiento en esta ocasión, es un instituto que tiene su sustento en el artículo 669 del Código Civil, que establece: *"ARTICULO 669. CONCEPTO DE DOMINIO. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno"*, dominio que de conformidad con lo dispuesto 673 íbidem, se adquiere por la *"ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción"*.

Si bien es cierto la pretensión de la demanda recae sobre las mejoras y no sobre el terreno propiedad del Municipio de Rovira, también los es que el

derecho de accesión como modo de adquirir la propiedad que se encuentra regulado en el artículo 713 ejusdem y preceptúa, que: *“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”*, perdiendo así su individualidad por su incorporación a otra.

Que tratándose de la accesión de cosas muebles a inmuebles, ya el artículo 739 que trata de la construcción y siembra en predio ajeno, determino que: *“el dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, planta o sembrado, tendrá derecho a hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe (...)”*

Sobre este aspecto, la misma Corte Suprema de Justicia es quien con relación a lo estatuido por el artículo 739 del Código Civil, manifestó: *“...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 (...).*

Así mismo señala que, *“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..., es así como 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 la voluntad del mejorante (...)”<sup>1</sup>*

Adicionalmente, al tratarse el tipo de derecho que tiene el constructor sobre las mejoras plantadas en predio ajeno ya jurisprudencia de esa misma Corporación, estableció:

*“En caso de mejoras puestas en predio ajeno, o que no es íntegramente propio del autor de las mismas, no puede decirse que esas mejoras constituyen una propiedad suya superpuesta al condominio de la finca (inmueble), en una manera de coexistencia de dos señoríos diferentes, porque ello no lo permitiría el régimen legal de las mejoras en punto de propiedad privada, régimen que es de orden público y el cual –dejando aparte las incidencias de la propiedad horizontal, con las que nada tiene que ver la especie de esta Litis-, está gobernado por el principio tradicional que lo que se incorpora al suelo accede al dominio del mismo, sin perjuicios de las indemnizaciones previstas en la ley para evitar el injusto enriquecimiento”.*<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, *Sentencia del 31 de marzo de 1998*, Rad. 4674-98. MP. JORGE ANTONIO

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, *Sentencia SC1905-2019 del 04 de junio de 2019*, Rad. 2011-00271- 01, MP. Margarita Cabello Blanco.

Se advierte entonces según lo expuesto que: *“quien ejerza actos de señorío sobre una mejora construida dentro de un lote imprescriptible, llámese 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.”*<sup>3</sup>

Este Juzgado acoge las anteriores argumentaciones en cuanto a precisar que tanto el predio como las mejoras que se plantan sobre el mismo, constituyen un todo indivisible (accesión continua), por ello no puede entenderse como dos cosas separadas, ni mucho obrar sobre uno u otro dos regímenes diferentes tal como lo pretende la parte demandante, es decir, para aplicar las normas de derecho privado a las mejoras construidas y aquellas relativas a bienes de derecho público al predio en el que las mismas se encuentran construidas, pues ellos constituye un desafuero jurídico y lógico, al no ser posible constituirse de manera independiente el derecho de dominio sobre las mejoras, sino únicamente los de uso y goce.

Siendo cierto que a las mejoras aludidas por el actor se les ha abierto unas fichas catastrales y tienen un avalúo catastral por parte de la entidad territorial, esto exclusivamente para fines tributarios, ello no significa que el Municipio de Rovira en momento alguno le esté reconociendo la titularidad de éstas al demandante, pues la ley tiene ciertos mecanismos cuando tratándose de bienes ejidos o públicos, son enajenados por la Nación o entidades municipales a los particulares, procedimientos que son los que deben adelantarse para mutuar la calidad de los mismos y lograr configurar sobre los mismos derechos de dominio por parte de los particulares o, en su defecto, la indemnización que la ley prevé para este tipo de situaciones.

Por las consideraciones anteriores, este Despacho observa que en este caso al pertenecer el terreno al Municipio de Rovira, es este quien adquiere el dominio de la cosa accesoria convirtiéndola en imprescriptible y resultando en improcedente la declaración de pertenencia sobre las mejoras pretendidas, así las cosas y como quiera que el inciso 2º, numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso establece que: *“ El Juez rechazará de plano la demanda o declara la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible...”* de suerte que así procederá este Juzgador.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Rovira Tolima, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

---

<sup>3</sup> Tribunal Superior Distrito Judicial de Buga. Sala Civil Familia. Sentencia 2016, M.P. Bárbara Liliana Talero Ortiz

## **R E S U E L V E :**

**PRIMERO: RECHAZAR** de plano la presente demanda de Declaración de Pertenencia solicitada por JOSE FABIAN JUSTINICO VILLABON y en contra de JUAN DE LOS SANTOS SEDANO SANDOVAL y SUS HEREDEROS CIERTOS E INDETERMINADOS, así como la PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, por las razones expuestas en precedencia.

**SEGUNDO: RECONÓZCASE** personería adjetiva al Doctor JONATHAN MANJARRES DIAZ titular de la cedula de ciudadanía no. 93.412.347 y portador de la T.P. no.139094 del C.S.de la J. como apoderado judicial de JOSE FABIAN JUSTINICO VILLABON, en los términos del poder a él otorgado.

**TERCERO:** Contra la presente decisión procede el recurso de apelación, según lo dispuesto en el artículo 375 numeral 4° del C.G.P.

Notifíquese y Cúmplase,



**JORGE ANDRÉS QUIJANO DEVIA**  
Juez

El presente auto de no ser recurrido queda ejecutoriado en marzo 3 de 2023