

PRESIDENCIA

PRESIDENCIA DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA
ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS
CRITERIO NO VINCULANTE

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA

OFICIO: 39-2019-P-CPJP

FECHA: 07 DE FEBRERO DE 2019

MATERIA: PROCESAL

TEMA: EL RECLAMO DE LAS MEJORAS DEBE REALIZARSE EN EL MISMO PROCESO YA QUE DEPENDE DE LA ACCIÓN PRINCIPAL REIVINDICATORIA.

CONSULTA:

En el juicio de reivindicación, según el Código Civil, si el poseedor del inmueble es de buena fe, tiene derecho a seguir poseyendo hasta cuando se le reconozcan las mejoras introducidas antes de la citación.

Al respecto se consulta: Ante quien debe proponerse el reconocimiento de mejoras, ante el mismo juez de la reivindicación; ante otro juez; o ante en el mismo juez en la fase de ejecución.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 30 DE JULIO DE 2020

NO. OFICIO: 0510-AJ-CNJ-2020

RESPUESTA A LA CONSULTA.-

BASE LEGAL

Código Civil

Art. 953.- El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de citársele con la demanda.

Sólo se entenderá por mejoras útiles, las que hayan aumentado el valor venal de la cosa. El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan al tiempo de la restitución las obras en qué consisten las mejoras, o el pago de lo que, en virtud de dichas mejoras, valiere más la cosa en dicho tiempo.

En cuanto a las obras hechas después de citada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que, por el artículo siguiente, se conceden al poseedor de mala fe.

PRESIDENCIA

Art. 958.- Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción.

Art. 769.- Está obligado a todas las expensas extraordinarias para la conservación de la cosa, incluso el pago de las deudas y de las hipotecas a que estuviere afecta; pero, llegado el caso de la restitución, tendrá derecho a que previamente se le paguen por el fideicomisario dichas expensas, reducidas a lo que con mediana inteligencia y cuidado debieron costar, y con las rebajas que van a expresarse:

1. Si se han invertido en obras materiales, como diques, puentes, paredes, no se le pagará, en razón de estas obras, sino lo que valgan al tiempo de la restitución; y,
2. Si se han invertido en objetos inmateriales, como el pago de una hipoteca, o las costas de un pleito que no hubiera podido dejar de sostenerse sin comprometer los derechos del fideicomisario, se rebajará de lo que hayan costado estos objetos una décima parte por cada año de los que desde entonces hubieren transcurrido hasta el día de la restitución; y si hubieren transcurrido más de diez, nada se deberá por esta causa.

ANÁLISIS:

Efectivamente, el Código Civil establece que en los juicios de reivindicación el poseedor vencido de buena fe tendrá derecho a que se le reconozcan el valor de las mejoras útiles que hubiere introducido en el inmueble; pero además que no se podrá disponer la entrega del inmueble al propietario mientras no se hubiere satisfecho el pago de las mejoras.

El reclamo de las mejoras debe realizarse necesariamente en el mismo proceso ya que es un asunto que depende de la acción principal reivindicatoria; por tanto, la determinación de si el demandado es poseedor de buena fe, así como la existencia de mejoras debe discutirse y probarse dentro del mismo proceso reivindicatorio. Al respecto existe dos posiciones: una de ella expresa que el reclamo de mejoras debe proponerse como una contra demanda, es decir, reconvención; en tanto que la otra posición expresa que debe proponerse como excepción; pero en todo caso, ambos se refieren al mismo proceso y no en otra causa.

En la sentencia de reivindicación la juez o juez debe declarar expresamente que se reconoce el derecho de poseedor a que se reconozcan las mejoras, y se las debe cuantificar pericialmente, todo esto en la etapa de ejecución, antes de disponer la entrega material del inmueble al propietario actor.