

TEMA: RECONOCIMIENTO DE MEJORAS - Para que proceda el reconocimiento de mejoras, de forma previa o antecedente debe existir una actuación del propietario tendiente a recuperar su señorío sobre el inmueble, reclamo que es el que habilita al mejorista para solicitar el valor de lo que hubiera plantado./

HECHOS: WILLIAM ANGEL DURANGO promovió demanda de reconocimiento de mejoras, pretendiendo se declare que con sus propios recursos adquirió el lote de terreno ubicado en la calle 96 No 22C-33 de Medellín, e identificado con folio de matrícula 01N-5293211, así como que él construyó la edificación de tres pisos ahí plantada. Que como consecuencia de lo anterior se ordene a la demandada devolver al demandante el inmueble referido; y se ordene el pago de los frutos civiles devengados. Subsidiariamente se ordene a aquella reconocer al actor el valor de las mejoras construidas y el precio del lote. El A Quo, concluyó que es presupuesto del reclamo directo de mejoras, que el propietario del terreno despliegue acciones legales o de facto dirigidas a recuperar o despojar la tenencia de lo accesorio, aislando al mejorista del uso y goce de lo edificado, presupuesto que aquí no se cumplió por lo que desestimó las pretensiones, por lo que el problema jurídico a resolver se contrae a establecer si están dados los presupuestos para reconocer y ordenar el pago de las mejoras plantadas por el demandante en un lote de propiedad de la accionada; concretamente, si se encuentran acreditadas las acciones legales o de facto tendientes a despojar al actor de lo construido por él.

TESIS: (...) Quien construye en un terreno ajeno, en el evento de ser desalojado del lugar, tiene derecho a que se le reconozca el valor de lo invertido en su construcción, (según) el artículo 739 del C. C., (...) Entonces, la ley ofrece dos opciones al dueño o poseedor del terreno y éste elige cuál tomar: si indemnizar a quien hizo la mejora, u obligarle a que compre el terreno sobre el que ella está construida. (...) De tal manera, se tiene que si la construcción de las mejoras se dio con desconocimiento del dueño del terreno, éste puede optar por pagar el valor invertido en ellas, u obligar al mejorista a pagar el precio del terreno. Pero si las mejoras se plantaron a ciencia y paciencia del dueño del lote, solo tiene como opción indemnizar a quien construyó. En cualquiera de los dos casos, la indemnización solo procede si el dueño del terreno pretende recuperarlo, (...) "... [s]e sigue de lo expuesto que, por regla general, quien plantó mejoras en suelo ajeno, no tiene acción directa para obtener del dueño de la tierra su valor o para obligarlo a venderle el predio; y que, por excepción, únicamente en aquellos casos en los que se ha materializado, por sentencia judicial o de facto, la recuperación del suelo por parte del titular dominio, aquél puede accionar para obtener de éste el valor de las mejoras. (CSJ. SC10896-2015). (...) Es decir que si el dueño no reclama nada, quien construyó no puede exigirle pago alguno por sus mejoras, pues la obligación de indemnizar surge cuando el dueño pretende recuperar su predio (...) Así, para el reclamo del valor de lo plantado en suelo ajeno, es presupuesto que el propietario del lote haya iniciado acciones legales o de facto encaminadas a recuperar la tenencia, pues de lo contrario no puede ser obligado a pagar una construcción en la que no esté interesado. (...) Como lo tiene decantado la jurisprudencia, para que proceda el reconocimiento de mejoras, de forma previa o antecedente debe existir una actuación del propietario tendiente a recuperar su señorío sobre el inmueble, reclamo que habilita al mejorista para solicitar el valor de lo que hubiera plantado. En el caso en estudio, el demandante no logró acreditar tal circunstancia, pues su actuar y esfuerzo procesal estuvo encaminado a demostrar que fue él quien llevó a cabo la construcción, pero respecto al desalojo o intención de separarlo de lo construido, se quedó en lo dicho en la demanda, sin que

exista otra prueba que respalde tal afirmación, por lo que no podrá obtener el efecto jurídico perseguido. En síntesis, no se acreditó el elemento axiológico referido a la preexistencia de una acción de recuperación del bien o lote por parte del propietario; donde de remate, tampoco estableció con certeza cuál fue la participación de cada de uno de los otrora compañeros permanentes en la realización de las obras. Se dice que ambos aportaron, pero no se especificó ni probó en qué medida, razón por la cual se confirmará la sentencia de primera instancia.

MP. JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

FECHA: 01/09/2020

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, primero (1) de septiembre de dos mil veinte (2020)
Ref.: Exp.: 05001 31 03 009 2018 00197 01
Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Proceso: Declarativo.
Demandante: WILLIAM ANGEL DURANGO.
Demandado: CLAUDIA MARIA BEDOYA TORO.
Extracto: Para que proceda el reconocimiento de mejoras, de forma previa o antecedente debe existir una actuación del propietario tendiente a recuperar su señorío sobre el inmueble, reclamo que es el que habilita al mejorista para solicitar el valor de lo que hubiera plantado. Confirma.

ASUNTO A TRATAR

Con fundamento en lo prescrito por los artículos 322, 327 y 373 del C. G. del P., vistos en armonía con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a resolver por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del quince (15) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Medellín.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA

WILLIAM ANGEL DURANGO promovió demanda de reconocimiento de mejoras, pretendiendo se declare que con sus propios recursos adquirió el lote de terreno ubicado en la calle 96 No 22C-33 de Medellín, e identificado con folio de matrícula 01N-5293211, así como que él construyó la edificación de tres pisos ahí plantada.

Que como consecuencia de lo anterior se ordene a la demandada devolver al demandante el inmueble referido; y se ordene el pago de los frutos civiles devengados. Subsidiariamente se ordene a aquella reconocer al actor el valor de las mejoras construidas y el precio del lote, debidamente indexados, punto este, las mejoras, en el que finalmente se fijó el litigio.

Como sustento de lo anterior se indicó que el 9 de septiembre de 1997, el demandante compró a MARIA TERESA GONZALEZ MEJÍA la posesión del lote objeto de la acción, lo que se hizo en favor de BEDOYA, pues desde diciembre de 1993 DURANDO convivía con ella; y aunque como ambos tenían sociedades conyugales sin disolver, era imposible conformar una sociedad marital de hecho entre ellos.

Que acordaron reconocer que todo lo adquirido y construido era del demandante, quien era el que tenía la posibilidad económica de realizar los gastos. Además decidieron que BEDOYA se encargaría de administrar la construcción, alquilar los bienes resultantes, cancelar las obligaciones, dividir los frutos, y rendir cuentas; pero que la demandada es quien se está beneficiando de manera exclusiva de los cánones de arrendamiento.

Que en el 2010 la señora BEDOYA legalizó la propiedad, declarando que ella era la única propietaria, y así regularizó la posesión ante el municipio de Medellín, de lo que el actor se enteró en enero de 2015.

DE LA CONTRADICCIÓN:

La parte demandada, asistida de curador debido a amparo de pobreza, contestó a la demanda de forma extemporánea y sin presentar excepciones de mérito.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

La *ad quo* inicialmente aclaró que el proceso se adelantó y el debate probatorio se dirigió a determinar quién realizó las mejoras, a cuánto ascienden, cuáles son, y si es posible su reconocimiento, sin que su objeto hubiera sido determinar quién es el propietario del lote de terreno donde están plantadas, o si existió simulación en la adquisición del lote, ni para definir conflictos de pareja, de sociedades de hecho o mercantiles; ello en virtud del principio de coherencia.

Que la acción de reclamación de mejoras según la jurisprudencia debe ser presentada por quien ostente alguna calidad relación con el bien mejorado y que sea separado del inmueble, teniendo en cuenta que según las normas de la accesión, quien es dueño de lo principal lo será de lo accesorio; además de diferenciarse de si quien plantó las mejoras lo hizo con conocimiento o no del propietario del terreno.

Que si el dueño del terreno fue concedor de las mejoras realizadas, para que proceda la reclamación del mejorista debe estar antecedida de una acción del propietario que pretenda recuperar el bien

despojándolo de lo plantado en suelo ajeno, por lo que la pretensión se deriva de ello.

Frente al caso concreto, indicó que se logró probar que en el predio propiedad de la demandada se realizó una construcción de tres niveles, la cual fue llevada a cabo por el demandante como lo reconoció la demandada, incluso ésta afirmó que las conocía; pero existen repararos probatorios en cuanto al presupuesto consistente en que el propietario esté ejerciendo acciones legales o de hecho para la recuperación del suelo, ya que no existe prueba de la correspondiente reclamación por parte de BEDOYA a DURANGO, mucho menos situaciones de hecho o administrativas que demuestren ese despojo, lo que es necesario para habilitar la reclamación de mejoras.

Que se probó que el demandante habita en uno de los niveles de la propiedad, pero no existe prueba de que la demandada haya realizado requerimiento que amenace el derecho parcial que aquel tiene en el disfrute del mismo, por lo que si el mejorista está gozando de la cosa y no existe reclamo del dueño del suelo, el reclamante no puede obtener el pago automático de las obras.

Que ambos gozan y disfrutan el bien, y no se avizora intención de la demandada de recuperar la cosa mejorada, por lo que resulta improcedente el reconocimiento del crédito por mejoras, lo que ha sucedido desde que se adquirió el lote y se realizó la construcción, por lo que el debate pecuniario, societario o del dominio del terreno, debe trasladarse a otro escenario que no es el de reclamo de mejoras.

Como la demandada es la propietaria inscrita del terreno, ese hecho la presume beneficiaria de los frutos civiles que reportan las construcciones, y cualquier disputa sobre ellos debe ventilarse en otro tipo de proceso.

Concluyó que es presupuesto del reclamo directo de mejoras, que el propietario del terreno despliegue acciones legales o de facto dirigidas a recuperar o despojar la tenencia de lo accesorio, aislando al mejorista del uso y goce de lo edificado, presupuesto que aquí no se cumplió por lo que desestimó las pretensiones.

Tal decisión fue apelada por la parte demandante.

DE LA APELACIÓN:

Como reparo a la decisión de primera instancia expuso que desde la demanda se dijo que la señora BEDOYA, ha querido expulsar al demandante de la casa, lo maltrata y amenaza buscando que desocupe, lo que evidencia su intención de despojarlo de las mejoras por él construidas, con lo que se cumple con el presupuesto echado de menos por el Juzgado.

Admitida la apelación y corridos los traslados para alegar, la parte recurrente en la sustentación señaló que la sentencia no consultó la realidad de los hechos; pues desde la presentación de la demanda y en los reparos a la sentencia se dijo que la señora CLAUDIA BEDOYA TORO ha tenido claras conductas de hecho tendientes a recuperar a toda costa el inmueble construido por el demandante, despojándolo no solo de su derecho a reclamar sino de su derecho a tener una vivienda digna, lo que fue narrado en el hecho sexto de la demanda sin que fuera controvertido por la demandada; situación que incluso fue ratificada por el señor WILLIAM ANGEL DURANGO en el interrogatorio de parte.

Refiere que la demandada no dio respuesta a ninguno de los hechos de la demanda, razón por la cual deben presumirse ciertos según lo establecido por el artículo 97 del C. G del P., y que esa fue la prueba que la juez de instancia obvió.

Que la señora BEDOYA TORO nunca negó que tuviera la intención de despojar al actor del inmueble, pues simplemente se limitó a señalar que fue ella quien construyó, sin aportar prueba alguna, lo que constituye conductas de facto tendientes a sacarlo del bien.

Reitera que fue precisamente la conducta de la demandada de sacar al demandante del bien lo que motivó la presentación de la demanda, por lo que es errado que la juez señalara que no existía la intención inequívoca de recuperar la cosa. Que dicha conducta se probó con lo expuesto en la demanda y en el interrogatorio al demandante, que no fue objeto de controversia por parte de la demandada; incluso en los varios intentos de conciliación la única propuesta de la señora CLAUDIA era que el demandante abandonara el inmueble.

Indica que frente a los demás presupuestos de la acción, se encuentra probado que la demandada conoció y permitió la construcción por parte del actor; además obra suficiente prueba documental respecto al valor de las mejoras, sumado al dictamen pericial que certificó que en la construcción se emplearon los materiales relacionados.

La contraparte no hizo pronunciamiento alguno.

Así, agotado el trámite de instancia se resolverá la alzada, previas;

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno; así mismo, examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por lo que están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de segunda instancia.

Es de precisar que solo una de las partes apeló la decisión de primera instancia, por consiguiente, el análisis versará únicamente sobre los reparos presentados por la recurrente, ello en una sana aplicación del principio de limitación previsto en el artículo 328 del C. G. del P..

El problema jurídico a resolver se contrae a establecer si están dados los presupuestos para reconocer y ordenar el pago de las mejoras plantadas por el demandante en un lote de propiedad de la accionada; concretamente, si se encuentran acreditadas las acciones legales o de facto tendientes a despojar al actor de lo construido por él.

Se aclara que tanto en el auto admisorio de la demanda como en la etapa de fijación del litigio, se concretó el objeto del proceso es el reconocimiento de las mejoras que el demandante dijo haber construido en el lote que figura como propiedad de la demandada, a lo que debemos atener en virtud del principio de congruencia.

DEL RECONOCIMIENTO DE MEJORAS:

Quien construye en un terreno ajeno, en el evento de ser desalojado del lugar, tiene derecho a que se le reconozca el valor de lo invertido en su construcción, de lo que el artículo 739 del C. C., indica:

“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.”

Entonces, la ley ofrece dos opciones al dueño o poseedor del terreno y éste elige cuál tomar: si indemnizar a quien hizo la mejora, u obligarle a que compre el terreno sobre el que ella está construida, tema del que la jurisprudencia ha dicho:

“Con tal propósito el artículo 739 del Código Civil contempla dos supuestos que gobiernan hipótesis diversas, así:

“En el primero establece que

“«[e]l dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas en 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.»

“Tal regulación, cumple decirlo, se ocupa de aquellas situaciones en que alguien edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin conocimiento del titular del terreno y confiere al propietario del suelo un derecho de opción consistente en la posibilidad de acogerse a las reglas de la accesión, en cuyo caso pasará a ser dueño automáticamente de las mejoras, con cargo de pagar su valor al que las plantó allí a fin de evitar un enriquecimiento sin

causa, o de rechazar las reglas de la accesión y obligar entonces al que edificó o sembró a pagarle el correspondiente precio del terreno con los intereses legales, por todo el tiempo que lo tuvo en su poder.

“Ya en el segundo, advierte que

“« [s]i se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.»

“En este caso, que es sustancialmente diverso al anterior, la ley entiende que el constructor obró a ciencia y paciencia del propietario del suelo, y por eso previene unas consecuencias diferentes a las que dimanarían del inciso primero, toda vez que confiere al verus dominus del suelo mejorado un derecho de preferencia que lo faculta para liquidar a su favor la situación jurídica que se forma después de que otra persona, con su anuencia, ha edificado, plantado o sembrado en suelo de su propiedad, obligándolo a pagar el valor del edificio, plantación o cementsera a quien lo levantó, sembró o plantó, si lo que pretende es recobrarlo, no pudiendo, en todo caso, desposeer al mejorista hasta tanto no medie la respectiva liquidación y el pago de las correspondientes mejoras.” (Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4755-2018 del 7 de noviembre de 2018).

De tal manera, se tiene que si la construcción de las mejoras se dio con desconocimiento del dueño del terreno, éste puede optar por pagar el valor invertido en ellas, u obligar al mejorista a pagar el precio del terreno. Pero si las mejoras se plantaron a ciencia y paciencia del dueño del lote, solo tiene como opción indemnizar a quien construyó.

En cualquiera de los dos casos, la indemnización solo procede si el dueño del terreno pretende recuperarlo, y sobre ello ha dicho la Corte:

“... [s]e sigue de lo expuesto que, por regla general, quien plantó mejoras en suelo ajeno, no tiene acción directa para obtener del dueño de la tierra su valor o para obligarlo a venderle el predio; y que, por excepción, únicamente en aquellos casos en los que se ha materializado, por sentencia judicial o de facto, la recuperación del suelo por parte del titular dominio, aquél puede accionar para obtener de éste el valor de las mejoras. (CSJ. SC10896-2015).

Lo que fue reiterado en la sentencia atrás citada, la SC4755-2018, en los siguientes términos:

“No obstante, la jurisprudencia ha entendido que en cualquiera de esos dos supuestos es presupuesto para que el mejorista obtenga el reembolso de su inversión que el propietario intente recobrar el fundo, pues su derecho no es real sino personal, en tanto que constituye, a ojos vistas, un crédito que está ligado a la pérdida de la detentación del inmueble, por lo que antes de que se aspire a recuperar el predio aquél no puede ser ejercido en forma autónoma” (Sentencia).

Es decir que si el dueño no reclama nada, quien construyó no puede exigirle pago alguno por sus mejoras, pues la obligación de indemnizar surge cuando el dueño pretende recuperar su predio, pues como indicó la Corte en la sentencia ya citada:

“Ese tratamiento legal, antes que ser equivocado, cual lo pregonan la censora, luce atinado, porque quien solicita el pago de lo levantado en tierra de otro reconoce dominio ajeno y también carece de legitimación para pedir que se haga la consecuente entrega al tratarse de una facultad puesta únicamente al servicio del dueño; además, porque si el plantador conserva el bien sin disputa nada le impide continuar así, esto es, usufructuándolo a su manera, ello, en principio, no desdice de la propiedad del titular del terreno, habida cuenta que éste solamente estaría desprovisto de su tenencia, siendo posible que la obtenga al contar con los mecanismos de defensa previstos en el ordenamiento en caso de existir disputa entre las partes.”

Así, para el reclamo del valor de lo plantado en suelo ajeno, es presupuesto que el propietario del lote haya iniciado acciones legales o de facto encaminadas a recuperar la tenencia, pues de lo contrario no puede ser obligado a pagar una construcción en la que no esté interesado.

DEL CASO CONCRETO:

Sobre quién adquirió y canceló el valor de lote en que se hicieron las mejoras reclamadas, no nos detendremos considerando que ello no es el objeto del presente proceso, tal como quedó establecido en la etapa de fijación de hechos y pretensiones. En el particular es claro, que en el expediente obra el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria a nombre de la demandada BEDOYA TORO (fol. 24-25), por lo que a ello nos atendremos.

El *quid* del asunto radica en establecer si se acreditó que la demandada de forma previa a la acción que nos ocupa, ha realizado acciones legales o de facto tendientes a desterrar al constructor de las mejoras reclamadas.

También ha de decirse que en cuanto a quién realizó y asumió el pago de las mejoras, tampoco existió consenso alguno, cada uno refirió haberlas realizadas a su cuenta y riesgo, sin que se haya aportado prueba definitiva e irrefutable que permita señalar a uno de ellos como el único y exclusivo constructor.

El demandante aportó recibos de cuentas de cobro, cotizaciones y facturas de venta, todos ellos expedidos entre los años 1999 y 2015, en los que se relacionan materiales de construcción (fol.15 a 21). En algunos de esos documentos se plasmó el nombre del demandante, y otros se encuentran sin nombre; los obrantes hasta el folio 20 no cuentan con emisor, por lo que es imposible determinar su procedencia u origen, y tampoco indican la dirección del bien para el cual se destinan o envían.

La constancia fechada el 21 de enero de 2015 expedida por FERNANDO PANESO y que obra a folio 22 del expediente, refiere a materiales en términos generales, sin determinar tipo, cantidad, fecha,

valor, y menos la dirección o lugar de la obra a la que fueron despachados. Lo mismo sucede con la constancia de “DEPÓSITOS MIRANDA” obrante a folio 23, donde se certifica que WILLIAM DURANGO tuvo un crédito que se encuentra totalmente cancelado, sin que se especifiquen otros detalles de lo adquirido y su destinación.

En cuanto a la construcción de esas mejoras, obra el testimonio de MARIA TERESA GONZALEZ MEJÍA, quien señaló que ella les vendió el lote a WILLIAM y CLAUDIA, siendo estos quienes construyeron, y que el dinero para construir era de WILLIAM quien era muy trabajador; y que CLAUDIA estuvo todo el tiempo con él, pero que no sabe si ella contribuyó económicamente en la construcción (minuto 23:37, archivo 20181023-1334).

Por su parte JOSE ISAÍAS CORTÉS MAZO, manifestó que trabajó en construcción con el demandante; que le hizo dos piezas y vaciaron una plancha en el primer piso del lote, afirmando que cuando necesitaba materiales se los pedía a WILLIAM, y este se encargaba de hacérselos llegar (minuto 37:11, ibid).

Por su parte la demandada solo aportó una constancia dimanada de CODEVI, correspondiente al pago de un préstamo para materiales de construcción (fol. 102).

Así, de las pruebas recolectadas y obrantes en el plenario, no se acreditó fehacientemente a cargo o costa de quién estuvo la construcción de las mejoras, pues cada uno alega haberlas realizado con su dinero, y en ocasiones reconocieron que fue un proyecto de ambos cuando convivían como pareja, sin que se haya llegado a la certeza de una u otra versión. Tal incertidumbre probatoria por sí misma daría al traste con lo reclamado.

Ahora, lo que nos concita es frente al presupuesto axiológico que la primera instancia echó de menos, referido a que existan acciones legales o de hecho por parte de la dueña del terreno tendientes a despojar al constructor de las mejoras realizadas, en cuanto al hoy demandante es nula la prueba en ese sentido, pues sus esfuerzos probatorios estuvieron exclusivamente dirigidos a demostrar quién asumió los pagos del lote y la construcción, pero en ningún momento hubo esfuerzo en acreditar la intención de desalojo.

Ambos litigantes admitieron que la relación sentimental y de convivencia que sostenían, llegó a su fin; y que por eso el señor DURANGO se fue a vivir al apartamento del segundo piso, pero tal hecho por sí solo no demuestra intención de sacarlo del bien. Por el contrario, tal afirmación establece que él sigue teniendo el uso y goce parcial del edificio; en eso es claro el 4º hecho de la demanda. En tal sentido, la falta de contestación de la demanda no es suficiente para suplir tal falencia.

No se interrogó a las partes o a los testigos en torno al referido presupuesto, sin el cual como acertadamente lo dijo la *a quo*, no puede salir avante la solicitud de reconocimiento de mejoras.

Las desavenencias que se presenten en cuanto a la forma como se administra el dinero recaudado por los cánones de arrendamiento, o la participación que en ello se le dé al demandante, son asuntos ajenos a este tipo de proceso, y si es del interés deberá ventilarse en otro escenario procesal y bajo otro tipo de demanda.

CONCLUSION:

Como lo tiene decantado la jurisprudencia, para que proceda el reconocimiento de mejoras, de forma previa o antecedente debe existir una actuación del propietario tendiente a recuperar su señorío sobre el inmueble, reclamo que habilita al mejorista para solicitar el valor de lo que hubiera plantado.

En el caso en estudio, el demandante no logró acreditar tal circunstancia, pues su actuar y esfuerzo procesal estuvo encaminado a demostrar que fue él quien llevó a cabo la construcción, pero respecto al desalojo o intención de separarlo de lo construido, se quedó en lo dicho en la demanda, sin que exista otra prueba que respalde tal afirmación, por lo que no podrá obtener el efecto jurídico perseguido.

En síntesis, no se acreditó el elemento axiológico referido a la preexistencia de una acción de recuperación del bien o lote por parte del propietario; donde de remate, tampoco estableció con certeza cuál fue la participación de cada uno de los otrora compañeros permanentes en la realización de las obras. Se dice que ambos aportaron, pero no se especificó ni probó en qué medida, razón por la cual se confirmará la sentencia de primera instancia.

Finalmente, en cuanto a costas en segunda instancia, serán a cargo del recurrente y en favor de la parte demandada, tal como se deriva del artículo 365.3 del C. G. del P., fijándose como agencias en derecho el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente al momento de su liquidación.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del quince (15) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), proferida en audiencia realizada por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, según lo motivado.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante y en favor de la parte demandada, donde en lo que a ésta instancia corresponde y como agencias en derecho, se fija el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: En firme lo decidido, vuelva el expediente al Despacho de origen.

Esta decisión se notifica en estados.

JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
MAGISTRADO

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO

Firmado Por:

JOSE OMAR BOHORQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 005 CIVIL DE MEDELLÍN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

d691caba554aa07508c8cd0e844763a9832ad47298f6cf2f7f7c06eda
152038f

Documento generado en 03/09/2020 01:57:46 p.m.