



*Corte Suprema de Justicia*  
*S. Civil*

**S22**

**000349**

**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA**

**Magistrado Ponente  
DR. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES**

**Santafé de Bogotá Distrito Capital, treinta y uno (31) de  
marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998).**

**Rad. Expediente 4674**

Despacha la Corte el recurso extraordinario de Casación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 15 de julio de 1993, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, dentro del proceso ordinario adelantado por **FABIEL LOZANO** frente a **BELEN, VICTOR MANUEL** y **SIMON CAMPOS**.

**ANTECEDENTES:**

1. Deprecó el actor en la demanda que presentara ante el Juzgado Civil del Circuito del Guamo (Tolima), que se condene a los demandados, en su condición de hijos



extramatrimoniales reconocidos mediante sentencia judicial y como propietarios del predio "EL RODEO" hoy "LAS MALVINAS", a pagarle el valor de las mejoras por él colocadas en ese inmueble rural, más el mayor valor efectivo que esa tierra hubiese adquirido por su esfuerzo, conforme al justiprecio de peritos. Pidió, igualmente, que se le reconociese como poseedor de buena fe del aludido fundo por haberlo adquirido de quien se reputaba heredero y que se le concediese el ejercicio del derecho de retención del mismo.

2. Como fundamentos de esa pretensión, expuso los hechos que brevemente se compendian:

El demandante, señor FABIEL LOZANO, mediante escritura pública No. 654 de Noviembre 15 de 1984, adquirió del señor FRANCISCO QUINTANA GARCIA derechos y acciones sobre el predio "EL RODEO", ubicado en la vereda "La Esperanza" del Municipio de Saldaña, derechos que le habían sido adjudicados en la sucesión de ADAN QUINTANA CUELLAR, en su calidad de heredero.

A su vez, los demandados adelantaron proceso ordinario de filiación "natural", donde fueron reconocidos como hijos extramatrimoniales de ADAN QUINTANA.

El demandante se dio a la tarea de limpiar el lote que se encontraba enmalezado, labor en la que empleó



recursos propios y para cuya ejecución contrató 360 horas de buldozer; así mismo, colocó tuberías subterráneas e hizo canales, convirtiendo en irrigable una finca que no servía ni siquiera para cultivos "secanos". De la misma manera, lo cercó, construyó una casa y un aljibe, plantó árboles frutales y caña de azúcar e instaló una bomba para regar las labranzas.

Empero, los demandados pidieron la entrega de los bienes herenciales sin reconocer las mejoras impuestas por el demandante y el mayor valor del terreno después del ingente esfuerzo efectuado por aquél, quien, reitera, es un poseedor de buena fe por haberlo adquirido de quien era heredero legítimo pero que fue desplazado por los hermanos Campos.

3. Como quiera que en el escrito demandatorio se dijo que se desconocía el domicilio de los demandados, se dispuso el emplazamiento de estos y la posterior designación de un Curador ad-litem quien, en su nombre, contestó la demanda. Sin embargo, más adelante comparecieron al proceso, específicamente a la audiencia de conciliación, no sin antes haber propuesto, vanamente, un incidente de "sanción por juramento falso".

4. Agotadas las ritualidades pertinentes, a la primera instancia se puso fin con sentencia desestimatoria de las pretensiones, decisión que fue confirmada por la Sala Civil





del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, al despachar el recurso de alzada propuesto por el actor.

### LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

Luego de destacar las circunstancias relevantes del litigio, se adentra de lleno el Tribunal en el análisis de la acción incoada, infiriendo que se trata del ejercicio de la acción personal prevista en el artículo 739 del Código Civil, aserto al cual añade algunas consideraciones relacionadas con la distinción existente entre los derechos reales y los personales.

Agrega posteriormente el fallador que, además de lo dispuesto en el artículo 739 del Código Civil, también "entra en juego" la noción jurídica de la accesión comprendida en el artículo 713 ibídem. Tras sendas citas de jurisprudencia de esta Corporación atañederas, la una a este modo de adquirir el dominio, y la otra a precisar los alcances del mencionado artículo 739, concretamente, que en su texto no se concede legitimación alguna al mejorante para deprecar frente al dueño, el pago del valor de lo edificado, sembrado o plantado, o para obligarlo a que le venda, mientras tenga el predio en su poder, pues el derecho crediticio que se le concede no puede reclamarse autónomamente en juicio, sino previa demanda del



dueño, después de tales transcripciones, se decía, concluye que la sentencia recurrida debe confirmarse.

### LA DEMANDA DE CASACION

Habiendo sido ésta parcialmente inadmitida, quedó reducida a cuatro cargos, los cuales se despacharán en el orden que lógicamente les corresponde.

### CUARTO CARGO

Fundándose en la causal segunda de casación, acusa el impugnante la sentencia recurrida de no estar en consonancia con las pretensiones de la demanda y las excepciones propuestas. Con miras a fundamentar su denuncia, afirma que el Tribunal, al no aplicar los artículos 304, 305 y 306 del Código de procedimiento Civil, "violó indirectamente la ley sustancial, artículos 966, 969, 764, 768 (sic.), artículo 20, 21, 22 y 23 ley 200 de 1936".

Emprende, entonces, la "demostración" de la imputación con la transcripción de las pretensiones de la demanda y la de aquel pasaje de las motivaciones de la





sentencia en el que el fallador asienta que el demandante no puede pretender de manera autónoma, el pago de las mejoras, sino que debe esperar al proceso reivindicatorio que adelanten los dueños del predio, citando, finalmente, la parte resolutive de la misma.

Cotejando lo resuelto en la sentencia (parte motiva y parte resolutive), salta a la vista - añade el impugnante -, que aquella no se encuentra en consonancia con las pretensiones de la demanda por cuanto que el Tribunal no se basa en los hechos, "sino haber proferido (sic.) una sentencia en abstracto, constituyéndose en una forma incompleta de administrar justicia" al prolongar el conflicto sin ninguna necesidad, puesto que el proceso quedó "convertido en la posibilidad" de iniciar uno nuevo.

Reitera que el fallo judicial debe estar en consonancia con las pretensiones del demandante y que el juez debe pronunciarse, sin exceso ni defecto, sobre lo pedido por los litigantes. En este caso, afirma, la sentencia del Tribunal es parcial o diminuta - mínima petita o citra petita -, porque omitió pronunciarse sobre el litigio.

La sentencia, prosigue, es una unidad, toda vez que la parte resolutive se apoya en la motiva y la una debe estar en congruencia con la otra, lo cual no sucede en este asunto. Y en un breve acápite en el cual analiza la incidencia del cargo en la



sentencia, concluye la acusación manifestando que de no haber violado el Tribunal los artículos 304, 305 y 306 del Código de Procedimiento Civil, habría acogido las pretensiones de la demanda o en su defecto habría proferido sentencia inhibitoria que no constituyera cosa juzgada y dejara en libertad al demandante para reclamar su derecho.

### CONSIDERACIONES:

1. La naturaleza de la causal alegada por el recurrente pone a la Corte en la tarea de confrontar, con miras a indagar si en verdad existió el error "in procedendo" que al juzgador se le imputa, lo decidido en la sentencia con las pretensiones y los hechos consignados en la demanda, y con las excepciones propuestas por el demandado o las que, sin necesidad que éste alegue, se hubiesen probado en el proceso, de modo que, como consecuencia de ese cotejo, se desprenda con claridad que aquél rebasó los confines que los aludidos aspectos del proceso le imponen, o que, en su caso, no los abarcó en debida forma.

2. En el asunto que ahora se examina se advierte con prontitud que el Tribunal, sin apartarse de los supuestos fácticos esbozados por el demandante, decidió, negándolos, todos los pedimentos contenidos en el libelo demandatorio, los



cuales como fácilmente puede colegir, están orientados a reclamar el pago de las mejoras que dijo haber plantado en el fundo allí referido, más el mayor valor efectivo que esa tierra hubiese logrado por su esfuerzo, para lo cual pidió que se tuviera en cuenta como poseedor de buena fe por haber adquirido el bien de quien se reputaba heredero y que se le concediese el ejercicio del derecho de retención del mismo; por supuesto que el Tribunal, al confirmar la sentencia desestimatoria proferida por el fallador a-quo, aduciendo para ello que de la interpretación del artículo 739 del Código Civil debe concluir que el actor carece de derecho para impetrar frente a los demandados el pago de las mejoras pretendido, denegó todo el "petitum" de la demanda.

De otro lado, la aludida inferencia presupone una operación intelectual por medio de la cual el juzgador fijó los alcances del aludido precepto y lo adecuó al asunto sometido a su examen. En ese orden de ideas, de existir allí alguna incorrección, la misma tendría su origen en el raciocinio vertebral de la decisión, o sea, un error de juicio, no de procedimiento, habida cuenta que la absolución en esos términos proferida, comprende todas las pretensiones del actor, motivo por el cual, se insiste, no puede decirse que dejó de resolver alguna de ellas; desde luego que una cosa es no decidir un extremo del litigio y otra muy distinta es resolverlo en forma adversa al peticionario.





Finalmente, no es atinado encajar dentro de la órbita propia de la causal segunda de casación una hipotética disonancia entre las motivaciones del fallo y la parte resolutive del mismo, cuestión del todo ajena a los eventos contemplados por el legislador como supuestos fácticos de la causal invocada. Desde luego que, dada la naturaleza de la misma, entre las motivaciones de la sentencia y su parte resolutive debe existir coherencia, mas esta especie de armonía es totalmente extraña a la incongruencia elevada como motivo de casación en el artículo 368 del Código de Procedimiento Civil.

Subsecuentemente, el cargo no prospera.

### **PRIMER CARGO**

Con base en la causal primera de casación, se acusa la sentencia recurrida por violación directa de los artículos 20, 21, 22 y 23 de la ley 200 de 1936, y el artículo 83 del decreto ley 2303 de 1989, facultades que fueron conferidas por medio de la ley 30 de 1987.

Afirma el censor, que el artículo 83 del decreto 2303 de 1989 es el que corresponde exactamente al caso controvertido, pues remite, en caso de regulación de mejoras, al artículo 22 de la ley 200 de 1936, preceptos que en lo



pertinente transcribe. Agrega que el dueño del sueño donde el demandante plantó las mejoras solicitó su entrega con sus mejoras y frutos, es decir, hizo valer su derecho reclamando la entrega del mismo en el proceso de petición de herencia.

Cita, a continuación, y en los siguientes términos a un autor de la materia: "...Es norma del C.C., considerar para los efectos de la accesión, que el suelo es siempre lo principal, contrario a ello fue el criterio adoptado en la Ley 200 de 1936 sobre régimen de tierras; según ella los poseedores que habiendo puesto mejoras en terreno ajeno son vencidos en juicio reivindicatorio, tienen derecho a hacer suyo el terreno poseído mediante el pago del precio del suelo, o sea, que rige el mismo principio que en materia de indemnización consagra el artículo 739 del C. C., solo que la ley 200 considera como principal no el suelo sino las mejoras, en virtud de la incorporación del trabajo que ellas representan. Claro es, dice la Corte, 'Que esta ley rige sólo para predios rurales y las relaciones entre el dueño del predio y el que plantó las mejoras dejaron de constituirse en derechos personales en derechos personales para convertirse en derechos reales', y de ahí que el artículo 22 de dicha Ley, que fija las normas en el pago de las mejoras, se refiera al C. C., para determinar ese pago en relación con la buen o mala fe del ocupante".

Refiriéndose a la incidencia o trascendencia del cargo afirma que la violación por falta de aplicación de las



normas sustanciales citadas, condujo al Tribunal a pronunciar al sentencia denegando las pretensiones de la demanda, sin ser ella procedente, pues de haber aplicado los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Ley 200 de 1936, artículos 83 y 107 del Decreto Ley 2303 de 1989, había tenido que condenar a los demandados.

**SE CONSIDERA:**

1. A pesar de que la vaguedad del cargo es notoria, puesto que el recurrente se abstuvo de atacar frontal y abiertamente el raciocinio medular de la sentencia impugnada, consistente en que el aquí demandante carece de derecho para reclamar, frente al dueño y en proceso independiente, el pago de las mejoras que alega, amen de que las normas que aquel recurrente señala como infringidas, la mayoría de las cuales son meras reglas de actividad procesal, no gobiernan la cuestión que aquí se debate, toda vez que están encaminadas a regular aspectos concernientes con el trámite de los procesos posesorios y de lanzamiento de inmuebles agrarios, no obstante todas estas deficiencias de la censura, tórnase oportuno, empero, discurrir sobre los alcances que la doctrina prohijada por el impugnante, le concede a la ley 200 de 1936. Al respecto, se tiene:





2. Es patente que el título quinto del libro segundo del Código Civil engloba bajo el concepto de accesión, un conjunto de fenómenos de tan variada índole que, inclusive, pudiera pensarse que esa amplia comprensión de materias podría socavar los fundamentos mismos de la institución en la medida en que no es fácil conciliar bajo una misma noción cuestiones de temperamento tan diverso como, por ejemplo, la adquisición de los frutos, que con mejor criterio puede atribuirse al derecho de disfrute de los bienes, y los supuestos de unión e incorporación de cosas, que algunos denominan accesión propiamente dicha, justificada en la necesidad de resolver, al abrigo de una misma o similar razón, los conflictos surgidos a raíz de las mutaciones que las corrientes de agua producen en los predios, los originados en la edificación, plantación o siembra, cuando se hacen en suelo ajeno o con materiales de otro y los relativos a la unión mecánica o industrial de cosas, circunstancias fácticas que generan no pocos inconvenientes y cuya solución comprende modificaciones a la propiedad en dos sentidos, en cuanto que uno de los comprometidos la adquiere y el otro la pierde.

Del examen de la cuestión puede inferirse que el legislador confió la solución de los problemas que se propuso resolver a la conjugación de tres principios cardinales, esto es, el de la buena fe, el de que lo accesorio sigue a lo principal y, finalmente, el principio "superficies solo cedit", previsto 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.

En efecto, dentro de los supuestos fácticos que exige la mencionada norma, o sea, cuando se trate de un colono que se hubiese establecido con dos años de anterioridad a la ley en un terreno inculto, creyéndolo baldío; que hubiese sido vencido en juicio reivindicatorio por el propietario; que éste no hubiese ejercitado en los plazos previstos por la ley la acción, o que habiéndolo hecho, no hubiese pagado oportunamente las mejoras, dentro de ese contexto fáctico, puede el poseedor constreñir al propietario para que le venda el terreno pagando por él el justo precio o garantizando con hipoteca su pago.

Y justamente, allí radica la excepción al enunciado principio "superficie solo cedit", pues, fincada, como se dijo, en insoslayables principios de justicia social que encuentran en la explotación de la tierra una circunstancia digna de especial tutela legal, legitima al colono que posee en los términos previstos por el aludido precepto, para hacerse dueño de la tierra, pero sin concederle opción distinta, como sería la de accionar en procura de constreñir al propietario para que le compre las mejoras del inmueble. Más exactamente, no obstante que el aludido precepto consagra una valiosa



excepción al mentado principio en cuanto considera que el aprovechamiento económico de los fundos merece un tratamiento jurídico singular, de suerte que, en las particulares condiciones que allí se exigen, el poseedor queda facultado para hacerse al dominio del predio, de ninguna manera la prescripción legal tiene los alcances que el recurrente pareciera otorgarle, entre ellos, el de haberle concedido derecho al mejorante para reclamar en acción independiente, el pago de las mejoras que ha hecho en fundo.

3. Pero, además, es palpable que la hipótesis definida por la ley no concuerda, ni por asomo, con la situación fáctica de que da cuenta este proceso, pues claro está que quien demanda, ni adujo ser colono, en los términos requeridos por la ley, ni ejercita la opción de compra del predio, ni mucho menos, acreditó que los demandados fuesen dueños del fundo que reclama o que aquel a quien suceden lo hubiese sido, pues se abstuvo de acreditar en el proceso este aspecto del litigio que es de cardinal importancia, desde luego que sus pretensiones solo pueden plantearse frente al propietario del predio o de quienes lo sucedan.

Y en lo que atañe a los artículos 20, 21, 22 y 23 de la misma ley, por cuyo supuesto quebrantamiento se duele la censura, es patente, como ya se dijo, que tales preceptos regulan cuestiones pertinentes a los juicios de lanzamiento por ocupación de hecho de predios rurales y a los posesorios





referidos a inmuebles de la misma naturaleza, razón por la cual no gobiernan el caso, además que, en todo caso, no se advierte en ellos la existencia de regla alguna que faculte al mejorador para iniciar de manera autónoma e independiente causa judicial contra el propietario para constreñirlo al pago de las mejoras que ha implantado.

El cargo, en consecuencia, no prospera.

### TERCER CARGO

Se denuncia en él la violación directa, por aplicación indebida, del artículo 739 del Código Civil. Para demostrar su imputación aduce el recurrente, que "...el artículo mencionado en primer término y aplicado indebidamente por el Tribunal en la sentencia (sic.), ya que no se declaró previamente la calidad de poseedor ni se tuvo en cuenta las diligencias de Inspección Judicial, testimonios, peticiones del demandante...", por lo que el Tribunal aplicó indebidamente el mencionado artículo 739, cuyo inciso final transcribe.

Agrega que cuando los demandados accionaron en el juicio de petición de herencia, solicitaron la entrega del inmueble a lo cual accedió el Juzgado del Circuito del Guamo.



Refiriéndose a la trascendencia del cargo, asevera que "la violación de la norma citada por indebida aplicación, condujo al Tribunal a pronunciar la sentencia denegando las pretensiones de la demanda, sin ser ella procedente, hizo optar el que indebidamente aplicó, lo que condujo a denegar las peticiones de la demanda".

**SE CONSIDERA:**

1. En forma reiterada e invariable ha sostenido esta Corporación, que el ataque por la vía directa reporta para el censor la coincidencia y plena aceptación de las conclusiones a las que haya llegado el Tribunal en la órbita de los hechos, puesto que tal forma de acusación impone al impugnante la carga de centrar sus juicios exclusivamente sobre los textos legales que considere inaplicados, indebidamente aplicados o erróneamente interpretados, prescindiendo de cualquier consideración que implique discrepancia con las apreciaciones fácticas del fallador, cuestión esta que solo puede abordarse por la vía indirecta de la misma causal. "Por eso, ... 'la Corte, en doctrina que ha sido reiterada, ha señalado con claridad y precisión cuándo se presentan esas dos diferentes maneras de transgresión de la norma sustancial, destacando como nota característica de la primera, vale expresar, la violación directa, la de que en su planteamiento ha de prescindirse por completo





de las conclusiones a que haya arribado el fallador sobre el análisis fáctico y probatorio del proceso. Si se acusa la sentencia de quebrar derechamente una norma de linaje material, ningún reparo debe hallarse al aspecto señalado, porque precisamente en ese tópico deben coincidir sentenciador y recurrente; o, lo que es lo mismo, el recurrente no puede separarse de las conclusiones que derivó el Tribunal del examen de los hechos. En tal evento, la actividad dialéctica del impugnador tiene que realizarse necesaria y exclusivamente en torno a los textos legales sustanciales que considere no aplicados, aplicados indebidamente, o erróneamente interpretados; pero, en todo caso, con absoluta prescindencia de cualquier consideración que implique discrepancia con el juicio que el sentenciador haya hecho en relación con las pruebas'...." (Sentencias de julio 25 de 1.991, marzo 20 de 1973 y Julio 22 de 1987).

Pues bien, incurriendo en una notoria deficiencia técnica en la formulación del tercer cargo de la demanda, el recurrente estructuró el ataque sobre el campo factual, como quiera que parte del aserto de que el Tribunal no apreció las diligencias de "inspección judicial, los testimonios y las peticiones del demandante", cuestiones todas estas que evidencian la inconformidad del recurrente frente a las conclusiones que en materia probatoria dejó sentadas el fallador, aspecto que, como acaba de verse, es inadmisibile en tratándose de alegar la violación directa de la ley como causal





de casación. Y si, no obstante lo dicho puntualmente por el recurrente, pudiera pensarse que éste anduvo interesado en imputarle al fallador errores de apreciación probatoria, bien pronto habría que advertir que se abstuvo de individualizar los medios probatorios que en su entender fueron incorrectamente apreciados, amén de que se echa de menos la sustentación de tales imputaciones, deficiencias estas que aunadas a la ambigüedad y desaliño que caracterizan el cargo, impedirían cualquier pronunciamiento de la Corte sobre tales aspectos de la impugnación; por supuesto que no se advierte en ella un argumento que refute de manera coherente y atinada la premisa medular de la sentencia recurrida, toda vez que el recurrente, totalmente desentendido de las exigencias técnicas del recurso, apenas si divaga lacónicamente y sin sentido definido alguno, en torno a la supuesta indebida aplicación del artículo 739 del Código Civil, originada en la falta de apreciación de las pruebas aportadas al proceso, digresión en la que es imposible atisbar un razonamiento serio, encaminado a socavar los fundamentos de la sentencia cuestionada.

2. Si bien es cierto que, como se dijo, las apuntadas deficiencias en la formulación del cargo impiden a la Sala acometer el examen de la censura en los términos en que ésta fue perfilada y para los fines propuestos por el censor, no lo es menos que, dada la función unificadora de la jurisprudencia que le ha sido confiada a esta Corporación, compete a la Corte efectuar las correcciones doctrinarias que sean pertinentes



con miras a establecer el cabal discernimiento de las normas legales y la fijación de sus verdaderos alcances.

En relación con el artículo 739 del Código Civil, ha dicho la Corte que "En tratándose de accesión de cosas muebles a inmuebles, regulada en el Capítulo 4° del Título 5° del Libro 2° del Código Civil, conviene advertir que, según su artículo 739, el dueño del terreno está legitimado para obligar al que edificó o plantó en su predio, 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; y que también tiene facultad para hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las respectivas indemnizaciones. Nótase claramente que el artículo precitado, en ninguno de sus dos incisos, confiere derecho independiente a quien ha edificado, plantado o sembrado en suelo ajeno, para demandar del propietario del predio el pago del valor del edificio, plantación o sementera o para obligarlo a que le venda el terreno mejorado, mientras tenga el bien en su poder.

"Y como, en principio, quien es señor de la tierra pasa a serlo, por el modo de la accesión, de lo que otro edifica en ella en virtud de que lo accesorio es atraído por lo principal, síguese que, en tal evento, el edificador no tiene un derecho de dominio tal sobre la mejora que le faculte para disponer de ella a su antojo o para impedir que el dueño de la tierra la haga



suya. El señorío de la mejora, entonces, lo adquiere éste por el modo originario de la accesión, y no por derivarlo de un acto de voluntad del mejorante, quien, como adelante se dirá, sólo tiene un derecho crediticio por el valor de la edificación o por el valor de las prestaciones mutuas, en su caso. Este derecho crediticio que el artículo 739 apuntado conceda al mejorador, no es autónomo, sólo puede ser ejercitado por éste, cuando el dueño de la tierra haga uso de las prerrogativas que la misma disposición le otorga" (G. J. CXLIII, Pág. 43). Y más adelante se agrega que "...Cabe precisar, repitiendo, que por la índole del derecho de retención, éste sólo se concede al mejorador que está en poder de la respectiva mejora. Además, como se dijo en el punto 1, el derecho crediticio que la ley le concede, no puede, con base en el artículo 739 apuntado, reclamarse independientemente en juicio, como pretensión autónoma, sin que previamente el dueño del suelo haga valer los derechos, que como a tal le concede esa disposición" (Ejusdem, pág. 44).

Por supuesto que el mencionado artículo 739 del Código Civil le otorga un singular derecho potestativo al propietario, pues lo faculta, mientras el mejorante retiene el predio o no se encuentra compelido judicialmente a restituirlo, para que determine la configuración jurídica del mismo, ya sea conservando su propiedad y haciéndose dueño por accesión de la mejora, pero, en todo caso, indemnizando al poseedor por el valor de la misma; o despojándose del dominio, pero, obligando al que allí 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 e indemnizarle los perjuicios". Ahora bien, si por virtud del ejercicio de una acción judicial el propietario recupera el bien mejorado, o se hace evidente que se encuentra en vías de hacerlo, v. gr., porque ha vencido en juicio al poseedor, o, como aquí acontece, porque se trata de un tercero frente a quien la sentencia produce efectos, por haber adquirido con posterioridad a la inscripción de la demanda (Arts 332 y 690, literal a, inc. 3° del C.P.C.), la opción se habrá concretado en cuanto debe entenderse que el propietario eligió la restitución del bien, a cambio de pagar, por supuesto, las mejoras del caso.

Y ello es así porque si el propietario obtiene la restitución material del inmueble, o la misma es inminente en los términos concretos que acaban de enunciarse, sin que el mejorante reciba o vaya a recibir a cambio el valor que como poseedor de buena o de mala fe le corresponda, de contera se consumaría a ojos vistas, un enriquecimiento injusto en favor del dueño y en ostensible detrimento del patrimonio de quien ha mejorado el inmueble, razón por la cual, éste, en ejercicio de la acción "in rem verso", y sujetándose, claro está, a las condiciones pertinentes, estará facultado para reclamar, sin talanqueras de ninguna especie, la satisfacción dineraria que le corresponde, cuestión esta que, obviamente, no se encuentra propiamente sometida al gobierno del artículo 739 del Código



*Corte Suprema de Justicia*

000370

Civil, sino en significativos imperativos de justicia que, de todas formas subyacen en la mencionada norma, y que impiden que los patrimonios se acrecienten a costa del empobrecimiento injustificado de otros, como sucedería si el propietario del inmueble lo recobra junto con lo edificado sembrado o plantado, sin pagar, en contraprestación, el valor de tales mejoras.

Más exactamente: Si en sentencia judicial que produzca efectos frente a quien plantó las mejoras, se ordena la restitución del predio mejorado al dueño, o ésta ya se consumó, es evidente que la elección que la ley le confiere al propietario se ha hecho concreta, razón por la cual, podrá el mejorante, cuando el pago de las mismas no hubiese sido ordenado, reclamar autónoma e independientemente su valor, pedimento que se fundamenta, insístese, en el insoslayable y categórico principio que prohíbe enriquecerse injustamente en detrimento de otro, así aún se halle detentando el bien, porque lo relevante no es la posesión o tenencia en sí misma, sino el hecho del vencimiento judicial sin haber obtenido el reconocimiento del valor de las mejoras.

En el asunto que ahora se examina, es patente que los aquí demandados, señores BELEN, VICTOR MANUEL y SIMON CAMPOS reclamaron judicialmente, de quienes los ocupaban, los bienes de la herencia de ADAN QUINTERO, obteniendo a su favor la restitución, entre otras, de la finca "EL RECREO", hoy denominada "LAS MALVINAS" que, a la sazón,



*Corte Suprema de Justicia*

000371

se hallaba en poder del demandante, por haberla adquirido, aun cuando con posterioridad al registro de la demanda de petición de herencia, de manos de FRANCISCO QUINTANA, uno de los allí demandados. Así las cosas, es tangible que por mandato de los artículos 690 y 332 del Código de Procedimiento Civil, la imposición de restituir la mencionada finca produce efectos frente al aquí demandante, quien, en ese orden de ideas, queda facultado para reclamar el pago de las mejoras a que tenga derecho como poseedor de buena o mala fe, aspecto en el cual queda, pues, rectificada la doctrina del Tribunal que le niega de manera tajante tal posibilidad al demandante.

No obstante, como quedó dicho, dadas las palpables deficiencias de la censura, ésta no se abre paso.

#### QUINTO CARGO

Se acusa la sentencia de ser violatoria por la vía indirecta, de los artículos 966, 969, 764, 768 (?); artículos 20, 21, 22 y 23 de la ley 200 de 1936, y del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, por razón de los errores de derecho en que incurrió el Tribunal en la apreciación de la prueba.

Manifiesta el impugnante que los demandados propusieron como excepción, la compensación de la deuda por mejoras a su cargo con el valor de los arrendamientos que debe pagar el demandante. Transcribe posteriormente algunos





aportes del dictamen pericial y concluye que el litigio versa sobre la petición del demandante para que se le reconozcan las mejoras útiles y necesarias plantadas en la finca de los demandados, las cuales se demostraron en el proceso; pero el Tribunal "profirió una sentencia en forma, sin analizar ni tener en cuenta todo el acervo probatorio que legalmente fue producido en el proceso", incurriendo en un manifiesto error de derecho por inapreciación del conjunto probatorio y dejando sin opción al poseedor de buena fe de reclamar sus derechos.

Recalca que el a-quo, "prevé" una futura reclamación de las mejoras cuando los demandados deprequen la reivindicación del predio, considerando que aquellas tienen la naturaleza de un derecho personal, posición que no comparte porque considera que son derechos reales, aserto que sustenta en que la enumeración del artículo 665 del Código Civil no dice que los derechos reales sean únicamente los enumerados, sino que los que allí se mencionan tienen tal carácter, puesto que en la norma no se citan el censo y la retención que también son derechos reales.

En consecuencia, al desestimar el Tribunal en su sentencia el conjunto probatorio, "lo condujo (sic.) a denegar las pretensiones de la demanda, por lo que incurrió en manifiesto error de derecho...", quebrantando las normas sustanciales citadas.



## SE CONSIDERA

1. El cargo, además de incoherente y confuso, está indebidamente formulado y es irrelevante. En efecto, de un lado, al dolerse el recurrente de que el fallador incurrió en error de derecho por "la inapreciación del conjunto probatorio", cae en un notorio equívoco porque no es posible advertir esta especie de yerro en la falta de apreciación de las pruebas, pues en esta clase de error, diversamente a lo que sucede con el de hecho, siempre se parte de que el juzgador es consciente de la presencia de los medios de prueba, solo que al evaluarlos no lo hace con sujeción a la preceptiva legal; y, de otra parte, la demostración del error de derecho a que ciertamente conduce la infracción del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, entraña poner en evidencia que la labor valorativa del juez fue ajena al análisis de conjunto, requerido por el precepto en comento, es decir, poniendo de manifiesto que la apreciación de los medios de prueba fue una tarea aislada en la cual no se buscaron sus conexidades y coincidencias, nada de lo cual tuvo en consideración el impugnante.

2. Pero, además, el ataque es vacuo puesto que no está encaminado a refutar el razonamiento vertebral de la decisión absolutoria del Tribunal, que como se ha dicho reiteradamente, descansa en que, en su entender, el artículo 739 del Código Civil, que gobierna la materia, no le concede a quien efectúa mejoras en suelo ajeno derecho para reclamar,



*Corte Suprema de Justicia*

000374

en juicio separado, el pago de las mismas. Por el contrario, discurre inextricablemente el censor en torno a que el Tribunal dejó de apreciar las pruebas allegadas al proceso y que consideró que su derecho es personal, "posición que no se puede compartir pues el conjunto de pruebas demuestra que se trata de un derecho real", imputaciones todas estas que no comportan de ninguna manera una arremetida seria contra los argumentos nucleares de la sentencia.

En consecuencia, el cargo no puede prosperar.

### DECISION

Por lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil y Agraria, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley **NO CASA** la sentencia de fecha 15 de julio de 1993, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Ibagué, dentro del proceso ordinario adelantado por FABIEL LOZANO frente a BELEN, VICTOR MANUEL y SIMON CAMPOS.

Sin lugar al pago de costas en el recurso de casación, de conformidad con lo previsto en el último inciso del artículo 375 del Código de Procedimiento Civil.





*Corte Suprema de Justicia*

000375

**Notifíquese.**

**JORGE SANTOS BALLESTEROS**

**NICOLAS BECHARA SIMANCAS**

**JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES**

**CARLOS ESTEBAN JARAMILLO SCHLOSS**

**PEDRO LAFONT PIANETTA**



*Corte Suprema de Justicia*

000376

**Referencia: Expediente No. 4674**

**JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ**

  
.....

**RAFAEL ROMERO SIERRA**