



LA ACCESIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO

CARTILLA DIRIGIDA A LA COMUNIDAD
ACADÉMICA

POR

**ANGY YULIETH VÉLEZ GARCÍA
MATEO ZAMBRANO MONTOYA**

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE SABANETA
UNISABANETA



¿QUÉ ES LA ACCESIÓN?

La accesión es un modo de adquirir el dominio que consiste en que el dueño de una cosa se convierte en dueño de todo lo que la cosa produzca o de lo que se adhiera a ella.

Según el código civil el producto que da una cosa se denomina fruto, y estos pueden ser naturales o civiles; son naturales lo que da la naturaleza como su nombre lo indica y los civiles en lo que interviene la mano del hombre. Por ejemplo es un fruto natural las frutas que produce un árbol, un fruto civil es un canon de arrendamiento.

De acuerdo con lo anterior se habla de dos fenómenos en la accesión, primero lo que produce la cosa y segundo lo que se junta a ella, respecto al segundo fenómeno el código civil se refiere a las accesiones del suelo, de la accesión de una cosa mueble a otra, de la accesión de cosas muebles a inmuebles.

Ejemplo:

Camila tiene un árbol (cosa principal) en el patio de su casa el cual produce manzanas (cosa accesoria), esas manzanas que son el fruto del árbol pertenecen a Camila.

CARACTERÍSTICAS DE LA ACCESIÓN:

- Debe existir un bien que figure como principal en el que se producen las cosas o al que se adhieren.
- No existe ningún tipo de acuerdo antes de que se produzca la producción de la cosa o la adhesión.
- Sólo puede aplicarse a cosas materiales.
- Es un modo originario de adquirir los derechos reales ya que nace sin que intervenga persona alguna que la transfiera.
- Obra en forma secundaria, porque así el dueño original se hace dueño de los accesorios del bien de su propiedad.
- No se necesita la intervención de la voluntad, a veces puede ser involuntaria como resultado de un hecho de la naturaleza (frutos, aluvión, etc.) o puede ser artificial.
- No puede haber acuerdo de los dueños, esta unión debe ser accidental o por la voluntad de uno solo de los dueños con ignorancia del otro.
- Se forma un todo nuevo, homogéneo, si se separa la cosa principal de la accesoria se sufre un detrimento.
- Las cosas que se juntan deben ser de distinto dueño que la cosa accesoria sea nueva, sin dueño anterior, como los frutos de la cosa.
- Se debe indemnizar al dueño de la cosa accesoria ya que esta cosa pasa al dominio del dueño de la cosa principal, pero este no debe tener enriquecimiento sin causa.
- Es gratuito.

POR EJEMPLO:

Carlos tiene una finca en la que se produce arroz, entonces todas las cosechas de arroz que produzca la finca de Carlos son de su propiedad. En cuanto a la incorporación que se haga al bien, puede ser por obra de la naturaleza o producto de la actividad humana.



En cuanto a la accesión que se produce sobre las cosas que produce el bien principal, tenemos que pueden ser de dos tipos. En relación con el concepto de frutos. Los frutos pueden ser naturales o civiles.



Los frutos naturales como su nombre lo indica son aquellos que produce la naturaleza, ya sea con ayuda o no de la actividad humana. Por ejemplo, los cultivos. Por su parte, los frutos civiles son los precios, pensiones, cánones de arrendamiento, intereses, entre otros.



TIPOS DE ACCESIÓN:

a. De mueble a mueble: Cuando dos bienes muebles pertenecen a dos dueños diferentes y se unen para formar uno solo.

La adjunción ocurre cuando dos o más cosas muebles de diferentes dueños se unen entre sí e integran una cosa nueva, sin que ninguna de ellas pierda su individualidad, ya que pueden separarse de nuevo sin detrimento.

Si no hay conocimiento del hecho por una parte ni mala fe por la otra, el dueño de la cosa principal se hace dueño de la accesoria, pagando al dueño de ésta su valor.

La especificación es la creación o producción de una cosa nueva mediante el empleo de materia ajena sin el consentimiento de su propietario, es una forma de accesión ya que hay unión del trabajo propio y de la materia ajena, el dominio se distribuye al dueño de la materia, salvo que la obra del artífice tenga mayor valor, caso en el cual a él se le atribuye el dominio pero debe pagar el valor de la materia.

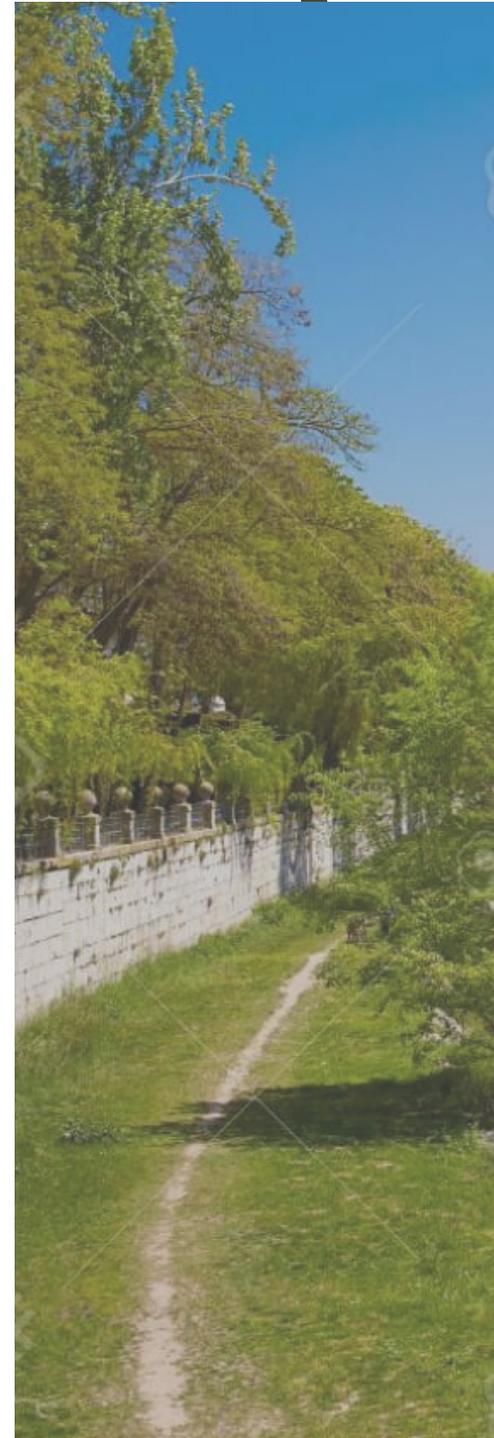
La mezcla se presenta cuando se produce una cosa nueva por la reunión de materiales áridos, o líquidos pertenecientes a diferentes dueños sin que puedan separarse.

No habiendo conocimiento de una parte ni mala fe en la otra, la nueva cosa producto de la unión produce una comunidad a prorrata del valor de la materia que a cada uno le pertenecía. Si uno de los materiales no es fácil de reemplazar por otro de la misma calidad, valor y aptitud, y puede separarse sin deterioro de la otra, el dueño de ella sin cuyo conocimiento se hizo la unión podrá pedir su separación, entrega o costa de quien hizo uso de ella.

b. De mueble a inmueble: puede presentarse de dos formas.

- Primero cuando una persona edifica dentro de su propiedad (bien inmueble) con bienes ajenos (bien mueble).
- Segundo cuando una persona edifica con bienes propios (bien mueble), en un propiedad ajena (bien inmueble). Primero cuando una persona edifica dentro de su propiedad (bien inmueble) con bienes ajenos (bien mueble).

Ejemplo: Llega a un vivero equivocadamente unos árboles para plantar, el dueño del suelo las planta creyendo que es su pedido (buena fe y justa causa de error); El hombre sospecha que ese no es su pedido pero aun así lo planta sin averiguar (sin justa causa de error); El hombre sabe que ese no es su pedido pero aun así lo planta (mala fe).



OBRA EN TERRENO PROPIO CON MATERIAL AJENO:

El dueño del suelo se hará dueño de los materiales por el hecho de incorporarlos en la construcción. El suelo es la cosa principal y la edificación o plantación la accesoria. El dueño del terreno esté o no de buen fe, para hacerse dueño de los materiales es obligado a pagar su justo precio u otro tanto de la misma naturaleza, calidad y aptitud. Si el dueño actúa de buena fe y tiene causa justa de error, está obligado a pagar el justo precio o a devolver los materiales. Si actúa sin justa causa de error, el propietario del suelo debe pagar indemnización de perjuicios y tiene opción para devolverle al dueño de los materiales el justo valor de los mismos o entregar otros equivalentes. Si actúa de mala fe debe pagar el justo precio de los materiales, más la indemnización de perjuicios y la acción penal a la que hubiere lugar.

OBRA EN TERRENO AJENO CON MATERIALES PROPIOS:

Se realiza la obra con o sin consentimiento del dueño del terreno, quien tiene la opción de hacer suya la obra u obligar a quien la ejecutó a adquirir el suelo.

Si hace suya la edificación debe pagar el valor de los materiales al constructor. Si opta por recibir el justo precio del terreno, debe pagar además los intereses legales por todo el tiempo que lo hubiere tenido en su poder, más el valor de los perjuicios causados. Si se edifica con el consentimiento del dueño, éste si quiere recobrarlo debe pagar el valor del edificio.



c. De inmueble a inmueble: Se presenta cuando existen dos bienes inmuebles que limitan entre sí y por algunos factores ambientales o naturales se produce algún tipo desplazamiento de tierra que hace que la propiedad de uno sobrepase los límites de la otra. Se conocen en este aspecto fenómenos como el aluvión, la avulsión, la mutación de cauce de un río o la formación de isla.

ALUVIÓN:

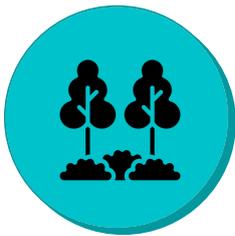
Es el aumento que recibe la ribera de un lago o río, por el lento e imperceptible retiro de las aguas. Sus requisitos son:



Que exista aumento de la ribera con el retiro de las aguas.



Que el retiro de las aguas sea lento, imperceptible, o sea, que no sea ni violento ni intempestivo.



Que el retiro sea obra de la naturaleza.



Que el retiro de las aguas sea completo y definitivo.

AVULSIÓN:

Cuando una porción de tierra es transportada de un lugar a otro por fuerza de la naturaleza en forma abrupta y su dueño no reclama dentro del año posterior al hecho, el dueño del predio al que se adjuntó la porción de tierra adquiere su dominio por accesión.



MUTACIÓN DEL ÁLVEO O CAMBIO DE CAUCE DE UN RÍO:

Se dan dos situaciones, la primera es el cambio del cauce del río, en donde se debe hacer todo lo posible para que las aguas vuelvan a su cauce, si no se logra, la parte que queda en seco accede a las propiedades de la ribera.



la segunda situación se presenta cuando se abre en dos brazos el cauce del río y estos no vuelven a juntarse, caso en el que la parte del anterior cauce queda en seco y se distribuye entre los propietarios ribereños.

FORMACIÓN DE ISLAS:

Las islas son de propiedad de la Nación. Acerca de las nuevas islas que no hayan de pertenecer a la Unión, se observarán las reglas contempladas en el art. 726 del CGP.





TRÁMITE JUDICIAL DE LA ACCESIÓN:

Para la adquirir el dominio por medio de la accesión se deberá adelantar un proceso declarativo según lo estipulado en el Código General del Proceso, con el fin de que el juez declare que dicha persona se convierte en dueño de lo que produjo una cosa o de lo que se adhirió a ella, según el caso específico.

EJEMPLO:

Si Pedro construye un edificio en un lote de terreno de María ubicado en la ciudad de Medellín, Antioquia en la Carrera 55 #12 sur 14 Guayabal, y María recupera el predio, Pedro tiene derecho a que María le indemnice por el edificio construido, o en su defecto, que Pedro le compre a María el terreno sobre el que construyó.

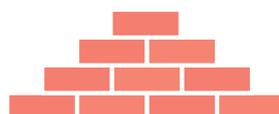
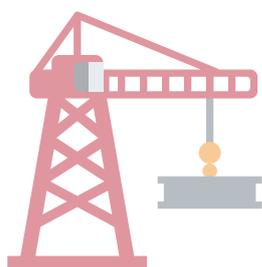
Son dos opciones que la ley ofrece al propietario del terreno, y este elige cual tomar: En este caso, María decide si indemnizar a Pedro que fue quien hizo la mejora (el edificio) u obligarle a que compre el terreno sobre el que está construida la mejora.

Lo anterior significa que quien construyó las mejoras, en este caso Pedro, sólo puede pretender el reconocimiento de la indemnización si María, dueña del predio o terreno ha decidido actuar para recuperar su terreno, ya sea mediante una acción civil reivindicatoria.



En este caso, Pedro puede iniciar un proceso declarativo de reconocimiento de mejoras a fin de que María le pague el valor de todos los materiales que gastó construyendo el edificio en su predio. De este modo, María adquiriría el dominio del edificio a través de la figura de la accesión por la edificación en suelo ajeno, luego de haberle reconocido económicamente las mejoras a Pedro. Pedro tendría derecho al reconocimiento de las mejoras de acuerdo art. 739 del Código Civil que contempla la edificación y siembra en suelo ajeno; y el art. 966 del Código Civil que consagra las mejoras útiles.

Para que Pedro pueda acudir a las instancias judiciales y adelantar el proceso de reconocimiento de mejoras, se debe delimitar la jurisdicción y competencia. De ahí que, se empiece con el factor territorial consagrado en el art. 28 numeral 7 del CGP que nos dice que en este caso, el juez competente es aquel del lugar donde está ubicado el bien inmueble, esto es en Medellín. Asimismo atendiendo a la cuantía, sería competente según el art. 20 inciso primero del CGP el juez civil del circuito en primera instancia por ser un proceso de mayor cuantía, dado que Pedro gastó en la construcción del edificio \$260.000.000, lo cual según el art. 25 del CGP, es un proceso de mayor cuantía pues las pretensiones patrimoniales exceden los 150 SMLMV.



Pedro para efectos de probar los gastos en los que incurrió en la construcción del bien inmueble, aportará las siguientes pruebas en la demanda, con el fin de que la señora Maria le reconozca económicamente todas estas mejoras:

01

El contrato de prestación de servicios con el ingeniero y arquitecto que ayudaron en la construcción del edificio ubicado en la ciudad de Medellín, Antioquia en la Carrera 55 #12 sur 14 Guayabal.

02

Los 25 contratos de obra labor que se firmó con los oficiales encargados de la construcción.

03

El contrato de prestación de servicios con el señor Andrés Vélez y Simón Rodríguez para la vigilancia nocturna de la construcción.

04

Los recibos de compra de materiales adquiridos en la "Ferretería Zambrano SAS"

05

El testimonio de Jorge Ruiz y Julián Porras como vecinos y testigos de la construcción del mencionado edificio.

Una vez presentada y admitida la demanda ante el juez civil del circuito de Medellín en primera instancia, se procederá a realizarse audiencia inicial de acuerdo al art. 372 del CGP, en la cual comparecerá el señor Pedro como demandante y la señora María como demandada, quienes deberán concurrir con sus respectivos apoderados. En dicha audiencia, el juez resolverá las excepciones previas presentadas por la contraparte, las partes tendrán la oportunidad de conciliar y si no prospera la misma se seguirá con el proceso, de igual forma se decretarán las pruebas que se pretendan practicar y hacer valer en la audiencia de instrucción y juzgamiento por ambas partes.

Finalmente el juez fijará fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento consagrada en el art. 372 del CGP en la que se practicarán todas las pruebas decretadas, se escucharán los alegatos de las partes y posterior a ello se proferirá sentencia, resolviendo de fondo el litigio, que en este caso sería el reconocimiento de mejoras hechas en el predio de María por concepto de \$260.000.000 a favor de Pedro.

Pero si María como dueña no reclama nada, Pedro que fue quien construyó no puede exigirle pago alguno por sus mejoras, pues la obligación de indemnizar surge cuando el dueño reclama el predio. Así, el que construyó en terreno ajeno, no tiene otro camino que seguir poseyendo su construcción hasta tanto el dueño decida recuperar lo que es suyo.



En resumen, si una persona construyó en terreno ajeno puede seguir disfrutando de esa construcción hasta cuando el dueño decida reaccionar e intentar recuperar su propiedad, o hasta que se configure la prescripción adquisitiva y el terreno también se haga suyo por esa vía, que ya sería otro modo de adquirir el dominio.