

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA

Magistrado Ponente:
Dr. JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ

Santafé de Bogotá D. C., veintiocho (28) de marzo de dos mil (2000).

Referencia: Expediente No. 5155

Se decide el recurso extraordinario de casación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia del 21 de junio de 1994, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca - Sala Agraria, en el proceso ordinario promovido por JOSE HUMBERTO GOMEZ CASTILLO contra AGROINDUSTRIA UVE S. A..

ANTECEDENTES

1. En el escrito de demanda que hubo de presentar la parte demandante, formuló las siguientes pretensiones:

Impetró declarar que a él le pertenece el dominio pleno del inmueble ubicado en la vereda "*El Cucharal*", del municipio de Guaduas (Cund.), denominado "*Santa Ana*", cuyos linderos, extensión, folio de matrícula y número catastral fueron indicados en la demanda. Consecuentemente pretendió similar declaración sobre todas las mejoras y construcciones existentes en el referido inmueble, las cuales fueron registradas por el señor Edmundo Zárate Marroquín, como de su propiedad, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 162-004-669, con fundamento en declaraciones extrajuicio. Además, solicitó que la parte demandada fuera condenada a restituirle las construcciones y mejoras, así como a pagarle los frutos naturales y civiles que debieron producir tales construcciones y mejoras, explotadas adecuadamente desde el 10 de febrero de 1998, hasta la fecha de la restitución. Por último, pidió se dispusiera la cancelación del registro asentado por solicitud del señor Zárate.

2. En apoyo de tales pretensiones expuso los siguientes hechos:

2.1. Adquirió el dominio y posesión de la finca "*Santa Ana*", con todas sus dependencias, anexidades y construcciones, por compra efectuada a Carrol Ann Oliveros de Rodríguez, Betty Diana Moore y

José Joaquín Oliveros Moore, mediante escritura pública N° 6294, del 13 de noviembre de 1980, otorgada en la Notaría Sexta de Bogotá, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, en el folio No. 162-0004669, fecha desde la cual ha venido explotándola económicamente.

2.2. En el mes de noviembre de 1985, aceptó la solicitud de Edmundo Zárate Marroquín de administrar la finca en *"... cuanto a la parte ganadera y lechera"*, y en el mes de diciembre del mismo año, le permitió trasladarse a vivir allí, junto con su familia, para facilitarle su labor.

2.3. En la misma mensualidad, acordó con éste construir un galpón para aves en los terrenos de dicha finca y para tal efecto desembolsó, *"... directamente o a través de la sociedad Industrias Metálicas La Colona, de la cual es socio mayoritario, la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) en compra de materiales y otros pagos necesarios"* para la construcción, como consta en los documentos adosados a la demanda.

2.4. Adicionalmente suministró la guadua requerida para construirlo, tomándola de la

finca de su propiedad, elementos que efectivamente se utilizaron en la edificación del mismo.

2.5. Por razón de lo anterior, entre el 17 de enero y el 21 de julio de 1986, canceló las sumas de dinero relacionadas en el hecho séptimo, debidamente soportadas con los comprobantes de egreso suscritos por sus beneficiarios, los cuales se acompañan a la demanda.

2.6. El aludido galpón no se construyó totalmente en virtud del acuerdo celebrado con Edmundo Zárate Marroquín, pues las bases del mismo y alguna estructura ya existían cuando adquirió el inmueble, como la casa anexa a él y los tanques de cemento relacionados en las declaraciones de construcción registradas por aquél.

2.7. Convino con Zárate Marroquín que su inversión se pagaría con el valor de los cánones de arrendamiento del galpón durante un período de diez (10) meses, al cabo de los cuales aquélla se consideraría saldada y el galpón pasaría a ser de propiedad exclusiva del actor.

2.8. La construcción del galpón se inició en enero de 1986 y concluyó en febrero del mismo año.

A partir del mes de marzo fue arrendado por Zárate Marroquín a la sociedad Agroindustria Uve Ltda., por un canon de \$ 145.000.00 mensuales. Teniendo en cuenta el valor de la renta y la fecha de celebración del contrato, se consideró que la inversión realizada por Zárate ascendía a \$ 1.450.000^{oo}, cuyo pago concluiría en diciembre de 1986, es decir, diez (10) meses después de celebrarse el contrato de arrendamiento.

2.9. Luego de arrendarse el primer galpón, Zárate Marroquín le propuso construir, en compañía, un segundo galpón. El actor se negó, pero acordaron que se construyese por Zárate, con sus propios recursos, en terrenos de propiedad del demandante y procedieron a unificar el acuerdo para la recuperación de la inversión de aquél en los dos galpones, conviniendo que, además de la renta del primer galpón recibiría, como en efecto recibió, *"... el valor del canon de arrendamiento del segundo galpón desde la fecha en que se arrendara hasta el mes de diciembre de 1987"*. Llegada esta fecha se consideraría cancelada la misma y los galpones, dependencias y anexidades serían de propiedad exclusiva del demandante.

2.10. Con fundamento en el precedente acuerdo se construyó el segundo galpón,

entre abril y junio de 1986. Pese a acordar que Humberto Gómez no participaría, se utilizó guadua de su propiedad, extraída de la finca Santa Ana.

2.11. Autorizado por el demandante, Zárate Marroquín arrendó el segundo galpón a la sociedad Agroindustria Uve Ltda., a partir de julio de 1986, por un canon de \$ 145.000.00 mensuales. Desde julio de 1987, arrendador y arrendatario unificaron el canon de arrendamiento de los dos galpones, en la suma de \$ 285.000.00 mensuales. Los cánones siempre fueron cancelados por la arrendataria directamente a Zárate Marroquín o a su esposa y cobrados por uno u otro. Por tal razón, la inversión de aquél se canceló en su totalidad en diciembre de 1987.

2.12. El 13 de noviembre de 1987, es decir, un mes antes de saldarse el monto de su aporte, Edmundo Zárate, de mala fe, solicitó al Juzgado Promiscuo Municipal de Guaduas recepcionar las declaraciones extrajuicio de Campo Elías Molina y Gerardo Moreno, con el fin de establecer su derecho de propiedad sobre las mejoras. Las manifestaciones de los declarantes no son ciertas, pues a ellos les constaba que no sólo la finca, sino las mejoras relacionadas en su exposición, son de propiedad del demandante.

2.13. El 9 de noviembre de 1987, Edmundo Zárate Marroquín registró tales declaraciones en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, en el folio correspondiente a la finca "*Santa Ana*" y el 18 de noviembre siguiente las protocolizó en la Notaría Unica de Villeta, mediante la escritura pública No. 859 de esa misma fecha.

2.14. Por medio de la escritura pública No. 587 del 10 de febrero 1988, Edmundo Zárate Marroquín vendió a la sociedad Agroindustria Uve Ltda., el derecho de dominio y la posesión que según declaró, ejercía sobre las mejoras mencionadas, realizando así una venta de cosa ajena. La compradora, quien las adquirió sabiendo que no eran de propiedad del vendedor, actualmente ejerce la posesión material de las mismas y pese a los requerimientos verbales del demandante no las ha restituido.

2.15. Las mejoras y construcciones premencionadas se encuentran ubicadas en el inmueble "*Santa Ana*". Por tanto, todos los bienes, construcciones y mejoras objeto de este proceso se alinderan como se indica en el escrito por el cual se reformó el libelo introductor.

3. Admitida la demanda en proveído del 28 de junio de 1988, notificado personalmente a la sociedad demandada, ésta procedió a darle respuesta, oponiéndose a lo pretendido, invocando su condición de poseedora con justo título y de buena fe de las mejoras reclamadas. En la misma oportunidad alegó la falta de correspondencia entre “... *el inmueble que se pretende reivindicar con el poseído por la sociedad demandada*”, expresando que se solicita declarar el derecho de dominio del actor sobre un predio del cual es propietario inscrito, pero que la demandada sólo posee en una mínima parte, que debe alinderarse debidamente. “*Carencia de causa y de derecho*” porque mientras no se invalide por los medios legales, el título de adquisición de las mejoras compradas, tiene derecho a ellas, por ser adquirente de buena fe. Finalmente adujo la “*Falta de integración de litisconsorcio necesario*”, argumentando que la demanda ha debido dirigirse contra Edmundo Zárate, tradente de las mejoras pretendidas, quien por tanto es el responsable de su enajenación.

De igual manera denunció el pleito a Edmundo Zárate Marroquín, vendedor de las mencionadas mejoras, cuya citación aceptó el a-quo en proveído del 20 de septiembre de 1988, notificado al denunciado por conducto del curador ad-litem que hubo

de designársele, por no lograrse su comparecencia al proceso.

Cumplido el trámite propio de la instancia, el a-quo le puso fin con sentencia del 8 de febrero de 1994, aclarada en providencia del 21 de febrero siguiente, en la cual despachó favorablemente las pretensiones de la demanda, ordenó abonar a la demandada las expensas necesarias invertidas, tasadas en la suma de \$20.400.000.00., cancelar el registro de las declaraciones de construcción, efectuado por solicitud de Edmundo Zárate, e inscribir el fallo en el competente registro.

Inconformes ambas partes con la decisión tomada, interpusieron recurso de apelación, decidido por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en sentencia del 21 de junio de 1994, por la cual modificó los numerales 1º a 5º del fallo apelado y en su lugar declaró que pertenece al demandante el derecho de dominio sobre el predio denominado "*Santa Ana*" y los bienes en él existentes, descritos en el hecho tercero de la demanda. Condenó a la demandada a restituirle la franja de terreno del aludido inmueble que tiene en posesión, junto con los bienes adheridos a ella y a pagarle frutos civiles en cuantía de \$30.042.830.00. Condenó al denunciado a

cancelar a la demandada la suma de \$4.600.000.00, ajustada monetariamente desde el 10 de febrero de 1988. Ordenó cancelar el registro de las declaraciones de construcción y la venta de mejoras sentado por solicitud de Edmundo Zárate Marroquín y revocó la sentencia aclaratoria proferida por el a-quo, condenando a la demandada a pagar las costas de la instancia.

LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

Luego de narrar los antecedentes del litigio, constatar la concurrencia de los presupuestos procesales, así como la validez formal del proceso, inicia el Tribunal sus consideraciones precisando que, en ejercicio de la acción reivindicatoria, el demandante aspira a que se le declare dueño del fundo denominado Santa Ana y de las mejoras construidas en parte del mismo, para que se disponga su restitución, junto con el suelo sobre el cual se implantarán.

Tras la puntualización anterior, enuncia los elementos estructurales de la acción instaurada, ocupándose de verificar su confluencia en el asunto bajo examen. Con tal propósito advierte que del folio de matrícula inmobiliaria No. 162-0004669, la escritura pública No. 6294 del 13 de diciembre de 1980, de la

Notaría Sexta del Círculo de Bogotá, el texto de la demanda y su reforma, la diligencia de inspección judicial, el dictamen pericial, los documentos y demás pruebas incorporadas al plenario, se deduce *"... que el inmueble a que pertenece el que es objeto de la acción reivindicatoria como este, están individualizados, delimitados, identificados y alinderados, lo que es suficiente para pedir la restitución sea de la finca completa o de parte de ella (...), ya que el derecho de dominio probado es sobre la totalidad del fundo"*. Con tal argumentación desecha la excepción propuesta por la demandada cuestionando la singularización de los bienes pretendidos, acotando que la restitución de las mejoras determinadas en la demanda conlleva la entrega del terreno al cual están adheridas, que es de propiedad del demandante y por ello no se remite a duda la determinación de lo que se pretende *"... esto es el lote donde están construidas las edificaciones perseguidas"*.

El derecho de dominio del demandante sobre el bien pretendido y la posesión del mismo por la sociedad demandada, no le merecen reparo alguno, pues considera que del primero da cuenta la escritura pública No. 6294 del 13 de noviembre de 1980, otorgada en la Notaría Sexta de Bogotá, en la cual se solemnizó el contrato de compraventa celebrado entre

aquél y Manuel José Rodríguez Silva, Carl Ann Oliveros de Rodríguez, Betty y Diana Oliveros Moore, sobre el predio Santa Ana, ubicado en la vereda El Cucharal, municipio de Guaduas, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a dicho inmueble.

La posesión de la demandada, a su turno, la deduce de su aceptación de los hechos 24 y 25 del libelo demandatorio, en los cuales se le atribuyó la calidad de poseedora de los bienes materia de la reivindicación, sindicándola de no restituirlos, pese a los requerimientos del actor, imputaciones que aquélla replicó abrogándose el dominio de las mejoras, por haberlas adquirido, de buena fe, de Edmundo Zárate. Estima que la escritura pública en la cual se protocolizaron las declaraciones rendidas por Campo Elías Molina y Gerardo Moreno y la escritura pública mediante la cual adquirió la demandada el dominio y la posesión de unas mejoras levantadas en el predio Santa Ana, igualmente prueban este presupuesto de la acción instaurada.

Refiriéndose a la coincidencia del bien pretendido con el poseído por la demandada y el indicado en el título aportado por el actor, acota, luego de ocuparse de los elementos integrantes del acervo probatorio, que *"... no queda ninguna duda que el bien*

objeto de la acción impetrada en el sub-lite, está claramente identificado, ubicado en un predio de propiedad de la parte actora y se encuentra en poder del demandado”.

Reseña a continuación las incidencias de la denuncia del pleito formulada por la sociedad demandada a Edmundo Zárate Marroquín, advirtiéndole que en ella se debate la propiedad de las mejoras, primero en el denunciado y luego en la denunciante, tópico que está implicado en las prestaciones mutuas y por lo que se resolverá al proveer sobre ellas.

Seguidamente examina los medios exceptivos aducidos por la demandada, desechándolos uno a uno. El primero, remitiéndose a lo expuesto al analizar el presupuesto atinente a la singularidad del bien objeto de la reivindicación; el segundo, considerando que la calidad de poseedora de buena fe que se atribuye la demandada sobre las mejoras cuya restitución se persigue, no deslegitima al actor para ejercer la acción reivindicatoria. El último, acotando que el reivindicante no tenía obligación de vincular al proceso a persona distinta de la demandada, quien durante todo el trámite ha alegado ser la actual poseedora de los bienes pretendidos.

Como considera satisfechas las condiciones necesarias para acceder a las pretensiones del demandante, estima oportuno referirse a las prestaciones mutuas previstas en los arts 961 y ss. del C. Civil, tarea en la cual juzga prioritario determinar si su posesión es de buena o mala fe, concluyendo que es de la naturaleza primeramente mencionada, pues no encuentra prueba que desvirtúe la presunción consagrada en el art. 769 ejúsdem.

Colocado en la tarea de averiguar cuáles son las prestaciones que a cada parte corresponden, reseña lo expuesto por cada una de ellas en torno a las mejoras reclamadas y tras ponderar las pruebas aducidas por una y otra para comprobar sus asertos concluye: *"... Que el señor JOSE HUMBERTO GOMEZ CASTILLO, es el propietario tanto de las construcciones como del predio a que están adheridas, por tanto tiene derecho a la recuperación de tales bienes. (...) Que el señor EDMUNDO ZARATE MARROQUIN, en la terminación y construcción de las obras motivo de este proceso, actuó en su condición de administrador del fundo donde están situadas, y nunca como propietario, pues téngase en cuenta que de los testimonios de las personas que este tuvo como trabajadores, no hay otra prueba legal que así lo amerite. (...) Que la entidad demandada SOCIEDAD AGROINDUSTRIAS UVE S.A., es*

poseedora de buena fe de los bienes en litigio, pero que desafortunadamente adquirió la posesión no de su propietario sino de su administrador sin facultades de disposición, por lo que la entidad tendrá derecho a reclamarle al vendedor sin causa, lo que haya pagado por ella, con valores indexados, de acuerdo a lo preceptuado por las normas que regulan la figura del mandato en especial las contenidas en los artículos 2180 y siguientes del Código Civil, lo cual conduce igualmente a la cancelación de las inscripciones de la compraventa de bienes celebrada entre comprador y vendedor a que nos venimos refiriendo, y de la escritura que contiene las declaraciones base de tal inscripción, se repite, por no estar probada la propiedad de los bienes en cabeza del vendedor”.

Refiriéndose a los frutos reclamados por el actor, expresa que sólo reconocerá los que se establezcan con fundamento en el contrato de arrendamiento allegado por dicha parte, pues el dictamen en el cual se tasó la posible producción de la explotación avícola, se rindió por personas no versadas en el ramo; no adquirió firmeza, pues se objetó y el a quo no resolvió la objeción y se apoya en testimonio rendido por persona interesada en el resultado del proceso. Además, porque los testimonios de un experto en la materia y del encargado de la contabilidad de la

empresa, confirman que no se trata de inversión que asegure rendimientos permanentes, *"... por lo que no se puede fallar en supuestos y hechos sin la prueba necesaria"*.

Siguiendo los hitos trazados, cuantifica el valor de los cánones de arrendamiento percibidos por la sociedad demandada desde la *"... fecha de contestación de la demanda"*, atendida su condición de poseedora de buena fe, en la suma de \$30.042.830.00, aclarando que en su cálculo se tuvo en cuenta el incremento pactado en el contrato allegado, valor cuyo pago impuso a dicha sociedad, *"... sin perjuicio de lo preceptuado en el Artículo 82 del Decreto 2303 de 1989 referente a los frutos pendientes, fecha programada aproximadamente de pago y entrega de los bienes objeto del proceso"*.

Por último, considera que la reforma al fallo inicial conlleva la revocatoria de la sentencia aclaratoria proferida por el a-quo, por ser consecuencia de aquél.

DEMANDAS DE CASACION

Contra la sentencia antes compendiada ambas partes interpusieron el recurso extraordinario de casación. Declarado desierto el propuesto por la parte

actora, se decide el interpuesto por la parte demandada.

Dos cargos propone dicha parte contra la sentencia del Tribunal. El primero, con fundamento en la causal segunda del art. 368 del C. de P. Civil y el segundo, al amparo de la causal primera, los cuales se examinarán siguiendo el orden de su proposición.

PRIMER CARGO

Con apoyo en la causal segunda del art. 368 del C. de P. Civil, se acusa la sentencia de no estar en consonancia con los hechos constitutivos de la causa petendi expuesta en el libelo introductor.

En la explicación del cargo empieza el recurrente por reseñar la evolución normativa del motivo de casación aducido, desde su consagración en el Código de Procedimiento de 1872, hasta el Decreto 2282 de 1989, para relieves que de acuerdo a lo estatuido en este ordenamiento *"... la congruencia de la sentencia también se refiere a los hechos (...) que sirven en la demanda como causa para pedir"*

Tras la precedente puntualización expresa que si el sentenciador hubiese reparado en los

hechos contenidos en los ordinales cinco, trece y catorce del libelo demandatorio, en los cuales se expresa con claridad que *"... la construcción del primer galpón se hizo mediante un acuerdo entre el dueño, el demandante GOMEZ, y el constructor ZARATE, y que el segundo galpón lo construyó éste sin participación económica de aquel, pero a ciencia y paciencia del dueño del terreno"*, habría desestimado la acción reivindicatoria propuesta, porque tal situación, regulada por el art. 739 inc. 2º. del C. Civil, descarta la precitada acción.

Añade que además de pasar por alto la verdadera fundamentación fáctica expuesta en el libelo demandatorio, el ad-quem se inventó una causa petendi que *"... nadie, ni el propio demandante había imaginado. Inventó que el constructor había obrado como mandatario del dueño. Siendo ello así, como lo supuso el Tribunal, los galpones eran del dueño del terreno. Y siéndolo así, tenía derecho a reivindicar"*, como lo consignó en las conclusiones sentadas en dicho pronunciamiento.

Como consecuencia de la alteración de la causa para pedir, prosigue el censor, *"... el demandado no tuvo oportunidad de conocer esta tesis de que el constructor era apenas un mandatario del dueño"*, para

defenderse de semejante infundio. Por tal circunstancia, el fallo impugnado se apoya en hecho no invocado en la demanda, ni acreditado en el curso del proceso, aducido por el fallador con el propósito de “... *decretar con alguna lógica la acción reivindicatoria, esa sí deprecada en la demanda*”, que a juicio del recurrente, no habría podido decidir con fundamento en los hechos invocados en el libelo, pues si alguien construye en tierra ajena, a ciencia y paciencia del dueño, no le desconoce esta calidad y por ende no puede ser considerado poseedor de aquélla, condiciones en las cuales no está legitimado para afrontar una acción reivindicatoria, porque en tal caso el dueño tiene la acción consagrada por el art. 739 inc. 2º. del C. Civil.

Con fundamento en lo expuesto solicita casar la sentencia, para que la Corte, obrando en sede de instancia y ateniéndose a “... *los hechos de la demanda, deniegue la acción reivindicatoria deprecada, advirtiéndole al demandante que la acción para recobrar su terreno es la del artículo 739, inciso 2º. del Código Civil*”.

CONSIDERACIONES

1. El principio de congruencia de los fallos, consagrado positivamente en el art. 305 del C.

de P. Civil, delimita el ámbito dentro del cual el juzgador ejercita su poder decisorio. Conforme a él, las resoluciones que se tomen en la sentencia deben guardar absoluta correspondencia con lo que oportunamente plantearon los litigantes como materia de la controversia, sin perjuicio desde luego de las facultades que normas especiales atribuyen al sentenciador, a las cuales debe igualmente atender al momento de ejercer las atribuciones propias de tal función.

Por virtud de la reforma introducida al precepto consagratorio del principio en mención por el Decreto 2282 de 1989, la sentencia no sólo debe resolver sobre todo aquello que por haber sido oportunamente aducido por las partes, constituye la materia propia del litigio, sin caer en excesos o defectos, sino que debe apoyarse en los fundamentos de hecho alegados por ellas. De ahí que a partir de dicha reforma, positivamente se prevé que la sentencia debe armonizar no sólo con las pretensiones del demandante y las excepciones del demandado que hubieren sido probadas y alegadas, si así lo exige la ley, sino también con las circunstancias fácticas afirmadas por uno y otro como fundamento de su pretensión, o causa para pedir y como sustento de sus defensas o excepciones de mérito.

Cuando el juzgador se desentiende de las directrices mencionadas, incurre en un error in procedendo, porque vulnera una norma de carácter procedimental que lo compele a asumir, al momento de fallar, el comportamiento señalado, yerro para cuya enmienda está instituida la causal segunda de casación, que como bien se sabe, se estructura cuando las resoluciones tomadas en la sentencia no están en consonancia *"... con los hechos, con las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio"*.

2. El recurrente tilda de incongruente la sentencia impugnada, pues estima que las resoluciones adoptadas no se compaginan con la causa petendi invocada por el actor, condensada en los hechos contenidos en los ordinales cinco, trece y catorce del libelo introductor, por cuanto se apoyó en circunstancias de hecho no invocadas como causa de su pretensión.

Como la desarmonía preconizada por el impugnador sólo puede hallarse confrontando las pretensiones de la demanda y los hechos expuestos como causa para pedir, con las resoluciones adoptadas

por el juzgador y las razones aducidas para concederlas, el parangón entre una y otra pieza procesal pone de manifiesto:

En el libelo incoativo del proceso, el demandante formuló "... *DEMANDA ORDINARIA REIVINDICATORIA*", contra la sociedad demandada, solicitando declararlo dueño del fundo denominado Santa Ana, de las características que se dejaron expuestas y de las mejoras y construcciones puestas en él, particularmente las implantadas por Edmundo Zárate Marroquín, debidamente identificadas en dicho escrito. Consecuentemente pidió ordenar la restitución de tales "... *construcciones y mejoras*", junto con los frutos naturales y civiles que debieron producir desde el 10 de febrero de 1998, hasta el momento de su entrega y ordenar la cancelación de la inscripción de las declaraciones de construcción, verificada por solicitud de aquél.

Las razones de hecho esgrimidas por el demandante como causa de tal pretensión, básicamente se circunscriben a que es propietario del predio citado, por haberlo adquirido por compra efectuada el 13 de noviembre de 1980, mediante escritura pública No. 6294 de la Notaría Sexta de Bogotá, el cual fue administrado en su explotación ganadera y lechera, por

Edmundo Zárate Marroquín, desde noviembre de 1985. Que previo acuerdo con el actor, Zárate Marroquín construyó dos galpones para aves, el primero, con su participación económica y el suministro de algunos materiales, y el segundo a expensas de aquél, utilizando algún material extraído del fundo de su propiedad. Que la inversión de Zárate Marroquín se canceló con el producto de la renta de los galpones, durante el período convenido, pese a lo cual inscribió y protocolizó, ante las autoridades competentes, declaraciones extrajuicio sobre la propiedad de tales mejoras, enajenándolas el 10 de febrero de 1988 a la sociedad demandada, a la cual señala como actual poseedora de las mismas.

El sentenciador, por su parte, declaró que el demandante es el propietario del fundo premencionado y de las mejoras detalladas en la pretensión tercera. Consecuentemente condenó a la sociedad demandada a restituir el fundo, con las mejoras relacionadas, pues consideró que en la entrega de estas iba implicada la del terreno al cual adhieren. Igualmente la condenó a pagar los frutos producidos desde la contestación de la demanda, disponiendo adicionalmente cancelar las inscripciones de las declaraciones de construcción y la venta de mejoras,

efectuadas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a dicho inmueble.

Para adoptar tales resoluciones adujo que el demandante es titular del derecho de dominio “... *tanto de las construcciones como del predio a que están adheridas, por tanto tiene derecho a la recuperación de tales bienes*”. Agregó que Edmundo Zárate Marroquín obró como administrador del fundo, no como propietario, en la realización de las mejoras referidas, circunstancia que infiere de los testimonios de las personas que tuvo como trabajadores. Señaló que la sociedad demandada, hoy Agroindustrias Uve S.A., “... *es poseedora de buena fe de los bienes en litigio*”, por adquirirlos de quien no ostentaba el derecho de dominio sobre ellos, circunstancia que consideró suficiente para disponer la cancelación de las inscripciones ya mencionadas, condenándola a pagar los frutos producidos por tales bienes, desde la fecha de la contestación de la demanda, atendida la buena fe posesoria que le atribuyó.

3. La comparación de una y otra pieza procesal, con el propósito de evidenciar la incongruencia alegada por el censor, pone al descubierto que la sentencia se halla en perfecta consonancia con la causa petendi afirmada por el demandante, pues las

resoluciones adoptadas se apoyaron en los mismos planteamientos de hecho expuestos por aquel como fuente del derecho pretendido, que no son otros que su condición de propietario de los bienes cuya restitución deprecia, los cuales afirmó estaban en posesión de la persona jurídica designada como demandada.

4. Ahora bien, en desarrollo de la teoría de la substanciación que en materia de causa petendi consagra el art. 75 del C. de P. Civil, la demanda introductoria del proceso contiene la relación de las circunstancias de hecho de las cuales se hace derivar el derecho pretendido, entre ellas, las enunciadas en los hechos a los cuales alude el impugnador, que relatan el acuerdo que medió entre el demandante y Edmundo Zárate Marroquín para la construcción de los galpones materia de reivindicación. Empero, no son ellos los que fundamentalmente sustentan tal reclamación, pues su objeto es referir, acatando el principio en mención, la forma como se construyeron tales mejoras, concatenándolos con los que dan cuenta de su adquisición por la demandada, lo cual constituye apenas un eslabón en la cadena de circunstancias que se relatan para indicar su origen y la forma como llegaron a la posesión de la última, más no la causa o situación de hecho que fundamentalmente sustancia la pretensión aducida, como trata de hacerlo

ver el recurrente, pues tal connotación sólo es atribuible a los planteamientos de tal naturaleza que *"... por ser subsumibles en las normas materiales que asocian los efectos pretendidos en la petición, se erigen en auténtico substracto fáctico del objeto inmediato de la pretensión"* (G.J. t. CCXLIX, pág. 1529), hechos que en el asunto bajo examen no son otros que el derecho de dominio afirmado por el demandante sobre el terreno en el cual se levantaron las mejoras tantas veces mencionadas y la posesión que sobre ellas ejerce el tercero del cual las reclama.

5. Por otra parte, si a la condición de administrador del predio en el cual se construyeron las referidas mejoras, afirmada en el hecho tercero de la demanda, el Tribunal le dio los alcances que predica el impugnador, tal proceder carece de entidad para configurar el error in procedendo que se le atribuye, pues este sólo se ofrece cuando *"... al considerar los hechos sustentantes de la pretensión, no hace cosa distinta a la de despreocuparse de la demanda para tomar únicamente en cuenta aquellos que, de acuerdo con su personal criterio, resultan dignos de ser valorados"* (G.J. t. CCXXXI, pág. 243). Por el contrario, si al fijar el sentido de la misma, tomando en cuenta los hechos invocados como fundamento de la pretensión, lo altera, dándole unos alcances distintos de los que genuinamente le corresponde, incurre en error

de hecho en la apreciación de dicho libelo, constitutivo de un error juris in judicando, denunciado por la causal primera de casación y no por la elegida por el censor.

En el anterior estado de cosas, es claro que el juzgador no incurrió en el vicio de actividad que se le endilga, y en consecuencia, el cargo resulta impróspero.

SEGUNDO CARGO

Con fundamento en la primera de las causales consagradas en el art. 368 del C. de P. Civil, se acusa la sentencia de infringir indirectamente los arts. 946, 947, 949, 950, 952, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 969, 2142 y 2180 del C. Civil, por aplicación indebida y el art. 739 inc. 2º. ejúsdem, por falta de aplicación, como consecuencia de los errores de hecho cometidos por el sentenciador al apreciar las pruebas.

Concretando la acusación manifiesta el recurrente que el Tribunal observó en la demanda original y en la reforma que se le introdujo mediante el escrito visible a fl. 39 del cuaderno 3., pues en la sentencia alude a los hechos consignados en los

ordinales 5º., 13 y 14 del libelo original, cuyo tener transcribe, acotando que en ellos se alude a que *"... hubo un acuerdo de voluntades, es decir, un negocio jurídico, entre el demandante HUMBERTO GOMEZ y el tercero EDMUNDO ZARATE para la construcción de dos (2) galpones, el primero con dinero de ambos y el segundo exclusivamente del pecunio de este"*; sin embargo, esta confesión fue ignorada por el sentenciador quien en manera alguna se refiere a *"... estos acuerdos para la construcción de los dos (2) galpones, que están debidamente ameritados con la confesión del demandante"*.

Adicionalmente, prosigue, el vacío probatorio creado con la pretermisión de dicha prueba, trató de colmarlo el sentenciador inventando un hecho no mencionado por ninguna de las partes: que *"... ZARATE construyó los galpones en su condición de mandatario de GOMEZ, calidad que jamás de los jamases fue planteada en la demanda"* y que si bien pudo ostentar en la explotación agrícola y ganadera de la finca, no determinó la construcción de los galpones, respecto de los cuales la demanda es clara en señalar que el primero se edificó entre Gómez y Zárate y el segundo sólo por éste, es decir, a ciencia y paciencia del dueño de la tierra donde se levantaron.

Con el propósito de evidenciar la trascendencia de los errores denunciados, anota que de no haber omitido la confesión del demandante y supuesto la prueba de la calidad de mandatario de Zárate, el ad-quem habría concluido *"... que el fenómeno referido en la demanda no es objeto de reivindicación, pues al construir en suelo ajeno el constructor, hoy quien lo sucede a título singular, no ha desconocido, por el contrario, ha aceptado que el suelo es ajeno. Y el propietario del suelo cuya propiedad nadie ha cuestionado, al permitir que otro construya en su propiedad a ciencia y paciencia suya, debe saber que está en potencia propinqua de ser dueño de lo construido, en virtud del modo de adquirir la propiedad denominado accesión, dentro de la variedad de accesión de mueble a inmueble, que le impone como obligación la de pagar el valor que expresamente permitió se construyera en su suelo como requisito indispensable para obtener la restitución de su suelo, según voces del inciso 2º. del artículo 739 del Código Civil, que era el indicado, pero que el Tribunal no atendió"*, para hacer actuar indebidamente las normas regulativas de la reivindicación y el contrato de mandato *"... sólo aplicables en la fecunda imaginación del sentenciador de segunda instancia"*.

CONSIDERACIONES

1. La accesión es un modo de adquirir el derecho de dominio, por virtud del cual el dueño de una cosa pasa a serlo de sus frutos, o de lo que a ella se junta, por ministerio de la ley (ope legis), en su condición de propietario de la cosa considerada principal y sin que para ello sea necesaria su voluntad de adquirirla.

Cuando se incorporan materiales, plantas o semillas de propiedad de una persona en suelo de propiedad de otra, la determinación de a cuál de ellos pertenece la edificación, plantación o sementara, se orienta por la aplicación del principio conforme al cual la superficie accede al suelo que es lo que se considera principal y por ello el propietario del suelo, quiéralo o no, se hace dueño de las mejoras puestas en él, pues el modo de la accesión opera, como se dijo, de pleno derecho.

Empero, como el dueño del terreno no puede enriquecerse sin justa causa, la ley le impone la obligación de abonar a quien las colocó, el valor de los materiales, plantas o semillas empleadas, para lo cual se toma en consideración si sabía o no, que otro construía, plantaba o sembraba en el suelo de su propiedad.

Cuando el constructor, plantador o sembrador ha obrado con conocimiento del dueño del terreno, no le disputa tal calidad, pues es precisamente con su anuencia que ha incorporado materiales, plantas o semillas en el terreno de su propiedad. Por tal razón, si el propietario pretende recobrar el suelo, con sus accesorios, cuenta con una acción que es simplemente de recobro, no de dominio, pues, como se expuso, aquél no le desconoce el dominio, en tanto que la mera tenencia y el derecho a retener concedido por la ley, no le confieren la posesión del suelo. *"... Así, cuando el dueño del terreno paga el valor de la cosa, no adquiere el dominio del edificio pues le corresponde en virtud de la accesión; con el pago, simplemente recobra la tenencia del terreno y adquiere la posesión del edificio"* (G.J. tomos LXII, pág. 731, LXXIII, pág. 183 y CLV, pág. 269).

2. El recurrente le reprocha al Tribunal no reparar en la confesión vertida por el demandante en los hechos enunciados en los numerales 5o., 13 y 14 del libelo introductor, en los cuales relacionó el acuerdo al que llegó con Edmundo Zárate *"... para la construcción de dos (2) galpones, el primero con dinero de ambos y el segundo exclusivamente del pecunio de este"*, prueba que de haber apreciado, lo habría llevado a concluir que *"... el fenómeno referido en la demanda*

no es objeto de reivindicación, pues al construir en suelo ajeno el constructor, hoy quien lo sucede a título singular, no ha desconocido, por el contrario, ha aceptado que el suelo es ajeno. Y el propietario del suelo (...) debe saber que está en potencia propinqua de ser dueño de lo construido, en virtud del modo de adquirir la propiedad denominado accesión, dentro de la variedad de accesión de mueble a inmueble, que le impone como obligación la de pagar el valor que expresamente permitió se construyera en su suelo como requisito indispensable para obtener la restitución de su suelo”.

La confesión, como bien se sabe, es la declaración por la cual una parte reconoce un hecho, propio o ajeno, que de suyo le genera consecuencias jurídicas adversas, o redunda en beneficio de la parte contraria -art. 195 num. 2 y 5 del C. de P. Civil-.

Bajo tal perspectiva, no puede menos que inferirse que de lo manifestado por el demandante en los hechos citados por el recurrente no puede extraerse la confesión sugerida por éste, pues tales aserciones no comportan el reconocimiento de hecho suyo, ni el conocimiento del hecho de un tercero que, considerada la pretensión reivindicatoria deducida contra quien se halla en posesión actual de los bienes

pretendidos, pueda comprometer sus intereses, o reportar provecho a la sociedad poseedora de ellos, menos aún cuando en el mismo libelo afirmó, que el valor invertido por Zárate Marroquín en las obras levantadas en la forma indicada en los hechos referenciados por el impugnante, se le canceló en la forma y cuantía allí especificadas.

3. Se atribuye igualmente al sentenciador suponer que Zárate Marroquín actuó como mandatario del actor en la construcción de los referidos galpones, contra lo afirmado en el propio libelo de demanda, en el cual se expuso que uno de ellos fue construido por Gómez y Zárate y el otro a expensas de éste.

Sobre tal acusación cabe señalar que el Tribunal dedujo la calidad de mandatario con que obró Zárate Marroquín en la construcción de los dos galpones, de los testimonios de Francisco Carreño Rangel y Luis Enrique Vega Pérez, pruebas cuya ponderación no refuta el impugnador y por contera siguen erigiéndose en pilar inalterable de la aludida conclusión.

Con todo, aún en el evento de haber cometido el desacierto que se le endilga, por suponer la

prueba de la calidad de mandatario que asistió a Zárate Marroquín en la construcción de las obras en mención y dejar por averiguado, consecuentemente, que éste obró por cuenta y riesgo del actor, radicando en su patrimonio los efectos de los actos ejecutados, lo cierto es que tal equivocación carecería de aptitud para producir la casación del fallo impugnado, pues el derecho de dominio del demandante sobre las obras construidas no sufriría mácula alguna, toda vez que, en su condición indiscutida de propietario del suelo, habría adquirido el dominio de las edificaciones levantadas en él, por ministerio de la ley y por el modo de la accesión, con lo cual quedaría suficientemente establecido el presupuesto mencionado y por ende, en cuanto a este aspecto concierne, la sentencia combatida no sufriría ninguna variación. Tampoco esa circunstancia incidiría sobre la condición de poseedor que la propia demandada aceptó, aunque atribuyéndose justo título y buena fe, que es el otro extremo caracterizante de la acción reivindicatoria.

Viene de lo expuesto que el cargo no está llamado a prosperar.

DECISION

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, NO CASA la sentencia del 21 de junio de 1994, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca - Sala Agraria, en el proceso ordinario promovido por JOSE HUMBERTO GOMEZ CASTILLO contra AGROINDUSTRIA UVE S. A..

Costas a cargo de la parte recurrente.
Tásense oportunamente.

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

SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO

MANUEL ARDILA VELASQUEZ

NICOLAS BECHARA SIMANCAS

JFRG. EXP. 5155

JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES

CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO

JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ

JORGE SANTOS BALLESTEROS