



República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**  
**Magistrado ponente**

**AC692-2021**

**Radicación n° 63001-31-03-001-2019-00061-01**

(Discutido y aprobado en sesión virtual del veinticuatro de febrero de dos mil veintidós)

Bogotá, D. C., diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidós (2022).-

Procede la Sala a decidir sobre la admisibilidad de la demanda presentada por **VÍCTOR MONTOYA BUENAVENTURA** para sustentar el recurso extraordinario de casación que interpuso frente a la sentencia proferida el 26 de octubre de 2020 por la Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Armenia, dentro del juicio declarativo que adelantó contra **YOLANDA, ÁLVARO, ÓSCAR HUMBERTO, JORGE ENRIQUE, GERMÁN, MARTHA STELLA MEJÍA IBÁÑEZ** y los herederos indeterminados de **EDILBERTO MEJÍA URUEÑA** y **LUIS EDUARDO LONDOÑO OCHOA**.

**ANTECEDENTES**

1. En el libelo introductorio del citado litigio se solicitó, de manera principal, declarar que cada uno de los demandados se enriqueció sin justa causa en la suma de “\$527.373.035,5 M/Cte”, o la cantidad que resulte probada, y en consecuencia,

condenar a cada uno de ellos a pagar al actor la anterior cifra o la que se demuestre, más los intereses liquidados conforme con el artículo 111 de la Ley 510/99, a partir del 24 de junio de 2014; los perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante) tasados en la suma de “\$1.059.855.949,89 M/Cte”, así como una indemnización por perjuicios morales; y las costas del proceso.

En forma subsidiaria, se solicitó declarar que los demandados se enriquecieron sin justa causa en la suma de “\$3.164.238.213,00 M/Cte”, o la cantidad que resulte probada, y que como corolario se ordene a los mencionados sujetos procesales, pagar al accionante la anterior cifra o la que se logre acreditar, más los réditos liquidados según se anotó en precedencia; los perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante) equivalentes a la suma de “\$1.059.855.949,89 M/Cte”, así como una indemnización por perjuicios morales; y los gastos del litigio<sup>1</sup>.

2. Como soporte fáctico, el actor expuso, en lo esencial, que:

2.1. El 1° de enero de 1976 suscribió en calidad de arrendatario un contrato de arrendamiento “*de naturaleza agraria*” con Luis Eduardo Londoño Ochoa, por el término de tres (3) años, contados a partir del 15 de diciembre de 1975, respecto de los predios rurales denominados “**RANCHO**

---

<sup>1</sup> Archivo 63001310300120190006101 (508) Cdno 1 de 5.pdf, págs. 255 a 264 y archivo 63001310300120190006101(508) Cdno 2 de 5.pdf, págs. 1 a 39, carpeta PRIMERA INSTANCIA.

**GRANDE**” y la **“PALMITA”**, de 128 y 164 hectáreas, respectivamente.

2.2. En la cláusula segunda de la citada convención se pactó expresamente que los aludidos inmuebles serían destinados **“a la ganadería y la agricultura”**, y que el arrendatario quedaba facultado para *“realizar todas y cada una de las mejoras que sean necesarias para una mejor y más completa explotación”* de los mismos.

2.3. El arrendador entregó dichas heredades *“sin ninguna obra civil para impedir el grave problema de las inundaciones y erosión de las tierras [que causa] el río Cauca”*, por lo que tuvo que hacer *“diques, jarillones, compuertas, rehabilitación y mantenimiento de tierras”*, limpiar pastos, colocar cercas, tanques para el almacenamiento de agua, construir un pozo séptico, *“corrales, saladeros, bebederos”*, casa de vivienda principal, galpones para la cría y sacrificio de pollos, así como instalar transformadores de energía eléctrica.

2.4. En los siguientes contratos, suscritos el 1° de febrero de 1979 y el 15 de diciembre de 1986, los arrendadores Luis Eduardo Londoño Ochoa y Edilberto Mejía Urueña, *“en forma totalmente truculenta y leonina”*, introdujeron en la cláusula tercera de dichas convenciones una obligación al arrendatario, consistente en *“la conservación de todo cuanto esté destinado para favorecer las aguas y evitar la erosión”*, sin tener en cuenta que conforme a la ley *“el ARRENDADOR está obligado no sólo a entregar, sino a mantener la cosa arrendada, en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”*, de ahí que *“estaban*

*obligados a ejecutar y sufragar todos los cuantiosos gastos de mejoras”,* responsabilidad que no podían descargar en la parte débil del acuerdo de voluntades.

2.5. De conformidad con el artículo 739 del Código Civil y la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, los propietarios de los reseñados predios deben pagar el valor comercial de las mejoras levantadas por el arrendatario, las que fueron conservadas por 39 años, lo cual causó un empobrecimiento en su patrimonio y un correlativo enriquecimiento en el de su contraparte.

2.6. Los demandados adquirieron la propiedad de los citados bienes en la sucesión de Edilberto Mejía Urueña, quien a su vez obtuvo el dominio de estos en la sucesión de Luis Eduardo Londoño Ochoa, por lo que son quienes deben pagar el monto del lucro en sus patrimonios.

2.7. En el 2009, los convocados iniciaron un proceso de restitución de inmueble en su contra, al cual se opuso presentando excepciones de mérito, sumado a que solicitó el reconocimiento de las mejoras e invocó el derecho de retención; sin embargo, el juez de la causa accedió a la restitución y negó el pago de las mejoras, decisión que fue confirmada en segunda instancia por el Tribunal, por lo que hizo entrega de los fundos el 24 de junio de 2014<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> *Ejusdem.*

3. Una vez notificados los convocados y nombrada curadora *ad-litem* a los indeterminados, dentro del término de traslado contestaron el libelo inaugural de la siguiente manera:

3.1. Yolanda, Germán, Álvaro, Martha Stella y Óscar Mejía Ibáñez<sup>3</sup> se opusieron a las pretensiones incoadas tras formular las excepciones de mérito que denominaron **“CARENCIA DE FUNDAMENTO LEGAL PARA DEMANDAR”**, **“INEXISTENCIA DE UN NEXO CAUSAL PARA PROPONER LA ACCION O AUSENCIA DE CAUSA COMO FACTOR NECESARIO PARA LA MISMA”**, **“CAUSA ILÍCITA COMO FUENTE DE LAS PRETENSIONES”**, **“PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION (...)”**, **“COSA JUZGADA”** e **“INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS QUE CONFIGURAN EL ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA”**.

En sustento de tales defensas, su apoderado judicial señaló, en compendio, que las mejoras reclamadas se plantaron en vigencia del primer contrato de arrendamiento sobre los predios *“Rancho Grande”* y *“La Palmita”*, sin que el actor solicitara al arrendador reconocimiento alguno durante la relación contractual; éstas no atienden las previsiones de la Ley 2811 de 1974 sobre la conservación de los recursos naturales renovables; la acción se interpuso mucho después del término establecido en el inciso 3° del artículo 882 del Código de Comercio; lo reclamado ya fue discutido dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que sus mandantes promovieron frente al interesado; y no es cierto que

---

<sup>3</sup> Jorge Enrique Mejía Ibáñez otorgó poder después de vencido el término para contestar la demanda (Archivo 63001310300120190006101 (508) Cdno 4 de 5.pdf, pág. 175, *Cfr.*).

éste tuvo que vender tres inmuebles de su propiedad para realizar tales obras<sup>4</sup>.

3.2. La curadora *ad-litem* de los indeterminados, luego de señalar que no le constan los hechos narrados en el escrito inicial, dijo no oponerse a lo pretendido por el demandante, siempre y cuando ello esté cotejado con las pruebas obrantes en el expediente<sup>5</sup>.

4. La primera instancia se clausuró con la sentencia del 6 de noviembre de 2019, a través de la cual el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia resolvió:

*“PRIMERO: [N]egar las pretensiones de Enriquecimiento sin Justa Causa por ausencia de uno de los presupuestos axiológicos (...).*

*“SEGUNDO: Costas a cargo del demandante y a favor de los demandados...”<sup>6</sup>.*

5. Como soporte de las anteriores determinaciones, la juzgadora de primer grado sostuvo, después de precisar los elementos para la prosperidad de la acción impetrada, que lo pretendido por el actor no era viable, dado que el enriquecimiento alegado tuvo su génesis o causa en un contrato, particularmente, el de arrendamiento que éste suscribió en calidad de arrendatario el 1° de enero de 1976 con Luis Eduardo Londoño Ochoa, por lo que contó con otra vía para reclamar el valor de las mejoras suplicado, como en efecto

---

<sup>4</sup> Archivo 63001310300120190006101(508) Cdno 2 de 5.pdf, págs. 138 a 154, 226 a 248, *Ob.*

<sup>5</sup> Archivo 63001310300120190006100 (508) Cdno 3 de 5.pdf, págs. 28 a 31, *Cit.*

<sup>6</sup> Archivo 63001310300120190006101 (508) Cdno 5 de 5.pdf, págs. 41 y 42 (Acta de audiencia artículo 372 del C.P.G.), *ibidem.*

ocurrió, ya que dicha temática había sido estudiada dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que los demandados promovieron en contra de éste, donde se negó finalmente el pago de las mismas<sup>7</sup>.

6. Inconforme con la anterior decisión, el demandante la apeló, tras esgrimir tres reparos contra esta, alusivos a que **i)** la juez se equivocó en equiparar los requisitos de la acción de enriquecimiento sin causa, edificada vía jurisprudencia con base en el artículo 8° de la Ley 153 de 1887, con la acción de enriquecimiento sin justa causa establecida en el canon 831 del Código de Comercio; **ii)** también erró en señalar que la acción invocada se utilizó como una tercera instancia, comoquiera que el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buga ya había negado el reconocimiento de mejoras cuando denegó la excepción meritoria de cosa juzgada planteada por los convocados; y **iii)** no tuvo en cuenta que en dicho litigio únicamente se solicitó el reconocimiento de mejoras y el derecho de retención, pero no se ejercitó la acción que ahora se evoca, que según la doctrina de la Corte Suprema de Justicia y del Consejo de Estado es “*subsidiaria y autónoma*”, y que procede incluso cuando el enriquecimiento provenga de alguna de las fuentes de las obligaciones, claro está, cuando no tuviera una causa directa en el mismo<sup>8</sup>.

7. Al desatar la alzada, el superior confirmó lo resuelto por el *a-quo*, mediante fallo del 26 de octubre de 2020<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Archivo 63001310300120190006100E (508) Fl. 821 Cdno. 5 de 5.mpg, Min. 23:30 a 52:37 (audio contentivo de la audiencia).

<sup>8</sup> Min. 1:00:21 a Min. 1:03:11, *ejusdem*.

<sup>9</sup> Archivo 11Sentencia.pdf, subcarpeta SEGUNDA INSTANCIA, carpeta SEGUNDA INSTANCIA.

## **LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL**

Sus argumentos se compendian así:

1. Estimó, luego de precisar los elementos constitutivos del enriquecimiento sin justa causa con apoyo en jurisprudencia de esta Sala, que *“es claro que el vínculo entre los patrimonios del demandante y de los demandados no surgió sin causa legítima, sino que se derivó de un negocio jurídico, pues lo cierto es que tuvo su fuente en un contrato de arrendamiento suscrito entre el causante LUIS EDUARDO LONDOÑO OCHOA y VICTOR MONTOYA BUENAVENTURA, por lo que esta acción es improcedente para dirimir las controversias nacidas del mismo”*.

2. Sostuvo además, que *“ya se ejerció la acción contractual reclamando el pago de las mejoras realizadas, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado que se tramitó ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buga, punto que fue definido en primera y segunda instancia, negando el reclamo de las mejoras y el derecho de retención”*.

3. Esgrimió que los argumentos expuestos por el actor carecen de *“sustento jurídico”*, ya que *“la demanda se planteó como enriquecimiento sin causa, de naturaleza agraria, por lo que es inaplicable la jurisprudencia del Consejo de Estado”*, sumado a que en *“la sentencia C-471 de 2006, (...) se estudia la acción de enriquecimiento cambiario, la cual difiere del caso en estudio, pues no deriva de títulos valores”*, situación que igualmente ocurre con *“la sentencia de CSJ, SC del 31 de marzo*

de 1998, Rad. No. 467431”, puesto que “el tema allí estudiado es la **accesión**, como modo de adquirir el dominio, y de conformidad con el artículo 739 del Código Civil cuando alguien edifica, planta o siembra en terreno ajeno sin conocimiento del titular del terreno, el propietario del suelo tiene la posibilidad de pasar a ser dueño automáticamente de las mejoras, **con cargo de pagar su valor** al que las plantó allí a fin de evitar un enriquecimiento sin causa”, por lo que es claro que “no se presentó la transgresión alegada por la parte apelante, porque la a quo aplicó el precepto que jurídicamente subsumía el litigio, y le dio una correcta interpretación, acorde con la jurisprudencia uniforme de la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia”<sup>10</sup>.

### **LA DEMANDA DE CASACIÓN**

El recurrente formula un solo cargo contra el fallo del Tribunal, fundamentado como pasa a verse.

### **ÚNICO CARGO**

Sobre la base de la causal primera del artículo 336 del Código General del Proceso, el censor acusa el fallo combatido por violación directa del artículo 831 del Código de Comercio, por interpretación errónea.

Para el desenvolvimiento del embate, el apoderado del antagonista expuso, en lo fundamental, que el yerro cometido por el Tribunal “consiste en sostener que el hecho de que exista

---

<sup>10</sup> Ob.

*un contrato con ocasión – pero no en razón - del cual se haya generado un desplazamiento patrimonial, hace inaplicable, de suyo, una posible reclamación por un enriquecimiento sin justa causa, por ser éste – en sentir del Tribunal Superior de Armenia – un remedio subsidiario, que como tal, se hace inoperante cuando existen otros medios de defensa”, puesto que “ya ha tenido la Honorable Corte la posibilidad de pronunciarse, advirtiendo que el enriquecimiento sin justa causa puede derivar de alguna de las fuentes de las obligaciones previstas en nuestro Código Civil, ya que de lo contrario, dicho enriquecimiento sin justa causa sería en la práctica inaplicable en manera absoluta, como quiera que no habría un supuesto en la realidad que pudiera reunir los requisitos para la aplicación de la figura jurídica, sin que mediara, de una u otra forma, una fuente tradicional de obligaciones”.*

*Sostuvo que “para que hubiera sido correcto el entendimiento del Ad-Quem, el enriquecimiento tendría que haber derivado de una prestación del contrato; es decir, tendría que ser una prestación del contrato mismo, aquella de la que se aquejara el demandante, para hacer su súplica, incompatible con la teoría del enriquecimiento sin justa causa”; pero, “[s]i, por el contrario, ninguna de las prestaciones del contrato justificara una apropiación patrimonial determinada, por más que ella se hubiera producido en el marco de la ejecución de un contrato, este enriquecimiento no tendría una justa causa, como quiera que el contrato no justificaría el hecho de generarse esa apropiación patrimonial que se denuncia”.*

Indicó que *“no existe una sola prestación derivada directamente del contrato, en razón de la cual los arrendadores pudieran enriquecerse de los valores que el arrendatario le hubiera invertido al predio, bien por la realización de las mejoras autorizadas y realizadas en la ejecución del primer contrato de arrendamiento; bien por el cumplimiento cabal de la obligación consistente en realizar todas las actividades de conservación y mantenimiento del predio mismo, y de las mejoras autorizadas, trasladadas al arrendatario”*.

Finalmente, adujo que el fallador de segundo grado también erró al concluir que su mandante *“contaba con otros medios para hacer valer sus derechos, y que por ello, la subsidiariedad de la actio in rem verso no se cumplía en el sub-judice, lo cual es absolutamente contrario a la realidad”*, toda vez que no es procedente la acción contractual, en la medida que, *“como se acreditó en el plenario, ya se había intentado la vía contractual, mediante la oposición a la acción de restitución de inmueble arrendado, en la cual se expuso, por parte del Tribunal – que decidió dicha controversia – que esta NO era la vía para reclamar indemnizaciones que no derivaban de una prestación directa del contrato; pero además, hay una razón más pragmática: un juicio de responsabilidad contractual, sea éste el que sea, requiere la acreditación de los elementos estructurales de este tipo de responsabilidad”*, menos aún la extracontractual, *“porque ésta implicaría que la causa del daño se hubiera generado en un ‘encuentro social ocasional’ (...) lo cual no se cumplía en el expediente (...) como quiera que el*

*contexto del enriquecimiento se da con ocasión – pero como se dijo, no en razón – de la ejecución de un contrato”<sup>11</sup>.*

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Estudio formal y técnico de la demanda de casación**

En el marco del Código General del Proceso, el de casación sigue siendo, en líneas generales, un recurso extraordinario de naturaleza dispositiva y formal, toda vez que, en esencia, para su debida sustentación, el interesado debe enfilear su inconformidad dentro de las causales expresamente previstas por el legislador, que no son otras que las cinco relacionadas en su artículo 336, y mediante la introducción de una demanda que satisfaga las exigencias del artículo 344 *ibídem*.

De ahí que, en el respectivo libelo, so pena de inadmisión, se impone para el extremo recurrente mencionar las partes de la controversia, sintetizar los hechos y pretensiones materia del litigio y formular por separado los cargos, con fundamentos claros, precisos y completos.

Ahora bien, cuando se invoca la causal primera de casación, y por ende la violación directa de la ley sustancial, previene el citado precepto que *“el cargo se circunscribe a la cuestión jurídica sin comprender ni extenderse a la materia probatoria”* (literal a) numeral 2º), y que *“será suficiente señalar cualquiera disposición de esa naturaleza que, constituyendo*

---

<sup>11</sup> Archivo 10. DEMANDA DE CASACION, carpeta CUADERNO CORTE.

*base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo, a juicio del recurrente haya sido violada, sin que sea necesario integrar una proposición jurídica completa”* (parágrafo 1°).

A lo anterior cumple agregar, que cuando se aduce la transgresión directa del ordenamiento, para satisfacer las exigencias formales no es suficiente con la mera invocación de las normas sustanciales, sino que es preciso en aras de la claridad y precisión, que en la demanda se ponga de presente de qué forma el precepto invocado fue base o debió serlo de la sentencia recurrida, y la manera como el sentenciador lo transgredió, es decir, si por falta de aplicación, por aplicación indebida o por interpretación errónea.

Adicionalmente, la violación directa de la ley, reiteradamente ha señalado la Corte, *“es necesario demostrarla”* (CSJ, AC de 22 de julio de 2010, Rad. 2006-00026-01, reiterado hace poco en AC280-2021), por lo cual no es suficiente aseverar, sin la concreción debida, el desconocimiento de ciertas reglas sustanciales, siendo preciso que se manifieste en qué consistió tal conducta y qué incidencia produjo en el resultado judicial final que se controvierte.

## **2. Particularidades formales y técnicas del único embate propuesto**

Así pues, confrontadas las exigencias formales mencionadas, se advierte que estas no se cumplieron a cabalidad en el único cargo planteado, como pasa a verse:

Aunque en gracia a la discusión se aceptara que el cargo exclusivamente tiene una fundamentación de puro derecho, este resulta inadmisibles, comoquiera que el ataque luce desenfocado e incompleto, en la medida que el recurrente tergiversó o mal interpretó los racionamientos del Tribunal.

Recuérdese que el impugnante señala que el primer error del fallador de segundo grado estuvo en sostener que la existencia de un contrato, del cual se haya generado un desplazamiento patrimonial, torna inoperante *per se* la acción de enriquecimiento sin justa causa, por ser un remedio subsidiario; sin embargo, ello no fue lo que indicó dicha autoridad, sino que, al verificar la presencia del tercer elemento configurativo de dicho fenómeno, estimó que el desequilibrio entre los patrimonios del demandante y los demandados se produjo por una causa jurídica, esto es, el contrato de arrendamiento suscrito entre el causante Luis Eduardo Londoño Ochoa y el recurrente, razón por la que no era procedente la acción impetrada.

En otras palabras, no fue por la simple y llana existencia en abstracto de un negocio jurídico que el *ad-quem* descartó la viabilidad del remedio, sino por la presencia de un contrato de arrendamiento que dijo es fuente del enriquecimiento alegado; luego, entonces, es claro que el impugnante está censurando un razonamiento que él solo elaboró o vislumbró, dejando de lado el verdadero argumento que expuso el sentenciador para descartar el memorado presupuesto.

Así mismo, el casacionista afirmó que el segundo yerro cometido por el Tribunal fue manifestar que el interesado “*contaba con otros medios para hacer valer sus derechos, y que por ello, la subsidiariedad de la actio in rem verso no se cumplía en el sub-judice*”, dado que, ciertamente, no tenía a su alcance ningún mecanismo, ya que la acción contractual “*ya se había intentado (...) mediante la oposición a la acción de restitución de inmueble arrendado, en la cual se expuso, por parte del Tribunal – que decidió dicha controversia – **que esta NO era la vía para reclamar indemnizaciones que no derivaban de una prestación directa del contrato**” (resalto deliberado), sumado a que no podía intentarse la acción de responsabilidad extracontractual; pero, a más que dicha autoridad sí señaló por qué en ese escenario idóneo se agotó la vía para reclamar el valor de las mejoras plantadas, no es cierto que el Tribunal Superior de Buga dejó de estudiar de fondo dicha petición por aquel motivo.*

En efecto, al ocuparse del tema en el acápite correspondiente, dicha Colegiatura negó el pago de las mejoras porque, primeramente, si bien en el primer contrato de arrendamiento se permitió la plantación de mejoras permanentes, a partir de las siguientes los contratantes estipularon que se prohibía al arrendatario realizar dichas mejoras, so pena de que se tuviesen como de propiedad del arrendador, renunciando aquél a su reclamación, y en segundo lugar, porque no cabía aplicar los criterios de los artículos 21 y 22 de la Ley 200 de 1936, toda vez que establecen reglas para los juicios contra ocupantes y perturbadores de la posesión, más no para los arrendatarios.

Así lo expresó la aludida Corporación en el fallo que puso fin a la segunda instancia del juicio restitutorio en comento:

***“iv) Identificación de la relación contractual y procedencia de reconocimiento de mejoras***

*Censuró el recurrente que en la instancia no se haya conferido valor demostrativo al contrato de arrendamiento suscrito en 1976 entre él y EDUARDO LONDOÑO OCHOA, con el cual se demuestra que hay continuación contractual' en su arrendamiento, pues además de aquél se suscribió otro pacto en 1979 y uno último en 1986. Esta prosecución del vínculo deviene trascendente, en su sentir, porque en el primero de los convenios se le autorizó la plantación de mejoras, no así en los subsiguientes.*

*Oteando el expediente, se evidencia que en efecto el 1° de Febrero de 1976 se celebró entre el demandado y EDUARDO LONDOÑO OCHOA contrato de arrendamiento por término sobre los predios LA PALMITA y RANCHO GRANDE por el término de tres años, haciéndose constar en su cláusula primera que ambos predios fueron entregados **el 15 de diciembre de 1975**. Igualmente en la cláusula segunda, se dejó 'expresamente facultado al arrendatario, para mejorar los pastos, limpiándolos y resembrándolos, así como todas y cada una de las mejoras que sean necesarias para una mejor y más completa explotación de los inmuebles'.*

*Pasados los tres años, el 1° de Febrero de 1979, firmaron los contratantes un nuevo pacto de arrendamiento sobre los predios LA PALMITA y RANCHO GRANDE, dejándose constancia que la entrega en tenencia del bien se había verificado desde **el 15 de diciembre de 1978**, y que esta vez el vínculo contractual se extendería por ocho años. Adicionalmente, en este pacto se privó al arrendatario de la facultad de plantar mejoras permanentes, y aún más, se previó que de hacerlas su dominio sería del arrendador: 'no pudiendo 'EL ARRENDATARIO' plantar mejoras de carácter permanente, pues en caso de que las haga quedarán de propiedad de 'EL ARRENDADOR', sin lugar a exigir indemnización alguna por ese concepto'.*

*Al finiquito de los ocho años, habiendo fallecido ya EDUARDO LONDOÑO OCHOA, fue EDILBERTO MEJIA URUEÑA quien suscribió un nuevo contrato de arrendamiento sobre los predios LA PALMITA Y RANCHO GRANDE el 15 de diciembre de 1986, esta vez por dos*

*años, reiterándose en esa oportunidad la cláusula segunda que se había dejado plasmada en el anterior pacto de tenencia: (...). Posteriormente, ya no se firmaron convenios distintos a éste, sino que su vigencia se extendió mediante prórrogas contenidas en otrosíes, hasta el suscrito con anterioridad al fallecimiento del arrendador.*

*De estas apreciaciones emanadas de la prueba documental arrimada por el recurrente, se vislumbra que tal como éste lo sostiene hubo continuidad en la tenencia de los bienes raíces, porque al finalizar los primeros dos contratos por expiración del plazo pactado, **numeral 2 del artículo 2008 del Código Civil**, se suscribieron otros contratos que legitimaron la continuidad de su permanencia en el inmueble, a título de arrendatario.*

*Sin embargo, esto no quiere decir que haya proseguido el vínculo contractual entre 1976 y 1986, pues la fórmula establecida por el demandado y su arrendador para que aquél permaneciera en los inmuebles fue la suscripción de dos nuevos contratos de arrendamiento, uno en 1979 y otro en 1986, emergiendo de los tres documentos, en forma separada e independiente, las obligaciones que en cada uno se plasmaron.*

*Así, aunque hubo una relación negocial entre LONDOÑO y MONTOYA en la que sí se permitió la plantación de mejoras permanentes, ésta sólo rigió en vigencia del contrato de Febrero 1° de 1976, pues a partir de la segunda ley interpartes, y en la tercera que es la que soporta el presente libelo, los contratantes estipularon que se prohibía al arrendatario asentar mejoras permanentes, so pena de que se tuviesen como de propiedad del arrendador, renunciado aquél incluso a su reclamación.*

*Vale recalcar, en línea con lo anterior, que esa declaración de voluntad atinente a las mejoras no es vedada expresamente por la ley, corresponde a una materia que no involucra a los denominados derechos personalísimos, y atiende exclusivamente al interés particular del arrendatario, por lo que no hay reproche alguno a la eficacia de la comentada cláusula contractual, ni siquiera el alegado enriquecimiento sin causa, en tanto se ajusta a lo normado por el precepto 15 de la legislación sustantiva civil: ‘Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida la renuncia.’*

*Ahora bien, ha quedado establecido que el contrato de 1986, distinto e independiente de sus predecesores, es el que regula la relación de arrendamiento, y que en éste se plasmó la prohibición de la*

*plantación de mejoras, siendo ello razones suficientes para desestimar la traza argumental que se ha venido examinando. Sin embargo, también alegó el recurrente que a este proceso cabía aplicar los criterios de la Ley 200 de 1936, artículo 21 y 224, proposición que debe estudiarse en esta instancia.*

*A efectos de solventar dicha cuestión, basta relacionar sumariamente que los preceptos citados están ubicados en el Capítulo II de la Ley 200 de 1936, que se inaugura con el canon 16, cuyo texto es el que sigue:*

*ARTICULO. 16.- Desde la expedición de la presente Ley, en los juicios de lanzamiento por ocupación de hecho en predios rurales, así como en la tramitación de toda acción posesoria referente a predios de la misma naturaleza, se observarán las reglas que se consignan en los Artículos siguientes.*

*Sin dificultad alguna se aprecia, que el mismo legislador limitó las materias a que se circunscriben las reglas 21 y 22 de esa ley, a los juicios contra ocupantes y perturbadores de la posesión, no así frente a los arrendatarios, que es el tema que concentra el debate en este proceso.*

*De otro lado, el artículo 22 se confina apenas a disponer que es deber del juez resolver de oficio ‘si es o no el caso de pagar mejoras’, enunciando unos criterios para la absolución de ese interrogante, de lo que se puede extraer que: i) no siempre se debe concluir que hay lugar a reconocer mejoras; ii) los parámetros señalados auxilian al fallador, pero no agotan todas las posibilidades de cognición que pueden ser acogidas por él, como lo es el caso de las manifestaciones expresas de las partes estipuladas en convenio que hace las veces de ley entre ellas, a voces de lo reglado por el artículo 1602 del Código Civil.*

*Desde luego, los alcances de la normativa son entendibles, dado que sus destinatarios, los ocupantes y perturbadores de la posesión, por la propia índole de su irrupción en los predios no suelen firmar pacto alguno con los dueños de los inmuebles ocupados, menos aún con aquellos poseedores a quienes perturban en su tenencia material.*

*Culminado, el examen de este fragmento de la alzada, se avista que su espectro de razonamiento no reviste la suficiente entidad como para dar al traste con lo decidido por el a quo.”<sup>12</sup>*

---

<sup>12</sup> Archivo 63001310300120190006101 (508) Cdno 1 de 5.pdf, págs. 224 a 227, carpeta PRIMERA INSTANCIA.

Así las cosas, no se presta a duda que el recurrente no criticó los razonamientos efectuados por el Tribunal, sino los que a su juicio este plasmó en la providencia confutada, lo que torna el ataque desenfocado y, por ende, incompleto.

En conclusión, como el impugnante no atendió las exigencias formales atrás reseñadas, es incuestionable que el único cargo propuesto resulta inadmisibile.

### **3. Aspecto constitucional**

Para finalizar, cumple señalar que desde otra perspectiva resulta impertinente desconocer la deficiencia formal y técnica advertida para darle impulso a la demanda estudiada, de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 336 del Código General del Proceso, y el precepto 7° de la Ley 1285 de 2009, reformatorio del 16 de la Ley 270 de 1996, toda vez que en el proceso no se observa pues, vulneración de derechos constitucionales, una afrenta al principio de legalidad de los fallos, ni que se comprometa gravemente el orden o patrimonio público.

Colofón de todo lo que antecede, es que se inadmitirá la demanda auscultada y, como consecuencia de ello, se declarará desierta la opugnación.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, **INADMITE** la demanda presentada por **VÍCTOR MONTOYA BUENAVENTURA** para sustentar el recurso extraordinario de casación que interpuso frente a la sentencia proferida el 26 de octubre de 2020 por la Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Armenia, dentro del juicio declarativo de enriquecimiento sin justa causa que adelantó en contra de **YOLANDA, ÁLVARO, ÓSCAR HUMBERTO, JORGE ENRIQUE, GERMÁN, MARTHA STELLA MEJÍA IBÁÑEZ** y los herederos indeterminados de **EDILBERTO MEJÍA URUEÑA** y **LUIS EDUARDO LONDOÑO OCHOA**.

Contra la presente decisión no procede recurso alguno al tenor del artículo 346 del Código General del Proceso.

Notifíquese,

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

Presidente de Sala

**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

**AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

**Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):**

Hilda Gonzalez Neira

Álvaro Fernando García Restrepo

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

**Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999**

**Código de verificación: 9E495D55B0525405F26B5BC7FE97506D1F9F053EBBEB11B3036E0009EC7215BE**

**Documento generado en 2022-03-16**