

PUNTO		FECHA / QUINTA	
1	2	3	4
SC 166	24/11	6	7
Registro			

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**  
**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

Magistrado Ponente  
**EDGARDO VILLAMIL PORTILLA**

Bogotá D. C., veinticuatro de noviembre de dos mil seis

**Ref. Exp. No. 41001-3103-001-1997-9188-01**

Aborda la Corte el recurso de casación interpuesto por el demandante contra la sentencia de 14 de septiembre de 2001, proferida por el Tribunal Superior de Neiva, que puso fin al proceso ordinario promovido por Rafael Salas Falla contra Marco Tulio Díaz Serrano y la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C.

**ANTECEDENTES**

1. El demandante pretendió que se declarara judicialmente que los demandados construyeron "*sin el consentimiento del dueño del terreno*", un edificio de tres pisos, ubicado en la carrera tercera (3ª) número nueve quince, diecisiete, y veintiuno, (9-15/17/21) de la ciudad de Neiva; en consecuencia, solicitó que Marco Tulio Díaz Serrano y la firma Inversiones Díaz Cubillos S. en C. fueran condenados a pagar "*el justo precio del terreno... junto con los intereses legales comerciales por todo el tiempo*" que cada uno de ellos hubiera tenido el lote en su poder.



2. El fundamento fáctico de las anteriores pretensiones admite la siguiente síntesis:

2.1. Rafael Salas Falla es propietario del inmueble porque es sucesor *mortis causa* de Isabel Solano viuda de Falla, según sentencia aprobatoria de la partición registrada al correspondiente folio de matrícula inmobiliaria el 30 de noviembre de 1995. La causante adquirió el bien mediante adjudicación en el juicio de sucesión de Elías Falla Orozco, según sentencia de 24 de septiembre de 1953, proferida por el juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva.

2.2. El 13 de mayo de 1972, Isabel Solano viuda de Falla prometió en venta a favor de Marco Tulio Díaz Serrano el lote descrito, contrato en virtud del cual se adelantó la entrega material del predio. Las partes del citado negocio de promesa incumplieron sus obligaciones.

2.3. Sin conocimiento de los propietarios, el demandado Díaz Serrano construyó un edificio de tres plantas, mejoras que vendió en 1994 a la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C.

2.4. En agosto de 1994, Marco Tulio Díaz Serrano promovió un proceso de pertenencia contra los herederos indeterminados de Isabel Solano viuda de Falla, juicio que concluyó en el fracaso de las pretensiones del demandante.

3. Los demandados se opusieron a las pretensiones, la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C. invocó como defensa la "*prescripción adquisitiva de dominio*", "*petición de modo*



*indebido*”, falta de legitimación en la causa y carencia de interés sustancial.

Según Marco Tulio Díaz Serrano, Isabel Solano viuda de Falla fracasó en dos oportunidades en que promovió procesos para obtener la reivindicación del inmueble, y la resolución del contrato de promesa celebrado con aquel, pues las sentencias resultaron adversas a las pretensiones allí elevadas. Planteó como réplica que hay falta de interés sustancial, ilegitimidad en la causa pasiva e *“inexistencia del derecho opcional”* y prescripción extintiva *“del derecho opcional, del derecho de dominio, en correlación, con la usucapión”*.

4. Las instancias fueron desfavorables a las pretensiones del demandante, quien impugnó la sentencia del Tribunal a través del recurso de casación que ahora decide la Corte.

### **LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL**

El Tribunal negó las pretensiones del demandante, pues consideró que ellas no podían prosperar mientras subsistiera el vínculo contractual establecido en la promesa de compraventa celebrada entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, pues en todo caso –dijo– se hace indispensable *“solucionar las obligaciones contraídas por los promitentes vendedor y comprador, negocio jurídico que permanece incólume, y que no permite resolver favorablemente la pretensión reclamada por el actor”*.

El *ad quem* apreció el contrato de promesa obrante a folios 23 y 24 del cuaderno 1º, del cual extrajo que *“entre Isabel viuda*



*de falla y el demandado Marco Tulio Serrano existe una relación jurídica material que los ha mantenido unidos por muchos años, y desde el fallecimiento de aquella con sus continuadores – el demandante lo es-, surge de ello que tal ligamen debe solucionarse, marcando su actuar en contractual, el vínculo en que se fundamenta la obligación se traduce en la facultad del acreedor para apremiar al deudor ejecutar la prestación, contando para ello con la tutela jurisdiccional, por medio de las acciones judiciales correspondientes”.*

El sentenciador de segundo grado argumentó además que la promesa de compraventa celebrada entre Isabel viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, extiende sus efectos al heredero Rafael Salas Falla en virtud del concepto de patrimonio, pues los herederos toman el lugar que el causante tenía en las relaciones jurídicas existentes al momento del óbito.

Finalmente dijo que no se podía “*pretender que el señor [Rafael Salas] Falla por efectos de la accesión se torne dueño de las mejoras levantadas por el mejorista Marco Tulio Díaz Serrano, cuando existe de por medio un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble –lote de terreno- en el que se plantaron aquellas, o que este cancele el justo precio del terreno, estando presente el mentado contrato de promesa de compraventa”.*

## **LA DEMANDA DE CASACIÓN**

El recurrente formuló tres cargos contra la sentencia impugnada, de los cuales se resolverá adelante el tercero por corresponder a vicios *in procedendo*, los restantes se abordarán



de modo conjunto por ser idénticas las razones necesarias para su resolución.

### TERCER CARGO

Al amparo de la causal segunda del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, el censor acusó la sentencia del Tribunal por ser ella incongruente.

El casacionista planteó que la sentencia *"no es consonante con las pretensiones y los hechos y con las excepciones que los demandados alegaron, porque se funda en hechos no alegados"*. Tal conclusión devendría, para el recurrente, de considerar que la controversia se refería a la aplicación de una parte del artículo 739 del Código Civil, pues el demandante alegó la hipótesis contemplada por el inciso primero de la citada norma, en tanto que los antagonistas estimaron que los hechos encuadran en el inciso segundo del artículo aludido, además invocaron que estaba extinguido el derecho opcional que se otorga al dueño del terreno, así como las obligaciones emanadas de la promesa de compraventa.

Para el censor el Tribunal *"resolvió una cuestión no propuesta. Solucionó un problema que las partes no tienen, no quieren"*, pues el litigio versó sobre la aplicación de las consecuencias originadas en el artículo 739 del Código Civil, por lo tanto, *"la fijación de existencia o no de legitimación en la causa como condición para analizar las pretensiones y sus hechos y las excepciones alegadas por los demandados, no podía apartarse de ese planteamiento. La consideración del contrato de promesa de compraventa, procedía tan sólo para determinar su vigencia frente*



*a la excepción de prescripción extintiva alegada por los demandados y a la cual adhirió el demandante”.*

Finalmente, argumentó el recurrente que como los demandantes formularon la excepción de prescripción extintiva, tal circunstancia *“obligaba a estudiarla antes de determinar la legitimación en la causa”*, pues únicamente *“si se concluía que no la hubo, podría argüirse que el vínculo contractual regía también las obligaciones discutidas”*.

### **CONSIDERACIONES DE LA CORTE**

Tiene decantado la Corte que, en línea de principio, las sentencias completamente absolutorias no son vulnerables a los ataques por inconsonancia, pues *“como es fácil advertirlo, siempre que el sentenciador resuelva sobre la totalidad del litigio, no existe ninguna trasgresión al principio de la congruencia entre lo pedido y lo resuelto, como quiera que, en tal caso, se cumple a plenitud con la función jurisdiccional en ese proceso, sin que para ello tenga trascendencia si al decidir se acogen o se deniegan las pretensiones de la demanda, pues, en el evento de que el fallo sea adverso al actor, éste no resulta incongruente, ya que distinto de no decidir un extremo de la litis es resolverlo en forma adversa al peticionario. En el primer caso el fallo sería incongruente y, en consecuencia, podría ser atacado en casación con base en la causal segunda; en el otro no, puesto que el fallo adverso implica un pronunciamiento del sentenciador sobre la pretensión de la parte, que sólo podría ser impugnado a través de la causal primera si con él se violó directa o indirectamente la ley sustancial. De lo contrario se llegaría a la conclusión de que el fallo sólo sería congruente cuando fuera favorable a las*



*pretensiones del demandante, lo que a todas luces es inaceptable*" (G.J. T. LII, Pág. 21 y CXXXVIII, Págs. 396 y 397, G.J. t. CCXLIX, Pág. 739, reiterada en Sent. Cas. Civ. de 15 de marzo de 2004, Exp. No. 7132).

No obstante lo anterior, la Corte también ha resaltado que las sentencias absolutorias son incongruentes si el juzgador "*al considerar los hechos sustentantes de la pretensión, no hace cosa distinta a la de despreocuparse de la demanda para tomar únicamente en cuenta aquellos que, de acuerdo con su personal criterio, resultan dignos de ser valorados*" (G.J. t. CCXXV, Pág. 255), o, como también se ha expresado, con otras palabras, se trata de un "*yerro por invención o imaginación judicial, producto de la desatención o prescindencia de los hechos de la demanda*" (Sent. Cas. Civ. de 27 de noviembre de 2000, Exp. No. 5529).

Así mismo tiene averiguado la Corporación<sup>1</sup> que la sentencia absolutoria puede resultar incongruente cuando declara probadas sin alegación de parte, cualquiera de las excepciones denominadas por la doctrina como "*propias*", es decir, las de prescripción, nulidad relativa y compensación.

En consecuencia, el fallo judicial a pesar de ser totalmente absolutorio puede caer en inconsonancia cuando decide al margen de los lineamientos fácticos alegados por las partes, o cuando el juzgador declara excepciones sobre las cuales carece de facultades inquisitivas.

Emerge del anterior recuento, que no puede acusarse de ser incongruente una sentencia totalmente absolutoria, cuando el juzgador reconoce que alguna circunstancia netamente jurídica

---

<sup>1</sup> Por todas, la sentencia de 7 de febrero de 2000, Exp. No. 5135.



impide el progreso de las pretensiones del demandante, con independencia de la causa *petendi* de la demanda o las excepciones alegadas por los demandados, pues en tal caso la pretermisión denunciada estructuraría un error de juzgamiento, atacable en casación con base en la causal primera, porque la causal segunda del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, “*..no autoriza, ni puede autorizar, para abordar el examen de las consideraciones que han servido al juzgador como motivos determinantes del fallo..*’ (G.J, t. XCVII, Pág. 178) y por lo tanto es preciso descartarla cuando este último resuelve, con acierto o equivocadamente, lo que ha sido objeto de un determinado pleito” (Sent. Cas. Civ. de 12 de julio de 1995).

En el caso de ahora, el Tribunal desestimó totalmente las pretensiones de la demanda, porque consideró que la existencia de un vínculo contractual entre Isabel Solano viuda de Falla – causante del demandante Rafael Salas Falla- y Marco Tulio Díaz Serrano, impedía allanar el camino a la pretensión elevada con fundamento en el artículo 739 del Código Civil. Dicho argumento, si bien ajeno al planteamiento inicial de las partes, constituye un fundamento jurídico que por lo tanto no resulta impugnabile a propósito de vicios *in procedendo*, pues corresponde al ejercicio de las facultades de juzgamiento del Tribunal, analizar los presupuestos de las pretensiones elevadas en el libelo, de donde se sigue que en este aspecto la censura no prospera.

Por otra parte, denunció el casacionista que el Tribunal debió, antes de formular el juicio que dio al traste con las pretensiones de la demanda, analizar la excepción de prescripción propuesta por la parte demandada. Este llamado del casacionista, para que se admita como incongruente la supuesta omisión del Tribunal de fallar las excepciones propuestas por los demandados,





no encuentra eco en la Corte, pues *"cuando se dicta sentencia desestimatoria de las pretensiones, no es pertinente entrar a decidir sobre las excepciones propuestas, pues éstas solo cobran razón de ser en el evento de abrirse paso la posibilidad de las pretensiones, precisamente con el fin de verificar si los hechos aducidos como medio de defensa por el demandado, constituyen excepción de mérito, por tener la fuerza para enervarlas"* (Sent. Cas. Civ. de 9 de febrero de 2001, Exp. No. 5549).

En consecuencia, nada tenía que resolver el Tribunal sobre las excepciones propuestas por los demandados, si es que consideró que la presencia de una relación contractual anterior impedía el buen suceso de las pretensiones del demandante, condiciones en las que no era menester que el juzgador de segunda instancia decidiera primero sobre la prescripción de las acciones nacidas del contrato de promesa de compraventa. Se sigue de ello que no era menester decidir sobre las excepciones propuestas y por lo mismo tampoco existió el vicio *in procedendo* denunciado en el cargo.

El fracaso del cargo en este aspecto viene además fortalecido, porque la prescripción alegada por los demandados no se refiere de modo explícito al contrato celebrado entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, sino al derecho de propiedad. Ello es así, en atención a que los demandados coincidieron en alegar *"prescripción extintiva de la acción opcional"*, que desde luego pretendía horadar el derecho real que constituía fundamento de la acción emprendida y no atacar el contrato de promesa referido. Para corroborar aquello, importante es transcribir las explicaciones dadas por los demandados a propósito de la defensa aludida; en primer lugar, dijo la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C.: *"la usucapión extraordinaria se*



*predica de la titularidad del derecho de dominio, por tanto, si el derecho real fue inactivo en los términos de ley, se ha extinguido. Y prescrito lo principal, está prescrito lo accesorio y lo opcional"* (folio 83 cuaderno 1), por su parte, Marco Tulio Díaz Serrano explicó que se refería a la *"prescripción extintiva del derecho opcional, del derecho de dominio, en correlación, con la usucapión"* (folio 113 del cuaderno 1). Estas manifestaciones demuestran a todas luces que la prescripción alegada por los demandados nada tiene que ver con el contrato de promesa mencionado, pues es lo cierto que las pretensiones tampoco estaban ligadas a tal vínculo contractual, ni este se invocó como fuente de derechos.

Pero si lo que pretende el recurrente es dar alcance a una manifestación hecha por Díaz Serrano, en virtud de la cual *"todos los derechos y acciones dimanantes de la relación contractual de la promesa de compraventa, según documento de marzo de 1972, anexo a la demanda, están prescritos, se ha extinguido. Y es indudable, que, si hasta el derecho real de dominio, con sus atributos de persecución y preferencia, se ha agotado, prescrito lo principal está prescrito lo secundario y lo que le es dependiente"*, a juicio de la Corte estas afirmaciones no varían la médula de la controversia, pues si las pretensiones de la demanda tuvieron como plataforma los derechos del dueño de la superficie contra quien en ella ha construido, tema asociado íntimamente al derecho de dominio, como el mismo recurrente acepta, el juzgador no tenía posibilidad de analizar la vigencia de las estipulaciones contractuales, fuente de un ligamen personal que no fue la base del proceso.

Para decirlo en breve, el sentenciador de segunda instancia no tenía porqué decidir sobre la excepción de prescripción de las



acciones derivadas del contrato de promesa formulada por los demandados, si las pretensiones carecían de prosperidad. Pero adicional a ello, la prescripción propuesta no se refería específicamente al contrato de promesa citado, y si en gracia de discusión se aceptara que así fue, el juzgador tampoco podía declarar la extinción de las obligaciones allí surgidas, porque este proceso no versó sobre la vigencia de dicho contrato.

El cargo por tanto fracasa.

### PRIMER CARGO

El recurrente denunció el quebrantamiento por **vía indirecta** de los artículos 665, 669, 673, 713, 717, 718, inciso primero del 739, 765, 1618 y 1619 del Código Civil por falta de aplicación, y de los artículos 1602, 1618, 1619 de Código Civil, y 89 de la Ley 153 de 1889 por indebida aplicación, como consecuencia de los errores de hecho en la apreciación de la prueba.

Sostuvo el casacionista que el Tribunal no apreció debidamente el contrato de promesa celebrado entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, el día 13 de marzo de 1972, pues si tal acuerdo "*está vigente, sólo creó obligaciones de hacer y no produjo obligaciones que significaran que el actor haya dejado de ser dueño del suelo, lo que podría ocurrir por la celebración por parte del mismo de alguno de los contratos traslaticios de dominio, como lo serían la compraventa, permuta, donación, aporte a sociedad, etc.*". El yerro denunciado consistió entonces, en ver en la promesa el desprendimiento de la calidad de propietaria de la promitente vendedora Isabel Solano



viuda de Falla, circunstancia que no acaeció porque esta solamente prometió *"despojarse de esa calidad en el futuro"*.

Remarcó el censor que el Tribunal confundió los efectos del contrato de promesa de compraventa con los de la compraventa, con lo cual erró al deducir que en virtud de la promesa no puede el demandante tenerse como dueño de las mejoras construidas sin su consentimiento por los demandados, o que se le pague el justo precio del terreno. Dicha inferencia del *ad quem* es el resultado de suponer, a ojos del recurrente, una prueba que no existe en el proceso, de agregar una cláusula que el contrato no contiene, según la cual *"el dueño del suelo se desprendió de su derecho de dominio y que por eso no tiene derecho a ejercer la facultad que le otorga el tantas veces citado artículo 739 [del Código Civil]"*.

Otro yerro del Tribunal, según el casacionista, consistió en que dejó de ver que lo pactado correspondía simplemente a un contrato de promesa, en que no hubo cláusula que regulara o reglamentara el levantamiento de construcciones en el inmueble prometido en venta.

Dijo el recurrente que *"la accesión de mueble a inmueble no puede derivarse de las cláusulas de la promesa de compraventa celebrada"*, por lo tanto, no era necesario *"solucionar las obligaciones contraídas"* en dicha relación para declarar procedente la pretensión reclamada, porque este requisito no se deduce del artículo 739 del Código Civil, y *"tampoco se encuentra estipulada por disposición legal alguna"*.

El censor concluyó que el Tribunal *"erró de dos maneras: Por adición al ver situaciones que la promesa no contiene y darle alcance de que carece haciendo subsumir relaciones que no"*



*contiene, y por la preterición al no ver lo que las partes plantean. Los dos yerros son evidentes y trascendentes pues condujeron el juicio a abstenerse de fallar lo discutido, que no son obligaciones nacidas de la promesa, sino de situaciones pertinentes de la construcción en suelo ajeno, y si así fue, a determinar si el actor fue quien adquirió el dominio por accesión o lo fue su causante”.*

## **SEGUNDO CARGO**

Con fundamento en la causal primera de casación, el recurrente acusó la sentencia del Tribunal por vulnerar en forma **indirecta** y por error de hecho, los artículos 666, 669, 673, 713, 717, 718, 739 inciso primero, 765, 1602, 1625 numeral 10º, 2512, 2535, 2536 del Código Civil, por falta de aplicación; los artículos 305, 194, 195, 197, 198, del Código de Procedimiento Civil.

Argumentó el recurrente que el Tribunal incurrió en error manifiesto de hecho al derivar consecuencias jurídicas de la promesa de compraventa celebrada el 13 de marzo de 1972 entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, sin observar que debía desestimarla “*ante la prescripción extintiva de las obligaciones surgidas del mismo*”, pues la citada promesa de contrato se celebró el 13 de marzo de 1972, y las obligaciones originadas en la misma se hicieron exigibles el 12 de agosto del mismo año, lo que en sentir del impugnante, impedía que el *ad quem* dedujera del documento la improsperidad de las pretensiones reclamadas.

Denunció el recurrente al Tribunal por desconocer que las partes coincidieron en alegar que el contrato de promesa acordado entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, se había extinguido por prescripción; a propósito sostuvo



que el demandado Marco Tulio Díaz Serrano "*confesó*" dicha circunstancia en la contestación de la demanda. Manifestación coincidente realizó el demandante Rafael Salas Falla en el alegato de conclusión presentado durante la primera instancia. Entonces, dijo el censor, el fenómeno extintivo surgió de la fecha de la promesa y de la excepción de demandado alegada oportunamente en la contestación, circunstancias que sin embargo el juzgador ignoró totalmente.

En suma, para el casacionista, el error del Tribunal consistió en "*manifestar que el vínculo jurídico que une a las partes se encuentra incólume*", cuando a ojos de aquel, es cierto que la prescripción se probó como fenómeno extintivo, que además las partes la alegaron expresamente, luego, al no poder tener en cuenta dicha relación negocial como óbice para la prosperidad de las pretensiones de la demanda, el Tribunal debió acceder a ellas.

### **CONSIDERACIONES DE LA CORTE**

1. El despacho de los cargos hace imprescindible, en primer lugar, establecer si el Tribunal incurrió en los errores que el recurrente denunció en relación con la vigencia normativa del contrato de promesa de compraventa celebrado el 13 de marzo de 1972, entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, respecto del inmueble ubicado en la carrera 3ª No. 9-15/17/21 de la ciudad de Neiva.

Recuérdese que el casacionista acusó la sentencia por haber considerado subsistente la relación contractual entre Isabel Solano viuda de Falla -causante de Rafael Salas Falla- con Marco Tulio Díaz Serrano, contrato cuya permanencia en el mundo jurídico determinó el fracaso de las pretensiones del demandante, porque, dijo, tal negocio periclitó, no sólo por el paso del tiempo



necesario a la prescripción, sino por el ejercicio fallido de las acciones tendientes a resolver el vínculo contractual, y la conducta omisiva de las partes en este proceso.

2. Juzga la Corte que el Tribunal efectivamente incurrió en los errores de apreciación denunciados, en cuanto consideró el contrato de promesa celebrado entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, como el obstáculo fundamental para el progreso de las pretensiones de la demanda, sin atender que la propietaria actual de la construcción –Inversiones Díaz Cubillos S. en C.- no tiene, ni tuvo vínculo negocial con Rafael Salas Falla o su causante. Además, tampoco tomó en cuenta el Tribunal que las partes renegaron explícitamente del contrato de promesa, y por si fuera poco, resulta imposible exigir a ellas que acudan a más acciones tendientes al desconocimiento del negocio de promesa o a la disolución de las obligaciones pactadas por los entonces contratantes.

2.1. En efecto, si bien Isabel Solano viuda de Falla celebró la promesa aludida con el señor Díaz, este prometiente comprador jamás cedió esa posición contractual a Inversiones Díaz Cubillos S. en C. –hoy demandado-, pues transfirió solamente *“unas mejoras ubicadas en la ciudad de Neiva, distinguidas en la actual nomenclatura con el número dos guión setenta y uno (2-71) de la calle novena (9ª)”*. Por lo tanto, resulta nítido que el propietario de dichas mejoras no tiene, tampoco tuvo, vínculo contractual con Rafael Salas Falla o su causante, de donde emerge que el obstáculo insalvable encontrado por el Tribunal para la prosperidad de las pretensiones de la demanda carece de fundamento.

2.2. Por otra parte, las pruebas documentales aportadas al trámite, incluido el mismo contrato de promesa mencionado, las



distintas decisiones de los procesos iniciados con fundamento en éste, y la conducta procesal de las partes en este proceso, corroboran que el Tribunal tuvo como argumento basilar la existencia de la promesa, acuerdo que por ninguna circunstancia gobernaba las relaciones entre las partes.

2.2.1. Es de ver que el contrato celebrado entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano se llevó a cabo el 13 de marzo de 1972 (fls. 23 y 24 cdno. 1º), y que el trasegar de dicho negocio señala con claridad la inutilidad de los intentos judiciales hechos por los contratantes para romper, ejecutar, o desconocer el vínculo negocial, antes de promover el presente proceso. Así se deduce de la siguiente cronología, reconstruida con la evidencia que reposa en el tercer cuaderno del expediente:

El 10 de julio de 1978, Isabel Solano viuda de Falla pretendió la reivindicación directa del predio mediante demanda a este propósito (fl. 142), no obstante, las decisiones de instancia adoptadas los días 6 de julio y 21 de septiembre de 1979 fueron adversas a sus pretensiones (fls 146 a 150 y 152 a 164). El *a quo* desestimó los ruegos porque *“la demandante puso voluntariamente al doctor Díaz Serrano en posesión [promesa de compraventa], luego este hecho impide que la demandante solicite con éxito la reivindicación”*. A su turno el Tribunal declaró probadas las excepciones de *“petición antes de tiempo y de un modo indebido”*, por considerar que *“el actual poseedor demandado entró a poseer el bien mediante una relación contractual celebrada con la demandante, la que no ha sido decidida y continúa vigente”*.

El 19 de noviembre de 1979, Isabel Solano viuda de Falla promovió acción resolutoria por incumplimiento del contrato de promesa (fls. 167 a 168 vto.), intento que resultó desfavorable a





las súplicas del libelo; argumentó para ello el juzgador de primera instancia para negar las pretensiones que *"la demandante no cumplió ni estuvo lista a cumplir como tampoco lo hizo el demandado"*; en segunda instancia se repitió el fracaso de las pretensiones, pues el Tribunal se apoyó en que *"la no comparecencia de la demandante a cumplir con el acto notarial que se comenta [otorgamiento de la escritura pública], constituye verdadero incumplimiento de dicha obligación, careciendo por consiguiente de derecho y acción a (sic) demandar la resolución de la promesa de contrato"*. Recurrida en casación la providencia del *ad quem*, la Corte mantuvo la presunción de legalidad y acierto de lo decidido por el Tribunal, apoyado en que hubo correcta apreciación del incumplimiento atribuido a Isabel Solano viuda de Falla, tampoco hubo mutuo disenso tácito, porque el demandado insistió en el contrato y en su oportunidad requirió el cumplimiento de la obligación de la prometedora vendedora a través de un proceso ejecutivo por obligación de hacer, además porque si *"ambas partes han incumplido obligaciones que debían cumplir simultáneamente y la una demanda a la otra en ejercicio de la pretensión resolutoria, con oposición del demandado, el hecho de oponerse a tal pretensión, dentro del término de prescripción extintiva de la acción de cumplimiento del contrato, indica que el demandado opta, no por la resolución impetrada, sino porque se cumpla el contrato"* (fl. 189 vto.).

El 19 de agosto de 1994 se inició el proceso de pertenencia propuesto por Marco Tulio Díaz Serrano contra los herederos indeterminados de Isabel Solano viuda de Falla (fl. 45), cuya sentencia de primera instancia desestimó las pretensiones del demandante, porque durante la posesión alegada sobre el predio se presentaron una serie de demandas *"lo que hace que esta posesión no sea quieta, pacífica y tranquila"* (fl. 54). No hay evidencia de la suerte de la segunda instancia en este proceso, no



obstante, como la situación jurídica del predio no varió a pesar de la controversia, ello señala la derrota definitiva y firme de la pretensión de dominio allí planteada.

El 11 de agosto de 1997 la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C. demandó a Rafael Salas Falla buscando ganar la propiedad por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pretensión que también tuvo suerte adversa, pues mediante auto fechado el día 28 de junio de 1998 el juez de conocimiento declaró probada la excepción de cosa juzgada y dispuso la terminación del proceso (fl. 67), providencia que alcanzó ejecutoria.

Y un litigio más aflora dentro de las copias del citado proceso, pues en aquella contestación de la demanda, Rafael Salas Falla menciona el ejecutivo por obligación de hacer, iniciado por el prometiente comprador, a tal respecto informa que *"en el año 1977 Marco Tulio Díaz Serrano demandó a Isabel Solano viuda de Falla por obligación de hacer, que culminó en los primeros días de mayo de 1978... basado en la promesa de venta"* (fl. 76), celebrada entre aquéllas partes. La Corte también menciona la existencia de dicho proceso en la providencia de 27 de octubre de 1981 que decidió el recurso de casación propuesto dentro del proceso de resolución que planteó Isabel Solano viuda de Falla en contra de Marco Tulio Díaz Serrano, sentencia en cuyo texto se lee: *"al folio 4 de cuaderno No. 3 del expediente, obra un instrumento público cuyo contenido reza así: 'el secretario del Juzgado Primero Civil del Circuito, en cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha seis de octubre de mil novecientos setenta y ocho, procede a continuación a compulsar copia auténtica tomada del proceso ejecutivo de hacer propuesto por Marco Tulio Díaz Serrano contra Isabel Solano viuda de Falla, que dice (se transcribe aquí el auto de dicho Juzgado Primero Civil del Circuito*



*de Neiva, fechado el 25 de agosto de 1975, por el cual se acepta la solicitud de requerimiento y se ordena citar para tal efecto a la demandada, apareciendo a continuación la diligencia de notificación personal que se el hizo)'. Luego se lee: 'el Juez Primero Civil del Circuito de Neiva, hace constar: que la anterior copia auténtica (fue) tomada del proceso ejecutivo de hacer, propuesto por Marco Tulio Díaz Serrano contra Isabel Solano viuda de Falla'.*

El anterior recuento sirve al propósito de evidenciar que los contratantes después de tanta actividad, cesaron en la invocación del contrato de promesa como la relación contractual fundante de los vínculos materiales sobre el bien, tanto, que se demandaron mutuamente sin parar mientes en aquella promesa. Todo lo anterior igualmente denota que las acciones derivadas del contrato de promesa fueron ejercidas y agotadas, por lo que no puede el Tribunal exigir ahora a las partes "*solucionar las obligaciones contraídas por los promitentes vendedor y comprador*", como requisito previo para acceder a las pretensiones, pues es evidente que aquéllas intentaron por las vías judiciales a su disposición, desconocer o ejecutar el contrato mencionado, en fin, "*solucionar*" el vínculo contraído desde 1972, siempre con resultados negativos.

En suma, las partes mismas, y sus antecesores, cejaron en invocar el contrato como la fuente de sus pretensiones, declinatoria que el Tribunal no atendió, en tanto halló que la relación contractual preexistente llevaba al fracaso de las pretensiones.

2.2.2. Pero si lo anterior no bastase, la conducta procesal de las partes de ahora es suficiente para demostrar que las mismas expresamente convienen en el decaimiento del contrato de



promesa como el marco reglamentario de sus relaciones y motor de las obligaciones reclamadas.

Nótese que la conducta procesal de las partes ha sido coincidente en relegar el citado acuerdo, así, el entonces prometiende comprador, ahora demandado, Marco Tulio Díaz Serrano, en la contestación de la demanda afirmó categóricamente que *"t o d o s (sic) los derechos y acciones dimanantes de la relación contractual de la promesa de compraventa, según documento de marzo de 1972, anexo de la demanda, están prescritos, se han extinguido"* (fl. 108 cdno 1º) (subraya la Corte); a su turno, el demandante durante el traslado para alegar de conclusión en primera instancia, manifestó: *"es un error derivarle consecuencias jurídicas al contrato de venta celebrado entre Isabel Solano y Marco Tulio Díaz Serrano, pues éste, como lo sostiene el mismo demandado a folios (sic) 108 del cuaderno principal, se encuentra prescrito"*.

Y coincidencia semejante entre las partes sobre la influencia deletérea del tiempo en el contrato de promesa celebrado entre Isabel Solano viuda de Falla y Marco Tulio Díaz Serrano, aunado al ejercicio frustrado de las acciones judiciales derivadas del negocio aludido, resquebrajan la base de la providencia recurrida, pues nada justifica que el Tribunal insista en ver el contrato de promesa como impedimento para el estudio de las pretensiones de la demanda propuesta por Rafael Salas Falla, con mayor razón, si no se trata de una acción reivindicatoria, sino del reclamo del dueño de la superficie para que por causa de unas construcciones que no existían al momento de la promesa de venta, quien las levantó se haga dueño del terreno pagando su valor.

3. Conclúyese entonces que el Tribunal incurrió en los errores fácticos denunciados por el casacionista, que resultan



evidentes ante la abundancia de medios de convicción que coruscan en el expediente, errores aquellos que son tan trascendentes que causaron la derrota de las pretensiones de la demanda. Por ello, la providencia recurrida será casada y en su reemplazo la Corte procede a dictar la sentencia sustitutiva.

## SENTENCIA DE INSTANCIA

1. Rememórese que el juzgador *a quo* denegó las pretensiones de la demanda luego de concluir que *“ante la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la antecesora del actor (promitente vendedora) y el demandado Marco Tulio Díaz Serrano, promitente comprador, éstos se encuentran vinculados al mismo, por tanto, serán las cláusulas de ese contrato las que decidirán la suerte de la construcción y en general las relaciones entre el propietario del suelo y quien hizo la obra. Es esa convención la que descarta la aplicación de las reglas de la accesión”*. Como se aprecia, las razones expuestas para casar la sentencia del Tribunal son suficientes para revocar la sentencia del juzgado.

2. Ahora, para resolver la apelación interpuesta por Rafael Salas Falla, considera la Corte necesario abordar el análisis de la forma de accesión inmobiliaria que reclama el demandante.

2.1. Cuando se edifica en suelo ajeno con materiales propios la Corte ha sentado como principios cardinales *“el de la buena fe, el de que lo accesorio sigue a lo principal y, finalmente el principio ‘superficies solo cedit’, previstos en el artículo 739 del Código Civil, y que señala que el terreno siempre es principal en relación con lo que en él se planta o construye, criterio que, no obstante su añeja formulación, ha sido atenuado atendiendo imperativos de justicia*



*social, como acontece con el artículo 4 de la ley 200 de 1936” (Sent. Cas. Civ. de 31 de marzo de 1998, Exp. No. 4674. G.J. t. CCLII, 695).*

2.2. Ha decantado la jurisprudencia que la aludida norma – artículo 739 del Código Civil– consagra dos supuestos distintos *“según la posición en que se encuentre el dueño pueda catalogarse de buena o de mala fe, entendiendo el legislador que hay buena fe en aquél cuando ha sido diligente en orden a desvanecer la pretensión del constructor al atribuirse título legitimante para edificar (subraya ahora la Corte), mientras que por el contrario será de mala fe si le es imputable una conducta en tal sentido omisiva e interpretable como asentimiento o tolerancia, idea esta última que el texto citado expresa erigiendo, en su inciso segundo, que la obra se haya efectuado ‘... a ciencia y paciencia del dueño del terreno...’. Y así, de acuerdo con este principio, el segundo inciso de aquél precepto consagra a favor del propietario del terreno en el que otro incorpora sus materiales, plantas o semillas, el derecho a recobrar el predio pero mediando desde luego, derivada de su tácito consentimiento, una obligación indiscutiblemente justa que es la de sufragar el valor del edificio, plantación o sementera, de suerte que como tiene dicho la Corte ‘... no se trata en este evento de una acción reivindicatoria puesto que el dueño del terreno se considera como poseedor de él y el edificador o plantador no le disputa a este propietario su derecho de dominio. La acción en este caso es simplemente de recobro para que el ocupante, mero tenedor de la cosa o si se quiere mero retenedor de la misma, sea obligado a restituirla después que se le pague el valor de las mejoras sin necesidad de averiguar la calidad jurídica de su fe...’, lo que significa entonces que el segundo inciso del artículo 739 del Código Civil (...) le da al constructor el derecho de ‘...conservar la posesión del edificio y la tenencia del terreno donde fue construido, mientras el dueño de*



*este no le pague el valor de aquél. Así, cuando el dueño del edificio paga el valor de la cosa, no adquiere el dominio del edificio pues le corresponde en virtud de la accesión; con el pago simplemente recobra la tenencia del terreno y adquiere la posesión del edificio. La razón es muy clara: el hecho de que esa construcción se haya levantado con el consentimiento del dueño, implica que el constructor reconoce ese dominio (...) en tanto sobre el edificio levantado a sus expensas y en razón de tal consentimiento, el constructor sí tiene verdadera posesión' (G.J. Tomos LXII, Pág. 731, LXXIII, Pág. 183, y CLV, Pág. 269 entre otras)" (Sent. Cas. Civ. de 10 de marzo de 1994 Exp. No. 3586. G.J. T. CCXXVIII, Pág. 615 y ss.)*

2.3. Importa para el asunto analizado, la primera hipótesis del artículo 739 del Código Civil, que consagra un derecho alternativo a favor del propietario del inmueble. A este propósito ha dicho la Corte que "si [el dueño del terreno] no quiere adquirir el edificio, plantación o sementera, sea porque no es de su agrado, sea porque no quiere o no puede hacer la erogación que ésta representa, está facultado para 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' (subraya la Corte), o al que sembró a pagarle 'la renta y a indemnizarle los perjuicios'; y si, en cambio opta por 'hacer suyo el edificio, plantación, o sementera', debe cubrir 'las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación' (...) la persona que edifica, planta o siembra en suelo ajeno, aunque puede ser simple tenedor, en veces lo hace como poseedor, porque para que el caso ocurra generalmente es necesario que detente el terreno y ejecute la obra sin el conocimiento de su dueño. Aceptable es, entonces, que para fijar las obligaciones recíprocas en materia de frutos y mejoras, se acuda a las disposiciones que reglamentan las



*prestaciones mutuas en la acción de dominio, preceptos estos que para tal efecto toman en cuenta la buena o mala fe del poseedor vencido” (Sent. Cas. Civ. de 28 de septiembre de 1977. G.J. T. CLV, Pág. 269).*

2.4. Por otra parte, sobre el inciso 2º del artículo 739 del Código Civil, tiene dicho la Corte que la regla comentada “*confiere al constructor, sembrador o plantador, el derecho de conservar en su poder el terreno mientras el dueño de éste no le pague el valor de lo que aquél gastó; y que igualmente, el propietario del terreno se encuentra en el impedimento legal de recobrarlo, si no es mediante la cancelación de las obras realizadas con su consentimiento. [Dicha norma] debe pues, entenderse como norma que reglamenta lo que suele suceder, esto es, que el constructor, sembrador o plantador tenga el fundo en su poder y por eso le confiere el derecho a que se le pague el valor de lo que incorporó al suelo ajeno y le garantiza el crédito con el derecho de retención del suelo. Correlativamente, le reconoce al dueño del inmueble el dominio que adquiere sobre lo que en él incorporó, con su conocimiento, el edificador o plantador. Más en todo caso el propietario del suelo, por acrecentar su patrimonio, está obligado a pagar las construcciones, plantaciones o sementeras.*

*De manera que no por serle extraña la pretensión de recobro, porque no la necesita, no por eso está liberado de la obligación de pagar lo que adquiere por accesión (...) la nombrada regla material sanciona derechos y obligaciones, así: 1º el dueño del suelo adquiere el dominio de los que con su conocimiento se incorpora en lo suyo. 2º El constructor, sembrador o plantador, tiene derecho a que aquél le pague el valor de lo que construyó, sembró o plantó. 3º Este tiene, si es el caso desde luego, derecho de retención del suelo en garantía de su crédito. 4º El propietario del suelo, está obligado a pagar lo que adquirió independiente de*





*que necesite recobrar el suelo, derecho de recobro que igualmente la norma le reconoce si lo requiere. De suerte que (...) si adquiere propiedad acrecentando su patrimonio a expensas de otro, está obligado a pagar, así no necesite recobrar nada. Entender el precepto con otro alcance, sería prohijar el enriquecimiento indebido” (Sent. Cas. Civ. de 14 de octubre de 1987. G.J. T. CLXXXVIII, Págs. 264 y 265).*

2.5. No obstante los perfiles de la pretensión analizada, es de ver que la misma, aunque emparentada con el derecho real de dominio, tiene íntima relación con las acciones de carácter personal, en especial, las que pretenden conjurar el enriquecimiento indebido, nótese cómo la Corte ha sostenido desde antaño que *“por la sola edificación o plantación en terreno ajeno, el que tal cosa hizo no se hace dueño de la tierra, pero tampoco pierde su esfuerzo, su trabajo y su dinero. El trabajo incorporado a la tierra constituye hoy principalmente un gran factor para fijar el monto de las prestaciones cuando se presenta el fenómeno. Si así no fueran las cosas, lo accesorio, mejoras, plantaciones, condicionaría a lo principal o sea lo principal seguiría a lo accesorio, lo cual pugna con la noción jurídica de la accesión. Quien tiene en primer término el derecho para hacer suyas las edificaciones y plantaciones es el dueño del terreno y el que ha edificado en el suelo ajeno tiene el derecho a cobrar y percibir el valor del edificio, plantación, o sementera y desde que esto es así, la noción de derecho real al respecto desaparece para convertirse en un **derecho personal** contra el dueño del terreno, a fin de que éste le pague las indemnizaciones del caso”* (Sent. Cas. Civ. de 27 de octubre de 1938. G.J. T. XLVII, Pág. 312. En sentido semejante: 26 de octubre de 1909. G.J. T. XXV, Pág. 291; 5 de octubre de 1910. G.J. T. XIX, Pág. 108; 28 de mayo de 1931, G.J. T. XXXIX, Pág. 60; 28 de mayo de 1940. G.J. T. XLIX, Pág. 673; 17 de julio de 1959. G.J. T. XCI, Pág. 31; 29 de agosto de 1969.



G.J. T. CXXXI, Pág. 191; 23 de mayo de 1970, G.J. T. CXXXIV, Pág. 519; 14 de octubre de 1987. G.J. T. CLXXXVIII, Pág. 264; 10 de marzo de 1994, Exp. No. 3586, G.J. T. CCXXVIII; 31 de marzo de 1998, Exp. No. 4674. G.J. T. CCLII, Pág. 709).

2.6. Vistas las anteriores premisas, se concluye de manera preliminar que la acción prevista en el inciso primero del artículo 739 del Código Civil, otorga al propietario del terreno que haya obrado de buena fe, el derecho a obtener que el constructor del edificio le pague el valor del lote en que se levantó la obra, más los intereses. Y será considerado de buena fe, entre otros, aquel dueño que disputó los derechos del constructor con las herramientas legales que el ordenamiento reconoce. Asimismo, en virtud del pago del justo precio del suelo, el demandado se hace propietario del terreno en que se levantó la obra.

2.7. En el episodio que transita por la Corte, el demandante (fl. 30 cdno. 1), pretende que la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C. pague "*el justo precio*" del lote de terreno ubicado en la carrera 3ª Nos. 9-15/17/21 de la ciudad de Neiva, además de los intereses "*legales comerciales*" desde el 1º de diciembre de 1994 hasta la fecha del pago definitivo; en frente de Marco Tulio Díaz Serrano, el demandante solicitó el pago de "*los intereses legales comerciales sobre el justo precio del inmueble por el período causado entre el trece (13) de marzo de mil novecientos setenta y dos (1972) y el treinta (30) de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994)*".

2.7.1. El primer asunto que deberá esclarecer la Corte es si el demandante actuó con buena fe de cara a la realización de las obras, con el fin de juzgar si el constructor Marco Tulio Díaz Serrano actuó a "*ciencia y paciencia*", de quien ahora pretende el pago del valor del lote.



Reitérase que para los efectos analizados, debe reputarse como de buena fe a quien permanentemente controvertió en juicio la tenencia material del constructor de la obra mediante las acciones judiciales que tuvo a su disposición, conducta observada por el demandante, pues Isabel Solano viuda de Falla –causante de aquél- demandó a Marco Tulio Díaz Serrano mediante las acciones reivindicatoria (fls. 146 a 164 cdno. 3), y de resolución de contrato (fls. 167 a 190 cdno 3); asimismo el propio Rafael Salas Falla resistió las pretensiones de pertenencia que propusieron separadamente Marco Tulio Díaz Serrano (fls. 43 a 60 cdno. 3), e Inversiones Díaz Cubillos (fl. 64 a 80), circunstancias que acreditan suficientemente que la edificación no fue levantada a “*ciencia y paciencia*” del propietario del lote; por el contrario, la obra misma así como la situación material del constructor Díaz Serrano fueron disputadas con vehemencia por Rafael Salas Falla e Isabel Solano viuda de Falla; por consiguiente, en ausencia de actos del demandante sospechosos de tolerancia ante la construcción, éste debe tenerse como de buena fe, para los propósitos del inciso 1º del artículo 739 del Código Civil.

De otro lado, el demandado Marco Tulio Díaz Serrano durante el interrogatorio de parte dijo que “*la señora Isabel [Solano] trató de apoderarse del lote en esas oportunidades, tratando de apoderarse del lote en los procesos que ahí se nombran, un reivindicatorio y una resolución de contrato, estos procesos no prosperaron y por lo tanto la posesión real y material continuó siendo de Marco Tulio Serrano ya en la posesión del lote no tenía porqué pedir permiso a la señora Isabel si ella ya se había despojado de esa propiedad para entregármela...*” (fl. 19 vto. cdno. 3). Con ello el demandado aceptó que la antecesora de Rafael Salas Falla sí disputó la condición material del inmueble



mediante actos de litigio significantes de resistencia a las obras realizadas por el demandado.

2.7.2. Precisa ahora la Corte que el demandado Marco Tulio Díaz Serrano vendió a la sociedad Inversiones Díaz Cubillos, S. en C., las construcciones que había levantado en el lote de propiedad del demandante Rafael Salas Falla, razón que excluye la participación de Díaz Serrano como opositor de las pretensiones de la demanda, pues la calidad de dueño de los materiales recae ahora en la sociedad mencionada, que por tanto está llamada a recibir las consecuencias que se derivan de la sentencia de instancia.

En efecto, Marco Tulio Díaz Serrano vendió a la firma Diaz Cubillos S. en C. mediante escritura pública 2395 otorgada el 1º de diciembre de 1994, "*unas mejoras ubicadas en la ciudad de Neiva, distinguidas en la actual nomenclatura con el número dos guión setenta y uno (2-71) de la calle novena (9ª)*" (fls. 8 a 9 vto. cdno. 1), instrumento que aparece registrado al folio de matrícula inmobiliaria No. 200-3377 (fl. 3 cdno. 1), lo cual demuestra que Díaz Serrano fue sustituido por la sociedad Díaz Cubillos S. en C. en la condición de constructor en terreno ajeno que otrora aquel ostentó y que lo convertían en reo de la acción prevista por el artículo 739 del Código Civil, secuelas que ahora debe resistir la sociedad aludida como atrás se señaló.

2.7.3. Para materializar la decisión es necesario ver que la naturaleza de la acción ejercida exige averiguar el valor del lote separadamente del edificio levantado por Díaz Serrano. El dictamen pericial obrante a folios 26 a 32 del cuaderno 3, fija el valor del terreno ubicado en la carrera 3ª Nos. 9-15/17/21 de la ciudad de Neiva en la suma de \$146.092.000, para el día 30 de noviembre de 1998. Dicha pericia fue legalmente decretada y



practicada (fl. 135 cdno. 1), los peritos posesionados en oportunidad (fl. 157 cdno. 1, fl. 24 cdno. 3), y finalmente indiscutida por las partes, como lo evidencia la correspondiente constancia secretarial (fl. 41 vto. cdno. 3). Pero no es sólo la ausencia de objeción lo que hace idónea la pericia, sino que en ella los auxiliares expusieron razonadamente el método de valoración utilizado, las características físicas del lote, la existencia y efecto de los servicios públicos, la valorización y rentabilidad, así como el cotejo con últimas operaciones efectuadas en el sector sobre inmuebles similares, todo lo cual permite concluir que la pericia es suficientemente confiable para servir a la ilustración del proceso.

Entonces, se condenará a la parte demandada a pagar “*e/ justo precio*” de la superficie reclamado en las pretensiones, y que debe asumir la sociedad Diaz Cubillos S. en C., precio que se fija en la suma de \$247.098.790,99., cantidad hallada luego de actualizar hasta el día 31 de octubre de 2006, el valor asignado por los peritos en el dictamen hecho el 30 de noviembre de 1998 (\$146.092.000), y la que en el futuro igualmente deberá indexarse hasta cuando se produzca el pago, cálculo que se hará de conformidad con el incremento del I.P.C.<sup>2</sup>. Sin embargo, con el único propósito de conjurar un enriquecimiento injustificado que podría beneficiar al demandante, dicho resultado se reducirá en el 78,94% que corresponde a la proporción del inmueble que otrora pagó Marco Tulio Díaz Serrano a Isabel Solano Viuda de Falla, según se deduce de las afirmaciones de estas personas (fls. 168 y 169 del cuaderno 3), pues coincidieron en que Díaz Serrano cubrió \$150.000 de los \$190.000 que originalmente fijaron como precio del bien (fl 23 vto. Cdno. 1). No está demás señalar que los actuales contendientes son sucesores de los iniciales contratantes; Rafael Salas Falla fue declarado como único heredero de Isabel

---

<sup>2</sup>  $K * IPC\ inicial / IPC\ final$ . Entonces:  $\$146.092.000 * 99,09 / 167,60 = \$247.098.790,99$ .



Solano Viuda de Falla en sentencia judicial (fl. 20 Cdno 1), en tanto que la sociedad Inversiones Díaz Cubillos s. en C. adquirió las mejoras plantadas en el predio objeto del proceso mediante escritura pública número 2395 de 1 de diciembre de 1994 (fls. 8 y 9 Cdno. 1), luego si al momento de la promesa la antecesora del hoy demandante recibió el 78,94% del precio, no hay razón alguna para que el sucesor de aquella obtenga más allá del 21,06% restante.

2.7.4. Se condenará así mismo a la parte demandante a transferir a la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C. el derecho de dominio del lote ubicado en la ciudad de Neiva, departamento del Huila, en la Calle 9 No. 2-71 o Carrera 3 No. 9-15/17/21, adquirido por Rafael Salas Falla en la sucesión de Isabel Solano viuda de Falla, cuyos linderos obran en la escritura pública No. 4895 de 20 de diciembre de 1995 otorgada en la Notaría Tercera de Neiva, y al que corresponde la matrícula inmobiliaria No. 200-3377 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva.

2.7.5. Definidos los elementos que permiten la aplicación del numeral 1º del artículo 739 del Código Civil, corresponde resolver sobre la petición de intereses legales que la norma dispone "*por todo el tiempo que [el edificador] lo haya tenido en su poder*". Al respecto, juzga la Corte que dados los singulares perfiles del presente caso, tales réditos no fueron causados, pues cualquier fruto que produjera el inmueble tiene origen en la construcción edificada sobre el lote, sin que esté probado que el terreno de manera independiente pudiera generar rentabilidad alguna.

2.7.6. En cuanto a la excepción de prescripción propuesta por los demandados, observa la Corte que la acción del dueño del terreno para reclamar el "*justo precio*" del lote en que otro ha construido subsiste mientras el demandante mantenga su derecho



de dominio, pues está vinculado a la propiedad misma, de modo que la acción perdura siempre que no se haya extinguido ese dominio, y en este caso fracasado el reclamo para que se reconociera que otro ganó por usucapión (folios 49 a 55 del cuaderno No. 3), emerge que aquella acción no ha desaparecido por el paso del tiempo; todo lo anterior, sin contar con que los demandados omitieron la justificación de cuáles serían los extremos temporales de la prescripción alegada.

Las demás excepciones propuestas, que se refieren a la falta de interés sustancial o de legitimación de las partes, son infundadas, porque efectivamente Rafael Salas Falla acreditó con suficiencia los elementos que estructuran la prosperidad de sus pretensiones, y en verdad, sí eran los demandados los llamados a resistir aquellas, todo lo cual se deduce nítidamente del estudio que la Corte hizo oportunamente.

3. Se concluye que las pretensiones de la demanda se abren paso, así como el recurso de apelación interpuesto por el demandante y que en la sentencia sustitutiva, por lo tanto, se condenará a la sociedad demandada Inversiones Díaz Cubillos S. en C., al pago de las sumas reconocidas a favor de Rafael Salas Falla, y correlativamente se impondrá a éste la obligación de transferir la propiedad del lote descrito en la primera pretensión de la demanda con que se abrió el proceso.

## DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CASA** la sentencia de 14 de septiembre de 2001, proferida por el Tribunal Superior de Neiva,



que puso fin al proceso ordinario promovido por Rafael Salas Falla contra Marco Tulio Díaz Serrano y la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C., y en sede de instancia **resuelve:**

1. Revocar la sentencia de 24 de septiembre de 1999 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de la ciudad de Neiva, dentro del proceso ordinario promovido por Rafael Salas Falla contra Marco Tulio Díaz Serrano y la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C.

2. Condenar a la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. en C. a pagar a favor de Rafael Salas Falla el valor de la superficie, según el reclamo que nutre las pretensiones de la demanda, el cual se fija en la suma de \$52'039.005,38, a 31 de octubre de 2006, de conformidad con lo previsto en las consideraciones de esta providencia.

3. Condenar a la parte demandante a transferir a la sociedad Inversiones Díaz Cubillos S. el derecho de dominio del lote ubicado en la ciudad de Neiva, departamento del Huila, en la Calle 9 No. 2-71 o Carrera 3 No. 9-15/17/21, adquirido por Rafael Salas Falla en la sucesión de Isabel Solano viuda de Falla, cuyos linderos obran en la escritura pública No. 4895 de 20 de diciembre de 1995 otorgada en la Notaría Tercera de Neiva, y al que corresponde la matrícula inmobiliaria No. 200-3377 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva. Cumplido el pago del precio en la forma ordenada en el numeral 2º, el juzgado dispondrá las comunicaciones necesarias para consumar la decisión.

4. Costas de ambas instancias a cargo de la parte demandada. Liquídense.

Sin costas en el recurso de casación.






Notifíquese,



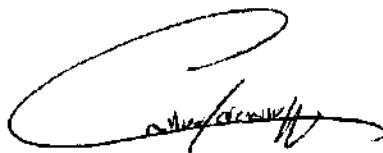
**EDGARDO VILLAMIL PORTILLA**

**MANUEL ISIDRO ARDILA VELÁSQUEZ**

(En comisión de servicios)



**JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR**



**CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO**



**PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA**



**SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO**

*César Julio Valencia Copete*

**CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE**