



*Tribunal Superior Distrito Judicial de Bogotá  
Sala Tercera de Decisión de Familia  
Magistrada Sustanciadora: Nubia Angella Burgos Diaz*

Bogotá D.C., diez de julio de dos mil veintitrés

REF: Apelación Auto. Liquidación de Sociedad Patrimonial de Ana Bertha Melo Aguilar contra Hernando Nieto Pinzón. Radicación 11001311001320170079601.

Se aborda la tarea de resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del señor HERNANDO NIETO PINZÓN contra el auto expedido por la Juez Trece de Familia de Bogotá el 24 de enero de 2023

### **ANTECEDENTES.**

En la diligencia de inventario, la demandante relacionó, como única partida del activo, el: *“Bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1182857 ubicado en la carrera 12 B número 9-28 lote 4 manzana B urbanización Santa Inés Bogotá, carrera 105 A 27 -28 actual urbanización Santa Inés , dirección catastral KR 105 A 20-28, cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública 2026 de la Notaría Trece (13) del Circulo Notarial de Bogotá, avaluado en la suma de 416.259.000”*.

El demandado, por su parte objetó la inclusión de dicha partida aduciendo que el inmueble inventariado por la demandante había sido adquirido por el demandado antes de conformarse la unión marital de hecho y, por tanto, debía ser excluido, no obstante, relacionó, como única partida del activo: *“...mejoras que están plantadas en un lote de terreno ubicado en la Carrera 105 A 20-28 de la ciudad de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria #50C-1182857, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, CHIP AAA0079XJFT, y cuyos linderos están inmersos en la escritura pública #2026 del 16 de junio de 1.992 de la Notaría 13 de Bogotá. Las mejoras son: En el primer piso: una cocina, un baño, sala-comedor y alacena. En el segundo piso: Una plancha entrepiso, 3 habitaciones y 2 baños. En el tercer piso: Una plancha, zona de ropas, y cuarto de costuras. El primer y segundo piso está enchapado, estucado y pintado. Y el tercer piso en obra negra. Tradición: El lote de terreno en el que están dichas mejoras fue adquirido por el señor HERNANDO NIETO PINZON, cuando su estado civil era el de soltero, sin unión marital de hecho conformada, a través de la escritura pública #2026 del 16 de junio de 1.992 de la Notaría 13 de Bogotá, que fue debidamente inscrita en la Matrícula Inmobiliaria No 50C-1182857, por tanto, es un bien propio. Y las mejoras relacionadas fueron construidas en vigencia de la sociedad patrimonial.”*

La Juez a-quo declaró no probada la objeción planteada<sup>1</sup> y mantuvo la inclusión del inmueble, al considerar que, en principio, el demandado no tiene legitimación en la causa para reclamar las mejoras para sí, y que quien la tiene es la demandante para reclamarlas para la sociedad patrimonial la cual pertenecen, aunado a que el inmueble fue aportado por el demandado a la sociedad patrimonial en cuya vigencia y con los esfuerzos comunes se edificó una construcción, por lo que, con su anuencia y ante la ausencia de las acciones previstas en el artículo 739 del Código Civil para recobrar el predio en los términos indicados en sentencia SC-4755 del 7 de noviembre de 2018, se consolidó un derecho a favor de la sociedad patrimonial.

<sup>1</sup> Actuaciones Juzgado, documento 20VideoAudiencia Récord 33:30

Inconforme con lo decidido, el demandado interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación<sup>2</sup> planteando como reparo que la juez no hubiera valorado la escritura pública 2026 del 16 de junio de 1992 junto con el certificado de tradición y libertad que señalan con claridad que el inmueble fue adquirido antes de la vigencia de la sociedad patrimonial que inició desde el 15 de septiembre de 1992, y que, únicamente y por disposición legal ingresan las mejoras construidas que fueron reclamadas para la sociedad patrimonial y no para sí, por tanto, contaba con legitimación en la causa. Agregó que en los términos del artículo 1777 del C.C. no puede disponerse que la sociedad conyugal o patrimonial tenga principio antes o después de contraerse el matrimonio o de haber sido declarada, pues toda estipulación en contrario es nula, como tampoco puede afirmarse que, por el hecho de no haberse ejercido ninguna acción, se pierda la calidad de propio del bien.

Al desatar el recurso de reposición, la funcionaria judicial mantuvo su decisión, al indicar que el estatuto civil establece que si uno de los compañeros quiere conservar la naturaleza de un bien propio debe anunciarlo en la correspondiente escritura pública a fin de no confundir los bienes propios con los sociales y que en este caso no aconteció, en consecuencia, concedió la alzada en el efecto devolutivo.

Al descorrer el traslado, la demandante solicitó mantener la decisión, pues advierte que en el proceso declarativo de unión marital de hecho las partes acordaron de manera voluntaria disponer que el inmueble pertenecía a la sociedad patrimonial, por tanto, pretender la inclusión únicamente como mejoras cuando están adheridas al lote, afecta los derechos económicos de la actora.

### CONSIDERACIONES

El problema jurídico por resolver se centra, en determinar si el inmueble con FMI 50C-1182857 debe ser excluido del inventario por ser propio del demandado, y si, en consecuencia, la juez de primera instancia erró al incluir la partida.

Debe precisarse que, de acuerdo con el certificado de tradición y libertad, se trata del "LOTE DE TERRENO N.4 DE LA MANZANA B DE LA URB. SANTA INÉS O EL ROSAL, QUE TIENE UN ÁREA DE 257,81 V<sup>2</sup> Y QUE LINDA ASÍ: NORTE: EN 22,00 MTS. CON EL LOTE DE MARÍA ROJAS PRIETO. ORIENTE: EN 7.5 MTS. CON EL LOTE N. 21 DE LA MISMA MANZANA, HOY DE PABLO E. SOLER. POR EL SUR: EN 22,00 MTS. CON EL LOTE N. 3 DE PROPIEDAD DE JAIME CALDERÓN. POR EL OCCIDENTE: QUE ES SU FRENTE: EN 7,50 MTS. CON LA CARRERA 12B.--" que, como aparece en la anotación 004 fue adquirido por el demandado por compraventa hecha mediante escritura pública No. 2026 otorgada el 16 de junio de 1992.

Conforme a lo que establece el artículo 3º de la Ley 54 de 1990:

*"El patrimonio o capital producto del trabajo, ayuda y socorros mutuos pertenece por partes iguales a ambos compañeros permanentes.*

**PARÁGRAFO.** *No formarán parte del haber de la sociedad, los bienes adquiridos en virtud de donación, herencia o legado, ni los que se hubieren adquirido antes de iniciar la unión marital de hecho, pero sí lo serán los réditos, rentas, frutos o mayor valor que produzcan estos bienes durante la unión marital de hecho."*

Resulta evidente entonces, que el lote de terreno no pertenece a la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes, pues, fue adquirido por el demandado antes de iniciarse la unión marital de hecho, por tanto, deberá ser excluido del inventario.

---

<sup>2</sup> Record 59:36

Sin embargo, el demandado incluye en el inventario como partida única las mejoras descritas anteriormente, efectuadas sobre el referido predio, situación que, junto al precepto últimamente citado, está regulada en los siguientes:

Artículo 1783-3 del Código Civil:

*“No obstante lo dispuesto en el artículo precedente, no entraran a componer el haber social:*

*(...) 3.) Todos los aumentos materiales que acrecen a cualquiera especie de uno de los cónyuges, formando un mismo cuerpo con ella, por aluvión, edificación, plantación o cualquiera otra causa”*

Y artículo 739 del mismo ordenamiento:

**“CONSTRUCCION Y SIEMBRA EN SUELO AJENO.** *El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó 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.*

*Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.”*

Deben entonces armonizarse las normas citadas, mediante una interpretación teleológica y sistemática, pues, si, como lo prevé la Ley 54 de 1990, el patrimonio o capital producto del trabajo, ayuda y socorros mutuos, pertenece por partes iguales a los compañeros permanentes, el entendimiento que debe darse al numeral 3° del artículo 1783 es que la edificación a que se refiere la norma es la que se ha levantado por un tercero, no por el propio dueño, pues si la hace el o la cónyuge o compañero(a) permanente, debe recompensa a la sociedad conyugal o marital, como quiera que toda erogación hecha durante su vigencia se entiende efectuada con recursos sociales, así lo dispone el artículo 1802 del mismo código:

**“ARTÍCULO 1802. RECOMPENSA POR GASTOS EN BIENES DE LOS CÓNYUGES.** *Se le debe así mismo, recompensa por las expensas de toda clase que se hayan hecho en los bienes de cualquiera de los cónyuges, en cuanto dichas expensas hayan aumentado el valor de los bienes, y en cuanto subsistiere este valor a la fecha de la disolución de la sociedad; a menos que este aumento de valor exceda al de las expensas, pues en tal caso se deberá sólo el importe de éstas.”*

Ahora que, si bien el artículo 739 del Código Civil confiere a quien edificó en terreno ajeno, “a ciencia y paciencia” de su dueño, la posibilidad de exigirle, para recuperar el predio, el pago del valor del edificio, y que, conforme a la interpretación de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia<sup>3</sup>, este es un crédito personal que sólo puede exigirse en caso de que el dueño reclame el terreno, tratándose de la liquidación de sociedades conyugales o patrimoniales, el legislador, para la situación en que se realizan mejoras a un inmueble propio de uno de los cónyuges, con dinero social, estatuyó recompensa para la sociedad, por todos los gastos en que hubiese incurrido siempre y cuando hayan aumentado el valor de los bienes de cualquiera de los cónyuges (o compañeros permanentes) y subsista ese valor al momento de la disolución.

Ahora bien, en este caso, quien incluye en el inventario las mejoras constituidas por la edificación es el propio demandado, pero actuando como socio marital, independientemente de que tenga también la calidad de propietario del terreno, razón por la cual no es acertado afirmar, como señaló la Juez, que no estaba legitimado para

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC4755-2018 Radicación no 11001-31-03-030-2007-00487-01 M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

incluirlas en el inventario social pues, la edificación se hizo con recursos sociales por tanto, tales mejoras pertenecen a la sociedad entre compañeros permanentes y el valor de estas debe ser inventariado como activo. Asunto ajeno a este proceso será la eventual acción que se ejerza para recuperar el terreno.

Se tiene, adicionalmente, que como parte del acuerdo conciliatorio alcanzado entre las partes, aprobado en sentencia del 23 de octubre de 2018 en la que se declaró la existencia de la unión marital de hecho y de la consecuente sociedad patrimonial entre la señora ANA BERTHA MELO AGUILAR y HERNANDO NIETO PINZÓN desde el 15 de septiembre de 1992 hasta el 15 de octubre de 2017<sup>4</sup>, se pactó que el inmueble identificado con FMI 50C 1182857 pertenecía a la sociedad patrimonial y que el demandado se comprometía a transferir la nuda propiedad de este a favor de los hijos comunes de la pareja, a más tardar el 31 de diciembre de 2018, reservándose los compañeros el usufructo vitalicio.

No obstante, el certificado de libertad y tradición<sup>5</sup> del bien inmueble con FMI 50C-1182857 registra como última anotación traslativa de dominio, la No. 004 relativa a la escritura pública de venta No. 2026 del 16 de junio de 1992 a favor del señor HERNANDO NIETO PINZÓN, lo cual muestra que tal compromiso no se cumplió.

Por contera, la sentencia de primera instancia deberá revocarse para, en su lugar, excluir del inventario el lote de terreno e incluir las mejoras correspondientes a la edificación levantada sobre él, como recompensa a cargo del señor HERNANDO NIETO PINZÓN y a favor de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes.

Las razones expuestas son suficientes para revocar parcialmente la decisión de primera instancia, sin condena en costas por haber prosperado el recurso, en consecuencia, se

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** [OBJ] **REVOCAR** parcialmente el auto expedido en audiencia del 24 de enero de 2023, respecto a la inclusión del inmueble con FMI 50C-1182857 en el activo para, en su lugar, disponer la inclusión de una recompensa a favor de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes a cargo del demandado HERNANDO NIETO PINZÓN cuyo avalúo corresponde al valor comercial establecido para la edificación, de acuerdo con las consideraciones de esta providencia.

**SEGUNDO:** [OBJ] **ABSTENERSE** de condenar en costas al demandado Hernando Nieto Pinzón, por haber prosperado el recurso por él interpuesto.

**TERCERO:** **ORDENAR** la inmediata devolución del expediente al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE,**



**NUBIA ÁNGELA BURGOS DÍAZ**

**Magistrada**

<sup>4</sup> Actuaciones juzgado, Documento 01PROCESO folio 6 a 12pdf

<sup>5</sup> Actuaciones juzgado, Documento 03INVENTARIOSYAVALUOS, folio 4 a 6pdf