

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., cuatro (4) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso: VERBAL
Demandante: CLODOVEO OLIVERIO MANCERA LEON
Demandados: CARLOS JULIO LUQUE GARZON y AURA INES ALBA
CHISICA
Radicado: 2018-00549

Se encuentran las diligencias al Despacho a fin de proferir **sentencia** que en derecho corresponda.

I. ANTECEDENTES:

El demandante: **CLODOVEO OLIVERIO MANCERA LEON**, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, por conducto de apoderado judicial, formuló demanda **VERBAL - MAYOR CUANTIA**, en contra: **CARLOS JULIO LUQUE GARZON y AURA INES ALBA CHISICA**, a fin que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

PRINCIPALES:

1. Se declare el **enriquecimiento sin causa** de los demandados, en razón a las mejoras útiles y construcciones realizadas por el demandante al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-0695688, ubicado en la Calle 57 G Sur No. 70 A – 29 de esta ciudad.
2. Se condene a los señores **CARLOS JULIO LUQUE GARZON y AURA INES ALBA CHISICA** a restituirle al actor la suma de \$162.730.200,00 por concepto de las mejoras y construcción realizadas por el actor al inmueble ubicado en la Calle 57 G Sur No. 70 A – 29 de esta ciudad.
3. Se condene al extremo demandado al pago de perjuicios ocasionados al demandante en la suma de \$21.000.000,00, junto con su indexación, por los réditos que aquel dejó de percibir desde que no ostenta la posesión del inmueble aludido, hasta la fecha.
4. Se condene en costas al extremo demandado.

HECHOS:

Como fundamento de sus pretensiones, en resumen, expone el demandante los siguientes hechos:

Los señores CARLOS JULIO LUQUE GARZON y AURA INES ALBA CHISICA le ofrecieron en venta al señor CLODOVEO OLIVERIO MANCERA LEON el bien inmueble ubicado en la Calle 57 G Sur No. 70 A – 29 de esta ciudad.

Las partes acordaron el 4 de abril de 2004 celebrar verbalmente la compraventa del referido inmueble por un valor de \$25.282.000,00, fecha en que los demandados hicieron entrega del bien al demandante, quien tomó posesión del mismo con ánimo de señor y dueño de buena fe.

El inmueble ubicado en la Calle 57 G Sur No. 70 A -29 de Bogotá se encontraba para el momento de la entrega construido en el primer y segundo piso; los demandados continuaron habitando el primer piso en calidad de arrendatarios, hasta el año 2006, data en que el actor le solicitó la entrega a fin de iniciar una construcción en el predio.

El demandante en el año 2006 le realizó mejoras al primer y segundo piso del precitado bien e inició la construcción del tercer y cuarto piso, efectuando la instalación de redes de gas y energía electrónica, para el año 2010 contrató a los señores LUIS FERNANDO PINEDA y JOSE ISRAEL MONROY para la construcción de los últimos pisos

Terminada la construcción del inmueble el señor CLODOVEO OLIVERIO MANCERA le arrendó el primer piso a CARLOS JULIO LUQUE y el segundo piso al señor JUAN CAMILO LEON DUARTE.

Para el desarrollo de las referidas obras el demandante utilizó todos los recursos que tenía disponibles como, por ejemplo: cesantías, dinero de cuentas de ahorros, ingreso de pensión, entre otros, sin embargo, la actuación de los demandados al desconocer el acuerdo de compraventa del inmueble, afectaron su patrimonio, menoscabando sus ingresos económicos, generándole pérdidas y empobreciéndole su calidad de vida.

En la actualidad los demandados ostentan la posesión del inmueble ubicado en la Calle 57 G Sur No. 70 A -29 de Bogotá, razón por la cual se benefician con las mejoras realizadas a la vivienda, sumado a ello, se están lucrando con los ingresos que obtienen de los cánones de arrendamiento de los pisos que fueron mejorados y construidos por el demandante.

Con ocasión a las contantes evasivas por parte de los señores CARLOS JULIO LUQUE GARZON y AURA INES ALBA CHISICA de efectuar la respectiva escritura pública de compraventa, el actor inició querrela policiva ante la Inspección 7A de Policía, autoridad que mediante decisión del 19 de mayo de 2015 determinó que el señor CLODOVEO OLIVERIO MANCERA era el poseedor del inmueble aludido, además que había realizado unas mejoras en el mismo.

El demandante, ante los actos de perturbación por parte de los demandados, inició demanda de cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, la cual le correspondió al Juzgado 2° Civil Municipal de Bogotá, autoridad judicial que mediante fallo del 29 de enero de 2018 declaró nulo dicho negocio jurídico por no cumplir con los requisitos de ley, sin efectuar manifestación alguna respecto de las mejoras útiles y obras que el señor CLODOVEO OLIVERIO MANCERA realizó en el inmueble en calidad de poseedor de buena fe, las cuales pretende le sean reconocidas a través del presente asunto.

II. TRAMITE PROCESAL:

Por cuanto la demanda reunió los requisitos legales, el Juzgado mediante providencia de fecha 16 de enero de 2019, ADMITIO la demanda y de ella ordeno correr traslado a los demandados CARLOS JULIO LUQUE GARZON y AURA INES ALBA CHISICA, por el término legal.

La aludida providencia se le notificó al extremo demandado, en forma personal, el 26 de abril de 2019, quienes a través de apoderado judicial dieron contestación de la demanda y formularon como excepciones de fondo la COSA JUZGADA, INEXISTENCIA DEL ACTO JURIDICO y PRESCRIPCION.

Mediante providencia de fecha 4 de julio de 2019, se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el art. 372 del C.G.P., la que tuvo lugar el 25 de marzo de 2021, en ella, se declaró fracasada la conciliación, se practicaron los interrogatorios de oficio a las partes, se fijó el litigio, se ejerció el control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, en favor de la demandante: documental y testimonios; con respecto al extremo demandado: documental, interrogatorio de parte al demandante y testimonios.

La audiencia de instrucción y juzgamiento se realizó el 23 de junio de 2021, en la cual se practicaron las pruebas decretadas y se escuchó los alegatos de conclusión presentados por los apoderados de las partes.

III. CONSIDERACIONES :

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y NULIDADES:

La capacidad de las partes, la aptitud para comparecer al proceso, la competencia y la demanda en forma, como requisitos de procedibilidad de la acción se encuentran plenamente acreditados.

Tampoco se advierten irregularidades que nuliten la actuación surtida, circunstancia que habilita a este despacho judicial para pronunciarse de fondo.

2. ANÁLISIS JURÍDICO.

2.1. Enriquecimiento sin causa.

La figura del **enriquecimiento sin causa** se estructura en los casos en los cuales se demuestra un acrecentamiento del patrimonio de una persona, a expensas del detrimento del patrimonio de otra persona, sin que medie para este desplazamiento patrimonial una causa jurídica o justificación alguna.

El enriquecimiento sin causa se fundamenta en el art. 831 del C. de Cío, al preceptuar “**nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otros**”.

Este principio se hace eficaz mediante la acción *in rem verso*, que exige para su operancia jurídica los siguientes presupuestos: 1. Enriquecimiento injusto por parte del demandado. 2. Que dicho enriquecimiento haya producido correlativamente un empobrecimiento del demandante. 3. Que el demandante sufra daño si no se produce el reembolso.

Así las cosas, la configuración del enriquecimiento sin causa presupone la existencia de dos patrimonios diferentes, uno que se debe empobrecer y otro que se enriquece a costa de dicho empobrecimiento.

2.2. Elementos que configuran el enriquecimiento sin causa.

La doctrina y jurisprudencia han sido unánimes al considerar que la acción de **enriquecimiento sin causa** tiene como característica fundamental la subsidiariedad, es decir, que esta solo procede cuando el demandante carece de otra acción, ya que si se tiene otra vía ella es la que se debe ejercitar; y si se tuvo otra acción y no se ejercitó, la acción mencionada es improcedente.

Respecto a los elementos constitutivos del enriquecimiento sin causa, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en sentencia del 19 de diciembre de 2012, Magistrado Ponente: JESUS VALL DE RUTEN RUIZ, expediente No. 54001-3103-006-1999-00280-01, precisó:

“Cinco son los elementos constitutivos del enriquecimiento sin causa, sin cuya reunión no puede existir aquél, a saber:

“1° Que exista un enriquecimiento, es decir, que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial, la cual puede ser positiva o negativa. Esto es, no sólo en el sentido de adición de algo sino también en el de evitar el menoscabo de un patrimonio.

“2° Que haya un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento (...).

“3° Para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica.

“En el enriquecimiento torticero, causa y título son sinónimos, por cuyo motivo la ausencia de causa o falta de justificación en el enriquecimiento, se toma en el sentido de que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generada por un contrato o un cuasi-contrato, un delito o un cuasi-delito, como tampoco por una disposición expresa de la ley.

“4º Para que sea legitimada en la causa la acción de in rem verso, se requiere que el demandante a fin de recuperar el bien, carezca de cualquiera otra acción originada por un contrato, un cuasi-contrato, un delito, un cuasi-delito, o de las que brotan de los derechos absolutos.

“Por lo tanto, carece igualmente de la acción de in rem verso el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho. El debe sufrir las consecuencias de su imprudencia o negligencia.

“5º La acción de in rem verso no procede cuando con ella se pretende soslayar una disposición imperativa de la ley. (Subraya el despacho).

Para la prosperidad de la acción ejercida por enriquecimiento sin causa, se requiera que el demandante carezca de cualquier otra acción para remediar el desequilibrio patrimonial en el que funda su pretensión.

3. ANÁLISIS SUB LLITE.

El demandante fundamenta su pretensión de **enriquecimiento sin causa**, en el hecho de haberle realizados unas mejoras, las que no le han sido reconocidas, al inmueble ubicado en la Calle 57 G Sur No. 70 A -29 de Bogotá, con ocasión a la promesa de compraventa que efectuó del mismo con los demandados, quienes ostentan actualmente derechos de dominio sobre el bien.

Como prueba de la titularidad de dominio en cabeza de los demandados se aportó certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-695688.

A folios 88 y 89 se adosó copia del documento denominado “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE DESTINADO PARA VIVIENDA URBANA”, suscrito por los demandados en calidad de vendedores y el actor como comprador, respecto del inmueble ubicado en la Calle 57 G Sur No. 70 A -29 de Bogotá.

Se aportó copia de la decisión adoptada el 29 de enero de 2018 por el Juzgado 2º Civil Municipal de Bogotá, al interior del proceso ORDINARIO de CLODOVEO OLIVERIO MANCERA LEON contra CARLOS JULIO LUQUE GARZON y AURA INES ALBA CHISICA, en la cual declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 13 de septiembre de 2016 por CARLOS JULIO LUQUE GARZON y AURA INES ALBA CHISICA, en calidad de prometientes vendedores y CLODOVEO OLIVERIO MANCERA LEON, como prometiente comprador, del inmueble ubicado en la Calle 57 G Sur No. 70 A -29 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-695688.

Conforme dicho material probatorio, se colige que la acción deprecada en este asunto, **no tiene la característica de la subsidiariedad**, pues le correspondía al actor demostrar en el proceso declarativo que le inició a los acá demandados con el fin de obtener el cumplimiento del negocio jurídico promesa de compraventa suscrita entre las partes, reclamar las mejoras acá pretendidas.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia – Sala Casación Civil en la sentencia en precedencia anotada señaló “***En síntesis, la acerada jurisprudencia en materia de enriquecimiento sin causa exige, tanto en materia civil como mercantil, que un individuo obtenga una ventaja patrimonial; que como consecuencia de dicha ganancia exista un empobrecimiento de otro sujeto, esto es, que entre el enriquecimiento y la mengua haya correlación y correspondencia, es decir, que se observe un nexo de causalidad, que uno se deba u origine en el otro; que el desplazamiento patrimonial se verifique sin causa jurídica que lo justifique, o lo que es igual, que la relación patrimonial no encuentre fundamento en la ley o en la autonomía privada; que el afectado no cuente con una acción diversa para remediar el desequilibrio***”; y, que, con el ejercicio de la acción no se pretenda soslayar una disposición legal imperativa” (subraya el despacho).

Conforme a dicho pronunciamiento, es requisito ineludible para ejercer la acción de ***enriquecimiento sin causa*** que el afectado “***no cuente con una acción diversa para remediar el desequilibrio***”, para el caso en estudio, es evidente que el demandante tuvo a su alcance la oportunidad para efectuar el reclamo de mejoras al interior del proceso que cursó ante las mismas partes en el Juzgado 2° Civil Municipal de Bogotá.

En el sub-lite no puede hablarse de un desplazamiento patrimonial en cabeza de la parte actora, toda vez que entre demandante y demandados existió un negocio jurídico que dio origen a la conducta realizada por el señor CLODOVEO OLIVERIO MANCERA LEON (*efectuarle mejoras al inmueble objeto de la promesa de compraventa*), por lo que su reconocimiento, como ya se advirtió, debió solicitarse y acreditarse en el aludido trámite, no a través de la acción especial de *in rem verso* dada la característica de subsidiaridad de la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, se observa que aunque el actor no realizó el reclamo de mejoras al interior del proceso que cursó entre las partes en el Juzgado 2° Civil Municipal de Bogotá, éste cuenta con acción judicial para ello (*proceso declarativo de reclamación de mejoras*), diferente a la acá ejercida de enriquecimiento sin causa.

En conclusión, al no lograrse acreditar la concurrencia del requisito de subsidiaridad para la prosperidad de la acción invocada, su consecuencia es la negativa de las presentaciones de la demanda.

Por lo anterior, no efectuara el despacho análisis alguno respecto de las demás pruebas recaudadas y practicadas en el presente asunto.

No hará el juzgado pronunciamiento respecto de las excepciones propuestas por el extremo demandado, pues resulta superfluo hacerlo, dado que el estudio que se hizo conlleva a la negativa de las pretensiones.

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado;

IV. RESUELVE:

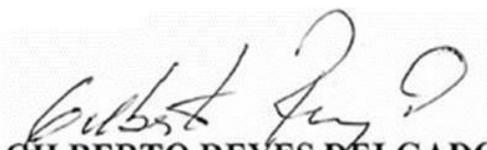
PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda por las consideraciones aquí expuestas.

SEGUNDO: DECRETAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción demandada, decretada en este asunto sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-0695688**.

TERCERO: CONDENAR al demandante a pagar a los demandados las costas procesales. Por secretaría, líquidense inclúyase como agencias en derecho la suma de \$2.000.000.

CUARTO: Archivar el expediente en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE,


GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ
(Firma Escaneada)

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No.016 hoy 7 de marzo de 2022
La Secretaria,
NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ