

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO
Magistrado ponente

SC10896-2015

Radicación n.º 63001-31-10-004-2005-00011-01

(Aprobado en sesión de 3 de marzo de 2015)

Bogotá, D. C., diecinueve (19) de agosto de dos mil quince (2015).-

Decide la Corte el recurso extraordinario de casación que interpuso la demandante **AMPARO LARA SÁNCHEZ**, frente a la sentencia proferida el 28 de marzo de 2012 por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Armenia, Sala Civil - Familia, en el proceso ordinario que ella adelantó en contra de los señores **HUGO MARIO HOYOS JARAMILLO**, **CAMILO AUGUSTO HOYOS JARAMILLO**, **CLAUDIA PATRICIA HOYOS JARAMILLO**, **PAULA ANDREA HOYOS ROJAS**, **CORNELIO ANDRÉS HOYOS LARA** y de los **HEREDEROS INDETERMINADOS** del señor Luis Cornelio Hoyos Peláez, al que fue vinculado el menor **CHARLES ELIAS KHOURY HOYOS**, hijo de la difunta Sandra Marcela Hoyos Lara, representado por curador *ad litem*.

ANTECEDENTES

1. En el escrito con el que se dio inicio a la presente controversia, militante del folio 2 al 11 del cuaderno No. 1, se formularon las pretensiones que a continuación se sintetizan:

1.1. Declarar que la actora *“tiene derecho”* a que los demandados, en su condición de herederos reconocidos del señor Luis Cornelio Hoyos Peláez, *“le paguen o cancelen las **MEJORAS** y **GASTOS** realizados o ejecutados en la edificación ubicada en la carrera 14 No. 14-08, calles 16N y 17N”* de Armenia, levantada en un lote de propiedad del citado causante, quien era el *“esposo legítimo”* de la promotora del juicio, que ascienden a la suma de \$250.000.000, aproximadamente, o al *“valor que resultare”*, junto con la correspondiente indexación y los intereses legales, *“conforme al mandato contenido en el inciso 2 Art. 739 del C.C.”*.

1.2. Ordenar, como consecuencia de lo anterior, que la accionante *“tiene derecho a conservar la posesión de la edificación y la tenencia del terreno -casa de habitación- hasta tanto se le cancele el valor de ésta, como materialización del ejercicio del derecho de retención que la protege”*.

1.3. Condenar en las costas del proceso a los demandados.

2. Como sustento de tales pretensiones, se adujeron, en resumen, los siguientes hechos:

2.1. La demandante y el señor Luis Cornelio Hoyos Peláez “convivieron en unión marital de hecho” desde el 7 de febrero de 1974 hasta el 10 de marzo de 1994. El día siguiente -11 de marzo-, contrajeron matrimonio, que perduró hasta cuando aquél falleció. Durante la primera fase de su relación, procrearon como hijos comunes a Cornelio Andrés y a Sandra Marcela Hoyos Lara (q.e.p.d.).

2.2. El 14 de enero de 1992, el nombrado compañero y esposo adquirió en remate verificado en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia “*un solar con casa de habitación INCONCLUSA*”, condición esta de la construcción, que quedó establecida en la diligencia de secuestro de dicho bien, practicada en el ejecutivo que él adelantó en esa oficina judicial contra María Cristina Zapata Ramírez.

2.3. En razón a que el señor Hoyos Peláez “se encontraba válidamente unido en matrimonio con la [s]eñora LAURA JARAMILLO”, ellos, de mutuo acuerdo, mediante escritura pública No. 708 del 7 de agosto de 1993, otorgada en la Notaría Segunda de Calarcá, disolvieron y liquidaron la sociedad conyugal que tenían constituida, en virtud de lo cual se adjudicó al primero el inmueble mencionado en el punto precedente.

2.4. El citado causante autorizó a la actora “*para terminar dicha edificación, pues que esta sería en adelante **su casa y la de sus hijos SANDRA MARCELA y CORNELIO ANDRÉS HOYOS LARA**, y fue aquélla la que construyó, refaccionó*

toda la obra blanca, como baños, cielo rasos, puertas, pintura, ventanas, marcos, rejas, redes eléctricas, cerrajería, y así se infiere de los contratos firmados por mi mandante con el [a]rquitecto contratista **SAÚL ANGARITA VALENCIA**, quien dirigió la obra; y otros contratistas como: **ARCENIO FAJARDO**; **HENRY GONZÁLEZ**; **JAIME AMÉZQUITA** y **ÁLVARO AVILÉZ**, y de las facturas, recibos, planillas de pago y demás documentos hech[o]s únicamente a nombre de mi mandante”.

2.5. A su turno, fue la gestora de la controversia quien “compró a diferentes proveedores los materiales y accesorios requeridos para la terminación, como material de río, pinturas, maderas, enchapes, chapas, techos, hierro, cemento, vitrales, accesorios de baños, molduras, pasamanos, rejas, baños, cielo raso, redes eléctricas, vidrios, cerrajería y demás elementos requeridos para este tipo de edificación”.

2.6. Esas obras y materiales los sufragó la demandante con recursos propios, como quiera que es “persona trabajadora, dedicada al comercio y en especial a la elaboración y venta de joyas”, según se acreditó con algunos de los documentos que se acompañaron al libelo introductorio.

2.7. En conclusión, la señora Lara Sánchez edificó en suelo ajeno “con el consentimiento o autorización” del propietario de lote de terreno, su compañero y esposo, señor Luis Cornelio Hoyos Peláez, toda vez que él “le **dijo que esta sería su casa y la de sus hijos comunes**”, situación de hecho que “se enmarca dentro de los parámetros del Art. 739 del C.C.”, particularmente, de su inciso segundo.

2.8. Es aplicable el “*principio constitucional y legal del ‘Enriquecimiento sin Causa’*, mediante el cual a nadie le está permitido enriquecerse a costa del empobrecimiento de otro, y es lo que en el proceso sucesorio del causante CORNELIO o LUIS CORNELIO HOYOS PELÁEZ está sucediendo, esa universalidad jurídica de bienes dejada por éste, pretende engrosarse a costa de los recursos y la inversión hecha en el lote de terreno” por la actora.

3. La demanda fue admitida por el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia, al que por reparto le correspondió el conocimiento del asunto, mediante auto del 2 de febrero de 2005 (fls. 31 y 32, cd. 1).

4. Dicho proveído se notificó personalmente a los demandados determinados así: a Cornelio Andrés Hoyos Lara, el 18 de abril de 2005 (fl. 47, cd. 1); a Hugo Mario Hoyos Jaramillo, el 12 de mayo del mismo año (fl. 62, cd. 1); a Camilo Augusto y Claudia Patricia Hoyos Jaramillo, por intermedio de la apoderada judicial que designaron para que los representara, el 16 de junio del año en cita (fl. 77, cd. 1); y a Paula Andrea Hoyos Rojas, el 21 de julio de 2005 (fl. 95, cd. 1).

Previo el emplazamiento de que trata el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, se designó curadora *ad litem* a los HEREDEROS INDETERMINADOS del señor Luis Cornelio Hoyos Peláez, auxiliar de la justicia a la que se le enteró personalmente el proveído admisorio del libelo, en diligencia surtida el 26 de septiembre de 2005 (fl. 139, cd. 1).

5. Obra del folio 64 al 66 del cuaderno principal, escrito de contestación de la demanda presentado en nombre del señor Cornelio Andrés Hoyos Lara, sin que la apoderada que lo suscribió hubiese allegado el poder otorgado por aquél, que la facultara para realizar dicha actuación.

Los accionados Hugo Mario, Camilo Augusto y Claudia Patricia Hoyos Jaramillo, a través de una misma apoderada judicial, pero en escritos separados, replicaron el libelo introductorio. En desarrollo de ello, se opusieron al acogimiento de sus pretensiones, se pronunciaron de distinta manera sobre los hechos invocados en apoyo de las mismas y formularon, en suma, las excepciones que denominaron “*INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA*”, “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*” y por “*PASIVA*”, “*PRETENSIÓN EXTRA LEGAL o ULTRA LEGAL*”, “***Falta de integración del [c]ontradictorio por la [p]asiva***” y “***Caducidad de [l]a [a]cción***” (fls. 68 a 75 y 81 a 90, cd. 1).

La demandada Paula Andrea Hoyos Rojas, representada por un abogado diferente, al responder el escrito con el que se dio inicio al litigio, pidió que se desestimaran las solicitudes en él elevadas, se refirió a cada uno de los fundamentos fácticos allí invocados y propuso las excepciones que designó como “***INEPTITUD SUSTANTIVA DE LA DEMANDA***” y “***CADUCIDAD DE LA ACCIÓN***” (fls. 101 a 111, cd. 1).

La curadora *ad litem* de los HEREDEROS INDETERMINADOS del causante Luis Cornelio Hoyos Peláez,

en el memorial que milita en los folios 140 y 141 del cuaderno principal, manifestó, en síntesis, que se atenía a lo que resultara probado en el proceso.

6. Por aparte, los hermanos Camilo Augusto y Claudia Patricia Hoyos Jaramillo propusieron la excepción previa de “**FALTA DE COMPETENCIA**” (fls. 91 y 92, cd. 1), que el Juzgado del conocimiento declaró no probada mediante proveído del 2 de agosto de 2006 (fl. 176 a 178, cd. 1), que no repuso y en relación con el cual negó la concesión del recurso subsidiario de apelación planteado por el excepcionante (auto del 2 de octubre de 2006, fls. 184 a 187, cd. 1), determinación esta última que el Tribunal Superior de Armenia avaló, al desatar la queja que se formuló contra ella (providencia del 2 de mayo de 2007, fls. 101 a 110, cd. 6).

7. Agotado el trámite de la primera instancia y luego de que la mencionada Corporación, en autos del 8 de marzo (fls. 9 a 13, cd. 4) y 11 de octubre de 2010 (fls. 5 a 13, cd. 5) anulara lo actuado en el proceso, por no haberse vinculado a CHARLES ELIAS KHOURY HOYOS, en su calidad de heredero de la también demandada y fallecida SANDRA MARCELA HOYOS LARA, se renovó el diligenciamiento y se dispuso, de conformidad con el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, el emplazamiento del padre de dicho menor, señor Nohra Khoury, que surtido dio lugar a que se le designara curadora *ad litem*, a quien se le notificó personalmente el auto admisorio de la demanda en diligencia del 7 de marzo de 2011 (fl. 261, cd. 3).

La auxiliar de la justicia, en cuanto hace al memorial con el que se dio inicio a este asunto, manifestó estarse a lo que se acreditara en el litigio y no constarle los hechos allí esgrimidos (fls. 262 y 263, cd. 3).

8. Enseguida, el juzgado del conocimiento dictó sentencia el 3 de junio de 2011, en la que denegó las excepciones meritorias propuestas por los demandados; declaró que a la actora *“le asiste derecho a reclamar como lo ha hecho a través de su representante judicial, el pago de las mejoras reconocidas a raíz de este proceso, realizadas por ella en la casa de habitación ubicada en la Calle 16 Norte No. 14-08 de esta [c]apital, por valor de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENT[O]S TRES PESOS MCTE. (\$329.858.403,00)”*; ordenó a los accionados que *“le paguen a la demandante AMPARO LARA SÁNCHEZ por concepto de mejoras”*, esa suma de dinero; y los condenó en las costas (fls. 269 a 283, cd. 3).

9. Al desatar la apelación que contra ese pronunciamiento formularon Mario, Camilo Augusto, Claudia Patricia Hoyos Jaramillo y Paula Andrea Hoyos Rojas, el Tribunal Superior de Armenia, Sala Civil – Familia, mediante el suyo, que data del 28 de marzo de 2012, lo revocó y, en su reemplazo, negó las pretensiones del libelo introductorio, absolvió a los demandados y condenó a la promotora del pleito en las costas de ambas instancias (fls. 14 a 42, cd. 7).

LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

Para arribar a esas determinaciones, el juzgador de segundo grado expuso, en resumen, los siguientes razonamientos:

1. Pese a que los llamados a conocer del presente asunto eran los jueces civiles del circuito de Armenia, la nulidad derivada de que su tramitación se hubiere adelantado ante el Juzgado Cuarto de Familia de esa capital se encuentra saneada, por el silencio de las partes.

2. No merece acogimiento la invalidación procesal reclamada por los apelantes, con sustento en que como una de las personas demandadas fue Sandra Marcela Hoyos Lara, quien falleció antes de la presentación de la demanda, no podía previamente a que se le excluyera como tal, disponerse la citación de su hijo Charles Elías Khoury Hoyos.

Lo anterior debido a que la providencia mediante la que se convocó a dicho menor *“se ajusta a derecho, como quiera que (...) acompasa [con] lo consagrado en el C. de P.C. en su artículo 83”* y, por lo mismo, *“la actuación carece de vicios”*, amén que *“si existiere la nulidad que se le quiere achacar al proceso, a voces del artículo 143 ibídem, no puede alegarla quien no la planteó como excepción previa y solo es alegable por quien resulta afectad[o] por ella, que para el caso no son quienes se duelen en la instancia de la impugnación”*.

3. Por mandato del numeral 3º del artículo 1783 del Código Civil, no entran a la sociedad conyugal “(...) ‘[t]odos los aumentos materiales que acrecen a cualquiera especie de uno de los cónyuges, formando un mismo cuerpo con ella, por aluvión, **edificación**, plantación o cualquier otra causa’ (Negrillas de la Sala)”, precepto en torno del que la jurisprudencia ha precisado que “(...) ‘[p]ara saber si el mayor valor que durante el matrimonio adquieren los bienes raíces que aporta uno de los cónyuges, le pertenecen a él o a la sociedad conyugal, es preciso tener en cuenta la causa que ha determinado ese aumento. (...). Si proviene, ya de aumentos materiales que acrecen a la especie, formando un mismo cuerpo con ella por aluvión, edificación, plantación, etc., ya de causas naturales e independientes de la industria del cónyuge, como vías férreas, fundación de poblaciones, etc., entonces pertenece al cónyuge sin que se deba nada a la sociedad conyugal. El mayor valor no puede considerarse como fruto, rédito o lucro’ (se ha subrayado)”.

Por consiguiente, “un cónyuge no puede reclamar mejoras al otro, siendo éste último el dueño de la especie mejorada. La jurisprudencia transcrita es coherente con el contenido del ordinal 3 del artículo 1783 del Código Civil que al enlistar los bienes que no integran el haber de la sociedad conyugal menciona todos los aumentos materiales que acrecen por edificación a cualquiera especie de uno de los cónyuges, formando un mismo cuerpo con ella”.

Cabe colegir que “la accesión que a cualquier título acrece al bien raíz propio de uno de los cónyuges, le pertenece a éste”.

4. Tras relacionar con detalle buena parte de las pruebas recaudadas y/o practicadas en el proceso, el *ad quem* advirtió:

4.1. Hay “certeza de que el inmueble que adquirió en remate CORNELIO HOYOS se encontraba en estado incipiente de construcción”.

4.2. Igualmente se comprobó “que a la hora de la presentación de la demanda, ese inmueble se ha erigido como una casa habitable y elegante que cuenta con una sección para taller de joyería. Así que el mejoramiento del bien raíz materia de la litis es ostensible e indiscutible; esto no es óbice para decir que la conclusión es global por cuanto no hay una enunciación desglosada de todas y cada una de las tareas, actividades y obras adelantadas para llegar a ese estado actual”.

4.3. Está plenamente acreditado “que las obras realizadas en el empeño de adecuar el inmueble para llevarlo al estado en que ahora se encuentra, se adelantaron a ciencia y paciencia de su propietario, CORNELIO HOYOS”.

4.4. Del “cúmulo de testigos llamados a declarar se tiene que hay unos que dan cuenta de que AMPARO LARA llevó adelante las mejoras de la casa, como también hay otros que ponen en cabeza de CORNELIO HOYOS actuaciones y conductas encaminadas al mismo fin. De los testigos que atrás quedaron colacionados, la Sala no avizora que ellos, todos, hayan faltado a la verdad o tengan interés en distorsionar la realidad que (...) presenciaron o conocieron, sino que cada uno relat[ó] desde su ubicación lo que llegó a ser de su conocimiento. De ello deducimos

que tanto AMPARO LARA como CORNELIO HOYOS mostraron interés y actividad en el mejoramiento del inmueble, que a ambos se los vio haciendo erogaciones con igual destino, aspectos que no son de llamarnos a sorpresa o perplejidad, como quiera que AMPARO LARA y CORNELIO HOYOS formaban una pareja desde hacía muchos antes (sic) de la adquisición en remate del inmueble y hasta el día del fallecimiento de HOYOS”.

4.5. Las dudas que en el proceso existen respecto a *“las mejoras efectivamente realizadas por cuenta y con dineros de la actora”* se acrecientan, porque no se especificaron, toda vez que la demanda únicamente contiene la descripción general de los hechos cuarto y sexto, sin que el reconocimiento de las pretensiones pueda hacerse con un fundamento distinto al allí expuesto, *“pues se estaría atentando contra el derecho de defensa de los demandados”* si se atendieran *“pedidos extemporáneos”* elevados *“en busca de un fallo extra petita (extra facta)”*.

4.6. La señora Lara Sánchez no afirmó, ni demostró, que *“los dineros que se dicen invertidos en las mejoras los poseía antes de contraer nupcias y los aportó al matrimonio”*, sino que se *“limitó a denotar que había algún patrimonio en su haber sin que llegue a la entidad suficiente para decir que con los documentos que arrimó había lo bastante para invertir en lo que luego ha venido a reclamar (Ver contrato de compraventa de acciones en un hotel, por la suma de \$7’500.000 pagaderos en cuotas, la certificación de un banco sobre manejo de [una] cuenta, y el cobro de una deuda que un hotel le hace a la actora)”*.

4.7. No es de recibo el dictamen pericial rendido en el proceso, pues se circunscribió *“a la actualización de los valores de las obras que están ostensibles en el inmueble”* y porque no *“discrimin[ó] cuáles obras son de cuenta de la demandante y cuáles de cuenta del propietario, si es que trabajaron de manera separada o invirtieron separadamente, e incluy[ó] valores que no vendrían al caso como AIU, administración, imprevistos y utilidad”*.

4.8. La mayoría de las mejoras acreditadas se realizaron en los años 1992 y 1993, *“cuando CORNELIO HOYOS estaba casado con LAURA JARAMILLO, algunas después de su separación conyugal y otras, escasas, en la etapa de su matrimonio con AMPARO LARA”*.

En consonancia con ello, se establece que *“si lo fueron en la temporada del matrimonio de CORNELIO HOYOS con LAURA JARAMILLO, la deuda sería cobrable a esta sociedad conyugal que ya se liquidó, y a la cual nada se le inventarió como pasivo con base en las mentadas mejoras, ni se le requirió por cuenta de la actora, y la deuda estaba a cargo de esa sociedad conyugal. Las mejoras plantadas con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal del primer matrimonio, de probarse, tendrían que correr a cargo de CORNELIO HOYOS. Y si lo fueron en la época del matrimonio de CORNELIO HOYOS con AMPARO LARA, no procede el cobro por las razones que se expusieron en el punto 2.5. de estas consideraciones”*.

5. A final el Tribunal concluyó, por una parte, que *“la demandante no ha logrado demostrar las mejoras que ella efectivamente (...) plant[ó] con dineros (...) exclusivamente propios*

en el bien inmueble de que habla el expediente”; y, por otra, que “la falta de señalamiento concreto de cada una de las mejoras y los tiempos en que se desarrollaron”, impiden “una condenación en concreto para autorizar el recobro de aquellas que aún pudieran estar a favor de la actora”, ya que la “enunciación de las construcciones y accesiones efectuadas al inmueble es dispersa y no se logra ni cuantificarlas en concreto, ni saber cuándo en verdad fueron realizadas una a una, por lo que la Sala no tiene la atribución de hacer conjeturas en aras de despachar los valores que se consideran adeudados” a la actora.

LA DEMANDA DE CASACIÓN

Contiene dos cargos que la Corte resolverá conjuntamente, porque sólo así constituyen un eventual ataque panorámico o integral de la sentencia cuestionada.

CARGO PRIMERO

Se denunció la infracción indirecta de los artículos 738 y 739 del Código Civil, por falta de aplicación; y 1783 de la misma obra, por haberse hecho actuar impropriamente, todo como consecuencia de los errores de hecho en que incurrió el Tribunal al apreciar la demanda y las pruebas del proceso.

1. En desarrollo de la acusación, su proponente denunció tres yerros de ponderación probatoria: la incorrecta apreciación de la demanda; la preterición de los elementos de juicio que puntualizó el recurrente; y la

tergiversación de las pruebas que expresamente invocó el sentenciador de segunda instancia en su fallo.

2. En cuanto hace al primero de esos desatinos, el censor observó:

2.1. Radicó, esencialmente, en que *“con vista en el texto de la demanda”, el ad quem “hall[ó] que estaba en presencia de una reclamación puesta por uno de los cónyuges y en su condición de tal, y como halló que así era, que eso decía la demanda”, definió la controversia con sujeción a las normas de la sociedad conyugal.*

2.2. Con otras palabras: *“el Tribunal a partir de sentar un dato de la realidad: la demandante es uno de los cónyuges y demand[ó] en esa condición, acometió la selección del marco jurídico, como cuando en un proceso se dice que el demandante demanda como comerciante y se invocan las normas mercantiles”.*

2.3. Si el *ad quem* *“no hubiese sentado que la demandante reclamaba en calidad de cónyuge, (...) no habría incursionado en los terrenos de la sociedad conyugal y sus reglas. Fue esa afirmación de hecho: que se trata de la demanda puesta por un cónyuge en calidad de tal, la que gobernó el resto de la sentencia”,* yerro que *“es manifiesto y trascendente, pues alteró gravemente el sentido y alcance de la demanda, fruto de lo cual el desavío de la sentencia fue inexorable. El descarrío viene entonces de una lectura imposible de la demanda, no de una interpretación dudosa, pues la demanda no es ambigua o*

penumbrosa, sencillamente la demanda es clara pero el sentenciador ad quem le hizo decir lo que ella no dice”.

2.4. Advirtió que en ninguna parte del escrito inaugural de la controversia, la actora invocó *“la calidad de cónyuge sobreviviente como condición o calidad jurídica habilitante de su reclamo”*; que no pidió *“para la sociedad conyugal”*; que, por el contrario, en los hechos de ese libelo, indicó que *“las mejoras (...) fueron puestas en el inmueble con anterioridad a la realización de su matrimonio con el señor Cornelio Hoyos, y no a causa ni con ocasión de él, ni en su desarrollo”*; y que por eso, los fundamentos jurídicos allí aducidos, fueron los artículos 713, 738, 965 y 970 del Código Civil.

En respaldo de lo anterior, el impugnante reprodujo el hecho cuarto de la demanda y se ocupó de analizarlo.

2.5. Tras precisar, de un lado, que *“la sociedad conyugal Hoyos-Lara, surgió a la vida jurídica con el matrimonio celebrado el 11 de marzo de 1994”* y, de otro, que *“las mejoras fueron plantadas en 1993”*, el impugnante puso de presente que *“la relación que allí surgió no es entre cónyuges sino entre personas extrañas desde una perspectiva patrimonial, pues Cornelio y Amparo, en la época de las obras fueron compañeros permanentes, pero nunca socios de una sociedad patrimonial, pues Cornelio tuvo sociedad vigente con Laura Jaramillo, por lo tanto, no era posible aplicar el artículo 1783 inciso 3º del Código Civil”*.

2.6. El censor se detuvo luego en los hechos octavo y noveno del libelo introductorio, con base en los cuales reiteró que la actora alegó *“haber hecho las mejoras, no en desarrollo de la sociedad conyugal, sino cuando era compañera de Cornelio”*; y aseveró que *“en la demanda había información suficiente y clara de que la edificación fue terminada antes de noviembre de 1992, y para ese año, Amparo y Cornelio, no tenían sociedad conyugal, la que solo empezó el 11 de marzo de 1994, por lo cual, es impropio que el Tribunal aplicara las reglas de la sociedad conyugal, si cuando las mejoras fueron puestas no existía ninguna comunidad de bienes a título universal, pues ella nació después de puestas las obras, exactamente en 1994”*.

2.7. Así las cosas, el recurrente solicitó *“reconocer que hubo error de hecho en la sentencia del Tribunal, en tanto este entendió en una infortunada apreciación de la demanda, que la demandante estaba reclamando como cónyuge y en su calidad de tal y que se debatía una relación de ese talante (...)”*.

3. Fijada su atención en el argumento del Tribunal relativo a que en el proceso no se acreditó que las mejoras *“fueron puestas por la demandada con su propio dinero”*, el recurrente enrostró al Tribunal la preterición de las siguientes pruebas, todas trasladadas del *“proceso de sucesión de Cornelio Hoyos Peláez”*:

3.1. Los testimonios que pasan a relacionarse, en relación con los cuales el *ad quem* consignó, en esencia, las apreciaciones que luego de su identificación se condensan:

3.1.1. Saúl Teodoro Angarita Valencia: se trata del arquitecto que dirigió la obra realizada por la actora; su versión *“integra los demás relatos, que vistos aisladamente podrían tener menos eficacia comunicativa y probatoria”*; la *“contraevidencia en que incurrió el Tribunal, viene en gran medida de no haber visto este testimonio fundamental, que sin excesos ni demasías retóricas, puede y debe ser catalogado como testigo estrella”*; su declaración *“contiene información adicional sobre la autoría y pago de las obras”*, toda vez que el deponente señaló que *“firmó dos contratos con la demandante, que con ella se entendió siempre”* y que fue la señora Lara Sánchez quien *“le pagó por su labor”*, amén que *“describ[ió] las obras, brind[ó] detalles y circunstancias pormenorizadas del estado de ruina de la casa y de su terminación y estado final de habitabilidad”*; y, adicionalmente, el testigo reconoció que *“el señor Cornelio Hoyos, (...) le dijo que debía entenderse con Amparo Lara para la restauración y que así procedió hasta convertir en vivienda lo que era una ruina”*.

3.1.2. Luis Arcenio Fajardo Arguello: fue quien ejecutó la mayor parte de la obra; dio cuenta *“del papel asumido por el arquitecto Saúl Teodoro Angarita Valencia”*; comprometió *“su responsabilidad reconociendo los documentos en que reposa la memoria del contrato”*; ubicó *“los hechos en un marco temporal anterior a la sociedad conyugal Hoyos-Lara”*; y fue *“generoso en información relevante para corroborar la hipótesis de que la demandante puso los materiales y pagó las obras”*.

3.1.3. Henry González Cifuentes: aportó información sobre la época en la que se verificó la edificación -1992-; la experiencia de la señora Lara Sánchez *“en construcciones (obra anterior de Valle del Sol)”*; la capacidad económica de ésta; la *“dirección y financiación de la (...) casa”*; la *“existencia de otros obreros y control de los mismos por el testigo, y sobre pagos periódicos hechos por la demandante”*; y que Cornelio Hoyos *“se puso al margen de la obra”*.

3.1.4. Jaime Amézquita Trujillo: fue *“igualmente artífice”* de los trabajos realizados en el inmueble que trata la demanda; su dicho coincide con el de los deponentes en precedencia compendiados; colocó *“a la demandante Amparo Lara Sánchez como autora de esas obras”* y como la persona que *“las controlaba y pagaba”*.

3.1.5. Álvaro Avilés Pineda: participó directamente en la construcción; su dicho es coincidente con las otras declaraciones; y ratificó que *“Cornelio Hoyos se marginó de la obra”*.

3.1.6. Alba Lucy Toro Toro: intervino en la remodelación de la casa y reconoció los documentos relativos a las divisiones en vidrio templado, que se instalaron en ella.

3.2. Los siguientes documentos:

3.2.1. El de folio 156 del cuaderno No. 2, que informa sobre los trabajos de *“decoración en yeso y moldura”* efectuados en 1992, por valor de \$9.942.000.

3.2.2. El tocante con la *“hechura de todas las cornisas lineales dobles de toda la casa, rincones; más un contrato de hecho, de un cielo falso por un costo de \$2.350.000, un cielo falso en último piso, por un costo de \$565.000, cielos falsos por \$705.000, \$1.722.000, \$350.000, \$400.000, \$400.000, suma de \$9.942.000, por concepto de una obra de decoración en yeso y moldura, realizada en el año 1992”* (fl. 154, cd. 2).

3.2.3. El *“contrato de asesoría entre el [a]rquitecto Saúl Angarita Valencia y Amparo Lara Sánchez, para la terminación de una obra en la calle 16 Norte No. 14-08 de la ciudad de Armenia, que comprende acabados, fachadas, piso, marcos, puertas y contratación de personal”*, fechado el 17 de febrero de 1992 y por la suma de \$7.800.000 (fl. 156, cd. 2).

3.2.4. El *“contrato de excavación del área adyacente a los garajes, para hacer las bases de una edificación”* y las *“instalaciones hidráulicas y sanitarias”*, celebrado entre la aquí demandante y el citado arquitecto Angarita Valencia el 15 de marzo de 1992, por la suma de \$4.000.000 (fl. 157, cd. 2).

3.2.5. Los contratos que suscribieron Henry González Cifuentes y Amparo Lara Sánchez para la realización de las instalaciones eléctricas, que aquél reconoció cuando declaró (fls. 158 a 160, cd. 2).

3.2.6. Y el acuerdo al que llegaron Jaime Amézquita Trujillo y la aquí accionante, para *“hacer un revestimiento de fachada en marmoplast, resane y pintura de paredes, y un patio en marmoplast”*, por valor de \$8.000.000 (fl. 161, cd. 2).

3.3. La inspección judicial que milita a folio 140 del cuaderno No. 2, en la que consta que *“se puso a disposición de los peritos la diligencia de avalúos y el remate del inmueble, con el fin de determinar su condición y estado cuando fue rematado el 14 de enero de 1992, luego de lo cual se verificó su estado actual, para por contraste deducir la existencia y temporalidad de las mejoras”*.

4. Con el mismo propósito, esto es, para controvertir la conclusión del Tribunal consistente en que la accionante no demostró que las mejoras plantadas en el predio del proceso, las realizó exclusivamente ella con recursos propios, el recurrente denunció la indebida apreciación de los siguientes medios demostrativos:

4.1. Por cercenamiento, esto es, por no haberles otorgado toda su dimensión demostrativa:

4.1.1. El testimonio de Guillermo León Botero Villa, como quiera que fue *“más revelador”* de lo que el *ad quem* apreció. El deponente es un *“comerciante de trayectoria que provee materiales de construcción y que aún mantiene el establecimiento abierto al público”*; indicó que *“envió materiales a la casa en remodelación”* ubicada *“por los lados de La Fogata”*;

y se refirió a los *“negocios de joyas”* que hizo con la demandante, lo que demuestra la *“suficiencia y capacidad económica de esta”*.

4.1.2. El testimonio de Orlando Rodríguez Arenas, quien informó sobre *“la capacidad económica de la demandante y de su actividad dominante y excluyente en la remodelación de la casa”*.

4.1.3. El testimonio de Alberto Londoño Valencia, del que el *ad quem* pasó por alto su *“profesión”* y *“la riqueza de detalles de su dicho”*, por cuanto el deponente se refirió a *“la actividad económica y solvencia de la parte demandante”* y a que ella fue quien *“adquirió y pagó los materiales”* para la remodelación y se ocupó de despacharlos al respectivo inmueble. Añadió que el mencionado sentenciador, tampoco tuvo en cuenta que el deponente reconoció *“las facturas de venta de los materiales”*.

4.1.4. El testimonio de Julieta Castro Henao, persona que ofreció *“un extenso volumen de datos e informaciones que crean sentido a las demás pruebas y abrigo a las pretensiones de la demanda”*; trató *“de antaño a las familias Hoyos – Jaramillo y Hoyos – Lara, como que fue novia de uno de los hijos del primer matrimonio de Cornelio, es decir, conoc[í]o a demandantes y demandados y la intimidad de las relaciones en los distintos tiempos”*; refirió que *“Amparo vendía joyas y compraba materiales a la testigo, propietaria (...) de un almacén dedicado a expender artículos de construcción”*; y escuchó *“de labios del propio Cornelio Hoyos decir que la remodelación y*

terminación de la casa era asunto exclusivo de la demandante, no sólo desde el punto de vista gerencial, sino desde el financiero, en tanto ella debería proveer los fondos”.

4.1.5. El testimonio de Emma Emilia Ordóñez de Rincón: atribuyó *“la reconstrucción de las ruinas a Amparo Lara Sánchez”*; manifestó que escuchó decir a Cornelio que ella *“era la que iba a hacer su casa, y en efecto fue así”*; y aludió a la *“capacidad económica y empuje empresarial”* de la actora.

4.1.6. El testimonio de Amparo Arbeláez Escalante. La deponente conoció a las *“partes en este asunto por más de treinta años”*; admitió que la demandante ya había construido en *“Villa del Sol”*, que *“comerciaba con joyas”*, que *“tenía capacidad económica”*, que *“conoció a Cornelio porque le ayudaba en política”* y que *“le oyó decir a éste haber entregado a Amparo una casa en obra negra con la condición de que ella la terminara”*; narró que le prestó dinero a la actora *“para pagar obreros”*; y supo de *“la gestión”* así como del *“pago”* al *“arquitecto Angarita”*.

4.1.7. El testimonio de Alfonso Vélez García, ingeniero industrial que conoció a Amparo Lara Sánchez, aproximadamente, veintitrés años atrás; le vendió a ella *“un equipo para un chalet en Valle del sol, y otro para la casa de la avenida Bolívar en 1992”*; vio *“la casa en obra negra”*; y *“reconoció la firma y el sello puestas en la cuenta de cobro”*.

4.1.8. El testimonio de Héctor Jaime Gil Gómez, quien se relacionó con la demandante *“desde la época de la*

implantación de las mejoras 1992, visitó la casa que queda cerca del hospital, vio que el inmueble estaba en obra negra, por cuenta de la demandante sustituyó las esterillas por puertas, ventanas, rejas de seguridad, barandas y balconcitos en aluminio”. Adicionalmente, el declarante reconoció los documentos “alusivos a la operación, fechados en marzo 8 de 1992”.

4.1.9. El documento allegado con la demanda, que contiene una *“especificación detallada de la naturaleza y valores respectivos”* de la reforma que se hizo en el inmueble sobre el que versó la acción, como quiera que el Tribunal, pese a que *“se detuvo”* en él, *“lo descartó porque a su juicio era insuficiente como prueba”*, omisión que tuvo su génesis en la preterición de la inspección judicial que obra a folio 140 del cuaderno No. 2, a la que ya se hizo referencia.

4.1.10. El dictamen pericial, como quiera que el Tribunal dejó de ver en él *“la ‘edad’ de las mejoras”*.

4.2. Por adición o, en otros términos, por ver en las pruebas más de lo que objetivamente representan:

4.2.1. Testimonio de José William Lemus, toda vez que es notorio su *“estrecho conocimiento”* de los hechos; la intervención proveniente de Cornelio Hoyos a la que se refirió, *“es apenas marginal”*, como quiera que *“la insignificancia de las puntillas frente a la magnitud de la obra, muestra que el Tribunal no podía fundar su decisión en esta prueba, porque además coloc[ó] a Cornelio como contratante del arquitecto Angarita, cuando éste mismo lo negó enfáticamente”*.

4.2.2. Testimonio de Norberto Avendaño Peñalosa, que *“no merece ninguna credibilidad, pues si no fuera porque se le dejó a salvo de comparación con las demás pruebas, suprimidas objetivamente por el Tribunal, se hubiera revelado su escasa dimensión, y la pobreza de su relato”*. Lo expresado por este declarante quedó desmentido con las restantes versiones juramentadas recaudadas en el proceso, particularmente las del ingeniero Londoño, Henry González y el propio arquitecto Angarita.

5. Al final, el recurrente asevero que los yerros del sentenciador de segunda instancia fueron *“manifiesto[s] y trascendente[s]”*, porque como consecuencia de ellos, negó lo evidente: *“que las obras las hizo la demandante, que Cornelio se marginó de las mismas y que la autoría no es penumbrosa como dijo] el Tribunal, sino que de las pruebas emerge diamantinamente la realidad: las obras las hizo la demandante, qu[ien] tenía suficiente capacidad económica para emprender las obras que reclama”*.

En tal orden de ideas, solicitó *“casar la sentencia dictada por el Tribunal de Armenia, el 28 de marzo de 2012, y en sustitución (...) confirmar la (...) de primera instancia, proferida por el Juzgado Cuarto de Familia de la ciudad de Armenia, el 2 de agosto de 2010”*.

CARGO SEGUNDO

Denunció el quebranto de las mismas normas señaladas en la acusación anterior, esta vez *“por la vía directa,*

en tanto que [el ad quem] dejó de aplicar el artículo 739 del C.C., porque entendió (página 27 del fallo) que la demanda debía dirigirse contra las sociedades conyugales formadas en su momento por Laura Jaramillo y Cornelio Hoyos, y luego por Amparo Jaramillo” y aquél, reproche que soportó en los siguientes planteamientos:

1. De entrada, el censor especificó que el “[e]rror jurídico” del sentenciador de instancia consistió “*en que (...) aplicó las normas de la sociedad conyugal, cuando el asunto debió desenvolverse a la luz de la reglas de la accesión*”, con lo que “*privó a la demandante, quien puso las mejoras y edificaciones en el inmueble de propiedad de Cornelio Hoyos Peláez, hoy de sus herederos, el derecho a recibir el valor de las expensas y edificaciones, constituyendo con ello un evento de enriquecimiento injusto, que quiso evitar el artículo 739 del C.C. Claro está que el instituto de la accesión hace dueño de las construcciones a quien es dueño de la heredad, pero, no sin la debida compensación y pago, salvo el caso del derecho de retiro*”.

2. Luego de reproducir aquel aparte de la sentencia cuestionada, en la que el Tribunal diferenció las épocas en que pudieron plantarse las mejoras: durante la vigencia de la sociedad conyugal conformada por los señores Laura Jaramillo y Cornelio Hoyos; luego de su disolución y liquidación; y en vigencia de la sociedad conyugal constituida por la aquí demandante y el mencionado señor, el recurrente observó que como el Tribunal dio a “*entender que opera una regla jurídica sobre la legitimación por pasiva que el Tribunal cree se halla en las distintas sociedades conyugales*”, dicha autoridad buscó “*la legitimación en donde ella no existe, es decir, en las*

sociedades conyugales, cuando la legitimación para soportar la demanda, esto es, por pasiva, reside y residió siempre en la misma persona, en el propietario (...), es decir, en sus herederos, que son hoy los demandados como paladinamente se dijo en la demanda”.

3. Enseguida indicó que por lo atrás señalado, solicita *“que la sentencia sea casada, para que en su lugar sea confirmada la sentencia de primera instancia favorable a las pretensiones”.*

CONSIDERACIONES

1. Ordenados con un criterio lógico-jurídico, se establece que los argumentos esenciales esgrimidos en el fallo cuestionado para desestimar las pretensiones de la actora, corresponden a los siguientes:

1.1. En primer lugar, que apreciadas las pruebas del proceso, en particular, la testimonial, se establece que las mejoras de que se trata, fueron plantadas en conjunto por los señores Amparo Lara Sánchez y Luis Cornelio Hoyos Peláez, entre quienes existió una estrecha relación de pareja, incluso, desde antes de casarse, lo que excluye que dichos trabajos hubiesen sido realizados por cuenta solamente de la actora y con dineros exclusivamente suyos.

1.2. Y, en segundo término, que según la época en la que se realizó ese trabajo, son aplicables las siguientes reglas:

1.2.1. Si ello aconteció en los años 1992 y 1993, cuando Luis Cornelio Hoyos Peláez aún se encontraba casado con la señora Laura Jaramillo, el valor de la remodelación del inmueble “*sería cobrable*” a la “*sociedad conyugal*” conformada por ellos dos, la que ya se liquidó sin que se hubiere, de un lado, relacionado en el inventario dicho pasivo y, de otro, mediado requerimiento alguno por parte de la aquí demandante.

1.2.2. Para el caso de las mejoras efectuadas con posterioridad a la liquidación de la referida sociedad conyugal y antes del matrimonio de la promotora de este litigio con el citado señor Hoyos Peláez, el responsable de su valor sería este último.

1.2.3. Y en el supuesto de labores verificadas luego de que los señores Lara Sánchez y Hoyos Peláez se casaran, su costo no sería reclamable por la primera frente al segundo, habida cuenta que, como lo alegaron los demandados al sustentar el recurso de apelación que interpusieron contra el fallo de primer grado, de conformidad con el numeral 3º del artículo 1783 del Código Civil, “*los aumentos materiales que acrecen por edificación a cualquiera especie de uno de los cónyuges, formando un mismo cuerpo con ella*”, le pertenecen a su propietario, sin que haya lugar a la reclamación de mejoras de un esposo al otro.

En frente de esta hipótesis, el Tribunal agregó que la actora no acreditó que los dineros que invirtió en las referidas mejoras “*los poseía antes de contraer nupcias y los*

aportó al matrimonio”, pues las pruebas informan solamente de unos recursos del todo insuficientes para cubrir el costo de la remodelación que dijo realizó.

2. Para cuestionar la primera de esas conclusiones del Tribunal, el recurrente, como ya se registró, propuso en el cargo primero tres específicos yerros fácticos, a saber: la preterición de la prueba trasladada; la tergiversación por cercenamiento de buena parte de las pruebas practicadas en el proceso; y la alteración, por adición, del contenido objetivo de las declaraciones de los señores José William Lemus y Norberto Avendaño Peñalosa. Se sigue, pues, a su estudio.

2.1. Preterición de las pruebas documental y testimonial trasladada del proceso de sucesión del causante Luis Cornelio Hoyos Peláez.

2.1.1. Como se sabe, los errores de hecho que, junto con los de derecho, configuran la violación indirecta de la ley sustancial prevista como motivo de casación en el numeral 1º del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, tienen que ver con la materialidad de las pruebas y con su contemplación objetiva. Una de sus modalidades es la preterición, defecto que, en síntesis, consiste en la falta de apreciación, sin razón atendible, de una prueba existente en el proceso. De suyo, pues, que la estructuración de esa clase de yerro, exige que el medio de convicción milite en el expediente y que, pese a ser jurídicamente apreciable, el juzgador lo desconozca.

2.1.2. Respecto de las pruebas trasladadas, dispone el artículo 185 del Código de Procedimiento Civil que las *“practicadas válidamente en un proceso podrán trasladarse a otro en copia auténtica; y serán apreciables sin más formalidades, siempre que en el proceso primitivo se hubieren practicado a petición de la parte contra quien se aducen o con audiencia de ella”* (se subraya).

2.1.3. En desarrollo de ese mandato, la jurisprudencia de la Corte, en forma constante, con apoyo en los artículos 115, numeral 7º, y 253 *ibídem*, ha sostenido:

(...) en tratándose de actuaciones verificadas en el interior de un proceso judicial, las copias, para que puedan tenerse por auténticas y, por consiguiente, ostenten el mismo valor probatorio que los originales, están sujetas a la satisfacción de dos requisitos: en primer lugar, que su compulsación haya sido ordenada por el juez que conoce del litigio; y, en segundo término, que en cumplimiento de ese decreto judicial, el secretario de la respectiva oficina ateste su identidad con el original o con copia auténtica del mismo que obre en el correspondiente expediente.

Se infiere, pues, que el mérito probatorio de la copia de una actuación procesal que se pretenda hacer valer en otra controversia litigiosa, depende de la verificación que el juez encargado de esta última pueda hacer de la satisfacción de las indicadas exigencias, constatación que, en cuanto hace a la primera de ellas, se puede obtener con la aportación de copia del auto que ordenó las reproducciones o de la constancia misma de autenticación, si en ella se alude expresamente a dicha providencia; y que, respecto de la segunda, se desprende de la comentada nota secretarial (CSJ, SC del 9 de noviembre de 2010, Rad. n.º 2002-00364-01; se subraya).

Ese mismo criterio fue predicado, posteriormente, en la sentencia del 3 de noviembre de 2011 (Rad. n.º 2000-00001-01).

2.1.4. Militan del folio 113 al 161 del cuaderno No. 2 del expediente, las copias a que se refirió el recurrente, en relación con las cuales únicamente aparece el sello que se aprecia al final de ellas, que a la letra reza:

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA

CERTIFICO: Que las presentes copias en 49 folios útiles fueron tomadas de su original, proceso que reposa en este juzgado.

El _____ está notificado y ejecutoriado.

Armenia Quindio: julio 31 – 09

SECRETARIO: _____ (aparece firma ilegible).

2.1.5. Es patente, entonces, que la autenticación de las referidas copias, no satisface ninguno de los dos requisitos atrás comentados, toda vez que:

a) Entre ellas no figura la del auto dictado dentro del proceso de sucesión al que supuestamente pertenecen, en el que se hubiere ordenado su compulsación.

b) En el sello de autenticación se dejó en blanco, precisamente, el espacio en el que debía relacionarse la providencia en precedencia comentada.

c) La atestación de que las reproducciones son iguales a sus originales, no indicó el proceso del que forman parte estos últimos y, por lo mismo, no permite establecer la tramitación de la que fueron tomadas, en este caso, la sucesión del señor Luis Cornelio Hoyos Peláez.

2.1.6. Siendo ello así, notorio resulta que las copias de que se trata, al no estar debidamente autenticadas, no eran apreciables en este proceso y que, por lo tanto, su falta de ponderación por parte del *ad quem*, no configuró el error de hecho por preterición denunciado por el recurrente.

2.2. Tergiversación, por cercenamiento, de las declaraciones rendidas por los señores Guillermo León Botero Villa, Orlando Rodríguez Arenas, Alberto Londoño Valencia, Julieta Castro Henao, Emma Emilia Ordóñez de Rincón, Amparo Arbeláez Escalante, Alfonso Vélez García y Héctor Jaime Gil Gómez; así como del documento allegado con la demanda, contentivo de la “*especificación detallada de la naturaleza y valor respectivos*” de las mejoras reclamadas.

2.2.1. Esas probanzas admiten el siguiente compendio:

a) Testimonio de Guillermo León Botero Villa (fls. 10 a 12, cd. 2): se trata de un comerciante en materiales de construcción, quien manifestó que conocía a la aquí demandante desde hacía muchos años atrás y que en compañía de su esposa, le compró en varias ocasiones joyas de las que ella vendía.

Narró que la señora Lara Sánchez “*iba a mi almacén, no recuerdo las fechas, fue mucho antes del terremoto, ella iba a comprarme pinturas, llaves, no recuerdo bien dado el transcurso del tiempo, pero me compró con frecuencia materiales de construcción, una veces de contado y otras veces a crédito, que yo*

me acuerde ella separaba los materiales y yo se los enviaba a una casa que estaba remodelando por los lados de la Fogata (...)”.

Precisó que se acordaba del señor Luis Cornelio Hoyos Peláez, porque era *“alto y grueso, fue varias veces a mi almacén, esperaba a Amparo en el carro al frente del almacén que quedaba en la calle 21 con carrera 18 esquina, pero no tuve negocios con él”*; y que no conoció a los hijos de éste, ni sabe quiénes son.

b) Testimonio de Orlando Rodríguez Arenas (fls. 14 a 16, cd. 2), persona que en relación con la promotora de este litigio expuso: *“Yo la conozco desde el año 1992 aquí en Armenia, ella me citó para que le suministrara unas muestras de mármol para una casa que estaba haciendo, a mi me tocó llevarle esas muestras al barrio Vélez, y a los días me citó a una casa por los lados de la Fogata, y después de ella seleccionar las muestras para unos mesones de baño me dio el anticipo para comprar el material, lo cual llegado el material se ejecutó el trabajo el cual ella me recibió el trabajo y me canceló, después si no estoy mal, me tocó hacerle una revisión de unos trabajos que le hicieron] otros contratistas, (...)”*.

Posteriormente señaló que ella *“es comerciante, se que tiene una joyería en la casa donde yo le hice el trabajo”* y que le *“pagó cumplidamente, tanto el anticipo como la cancelación a la entrega del trabajo”*.

Interrogado sobre la persona que estaba haciendo los trabajos de remodelación en la casa a que hizo mención, el deponente respondió: *“Lo que entiendo yo es que era de doña*

Amparo, porque ella me contrató, me canceló, me dijo que estaba haciendo los acabados de una casa”.

c) Testimonio de Alberto Londoño Valencia (fls. 16 a 18, cd. 2): De entrada admitió que conocía a la señora Amparo Lara Sánchez desde *“hace veinte años”* (la declaración se rindió el 1º de junio de 2009), que *“ella toda la vida ha vendido joyas”* y que fue cliente de él en el almacén denominado *“Electroquindio”*, donde *“tenía cuenta”* para la compra de *“materiales eléctricos de construcción”*, que adquirió *“para una casa de la avenida Bolívar, en la calle 16 norte, diagonal a las oficinas actuales del banco Popular”*, que estaba remodelando y que el deponente visitó.

Puso de presente que la nombrada señora fue la única persona que se proveyó de esos elementos para la referida obra y que los pagos los realizó de contado y en algunas ocasiones a crédito.

Adicionalmente reconoció las facturas que se le pusieron de presente y una relación de elementos suministrados por el referido almacén a la actora, que data de 1992.

d) Testimonio de Julieta Castro Henao (fls. 19 a 24, cd. 2), quien declaró que era *“comerciante en distribución de materiales para construcción”* desde 1983, que conoció el hogar que conformaron Amparo Lara Sánchez y Luis Cornelio Hoyos Peláez, puesto que fue novia de uno de los hijos de él, y que mantuvo con la citada accionante *“una relación de*

comercio en doble vía, (...), yo le compraba joyas, y en una ocasión, por esa época que hizo Amparo el chalet del Valle del Sol, le vendí materiales para esa obra, y seguimos en contacto permanente y en una amistad estrecha, ya que fui muy cercana a Cornelio como mi ex suegro, por el año 1991 empecé a construir una casa ubicada en el barrio la Castellana, en el año 1992 empecé los terminados de mi casa, la obra blanca, por esa época me buscaron por la ferretería en Calarcá, Cornelio y Amparo, Cornelio estaba muy contento, me manifestó que en un remate le habían adjudicado una casa en la avenida Bolívar en la catorce norte, y el motivo por el cual estaba allí, era que la casa estaba en obra negra y a medio construir y que [él] no estaba dispuesto a terminarla, pero que Amparo que era su compañera, de buen gusto y berraquita, iba a termina[r] la obra para que esta fuera la residencia de Amparo y sus hijos, y que les había gustado mucho el material que yo estaba aplicando en la fachada y Amparo requería que le informara d[ó]nde y a qui[é]n se lo había comprado, para aplicarlo a su casa, le di los datos, el material se compró en el almacén Granitos y Mármol o Mármol y Granitos, que se llamaba espacato, y la (sic) vez me puse a la orden para otro producto que requería, tuve la oportunidad de acompañar a Amparo mucho tiempo en conceptos y opiniones respecto de la obra, pues me precio de ser conocida en el gremio para poder opinar y dar un acompañamiento a los clientes en los terminados de la obra”.

Más adelante especificó que tenía la ferretería en Calarcá, que “le despachábamos materiales con destino a la obra de la avenida Bolívar, tales como estuco, yesos, creo si no estoy mal chapas, lavamanos, sanitarios, pero que recuerde ese tipo de productos” y que “[l]a persona con quien me entendí para la compra y selección fue con Amparo, ella era la que me cancelaba en

efectivo, y alguna vez, cambiamos una factura por un juego de ónix negro, a veces cuando le daba crédito no era largo”.

Del mismo modo expresó que tenía *“la certeza absoluta que en el primer semestre de 1992 ella ya estaba haciendo trabajos allí, porque esa fachada es el mismo trabajo del mío, y la hice en ese primer semestre, se hizo muy rápido, y en el año 1993 ella ya estaba viviendo allá, porque ahí me tocó el matrimonio en el año 1994 cuando se casaron, y ya vivían allí, porque además los muebles fueron copia del mío, de capé”.*

Añadió que *“soy fiel referente de las palabras textuales de Cornelio cuando me manifestó lo del remate, y fue muy claro en decirme que no estaba en condiciones ni interesado en terminar esa obra, que por eso se la dejaba a Amparo para que ella la terminara y ese fuera el hogar y el techo de ella y sus hijos Marcela y Andrés, lo felicité y me pareció una acción muy noble de él para con Amparo”.*

Enfatizó, además, que no tuvo negocios con Luis Cornelio Hoyos Peláez, ni con los hijos de éste y reconoció la factura que se le puso de presente.

e) Testimonio de Emma Emilia Ordóñez de Rincón (fls. 25 a 29, cd. 2). La declarante, según sus propias manifestaciones, se dedica *“a negocios particulares de decoración de interiores”* y de *“finca raíz”*. Indicó que conocía a *“Amparo Lara desde 1980 que fui por primera vez a su casa en el barrio Vélez a comprarle unas joyas, de ahí nació la amistad con ella, amistad que he conservado hasta la fecha”.*

Sobre el inmueble materia del litigo, dijo que sabía que lo adquirió Luis Cornelio Hoyos Peláez en un remate; que por solicitud de él, lo conoció; y que fue *“grande la sorpresa (...) que me llevé al ir allá y ver que había comprado un coco, empezando por el garaje que era en esterilla, vi unos pisos en mármol, no tenía ventanas, esa casa había que hacerla de nuevo”*.

Preguntada sobre los arreglos efectuados en ese bien raíz, contestó que los realizó Amparo Lara Sánchez; que la acompañó en varias ocasiones a comprar materiales o elementos para la remodelación; que Luis Cornelio Hoyos Peláez le dijo *“que ella tenía buen gusto y que ella era la que iba a hacer su casa, y en efecto fue así”*; y que la nombrada demandante era *“una mujer muy trabajadora donde diseña joyas muy costosas que le vende a la gente de la sociedad de Armenia y de plata, por lo tanto tiene solvencia económica (...). Eso fue en 1992 y la terminó a finales del mismo año”*.

f) Testimonio de Amparo Arbeláez Escalante (fls. 29 a 32, cd. 2). Relató, respecto de la actora, que *“más o menos desde 1985 o 1982, cuando yo estaba construyendo un chalet en lunadas, ella estaba construyendo a la vez un chalet al frente de lunadas en Valle del Sol, coincidíamos muchas [veces] en la compra de los materiales, y también le compraba a ella joyas, porque vendía joyas y ropa, me hice su clienta y nos hicimos amigas”*.

Sobre Luis Cornelio Hoyos Peláez indicó eran cercanos, *“porque me ayudaba en mis campañas políticas, lo conocí en la casa de Amparo Lara quien vivía en el barrio Vélez de Armenia, y*

como en la misma casa tenía ella la joyería, ahí lo conocí cuando iba a comprarle joyas a Amparo”.

Afirmó su conocimiento de “la casa donde vive actualmente en la avenida Bolívar, porque cuando ella empezó a construir la obra blanca, muchas veces yo la llevaba en mi carro a darle vueltas a esa obra, el primero que me mostró esa casa de la avenida fue Cornelio cuando una vez estaba en la casa de Amparo comprándol[e] joyas y me contó Cornelio que le había dado a Amparo una casa en obra negra con la condición de que ella la terminara, y fue donde Amparo, delante de Cornelio, me dijo que era capaz de terminarla, así tenga que vender lo que tengo, porque yo quiero vivir allí con Cornelio y con mis hijos porque nos sentimos muy inseguros en este barrio Vélez, y yo le dije, me encanta Cornelio porque ustedes tienen que pensar en la seguridad de los niños, y le dije tranquila Amparo la vamos a ayudar comprándole todo lo que usted vende para que la pueda terminar, y Cornelio nos dijo con esa condición se la doy a ella, que ella la termine, que le haga toda la obra blanca, porque lo que compré fue un coco, un remate, con ella ha sido más bien la relación de comprarle, le he prestado plata para pagar los gastos de la casa”.

Agregó que “[s]egún me coment[aron] Cornelio y Amparo, fue ella quien terminó su casa, le hizo todas las mejoras y la hizo vivible. (...) Eso fue más o menos en 1992, porque terminando ese año del 92 ellos se pasaron y recuerdo que Cornelio y Amparo me invitaron a verla, y Amparito me contó que había quedado ella muy endeudada que necesitaba vender mucho y que le consiguiera clientas”.

Contó que en varias ocasiones *“Amparo me solicitó que la acompañara a la casa a pagarle al arquitecto Angarita y yo le presté en dos ocasiones para que pagara trabajadores, la acompañaba porque accidentalmente yo llegaba a su casa a comprarle alguna joya y ella me pedía que la llevara en mi carro a pagar obreros y yo la llevaba”*.

Respecto de la participación de Luis Cornelio Hoyos Peláez en esa obra, indicó que *“[n]o, como dije anteriormente, Cornelio me dijo que ella debía terminar la casa, hacerle la obra blanca, y con mucha risa una vez le dijo, que no se olvide que la tiene que amoblar también, no lo vi entendiéndose con el Dr. Angarita”*.

g) Testimonio de Alfonso Vélez García (fls. 33 a 35, cd. 2). Tuvo negocios con la actora desde 1986, cuando le vendió *“un equipo de piscina para un chalet en Valle del Sol, y luego le vendí un equipo de presión para una casa ubicada en la avenida Bolívar, una cuadra antes del hospital, bajando a mano derecha y como comerciante ya en varias ocasiones le compré joyas o mercancía”*.

Puntualizó que esa segunda transacción la realizaron en 1992, que conoció el inmueble, el cual estaba en obra negra, y que quien lo contrató y le pagó, fue la señora Amparo Lara Sánchez. Adicionalmente, reconoció la cuenta de cobro que se le exhibió.

h) Testimonio de Héctor Jaime Gil Gómez (fls. 36 a 38, cd. 2), quien dijo conocer a la gestora de esta

controversia desde 1992, *“por referencia de un amigo que la llevó a mi taller para cotizarle una carpintería en aluminio para la casa de ella. (...). Yo subí a la casa de ella por la carrera 14 muy cerca al Hospital, tomé medidas de unos vanos o buques que en ese momento estaban tapados con unas esterillas, yo tomé las medidas y coticé, y ella me ordenó hacerle el trabajo, luego concluí el trabajo, ese trabajo se hizo entre enero, febrero y creo hasta marzo de 1992”*.

Aclaró que cuando conoció dicha casa *“[e]ra una obra inconclusa”*, que estaba *“en obra negra”*. Preciso que doña Amparo Lara Sánchez fue quien le pagó por su trabajo. Y reconoció los escritos que se le presentaron.

i) Documento allegado con la demanda, contentivo de la *“especificación detallada de la naturaleza y valor respectivos”* de las mejoras reclamadas, el cual obra del folio 24 al 30 del cuaderno principal.

2.2.2. Apreciadas individualmente y en conjunto tales pruebas, en particular, las declaraciones relacionadas, se concluye que de ellas se desprenden, con meridiana claridad y de forma contundente, los siguientes hechos:

a) Fue la aquí demandante, doña Amparo Lara Sánchez, quien realizó la remodelación del inmueble ubicado en la calle 16 norte No. 14 - 08 de Armenia, lo que hizo con dineros suyos, que obtuvo de su actividad como diseñadora y comerciante de joyas.

b) Esa labor la efectuó con el permiso del propietario del terreno, señor Luis Cornelio Hoyos Peláez, toda vez que fue éste quien se lo entregó y la autorizó para adecuarlo hasta hacerlo habitable, sin que él hubiese participado de manera significativa o aportado recursos importantes, en la realización de tales trabajos.

c) La obra se adelantó en el transcurso de 1992, de modo que a finales de dicho año, ya estaba terminada.

2.2.3. Así las cosas, forzoso es colegir que el Tribunal se equivocó significativamente al ponderar esos medios de convicción, pues dicha autoridad, en contradicción con su contenido objetivo, coligió que en la remodelación de la casa sobre la que versó la acción, participó por igual el señor Luis Cornelio Hoyos Peláez, cuando de las referidas probanzas, como ya se indicó, se infiere que el citado señor se marginó por voluntad propia de las actividades relacionadas con la terminación de la mencionada construcción, labor que dejó a cargo exclusivamente de su entonces compañera, la aquí demandante, señora Amparo Lara Sánchez, quien la realizó con recursos propios, que obtuvo de su actividad como comerciante.

2.2.4. De suyo, pues, que el *ad quem*, al valorar las pruebas atrás relacionadas, sí incurrió en los yerros fácticos que el recurrente le imputó.

2.3. Tergiversación, por adición, de los testimonios de José William Lemus y Norberto Avendaño Peñalosa.

2.3.1. El primero, en la declaración que rindió en audiencia celebrada los días 8 y 9 de junio de 2009 (fls. 45 a 47 y 49 a 55, cd. 2), expuso que fue miembro del personal de seguridad de Luis Cornelio Hoyos Peláez entre el 1º de junio de 1990 y el 30 de mayo de 1993.

Respecto de la remodelación de la casa de propiedad del precitado señor, manifestó que dicho inmueble *“se encontraba en obra negra, y se veía que hacía mucho tiempo estaba abandonado”*; que se dio cuenta de que *“el señor Hoyos hizo una contratación con un arquitecto de apellido Angarita para dicha remodelación o reestructuración del inmueble”*, pero no supo si la misma fue verbal o se consignó por escrito; y que aquél *“mandaba dos conductores a traer varias cosas de ferretería que eran de pequeños volúmenes, los cuales compraba, eran accesorios varios de construcción, vi cajas con puntillas y cosas necesarias para construcción”*.

Frente al interrogante de *“si en el cumplimiento de su función de escolta, es decir, un acompañamiento permanente y personal al señor HOYOS, usted conoció o lo acompañ[ó] a los siguientes establecimientos comerciales. Mármoles y granitos, Ferromar, Eléctricos, Indualuminios, de ser positiva su respuesta, diga a qu[é] se presentaron y con qu[é] objeto y la fecha”*, respondió que *“[l]a fecha no la recuerdo pero s[í] lo acompañamos, vuelvo y hablo en plural, a hacer compras de estos elementos antes citados para la reconstrucción de la casa o inmueble que estaba llevando a cabo, s[í] estuvimos en esos establecimiento[s], no recuerdo la fecha y fue comprando diferentes elementos de construcción como mármol, eléctricos, accesorios, materiales y cemento de construcción y otros”*.

2.3.2. Por su parte, el señor Norberto Avendaño Peñalosa, quien dijo haberse desempeñado como conductor del señor Hoyos Peláez desde *“el año de 1992 hasta el 31 de diciembre de 1993”*, sobre la persona que se encargó de la remodelación del referido inmueble expresó *“[y]o creo que él porque yo andaba con él, y entraba a las ferreterías, yo me quedaba en el carro cuidando las armas”*; en cuanto hace a los elementos que el señor Hoyos adquirió para la realización de esos trabajos, indicó que eran *“varios, como cemento, tablilla, elementos para una construcción que se est[á] terminando, lo hacía en el centro de Armenia, no recuerdo los almacenes”*; respecto de las personas contratadas para efectuar la remodelación, señaló que *“[l]a verdad yo conoc[í] a tres empleados no m[á]s, no se c[ó]mo hacía los contratos (...), yo solo me limitaba al carro”* y que escuchó que *“hablaban de un señor ANGARITA, el señor era [a]rquitecto”*, pero no supo los términos de su vinculación; estimó que, aproximadamente, en ocho oportunidades llevó al señor Hoyos Peláez a comprar materiales, ocasiones en las que siempre permaneció en el vehículo y que, por lo tanto, no conoció los pormenores de las gestiones que realizó su patrono, pero que los objetos adquiridos eran *“pequeños”*, porque los transportaron en el mismo automotor en el que se movilizaban, que era de similar tamaño; y que la casa se terminó en 1992.

Adicionalmente relató: *“Una vez salimos de la casa a medio día y me dijo ll[é]venos, a [é]l y a doña AMPARO, a la carrera 22 calle 18, nos fuimos para esa dirección y [é]l dijo pare aquí, se bajaron los escoltas, la señora AMPARO y él, entraron al taller de mármol, a los minutos, diez o quince minutos, salió el señor*

CORNELIO iracundo, enojado, dijo que esta señor (sic) HP, [q]ue no le sirve nada de lo que yo mando hacer, y la plata es mía, lléveme a la casa, de ahí entraron ellos, salió al momento y me dijo lléveme a Calarc[á], en el viaje entre Armenia y Calarc[á] nos coment[ó], esta señora no le sirve nada de lo que yo mando a hacer, y la H.P., de (sic) la plata es mía, de lo otro, de ferretería, no recuerdo, porque yo no entraba con [é]l all[á], se que al llegar al carro rasgaba las facturas” (fls. 57 a 67, cd. 2).

2.3.3. De esas versiones, lo único que se saca en claro, es que la eventual participación del señor Hoyos Peláez en la adecuación de la casa fue mínima, si se tiene en cuenta la magnitud de la obra, pues se circunscribió a adquirir algunos accesorios para construcción, como “puntillas” o materiales “pequeños”, lo que hizo en pocas oportunidades -ocho, aproximadamente-.

Véase que en el caso del señor Lemus, sólo cuando se le mencionaron diversos establecimientos comerciales en los que se vendían materiales para construcción, fue que él admitió haber acompañado a su patrono a tales sitios, manifestación que, por lo sugestiva de la pregunta, no genera mayor convencimiento.

A su turno, el conocimiento del segundo deponente sobre esos hechos fue bastante restringido, toda vez que como él lo puso de presente constantemente, siempre permanecía en el automotor y, por lo mismo, no ingresaba con el señor Hoyos a los lugares a donde éste concurría, sin que, por ende, hubiese presenciado la compra de materiales

de construcción o lo que en verdad aconteció en la ocasión en la que fueron, junto con la aquí demandante, al “*taller de mármol*”.

2.3.4. Es innegable y manifiesto, entonces, el error de hecho en que incurrió el sentenciador de segunda instancia al apreciar las indicadas declaraciones, como quiera que de ellas, según ya se analizó, no se desprende que el señor Luis Cornelio Hoyos Peláez hubiese participado significativamente en la edificación de la casa ubicada en la calle 16 norte No. 14 - 08 de Armenia.

La gestión a la que se refirieron los testigos como la realizada por él, fue marginal y se aproximó más a la colaboración que, como compañero, pudo haberle prestado, en determinados momentos, a la señora Amparo Lara Sánchez, quien, según la restante prueba testimonial y la documental aportada, fue la persona que se encargó de adelantar esas obras.

3. Se suma a lo anterior el desacierto jurídico en que incurrió el Tribunal al estudiar la acción, como pasa a dilucidarse.

3.1. Como se desprende con nitidez de la demanda con la que se dio inicio al proceso, la actora solicitó que los herederos del señor Luis Cornelio Hoyos Peláez, quien fue el propietario del lote de terreno ubicado en la anotada dirección, le paguen el valor de las mejoras que ella, con recursos propios, plantó en ese predio a ciencia y paciencia

de aquél, pedimento que expresamente ubicó en el inciso 2º del artículo 739 del Código Civil (pretensión primera).

3.2. Al margen de si esa postura de la promotora del litigio es o no válida, cuestión que se analizará más adelante, en el fallo sustitutivo que aquí habrá de proferirse, el referido planteamiento exigía del juzgador de segunda instancia que examinara la acción a la luz del indicado precepto, toda vez que, se reitera, fue con fundamento en él, que la señora Lara Sánchez impetró que los demandados le sufragaran el dinero que invirtió en la construcción que levantó en señalado lote de terreno.

3.3. El Tribunal, soslayando esa realidad procesal, esto es, la acción propiamente intentada, optó por desestimarla, pero en un contexto jurídico extraño a ella, habida cuenta que, como ya se registró, estimó, de un lado, que si las mejoras fueron plantadas en los años 1992 y 1993, cuando Luis Cornelio Hoyos Peláez aún se encontraba casado con la señora Laura Jaramillo, el valor de la mismas era exigible solamente a la “*sociedad conyugal*” conformada por ellos dos, que se liquidó sin incluir dicho pasivo y sin que la demandante la requiriera para su pago.

De otro, que si la construcción se efectuó luego de que la actora y el nombrado causante contrajeron matrimonio, lo que acaeció en 1994, aquélla no tenía derecho para exigirle a éste su valor, de conformidad con el numeral 3º del artículo 1783 del Código Civil.

Y, finalmente, que la accionante no demostró que tenía desde antes de casarse los recursos económicos con los que supuestamente realizó las mejoras aquí discutidas y que los “*aportó al matrimonio*”.

3.4. Traduce lo anterior, que el *ad quem*, al definir la acción, sobrepuso a su especial naturaleza, determinada por los expresos planteamientos que en torno de ella efectuó su gestora, las normas que conforman el régimen legal de la sociedad conyugal, previsiones que, en principio, lucen ajenas al litigio o que, por lo menos, no podían erigirse en la piedra angular para su análisis.

Al haber actuado así, el Tribunal, sin duda, inaplicó indebidamente la norma que, por aducción expresa de la demandante, estaba llamada a gobernarla, esto es, se reitera, el artículo 739 del Código Civil; e hizo actuar una que, como viene se acotarse, no estaba, en principio, llamada a operar en esta controversia, por serle extraña (art. 1783 *ibídem*).

3.5. Tiene razón, entonces, el recurrente, cuando en el cargo segundo denunció la violación directa de los artículos en precedencia mencionados, porque independientemente de la comprensión que en el campo de los hechos efectuó el juzgador de segunda instancia, erró al seleccionar la norma sustancial disciplinante del debate litigioso sometido a su composición, como anteladamente se explicó.

4. La suma de los yerros fácticos atrás detectados y del desatino jurídico igualmente advertido, conduce al quiebre del fallo impugnado, como aquí habrá de resolverse.

SENTENCIA SUSTITUTIVA

1. Como ya se compendió, lo pedido en el escrito de demanda consistió en que, con fundamento en el inciso 2º del artículo 739 del Código Civil, se reconozca el derecho de la señora Amparo Lara Sánchez, por una parte, a que los accionados, en su condición de herederos del señor Luis Cornelio Hoyos Peláez (q.e.p.d.), le paguen el valor de la construcción que, con recursos propios, levantó en un predio de propiedad de aquél, ubicado en la calle 16 Norte No. 14-08 de Armenia; y, por otra, a *“conservar la posesión de la edificación y la tenencia de terreno”*, hasta tanto se efectúe el referido pago.

En sustento de esas pretensiones adujo, en síntesis, que el citado causante compró el identificado lote, con una edificación bastante precaria; que se lo entregó a ella, para que construyera allí una casa, que iba a ser la suya y la de sus dos hijos comunes; que la actora así lo hizo, con dineros que obtuvo de su actividad como comerciante; y que en el proceso sucesoral del señor Hoyos Peláez, sus herederos incluyeron dicha mejora como un activo, con lo que pretenden enriquecerse injustificadamente.

2. El juzgado del conocimiento en sentencia del 3 de junio de 2011 accedió a los pedimentos del libelo

introdutorio, en consideración a que, por una parte, halló plenamente comprobado que fue la actora quien efectuó la construcción sobre la que versó el litigio y, por otra, coligió el fracaso de las excepciones meritorias propuestas por los demandados (fls. 269 a 283, cd. 3).

3. Inconformes con ese pronunciamiento, los demandados Hugo Mario, Camilo Augusto y Claudia Patricia Hoyos Jaramillo, así como Paula Andrea Hoyos Rojas, lo apelaron, para que se revoque y, en defecto del mismo, se nieguen la totalidad de las pretensiones incoadas en la demanda.

Apreciados en conjunto los escritos mediante los cuales formularon el recurso (fls. 285 a 287 y 288, cd. 3) y alegaron de conclusión en el curso de la segunda instancia (fls. 5 a 6 y 7 a 9, cd. 7), se establece que en apoyo de la impugnación, expusieron, en síntesis: la falta de definición de las excepciones alegadas; la ineptitud de la demanda; la falta de legitimidad de las partes; la *“notoria caducidad de la acción”*; la nulidad de lo actuado, porque la vinculación del menor Charles Elías Khoury Hoyos se efectuó antes de que se corrigiera la demanda para excluir a su fallecida progenitora; la falta de comprobación del tipo de mejoras plantas en el inmueble de que se trata, esto es, si fueron necesarias, útiles o voluptuarias, así como de la fuente de la obligación relativa al pago solicitado por la accionante; y la improcedencia de la acción, porque conforme a las normas que se ocupan de la sociedad conyugal, los esposos no tienen derecho a reclamar del otro mejoras de ninguna clase.

4. Ningún eco merece la invalidación procesal solicitada por los apelantes, en la medida que tratándose de la defectuosa vinculación del menor Charles Elías Khoury Hoyos, ellos carecen de interés para reclamarla, según la previsión expresa del inciso 3º del artículo 143 del Código de Procedimiento Civil, que establece: *“La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, sólo podrá alegarse por la persona afectada”*.

En cuanto hace a los otros planteamientos defensivos de los recurrentes, la Corte no hará un pronunciamiento específico sobre ellos, toda vez que, como pasa a dilucidarse, la acción está llamada a fracaso por las razones que pasan a explicarse.

4.1. Reza el artículo 739 del Código Civil:

El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas en favor de los poseedores de buena o mala fe en el Título De la Reivindicación, o de 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, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

4.2. Como se aprecia, las prerrogativas que ofrece la norma, son sólo para el titular del dominio del suelo, así:

4.2.1. Si se edificó, plantó o sembró *“sin su consentimiento”*, puede optar:

a) Por *“hacer suyo el edificio, plantación o sementera”*, para lo cual deberá pagar al mejorador *“las indemnizaciones prescritas en favor de los poseedores de buena o mala fe”* en el proceso reivindicatorio.

b) O por obligar *“al que edificó o plantó”* a comprarle el terreno, mediante la cancelación de su *“justo precio”*, junto con *“los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder”*; o *“al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios”*.

4.2.2. En cambio, si el mejoramiento del predio se realizó a *“ciencia y paciencia”* suya, es decir, del propietario de la tierra, *“será éste obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”*.

4.3. Desde la perspectiva de quien realizó la edificación, la plantación o el sembradío, de acuerdo con el inciso segundo, la norma no estableció en su favor una acción propiamente dicha, menos una dirigida a que, mediante su ejercicio, pudiera conseguir para sí el pago de la mejora o a obligar al propietario del terreno a enajenárselo.

Esa intencionada abstención del legislador encuentra su fundamento en la realidad de cómo, por regla general, suceden las cosas. De suyo que una vez realizadas las obras constitutivas del mejoramiento, ellas quedan en poder de su

autor, quien, por ende, las detenta y aprovecha. La circunstancia de que otra persona sea la propietaria del suelo, pese a la importancia jurídica que en efecto tiene, no afecta *per se* el derecho de aquél de usar y gozar la mejora, en sí misma considerada. Por consiguiente, la vulneración de esa prerrogativa del mejorador sólo podría producirse cuando el dueño del terreno opta por recuperarlo y, en tal virtud intenta recobrarlo y por ende obtener la tenencia de los bienes que son accesorios, es decir, la edificación, plantación o sementera, que por ley ya es suya pero que aún estaba en cabeza de quien construyó o mejoró.

Ello explica que la garantía brindada en el precepto que se analiza a quien edificó, plantó o sembró en predio de otro, corresponda solamente al derecho de crédito que en favor suyo y a cargo del titular del dominio de la tierra estatuyó, referido a las prestaciones mutuas propias de la acción de dominio, ora al valor del edificio, plantación o sementera, derecho solamente surge cuando el dueño busca por cualquier medio la recuperación del terreno y junto a él la tenencia de los accesorios.

En palabras de la Corte, la *“situación jurídica (...) antes de que el dueño del terreno resuelva recobrar la tenencia del suelo y la propiedad de las mejoras (...) [n]o [es] otra sino la de que, en relación con el inmueble mejorado una persona es dueña del terreno, o sea de la superficie del inmueble mejorado; y otra distinta, es la propietaria de las mejoras sembradas o plantadas sobre la superficie”*, situación que en el ámbito patrio no constituye el *“derecho real de superficie”*, toda vez que *“la*

legislación positiva colombiana no [lo] ha reglamentado (...), como derecho real definitivo y estable, como sucede en otras legislaciones de que son ejemplo la alemana y la suiza. El párrafo segundo del 739 contempla simplemente una situación jurídica provisional que es necesario liquidar en algún momento”, para lo cual le otorga “un derecho de preferencia al dueño del terreno” quien puede, por ende, “liquidar a su favor la situación jurídica de que se acaba de hablar” (CSJ, SC del 28 de agosto de 1958, G.J. T. LXXXVIII, págs. 677 y 678; se subraya).

4.4. Sobre el particular, esta Corporación, de vieja data, tiene precisado que:

(...) En tratándose de accesión de cosas muebles a inmuebles, regulada en el Capítulo 4º del Título 5º del Libro 2º 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 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.

(...) La ley, empero, ajustándose a las normas de la equidad y en procura de no hacerse cómplice de enriquecimiento sin causa, concede también a quien la plantó, derecho de retención sobre la mejora, así: si la hizo sin consentimiento del dueño de la tierra, que ejerza el derecho de adquirirla, hasta que éste le pague las indemnizaciones a que tenga derecho, como poseedor de buena o mala fe, y hasta cuando le pague su valor, si la ejecutó a ciencia u paciencia del mismo.

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 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 (CSJ, SC del 8 de agosto de 1972, G.J. T. CXLIII, págs. 43 y 44; se subraya).

En tiempo más reciente la Sala, luego de reiterar su anterior criterio, mediante la reproducción del precedente fallo, explicó que “[s]i 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 (...)” (CSJ, SC del 31 de marzo de 1998, Rad. n.º 4674).

Se sigue de lo expuesto que, por regla general, quien plantó mejoras en suelo ajeno, no tiene acción directa para obtener del dueño de la tierra su valor o para obligarlo a venderle el predio; y que, por excepción, únicamente en aquellos casos en los que se ha materializado, por sentencia judicial o de facto, la recuperación del suelo por parte del titular dominio, aquél puede accionar para obtener de éste el valor de las mejoras.

4.5. No habiéndose aquí aducido y, mucho menos, comprobado, que este asunto corresponda a uno de los casos de excepción atrás indicados, imperioso es aplicar la regla general igualmente advertida y colegir, como ya se señaló, que la acción intentada es abiertamente improcedente, por no estar autorizada por la ley, con total independencia de las prerrogativas del propietario a que se ha hecho referencia.

5. Siendo ello así, como en efecto lo es, pertinente es añadir que la proposición prematura y, por ende, el fracaso de la presente acción, en tanto que ella fue ejercida con total independencia del derecho de crédito a que se ha hecho referencia, no impedirá a la actora hacerlo efectivo cuando le corresponda, esto es, cuando en verdad surja, en los términos del tantas veces citado inciso 2º del artículo 739 del Código Civil, según ya se explicó.

6. De lo anterior se sigue que habrá de revocarse el fallo apelado y, a cambio del mismo, negarse las pretensiones de la demanda con la que se dio inicio al proceso.

Las costas en ambas instancias correrán a cargo de la accionante.

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 proferida el 8 de marzo de 2012, por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Armenia, Sala Civil – Familia, en el proceso que se dejó plenamente identificado en los comienzos de este proveído; en sede de segunda instancia, **REVOCA** la de primer grado y, en defecto de la misma, **RESUELVE**:

Primero: **NEGAR**, por ser improcedentes, las pretensiones elevadas en la demanda, sin perjuicio de que la actora, en el supuesto de que quien ostente la propiedad del lote de terreno en el que ella levantó las mejoras sobre las que versó este litigio, pretenda recuperarlo por cualquier medio, pueda ejercer los derechos que en su favor le concede el artículo 739 del Código Civil.

Segundo: **CONDENAR** en las costas de ambas instancias, a la demandante. Tásense en oportunidad.

Sin costas en casación, por la prosperidad del recurso extraordinario.

Cópiese, notifíquese, cúmplase y, en oportunidad, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA
Presidente de Sala

MARGARITA CABELLO BLANCO

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ