

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN

SALA CIVIL

SENTENCIA

ORDINARIO. LUIS TIBERIO VASQUEZ PINO C/ FLORELIA VALDES DE L. REVOCA; DECLARA INHIBICION; CONFIRMA Y REFORMA SENTENCIA.

1) Presupuestos de validez del proceso, de sentencia de mérito y de sentencia favorable a la pretensión de éxito de ésta

2) La adecuada acumulación de pretensiones como presupuesto de demanda idónea

3) El interés jurídico, presupuesto de sentencia de mérito, y la falta de él para pedir declaración vana

4) El concepto amplio de reivindicación

5) La reivindicación como pretensión de condena, no de declaración

6) Mera tenencia y posesión derivadas de promesa de contrato

7) Mejora útil, concepto objetivo

8) Concesión de plazo por el juez

Acordada en sesión del 8 de julio,
según acta 25

Por: JAIME SOTO GOMEZ
Magistrado Tribunal Superior Medellín.
Sala Civil

TRIBUNAL SUPERIOR

—SALA DE DECISION—

Medellín, ocho de julio de mil novecientos ochenta y tres

Agregando hechos superfluos, el señor Luis Tiberio Vásquez P. demandó en reivindicación a la señora Florelia Valdés de L., el 30 de octubre de 1981, afirmando estos hechos como pertinentes: 1o., es dueña de un lote de terreno, situado en Medellín, en el barrio Los Fundadores, de la fracción Belén, que linda así: por el frente o norte con la calle 27, en 6,92 metros; por el sur, en 7,95 metros, con propiedad de Bernardo Angel; por el oriente con terrenos que fueron de Arturo Vásquez Lema, en 33,65 metros; y por el occidente con propiedad de Marco Antonio Pulgarín y Mario Vélez; inmueble adquirido por compra hecha a Tulio Velásquez C., según escritura 5.601 del 3 de diciembre de 1973.

4o., "actualmente está privado de la posesión material del inmueble . . . , por . . . la señora FLORELIA VALDES DE FLORES, hace más de un año, sin título que la justifique", como poseedora de mala fe (hecho 8o.).

5o., "la señora Florelia Valdés de López construyó en dicho lote . . . una bodega para trabajos industriales".

La demandada dijo negar el hecho 1o. en la forma como fue redactado, porque el bien le fue prometido en venta, con otros bienes, cualificación que no tiene relación con el hecho respectivo, sino quizá con el de posesión actual.

Asimismo, calificó el punto 4o., en el sentido de que "el bien se reci-

bió en razón de los contratos referidos".

Aceptó el 5o., y rechazó el 8o.

A la vez, reconvino, sobre estas bases (fl. 52): 1o., el señor Vásquez prometió venderle "un lote de terreno que se segrega de tres (3) inmuebles contiguos en la Comuna de Belén, barrio Los Fundadores, calle 25, cruce con la carrera (sic) 56, parte de los lotes . . . 271 - 272 y 55, . . . de forma irregular, . . . que linda; por el norte en 11,81 metros, con propiedad que es o fue de Néstor Escobar, por el sur, en 3,50 metros, con el nuevo parámetro (sic) de la calle 25, por el este, en 53,56 metros, con la carrera (sic) 60 (hoy 65) y por el oeste, en 62,65 metros, con propiedad de la promitente compradora y en parte con propiedad que fue de Carmen Vargas".

2o., el precio convenido le fue pagado al promitente de venta, con excepción de \$ 15.000.00, que él debía a la señora Blanca Múnera de V.

3o., sabiendo el señor Vásquez P. que el señor Jesús Gabelo López C., con quien había hecho los negocios, había muerto, canceló "la hipoteca a la adjudicataria Señora BLANCA MUNERA DE VELASQUEZ" (quizá queriendo decir "acredora hipotecaria").

4o., la demandante "estuvo siempre dispuesta al pago de la deuda hipotecaria y de los intereses".

5o., desde el momento de la celebración de los contratos "recibimos la posesión material de la totalidad del lote segregado de los otros tres, posesión que tenemos a la fecha en los términos (sic) y parámetros (sic)

de los referidos contratos", "celebrados por mi difunto (sic) esposo" (al cual parece . . . aludir con el plural).

7o., el señor Vásquez P. no obtuvo de Valorización Municipal la escritura de los lotes 2o. y 3o., y tal dependencia municipal los enajenó a quien demanda.

8o., este pagó a la entidad municipal "la totalidad de las cuotas asignadas al Señor Luis Tiberio Vásquez P."

10o., "a pesar del cumplimiento referido, el Señor . . . Vásquez Pino no cumplió con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, sino que, aún más, a (sic) pretendido que se le haga entrega de lo que no le pertenece".

Con base en lo expuesto, pidió también declaraciones y condena, así: a) declarar que la actora cumplió y o (sic) se allanó a cumplir la totalidad de sus obligaciones contenidas en los contratos de promesa de venta "arrimados al proceso", y, b) que, como consecuencia de tal declaración, "el demandado está obligado a suscribir la pertinente escritura pública".

Aunque, dentro de su imprecisión, el artículo 401 del C. P. C. es claro en el sentido de restringir la procedencia de la reconvencción, a que las dos pretensiones "provengan de la misma causa, o versen sobre el mismo objeto, o se hallen entre sí en relación de dependencia, o deban servirse de las mismas pruebas", y ninguno de tales presupuestos se daba en el caso presente fue admitida la demanda de reconvencción, a la cual se opuso el reconvenido (folio 60).

El Juzgado falló haciendo declara-

ción de dominio pedida, condenando a la restitución del inmueble, "con los frutos naturales y civiles percibidos", de acuerdo con el artículo 964, "con posterioridad a la presentación de la demanda", sometiendo su liquidación al trámite del artículo 308 del C. P. C.; y autorizó "a la demandada para retirar los materiales empleados en la construcción de la bodega", sin detrimento del inmueble, no rechazando expresamente el reconocimiento de las mejoras, y rechazó las pretensiones de la reconvencción.

De ello apeló oportunamente la parte demandada reconveniente, y le fue concedido el recurso, el cual fue admitido y tramitado por el Tribunal, sin que alegrara ninguna de las partes.

Porque se dan los presupuestos de validez del proceso: competencia del juez, capacidad para ser parte, trámite adecuado y respecto al artículo 153 del C. P. C., en su acápite 3, es procedente el estudio de los de sentencia de mérito: capacidad para ser parte, demanda idónea, legitimación en la causa, inexistencia de pleito pendiente e interés jurídico (presupuesto que carece de excepción previa que lo preserve).

Es forma de demanda idónea la adecuada acumulación de pretensiones; y no ocurre ello en el caso presente, en que se reconvinó sin base para ello.

Por otra parte, falta interés jurídico, entendiendo por tal el pedir al juez algo que no se tiene, como sería la transmisión del dominio, si la demandada no lo hubiera adquirido del Municipio de Medellín, según confiesa en la reconvencción. En vano pides lo que tienes dentro de tí", dice Schönke, en

el sentido de que quien lo hace carece de interés jurídico.

Distinto sería si lo que se pidiera fuera indemnización de perjuicios por el incumplimiento; lo cual no es posible por la vía ordinaria si se tiene título ejecutivo, por la misma razón dicha. Y para obtener tal indemnización se requeriría que la promesa fuera perfecta, lo cual implica, entre otros requisitos, señalar la notaría donde se debe suscribir la escritura.

Por la misma vía de la falta de interés jurídico anda la vana solicitud de declaración previa en pretensiones de condena, como en los dos casos presentes; sobre lo cual el mismo Schönke dice que solamente es viable como subsidiaria de la condena, si ella es de alguna utilidad.

Por tanto, se revocará el primer punto de la sentencia, en cuanto accede a la declaración, y se declarará inhibición para hacerla, por falta de interés jurídico en quien la pide: pues lo que implica la reivindicación es la condenación a restituir, no una vana declaración.

Se procede, entonces, al estudio de los presupuestos de sentencia favorable a la demanda o de éxito de la pretensión.

Son elementos de la reivindicación (artículos 946 y ss. del C. C.): dominio u otro derecho real principal, b) cosa singular o cuota como objeto del derecho, c) posesión de la otra parte y, d) identidad entre la cosa objeto del derecho y la poseída.

La doctrina y la jurisprudencia entiende el dominio en sentido relativo, como título anterior a la posesión.

Con respecto a las cosas entregadas por virtud de promesa de contrato, la H. Corte admite la tesis de que se reciben en mera tenencia, propugnada por el tratadista Devis E. (Diez Temas Procesales, 1981, página 77); a lo cual la Sala hace la salvedad de que no se haya pactado otra cosa o que el promitente pasivo, intervirtiendo el título, desconozca el derecho del dueño, declarándose poseedor.

En el caso presente aparecen probados el dominio, en la forma dicha anteriormente (folios I y ss.), y los demás elementos con la sola contestación de la demanda principal, contestación en la cual la demandada admite su calidad de poseedora, de acuerdo con la salvedad hecha por la Sala a la tesis general citada. Por lo demás, nada la señala como poseedora de mala fe.

Porque el artículo 964 del C.C. en este caso solo condena al pago de frutos percibidos después de la contestación de la demanda, no se puede condenar, caprichosamente, a los percibidos con posterioridad a la presentación de la demanda, sino a la contestación de ella. En tal sentido se ha de reformar la sentencia.

Aunque el mismo artículo 964, en su tercer inciso, dispone que también se condene a los frutos que el dueño pudo percibir con mediana inteligencia y actividad si hubiera tenido la cosa en su poder, durante tal tiempo, como es apelante la parte demandada, no se podrá reformar la sentencia en tal sentido.

Se pasa al estudio del punto de la presunta mejora.

Como se vio, la afirma el mismo de-

mandante, y hacen lo mismo la demandada y los testigos Guillermo Ruiz E., y Guillermo León Giraldo T. (folio 3 y ss. del cuaderno 3).

El juzgado rechazó a la obra la calidad de mejora, diciendo que solo beneficia a quien la implantó y "no ser mejora útil o necesaria".

El artículo 818 del C. C. incurre en el error de hablar de "mejoras no necesarias", como si hubiera mejoras necesarias.

En otras normas el C. C. habla con propiedad de reparaciones o refacciones necesarias y de mejoras útiles y voluptuarias (artículos 856, 966, 1993, 1994, etc.).

La ley reconoce las mejoras útiles para evitar el enriquecimiento sin causa y como protección al trabajo, con base en lo cual se explica que el artículo 739 no permite destruir la construcción, sino hacerla propia.

Tal criterio fue plasmado en el artículo 22 de la Ley 200 de 1936, con respecto a predios rurales.

En todo caso, una obra determinada puede ser reparación o mejora, útil o voluptuaria, si se ajusta a conceptos objetivos de la ley.

Como concepto objetivo, corresponde las reglas de la experiencia, al diario acontecer, de cosas que sirven o gustan al común de la gente, no a una persona determinada, como el dueño del bien reivindicado.

Si interesara la opinión o el gusto personal de éste, la ley exigiría el requisito absurdo de que él hubiera con-

sentido: solo así se sabría qué mejora le gustaría o le serviría.

Una mejora no valoriza la cosa porque al dueño le gusta, o porque le sirva a él, sino porque sirve o gusta al común de la gente.

Tal concepto objetivo aparece plasmado en el segundo inciso del artículo 966 del C. C., que el artículo 971 extiende a otras materias, como la de los artículos 1993 y 1994 citados, inciso según el cual son útiles las mejoras que "hayan aumentado el valor venal de la cosa", no que sirvan o gusten al dueño. En tal caso un dueño inválido o abúlico, que no quisiera aprovechar la mejora, nunca tendría que reconocerla, aunque la cosa valiera más.

Y, así, guste o no al dueño, sírvale o no, aumenta el valor venal de la cosa la mejora que amplía su aptitud.

Y es evidente (lo enseña una regla de la experiencia) que lo hace un galpón u otra construcción que actualmente esté sirviendo para determinada industria.

Por tanto, en términos de los artículos 966 y 969 del C. C., se reconocerá a la demandada el derecho de retener el inmueble hasta cuando el reivindicador le pague, a su elección, lo que la mejora valga, al tiempo de la restitución, o lo que en virtud de la mejora valga más la cosa al tiempo de ella.

Por no haber bases concretas para determinar su valor, se reconocerá en abstracto, para que se determine por el trámite dispuesto en el artículo 308 del C. P. C.

No hay lugar a imponer costas por esta instancia.

En consecuencia, de la parte resolutive de la sentencia se revocará el aparte 1o., y se declarará inhibición; se confirmará el 3o., en el sentido de tomar como fecha desde la cual se liquidarán los frutos la fecha de la contestación de la demanda; se reformará el 4o., en el sentido de reconocer como mejora útil la construcción para bodega hecha en el inmueble materia de la reivindicación, con el consiguiente derecho de retención por parte de la demandada; se revocará el 5o. y se declarará inhibición para decidir de mérito; y se confirmará el 6o.

En efecto, el Tribunal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, FALLA: de la parte resolutive de la sentencia materia de la apelación SE REVOCA EL APARTE 1o., y se declara inhibición para fallar de mérito con respecto a la mera declaración concedida en él; SE CONFIRMA el 2o.; SE REFORMAN EL 3o., en el

sentido de tomar como fecha desde la cual se deben liquidar los frutos a cargo de la señora demandada el 21 de enero de 1982 (folio 57), y el 4o., en el sentido de reconocer la construcción para bodega hecha en el inmueble materia de la pretensión como mejora útil, con derecho de retención a favor de la demandada vencida, según la parte motiva; SE REVOCA el 5o., y se declara inhibición para decidir de mérito en relación con la reconvencción; y SE CONFIRMA el 6o., relativo a imposición de costas.

Por esta instancia no se imponen.

Notifíquese.

Los Magistrados,

(Fdo) Jaime Soto Gómez

(Fdo) Rubén Velásquez Londoño

(Fdo) Nydia Velásquez Osorio

(Fdo) Harlen Uribe Suárez
Secretario