

Señores
HONORABLES MAGISTRADOS
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO DE CALI
MAGISTRADO PONENTE:
JORGE JARAMILLO VILLARREAL
sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA : PROCESO VERBAL DECLARATIVO Y DE CONDENA
DEMANDANTE : C. M. SOLANILLA & CIA. S. EN C. S. Y OTRO
DEMANDADO : CENTRAL DE INVERSIONES CISA Y FOGAFIN
RADICACION : 76001-31-03-007-2019-00204-00
TEMA : SUSTENTACION RECURSO DE APELACION
SENTENCIA ANTICIPADA

EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA, obrando en virtud al poder especial conferido por la sociedad **C.M. SOLANILLA & CIA S. EN C.S. EN LIQUIDACION**, y **CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA**, por este escrito RATIFICO EN SEGUNDA INSTANCIA los reparos concretos y la argumentación expuesta al momento de INTERPONER RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA ANTICIPADA dictada el 21 de junio de 2021 y que dispuso lo siguiente en el PUNTO PRIMERO:

PRIMERO: Denegar las pretensiones de la demanda seguida por la Sociedad C.M SOLANILLA & CIA S. EN C.S. EN LIQUIDACIÓN, y CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA, contra el FONDO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS – FOGAFIN, y CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA, por encontrarse probada la excepción de mérito de falta de legitimidad en la causa por activa, por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

El objetivo del recurso es obtener PROVIDENCIA DEL TRIBUNAL QUE REVOQUE LA DECISION del Despacho y regrese el expediente al JUZGADO DE ORIGEN porque no era aplicable la decisión de fallar en forma anticipada y mucho menos reconocer la FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA, entre otras cosas porque NO ES UNA EXCEPCION DE MERITO.

Debo señalar que a raíz del decreto 806 de 2020 se ha planteado una controversia en el TRIBUNAL DE SANTIAGO DE CALI en exigir que, de NUEVO y a pesar de haber sustentado el recurso en primera instancia, NUEVAMENTE SE DEBA ARGUMENTAR so pena de ser declarado desierto el recurso.

Existe doctrina reciente y constante de CORTE SUPREMA DE JUSTICIA indicando que basta la SUSTENTACION EN PRIMERA INSTANCIA en donde se indiquen los REPAROS CONCRETOS Y SE SUSTENTEN, como suficiente para dar por cumplido este requisito.

Como quiera que no se desea generar una polémica diferente al fondo del asunto, procedo a SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACION y en donde, será evidente, que los

argumentos serán los mismos expuestos al INTERPONER EL RECURSO DE APELACION ante el JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DE PRIMERA INSTANCIA:

El Despacho de primera instancia, en la providencia impugnada, señala lo siguiente para argumentar la sentencia anticipada FRENTE A LA PRETENSION PRINCIPAL:

- Se celebró un contrato de comodato con CM SOLANILLA y la FIDUCIARIA que posteriormente fue cedido a FOGAFIN
- El contrato de comodato se dio por terminado por sentencia judicial de primera y segunda instancia
- En ese proceso, CM SOLANILLA COMO COMODATARIO no alegó haber realizado mejoras necesarias y urgentes en el inmueble
- En el presente proceso, CM SOLANILLA señala que las mejoras necesarias y urgentes en el inmueble las ejecutó un tercero por cuenta de ella
- Ese tercero NO está legitimado en la causa para reclamar esas mejoras al PROPIETARIO Y COMODANTE
- CM SOLANILLA no está alegando nada para ella, que sería el UNICO LEGITIMADO para demandar el pago de esas mejoras necesarias y urgentes
- La conclusión, en consecuencia, es que al CARECER DE LEGITIMACION EN LA CAUSA el señor CARLOS SOLANILLA y no demandar para ella como comodataria (CM SOLANILLA) ninguna compensación económica, el camino es RECONOCER LA AUSENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

El Despacho, en la providencia impugnada y FRENTE A LA PRETENSION SUBSIDIARIA NO SEÑALO NINGUN ARGUMENTO. No indicó porqué los demandantes NO pueden plantear como PRETENSIONES frente a FOGAFIN el ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA. Y no expuso la razón por la cual NO ESTABAN LEGITIMADOS EN LA CAUSA.

Frente a este punto quiero destacar que hay un VERDADERO DEFECTO QUE AFECTA EL DERECHO A LA DEFENSA Y EL DEBIDO PROCESO. Al no sustentar las RAZONES POR LAS CUALES no es procedente

No hay ninguna referencia a estas pretensiones. Tangencialmente dice, y esta es una hipótesis del recurrente, que cómo CM SOLANILLA y CARLOS SOLANILLA hicieron un acuerdo que no cobija ni fue notificado a FOGAFIN, no pueden demandar el pago de las MEJORAS NECESARIAS Y URGENTES. Pero para nada habla del ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA que se fundamenta en el hecho que ALGUIEN QUE SE HA EMPOBRECIDO EN SU PATRIMONIO pueda RECLAMARLE A ALGUIEN QUE SE HA ENRIQUECIDO por ese empobrecimiento.

¿Será que, si realizo MEJORAS EN PREDIO AJENO y pretendo su compensación, debe aparecer de por medio un acuerdo de voluntades con el propietario del predio?

Como se puede observar en la sentencia anticipada, NO existe NINGUN ARGUMENTO JURIDICO para concluir que en la PRETENSION SUBSIDIARIA el demandante CARLOS SOLANILLA no puede exigir al PROPIETARIO DEL TERRENO que le cancele las MEJORAS realizadas al inmueble y que LE DIERON VALOR A SU PATRIMONIO.

La Corte Suprema de Justicia SALA DE CASACION CIVIL con ponencia de ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO y providencia del 14 de octubre de 2020 en acción de tutela con radicación N. 11001 02 03 000 2020 02618 00 expuso lo siguiente en cuanto a la MOTIVACION PARA DECISIONES JUDICIALES:

4.4. En relación con la ausencia de motivación de los proveídos judiciales, esta Sala de vieja data ha considerado que, «la función del juez tiene un rol fundamental, pues no se entiende cumplida con el proferimiento de una decisión que resuelva formalmente, el asunto sometido a su consideración.

La sentencia, como acto procesal que es, según el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, debe ser motivada 'de manera breve y precisa' –pero necesariamente fundamentada–, dicha evaluación debe cobijar el 'examen crítico de las pruebas y a los razonamientos legales' que sean indispensables para fundamentarla (art. 304 ib.). (...) 'la función del juez radica en la definición del derecho y uno de los principios en que se inspira reside en el imperativo de que, sin excepciones, sus providencias estén clara y completamente motivadas.

La obligatoriedad e intangibilidad de las decisiones judiciales proviene de la autoridad que les confiere la Constitución para resolver los casos concretos, con base en la aplicación de los preceptos, principios y valores plasmados en la propia Carta y en las leyes, y de ninguna manera emanan de la simple voluntad o de la imposición que pretenda hacer el juez de una determinada conducta o abstención, forzosa para el sujeto pasivo del fallo' sentencia de 22 de mayo de 2003, Exp. 00526-01» (CSJ STC1710-2020).

Y en sentencia 00064 de 5 de julio de 2018 el CONSEJO DE ESTADO con ponencia del Magistrado GABRIEL VALBUENA HERNANDEZ en proceso con Radicación 11 0010325 000 2010 00064 00 señaló claramente:

4.1.3. Violación por falta de aplicación de los artículos 29, 123 y 209 de la Constitución Política 1. *Conforme al inciso primero del artículo 29, el derecho al debido proceso debe ser protegido en el marco de cualquier tipo de actuación administrativa o judicial. En efecto, reza la citada disposición lo siguiente:*

"El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas."

Conforme a la jurisprudencia en vigor de la Corte Constitucional, el derecho fundamental al debido proceso, consagrado, entre otras normas integrantes del bloque de constitucionalidad, en el artículo 29 de la Carta, comprende los siguientes derechos:

- (i) Derecho al juez natural;*
- (ii) Derecho a ser juzgado con la plenitud de las formas de cada juicio;*
- (iii) Derecho a la defensa, que incluye el derecho a probar; y*

(iv) Derecho a que las actuaciones se efectúen con base exclusivamente en normas jurídicas, y con respeto de los principios, valores y bienes jurídicos constitucionales y legales pertinentes, incluido el de prevalencia del derecho sustancial, y dentro de un término razonable.

Este último aspecto implica que la falta de motivación es violatoria del derecho al debido proceso, como lo estableció la Corte Constitucional en un fallo de 2005, 1 basado en la Sentencia SU 250 de 1998, entre otras, y que constituye precedente aplicable al caso sub examine:

"El artículo 209 de la Constitución Política establece el principio de publicidad en las actuaciones adelantadas por la administración pública: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad (...)" Dentro de este principio se inscribe, precisamente, el de motivación de los actos administrativos.

La motivación de los actos administrativos es una carga que el derecho constitucional y administrativo contemporáneo impone a la administración, según la cual ésta se encuentra obligada a exponer las razones de hecho y de derecho que determinan su actuar en determinado sentido. Así, el deber de motivar los actos administrativos, salvo excepciones precisas, se revela como un límite a la discrecionalidad de la administración.

En este orden de ideas, los motivos del acto administrativo, comúnmente llamados "considerandos", deberán dar cuenta de las razones de hecho, precisamente circunstanciadas, y de derecho, que sustenten de manera suficiente la adopción de determinada decisión por parte de la administración pública, así como el razonamiento causal entre las razones expuestas y la decisión adoptada.

Siguiendo las lineamientos expuestos por el profesor francés René Chapus en su tratado de derecho administrativo general, el deber de motivar los actos administrativos está orientado a satisfacer tres exigencias: (i) En primer lugar, una exigencia propia de la democracia, toda vez que conforme a ésta se impone a la administración la obligación de dar cuenta a los administrados de las razones por las cuales ha obrado en determinado sentido [Art. 123 C.P. "(..)Los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad". Art. 209 C.P. "La función administrativa está al servicio de los intereses generales (ii) En segundo lugar, pone de presente la exigencia de adelantar una "buena" administración; en este sentido, la obligación de motivar los actos administrativos compele a la administración a realizar un examen acucioso de los fundamentos de las decisiones que proyecta, previniendo, de esta manera, que se adopten decisiones estudiadas de manera insuficiente o de dudosa justificación; y, (iii) en tercer lugar, la motivación de los actos administrativos facilita el control de la actuación administrativa; así, el conocimiento de los motivos por los cuales la administración ha adoptado determinada decisión permite a los interesados apreciar las razones de las decisiones que los afectan y, eventualmente, interponer los recursos administrativos o instaurar las acciones judiciales a que haya lugar, garantizando, de esta manera, el ejercicio del derecho de defensa. En el mismo sentido, facilita la tarea del juez administrativo en el "instante que pase a ejercer el control jurídico sobre dicho acto, constatando si se ajusta al orden jurídico y si corresponde a /os fines señalados en el mismo."

Así las cosas, salvo excepciones previstas en el ordenamiento, un acto administrativo sin motivación alguna o con una motivación manifiestamente insuficiente, carece de validez constitucional y legal, al no expresar las causas tácticas y jurídicas que determinan su adopción.

Es pertinente traer a colación las observaciones al respecto del profesor García de Enterría, citadas ya por esta Corporación en sentencia SU 250 de 1998

"La motivación, como ya dijimos, es un medio técnico de control de la causa del acto. Por ello no es un simple requisito meramente formal, sino de fondo (más técnicamente: la motivación es interna corporis, no externa; hace referencia a la perfección del acto más que a formas exteriores del acto mismo). Quiere decirse que la motivación ha de ser suficiente, esto es, ha de dar razón plena del proceso lógico y jurídico que ha determinado la decisión. Por ejemplo: no bastaría jubilar a un funcionario invocando simplemente una razón de "incapacidad física"; habrá que concretar qué incapacidad física en particular y cómo se ha valorado y en qué sentido la misma justifica legalmente la resolución." (Citas del original no transcritas).

Por ende, se concluye lo siguiente, en relación con el caso sub examine:

a. El debido proceso es un derecho fundamental que debe ser protegido en el marco de cualquier actuación, sea esta administrativa o judicial.

b. El debido proceso administrativo es un derecho subjetivo que debe ser protegido como un tipo del derecho fundamental al debido proceso.

c. La protección del debido proceso administrativo, y, por ende, del derecho fundamental al debido proceso, es predicable tanto de actuaciones administrativas que culminan con la expedición de actos generales como particulares, por cuanto ninguna distinción fue establecida constitucionalmente con base en la generalidad o especificidad del acto administrativo con que se concluye el procedimiento administrativo respectivo.

d. La falta de motivación del acto administrativo es un requisito de fondo que no sólo conlleva la declaratoria de nulidad del acto administrativo, sino la violación del derecho " fundamental al debido proceso, entre otras normas constitucionales.

Por lo tanto, y frente a las PRETENSIONES SUBSIDIARIAS Y AL NO EXISTIR ARGUMENTACION DEL DESPACHO DE PRIMERA INSTANCIA, el reparo como lo advertí es que NO HUBO SUSTENTACION PARA CONTROVERTIR y por lo tanto deberé "IMAGINAR" que es la misma AUSENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA.

DE LA LEGITIMACION EN LA CAUSA

Expone la sentencia anticipada y en forma muy breve el tema de la LEGITIMACION EN LA CAUSA al señalar escasamente que "En cuanto a la legitimación en la causa, decantado se presenta hoy este concepto, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, cuya verificación está reservada para la sentencia. De ahí que este

presupuesto, en el caso examinado, acusa una deficiencia parcial en la parte actora que será analizado como excepción en las consideraciones de esta sentencia”.

Como fue escaso el aporte del Despacho al concepto de LEGITIMACION EN LA CAUSA, acudo a la Corte Suprema de Justicia quien en sentencia del 9 de junio de 2021 y con ponencia del Magistrado FRANCISCO TERNERA BARRIOS en el proceso con radicación No. 11001-31-03-022-2012-00276-02 expresó lo siguiente:

4.2. La **legitimación en causa**, por su parte, hace referencia a la necesidad de que entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante. Ha sido insistente esta Corporación al calificarlo como un presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido.

Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, como la demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos, pudiendo ser cuestionada mediante la interposición de la correspondiente excepción previa, e incluso de oficio y que de hallarse probada podrá ser declarada mediante sentencia anticipada en cualquier estado del proceso.

En lo tocante a la legitimación en la causa esta Corte ha adoctrinado lo siguiente:

«El nexo que une a las partes, permitiendo a la una accionar y a la otra responder a tales reclamos, es lo que se conoce como legitimación en la causa. Su importancia es tal, que no depende de la forma como asuman el debate los intervinientes, sino que el fallador debe establecerla prioritariamente en cada pugna al entrar a desatar la litis o, en casos excepcionales, desde sus albores.

De no cumplirse tal conexión entre quienes se traban en un pleito, se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda.

La Corte en sentencia de 24 de julio de 2012, exp. 1998-21524-01, reiteró que “[l]a legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo tiene decantado la jurisprudencia (...) En efecto, ésta ha sostenido que ‘el interés legítimo, serio y actual del ‘titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico’ (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), exige plena coincidencia ‘de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)’ (CXXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla ‘con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular’ (cas. civ. sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01). Y ha sido enfática en sostener que tal fenómeno jurídico ‘es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste’ (Sent. de Cas. Civ. de 14 de agosto de 1995, Exp. N° 4268, reiterada en el fallo de 12 de junio de 2001, Exp. N° 6050)» (CSJ SC4468 de 9 de abr. de 2014, Rad. 2008-00069-01).

Con la claridad que se tiene en esta sentencia, vamos a profundizar en nuestro CASO CONCRETO para concluir que el Despacho se equivocó al dictar la SENTENCIA ANTICIPADA tanto para PRETENSIONES PRINCIPALES como para las PRETENSIONES SUBSIDIARIAS y lograr que el TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL revoque esa decisión y regrese el expediente al JUZGADO DE ORIGEN para que procedamos a abrir el DEBATE PROBATORIO y dictar la sentencia que en Despacho corresponda.

Aunque, y esos son los riesgos de dictar una sentencia anticipada con los argumentos del Despacho, estimo que ya existe un PREJUICIO del Juez que difícilmente va a cambiar, a pesar que le acreditemos que las MEJORAS ERAN NECESARIAS Y URGENTES y que GRACIAS A ESAS MEJORAS NECESARIAS Y URGENTES el bien inmueble que recibió FOGAVIN en \$330.000.000 hoy tiene un valor comercial cercano a los \$800.000.000. Y durante todo este tiempo, no ha tenido que sacar un CENTAVO DE SU PATRIMONIO para la CONSERVACION DE ESTE INMUEBLE que tiene condiciones especiales que obligan a realizar MEJORAS NECESARIAS Y URGENTES para conservar su valor.

Primero vamos a resolver esta apelación y posteriormente y si logramos que se revoque la decisión, vamos a discutir si el Despacho puede seguir continuando con este proceso ante el prejuicio que hizo en su sentencia anticipada.

DE LAS RAZONES PARA CONCLUIR QUE LOS DEMANDANTES SI ESTAN LEGITIMADOS PARA EXIGIR EL PAGO DE LAS MEJORAS NECESARIAS Y URGENTES

En la demanda se expuso, con claridad y transparencia, lo siguiente:

*16. La sociedad **C.M. SOLANILLA & CIA S. EN C. S. EN LIQUIDACION**, ante su incapacidad financiera, fue declarada disuelta y en estado de liquidación por escritura pública No. 1438 del 14 de marzo de 2001 de la NOTARIA SEPTIMA DE CALI.*

17. Ante esa incapacidad financiera, y desde el año 2001, el señor CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA viene cumpliendo y cancelando todas las obligaciones que deberían cancelar los propietarios del inmueble.

20. El señor CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA ha venido cancelando todas y cada una de estas obligaciones desde 2001 como lo acreditare en el proceso, pero en especial:

20.1. Acompaño veinticuatro (24) contratos celebrados desde el año 2004 hasta 2011 para efectuar MEJORAS NECESARIAS Y URGENTES de adecuación de las viviendas que amenazaban ruina por un total de \$264.665.000.

20.2. Acompaño igualmente recibos de pago por concepto de IMPUESTOS Y PERMISOS cancelados durante los años 2011 a 2019 que corresponden a EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES, que haría FOGAFIN como propietario, por un valor de \$12.068.930

20.3. Igualmente, gastos generales de servicios públicos, pago de salarios de las personas que han vigilado el inmueble, arreglo techos, aseo y limpieza poso séptico, productos para jardinería para conservar las zonas verdes, por un valor de \$92.973.959.

Nunca se expresó en los hechos de la demanda que CM SOLANILLA y CARLOS SOLANILLA celebraron un CONTRATO DE CESION DEL CONTRATO Y SU POSICION CONTRACTUAL DE COMODATARIO.

Lo que se expresó, y esto es legal, fue que CARLOS SOLANILLA ante la ILIQUIDEZ DE CM SOLANILLA, hizo y cumplió con las obligaciones de REPARACIONES NECESARIAS Y URGENTES.

Esto es MUY DIFERENTE a lo que expresa el Despacho, pero además es LEGAL con fundamento en estos breves argumentos que ampliaré en segunda instancia:

- Una obligación del DEUDOR puede cumplirle un TERCERO

- No existe norma alguna que impida que un TERCERO cumpla con esa obligación y eso no significa ni CESION NI SUBROGACION DEL CONTRATO
- CM SOLANILLA nunca expresó en el proceso de TERMINACION DEL CONTRATO DE COMODATO que había cedido el contrato a CARLOS SOLANILLA
- CM SOLANILLA jamás ha expresado en esta demanda que CEDIO EL CONTRATO A CARLOS SOLANILLA
- CM SOLANILLA lo que ha indicado, y es ser transparente con la Administración de Justicia, que esos REPARACIONES NECESARIAS Y URGENTES las hizo un TERCERO, porque no tenía cómo hacerlas.
- Si CM SOLANILLA no hace eso -que un tercero cumpliera con esas obras de REPARACIONES NECESARIAS Y URGENTES- hoy el inmueble estaría amenazando ruina y el PROPIETARIO podría exigirle una indemnización por no haber cumplido con ese deber y obligación.

Las normas aplicables a este caso son las que cito a continuación del CODIGO CIVIL COLOMBIANO:

ARTICULO 1630. <PAGO POR TERCEROS>. *Puede pagar por el deudor cualquiera persona a nombre de él, aún sin su conocimiento o contra su voluntad, y aún a pesar del acreedor.*

Pero si la obligación es de hacer, y si para la obra de que se trata se ha tomado en consideración la aptitud o talento del deudor, no podrá ejecutarse la obra por otra persona contra la voluntad del acreedor.

ARTICULO 1631. <PAGO SIN CONSENTIMIENTO DEL DEUDOR>. *El que paga sin el conocimiento del deudor no tendrá acción sino para que éste le reembolse lo pagado; y no se entenderá subrogado por la ley en el lugar y derechos del acreedor, ni podrá compeler al acreedor a que le subrogue.*

ARTICULO 1632. <PAGO CONTRA LA VOLUNTAD DEL DEUDOR>. *El que paga contra la voluntad del deudor, no tiene derecho para que el deudor le reembolse lo pagado; a no ser que el acreedor le ceda voluntariamente su acción.*

Pero, además, y con fundamento en el PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD y el PRINCIPIO QUE LOS PARTICULARES PUEDEN HACER LO QUE NO SE LES ESTA PROHIBIDO, perfectamente CM SOLANILLA podía permitir que un TERCERO cumpliera con esas obligaciones de **HACER OBRAS DE MANTENIMIENTO PERO TAMBIEN REPARACIONES NECESARIAS Y URGENTES**. Y la razón es muy sencilla:

- Era el COMODATARIO y estaba INSOLVENTE y en LIQUIDACION. Por eso no pudo pagar el crédito al Banco.
- Estaba sosteniendo DOS LITIGIOS en donde pretendía recuperar el inmueble y si abandonaba a su suerte el predio y obtenía un fallo favorable, obtendría una victoria pírrica

- Y que un TERCERO cumpliera con la OBLIGACION DE CONSERVAR EL INMUEBLE (obligación a cargo del COMODATARIO) y que ese TERCERO hiciese OBRAS NECESARIAS Y URGENTES no es un ACUERDO ILICITO y mucho menos REPROCHABLE

En sentencia C934 de 2013 y sobre el PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA, se expresó así nuestra Corte Constitucional:

Cuarta. La autonomía de la voluntad privada y la libertad contractual

De manera reiterada, la Corte Constitucional se ha pronunciado acerca de la garantía de las libertades individuales como uno de los pilares del Estado social de derecho (preámbulo y artículo 13 Const.), que a su vez se proyecta hacia el libre desarrollo de la personalidad, sin más limitaciones que los derechos de los demás y el orden jurídico (art. 16 ib.), lo cual se aúna en lo que la doctrina universal y el derecho privado denominan “autonomía de la voluntad privada”.

Este carácter fundante de las relaciones jurídicas entre particulares, se remonta a la doctrina civilista francesa de mediados de los siglos XVIII y XIX, reconocida en el “Code Civil” como una concepción racionalista edificada alrededor de los postulados del “état libéral”, que habiendo evolucionado paulatinamente en la segunda mitad del siglo XX hacia el Estado social de derecho, actualmente se manifiesta como una facultad individual no absoluta, sujeta a determinadas restricciones que la vinculan necesariamente con el interés público y el bienestar común.

Al respecto, ilustra lo manifestado por esta corporación en la sentencia C-341 de mayo 3 de 2003, M. P. Jaime Araújo Rentería¹:

“3. Según la doctrina jurídica, la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.

Tal institución, de carácter axial en el campo del Derecho Privado, tiene como fundamento la filosofía política francesa y el pensamiento económico liberal de la segunda mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX, con base en la consideración de la libertad natural del individuo, quien, en ejercicio de su voluntad, puede contraer o no obligaciones y adquirir correlativamente derechos y fijar el alcance de unas y otros. En este sentido se consideró que si en virtud de su voluntad el hombre pudo crear la organización social y las obligaciones generales que de ella se derivan, por medio del contrato social, con mayor razón puede crear las obligaciones particulares que someten un deudor a su acreedor.

Por otra parte, desde el punto de vista económico, se partía de la base del postulado ‘laissez faire, laissez passer’(‘dejar hacer, dejar pasar’) como principio rector de la actividad del Estado y se consideró que la autonomía de la voluntad privada era el mejor medio para establecer relaciones útiles y justas entre los individuos, teniendo en cuenta que ningún ser humano razonable prestaría su consentimiento a compromisos que le ocasionaran perjuicio y tampoco sería injusto consigo mismo; en este último sentido, uno de los exponentes de la doctrina jurídica de esa época expuso una fórmula célebre según la cual ‘qui dit contractuel dit juste’(‘quien dice contractual dice justo’).

Por este mismo aspecto, en relación con la utilidad social, los sostenedores del liberalismo piensan que el libre juego de las iniciativas individuales asegura espontáneamente la prosperidad y el equilibrio económicos. La ley de la oferta y la demanda en el mercado de bienes y servicios, que presupone la concurrencia y por consiguiente la libertad, asegura no solamente la adaptación del precio al valor sino también la adaptación de la producción a las necesidades. En forma más general, existen

¹ Ver además T-338 de agosto 24 de 1993, M. P. Alejandro Martínez Caballero; C-660 de noviembre 28 de 1996, M. P. Carlos Gaviria Díaz; C-738 de septiembre 11 de 2002, M. P. Marco Gerardo Montroy Cabra; T-468 de junio 5 de 2003, M. P. Rodrigo Escobar Gil; C-993 de noviembre 29 de 2006, M. P. Jaime Araújo Rentería; C-1194 de diciembre 3 de 2008, M. P. Rodrigo Escobar Gil; C-186 de marzo 16 de 2011, M. P. Humberto Antonio Sierra Porto, entre muchas otras.

automatismos económicos o armonías naturales. De este modo, el interés general es concebido como la suma de los intereses particulares. Fundamentalmente, el liberalismo económico se sustenta en la creencia de que persiguiendo ventajas personales y si tienen libertad para hacerlo a voluntad, los hombres sirven al mismo tiempo y como inconscientemente a la sociedad.

Dentro de este cuadro, la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel.

4. Dicha concepción casi absoluta del poder de la voluntad en el campo del Derecho Privado fue moderada en la segunda mitad del siglo XIX y durante el siglo XX como consecuencia de las conquistas de los movimientos sociales y la consideración del interés social o público como una entidad política y jurídica distinta e independiente de los intereses individuales y superior a éstos, que inspiró la creación del Estado Social de Derecho y la intervención del mismo, en múltiples modalidades, en el desarrollo de la vida económica y social, para proteger dicho interés y especialmente el de los sectores más necesitados de la población, lo cual ha limitado visiblemente el campo de acción de los particulares en materia contractual. Por tanto, se puede afirmar que en la actualidad el principio de la autonomía de la voluntad privada mantiene su vigencia pero con restricciones o, visto de otro modo, se conserva como regla general pero tiene excepciones.

5. En lo que concierne al Estado colombiano, el Código Civil, sancionado el 26 de Mayo de 1873, consagró la concepción original de la autonomía de la voluntad privada, como se desprende principalmente de los Arts. 16, en virtud del cual ‘no podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres’, y 1602, según el cual ‘todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales’.

Esta regulación sería modificada a partir del Acto Legislativo No. 1 de 1936, que consagró la función social de la propiedad (Art. 10)² y creó las bases para la intervención del Estado en las actividades económicas de los particulares Art. 11)³.

Dicha orientación social fue ampliada y consolidada en la Constitución Política de 1991, al establecer el Estado Social de Derecho, fundado en el respeto de la dignidad humana, de la cual derivan los derechos fundamentales de las personas, y en la prevalencia del interés general, entre otros principios, y en el cual, sobre la base de la consagración de la propiedad privada (Art. 58) y la libertad de empresa (Art. 333), se reitera la función social de la propiedad (Art. 58), se señala que la iniciativa privada tiene como límite el bien común y se establece la función social de la empresa (Art. 333), se dispone que la dirección general de la economía estará a cargo del Estado y se renueva la potestad del Estado de intervenir en ella, por mandato de la ley (Art. 334).

Como consecuencia, en el ordenamiento jurídico colombiano, al igual que en muchos otros, la autonomía de la voluntad privada se mantiene como regla general, pero con restricciones o excepciones por causa del interés social o público y el respeto de los derechos fundamentales derivados de la dignidad humana.”

Adicionalmente, en este mismo ámbito ha sostenido:

² “La propiedad es una función social que implica obligaciones.”

³ “El Estado puede intervenir por medio de leyes en la explotación de industrias o empresas públicas y privadas, con el fin de racionalizar la producción, distribución y consumo de las riquezas, o de dar al trabajador la justa protección a que tiene derecho.”

“La autonomía de la voluntad privada y, como consecuencia de ella, la libertad contractual gozan entonces de garantía constitucional. Sin embargo, como en múltiples providencias esta Corporación lo ha señalado, aquellas libertades están sometidas a condiciones y límites que le son impuestos, también constitucionalmente, por las exigencias propias del Estado social, el interés público y por el respeto de los derechos fundamentales de otras personas.”⁴

“Dicha autonomía se convierte en un derecho íntimamente ligado y vinculado a la dignidad de la persona humana, ya que se erige en el instrumento principal e idóneo para la satisfacción de las necesidades básicas, mediante el poder que le otorga el ordenamiento positivo para regular sus propios intereses en el tráfico jurídico. De ahí que, en la actualidad, se estime que es indispensable conferir un cierto grado razonable de autorregulación a los asociados, a través del reconocimiento de un núcleo esencial de libertad contractual, destinado a suplir la imposibilidad física, técnica y jurídica del Estado para prever ex - ante todas las necesidades de las personas.”⁵

De tal manera, la concepción actual de la autonomía de la voluntad privada parte del “poder dispositivo individual”, regulado por la intervención del Estado en el deber de garantizar los fines sociales que le han sido encomendados (art. 2º Const.), de forma que la libertad de contratar, la protección y promoción individual y los derechos constituidos, deben acompañarse en función del interés público.

En suma, la autonomía de la voluntad privada debe entenderse como un principio que puede ser objeto de limitación por causa del interés general y del respeto a los derechos fundamentales, por lo que “lejos de entrañar un poder absoluto e ilimitado de regulación de los intereses de los particulares, como era lo propio del liberalismo individualista, se encuentra sometido a la realización de la función social de la propiedad privada y de las necesidades básicas de la economía de mercado”⁶.

En consecuencia, NADA IMPEDIA que CM SOLANILLA autorizara a un TERCERO para que cumpliera con la OBLIGACION SURGIDA del CONTRATO DE COMODATO de mantener y conservar la cosa dada en comodato. Y en ejercicio de esa autorización, NADA IMPEDIA A ESTE TERCERO que realizara OBRAS NECESARIAS Y URGENTES.

Es importante destacar que en la DEMANDA SE AFIRMO que FOGAFIN como PROPIETARIO DEL INMUEBLE abandonó desde que le fue transferido el inmueble TODO COMPROMISO Y DEBER CON SU INMUEBLE. Ahora bien, en el debate probatorio que el Juzgado no permitió, se iba a corroborar ese hecho que además es una AFIRMACION INDEFINIDA y le correspondía al PROPIETARIO demostrar lo contrario.

En la demanda se afirmaron TRES HECHOS QUE SON AFIRMACIONES INDEFINIDAS y por lo tanto debía demostrar FOGAFIN o su ADMINISTRADOR CISA que ejercieron actos de señor y dueño para la conservación del inmueble:

18. El FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN es propietaria del inmueble desde el 7 de octubre de 2003 y a pesar de tener esa calidad, jamás ha asumido sus obligaciones frente a las expensas ordinarias para la conservación y las necesarias y urgentes como lo dispone el artículo 2216 del Código Civil:

ARTICULO 2216. <INDEMNIZACION DEL COMODATARIO POR EXPENSAS>. El comodante es obligado a indemnizar al comodatario de las expensas que sin su previa noticia haya hecho, para la conservación de la cosa, bajo las condiciones siguientes:

1. Si las expensas no han sido de las ordinarias de conservación, como la de alimentar al caballo.

⁴ SU-157 de marzo 10 de 1999, M. P. Alejandro Martínez Caballero. Ver además T-468 de 2003 y C-186 de 2011, precitadas.

⁵ C-186 de 2011, precitada.

⁶ C-186 de 2011, precitada.

2. Si han sido necesarias y urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, y se presume fundadamente que teniendo éste la cosa en su poder no hubiera dejado de hacerlas.

19. Desde 2005, que notifico de la entrega del inmueble al COMODATARIO, FOGAFIN jamás asumió los compromisos y obligaciones para mantener y conservar el inmueble como son las siguientes:

19.1. Vigilancia del inmueble por parte de trabajadores para evitar invasiones y protección de las mejoras y adecuaciones

19.2. Pago de Impuestos

19.3. Reparaciones necesarias y urgentes a las viviendas ubicadas en el predio

19.4. Construcción pozo séptico y redes principales alcantarillado

19.5. Pago a la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA CVC por el uso y la concesión de aguas superficiales

28. Si FOGAFIN o CISA hubiesen tenido en su poder el bien inmueble, necesaria e indispensable hubiesen tenido que cubrir todos los gastos necesarios y urgentes que ha tenido que cancelar CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA en todo este tiempo y conforme a la relación que se acompaña a la demanda.

Es por eso que las PRETENSIONES PRINCIPALES DE LA DEMANDA exponían lo siguiente:

PRIMERA: DECLARAR que entre la sociedad **C.M. SOLANILLA & CIA S. EN C. S. EN LIQUIDACION** y el señor **CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA** se celebró un acuerdo desde que la sociedad entro en liquidación en MARZO DE 2001, para que este asumiera todos **los compromisos económicos surgidos del contrato de comodato celebrado con FIDUCIARIA DE OCCIDENTE para el mantenimiento y conservación de un bien inmueble** con MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-69096 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTIAGO DE CALI, con cedula catastral No. Y000300350000 y NUMERO PREDIAL NACIONAL 76001000053000003026700000000 y con las siguientes características:

SEGUNDA: DECLARAR que el señor **CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA**, en virtud al acuerdo celebrado la sociedad **C.M. SOLANILLA & CIA S. EN C. S. EN LIQUIDACION** **realizo EXPENSAS EXTRAORDINARIAS, NECESARIAS, URGENTES E INDISPENSABLES para mantener y conservar el bien inmueble descrito anteriormente desde** SEPTIEMBRE DE 2003 hasta la fecha de presentación de esta demanda y por los gastos mensuales de conservación y mantenimiento que se realicen en el inmueble hasta la entrega real y material del mismo al **FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN** y a **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. CISA**.

En ningún momento se habló en la **DEMANDA DE CESION DEL CONTRATO DE COMODATO**. El COMODATARIO autorizó que un TERCERO cumpliera con esa obligación de CONSERVAR Y MANTENER EL PREDIO.

Por esta razón, se equivoca el Juzgado al plantear el tema como CESION DE CONTRATO DE COMODATO cuando realmente eso no ocurrió.

Y mucho más se equivoca cuando expone que CM SOLANILLA debía discutir este punto cuando se adelantaba el PROCESO DE RESTITUCION DE TENENCIA y no lo hizo. Y da a entender que “perdió esa oportunidad”. Y eso no es así. Tanto que en los FUNDAMENTOS DE DERECHO expuse jurisprudencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA sobre el particular y que brevemente nuevamente insisto en traer a colación:

Ahora bien, y como se indicó en los hechos de la demanda, FOGAFIN adelantó el proceso de restitución y se encuentra para la entrega real y material. No se discutió el tema de las EXPENSAS en dicho proceso y nada obsta que en proceso independiente se realice esta discusión. Para el efecto cito sentencia de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA con ponencia del MAGISTRADO OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE con radicación No. 1100131030302007-0048701 del 7 de noviembre de 2018 que dispuso lo siguiente:

Sobre ese preciso aspecto, la Corte ha expuesto que

“.. nótese claramente que el artículo precitado, (739) 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 por el valor de las prestaciones mutuas, en su caso. Este derecho crediticio que el artículo 739 apuntado concede al mejorador, no es autónomo, sólo puede ser ejercitado por éste, cuando el dueño de la tierra haga uso de las prerrogativas que la misma disposición le otorga' (G.J. CXLIII, Pág. 43). Y más adelante se agrega que '...Cabe precisar. repitiendo que, por la índole del derecho de retención, éste sólo se concede al mejorador que está en poder de la respectiva mejora. Además, como se dijo en el punto 1. el derecho crediticio que la ley le concede. no puede, con base en el artículo 739 apuntado, reclamarse independientemente en juicio, como pretensión autónoma. sin que previamente el dueño del suelo haga valer los derechos, a que como a tal le concede esa disposición' (Eiusdem. pág. 44).

Y más adelante agregó:

9- El desarrollo que sí ha expuesto la Sala respecto de la accesión inmobiliaria y específicamente en relación con el requisito extrañado por el funcionario de segunda instancia, esto es, la necesidad de que el dueño del terreno intente recuperarlo para que quien puso las mejoras pueda exigir su pago, alude a que si aquél vio satisfecha esa pretensión prevalido de un proceder extraño al constructor -judicial o no- es posible que este solicite el reconocimiento económico de su labor y lo invertido en ella de manera autónoma, planteamiento que en verdad no desdice de la jurisprudencia sino que la amplía, pues se enmarca dentro de los requisitos ya mencionados en la medida en que en tal evento, por un lado, hubo aprehensión del fondo por parte de su titular y, por otro, el mejorador no ha obtenido la prestación correspondiente a la edificación que plantó.

Sobre tal excepción a la regla general esta Corporación ha dicho que

[e]n 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. (CSJ SC-10896 de 2015, rad. nº 2005-00011-01).

En nuestro caso y en el evento del proceso de restitución, no se discutió el tema de los GASTOS EXTRAORDINARIOS y por lo tanto si es posible plantearlo en el presente proceso y ese argumento del Juzgado no IMPLICA FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA.

En conclusión, y para que quede claro para el Tribunal:

PRIMERO. Nunca se habló en la demanda que CM SOLANILLA cedió el contrato de comodato a CARLOS SOLANILLA, que además es socio gestor de dicha sociedad.

SEGUNDO. Lo que se expuso es que ANTE LA IMPOSIBILIDAD ECONOMICA DE ASUMIR los GASTOS DE CONSERVACION y los GASTOS URGENTES Y NECESARIOS, acordó con el socio gestor que los hiciera por ella.

TERCERO. CARLOS SOLANILLA no solamente pagó los GASTOS DE CONSERVACION, sino también GASTOS URGENTES Y NECESARIOS.

CUARTO. Este acuerdo no es ILEGAL y mucho menos PROHIBIDO POR LEY. Y al proceso concurren tanto COMODATARIO como el TERCERO QUE REALIZO LOS PAGOS.

QUINTO. Mal se hubiese hecho de expresar que los hizo CM SOLANILLA cuando es una empresa en liquidación y 100% INSOLVENTE e ILIQUIDA.

SEXTO. Tanto el COMODATARIO como el que hizo los PAGOS POR SU CUENTA concurren al proceso a reclamar esa obligación del propietario.

DE LAS RAZONES PARA CONCLUIR QUE LOS DEMANDANTES SI ESTAN LEGITIMADOS PARA DEMANDAR EL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

En la demanda se expuso, con claridad y transparencia, lo siguiente:

CUARTA: DECLARAR que el patrimonio del **FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN** y de **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. CISA** se ha incrementado sin justa causa por los dineros invertidos por el señor **CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA** al realizar **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS, NECESARIAS, URGENTES E INDISPENSABLES** para mantener y conservar el bien inmueble descrito anteriormente desde **SEPTIEMBRE DE 2003** hasta la fecha de entrega real y material del mismo al **FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN** y a **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. CISA**, en las siguientes sumas de dinero:

4.1. La suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$264.665.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de veinticuatro (24) contratos celebrados desde el año 2004 hasta 2011 para efectuar **MEJORAS NECESARIAS Y URGENTES** de adecuación de las viviendas que amenazaban ruina.

4.2. La suma de **DOCE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS (\$12.068.930) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de recibos de pago por concepto de **IMPUESTOS Y PERMISOS** cancelados durante los años 2011 a 2019 que corresponden a **EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES**.

4.3. La suma de **NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$92.973.959) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de gastos generales de servicios públicos, pago de salarios de las personas que han vigilado el inmueble, arreglo techos, aseo y limpieza poso séptico, productos para jardinería para conservar las zonas verdes, que corresponden a **EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES** que el propietario hubiese efectuado si la tenencia hubiese estado en su poder.

4.4. La suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA MENSUALES DESDE MAYO DE 2019 HASTA LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de gastos generales de servicios públicos, pago de salarios de las personas que han vigilado el inmueble, arreglo techos, aseo y limpieza poso séptico, productos para jardinería para conservar las zonas verdes, que corresponden a **EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES** que el propietario hubiese efectuado si la tenencia hubiese estado en su poder.

QUINTA: DECLARAR que no existe NINGUNA JUSTIFICACION LEGAL NI CONTRACTUAL para que se produzca ese **ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA** a favor del patrimonio del **FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN** y de **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. CISA** frente a un empobrecimiento correlativo del patrimonio de **CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA** por haber ejecutado desde **SEPTIEMBRE DE 2003** y hasta la fecha de entrega del inmueble, **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS, NECESARIAS, URGENTES E INDISPENSABLES** para mantener y conservar el bien inmueble en las siguientes sumas de dinero:

5.1. La suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$264.665.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de veinticuatro (24) contratos celebrados desde el año 2004 hasta 2011 para efectuar **MEJORAS NECESARIAS Y URGENTES** de adecuación de las viviendas que amenazaban ruina.

5.2. La suma de **DOCE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS (\$12.068.930) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de recibos de pago por concepto de **IMPUESTOS Y PERMISOS** cancelados durante los años 2011 a 2019 que corresponden a **EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES**.

5.3. La suma de **NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$92.973.959) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de gastos generales de servicios públicos, pago de salarios de las personas que han vigilado el inmueble, arreglo techos, aseo y limpieza poso séptico, productos para jardinería para conservar las zonas verdes, que corresponden a **EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES** que el propietario hubiese efectuado si la tenencia hubiese estado en su poder.

5.4. La suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA MENSUALES DESDE MAYO DE 2019 HASTA LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de gastos generales de servicios públicos, pago de salarios de las personas que han vigilado el inmueble, arreglo techos, aseo y limpieza poso séptico, productos para jardinería para conservar las zonas verdes, que corresponden a **EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES** que el propietario hubiese efectuado si la tenencia hubiese estado en su poder.

SEXTA: CONDENAR, en consecuencia, a pagar al **FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN** y a **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. CISA** al señor **CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA** por haber ejecutado desde **SEPTIEMBRE DE 2003** y hasta la fecha de entrega del inmueble, **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS, NECESARIAS, URGENTES E INDISPENSABLES** para mantener y conservar el bien inmueble las siguientes sumas de dinero:

6.1. La suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$264.665.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de veinticuatro (24) contratos celebrados desde el año 2004 hasta 2011 para efectuar **MEJORAS NECESARIAS Y URGENTES** de adecuación de las viviendas que amenazaban ruina.

6.2. La suma de **DOCE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA PESOS (\$12.068.930) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR** por concepto de recibos de pago por concepto de **IMPUESTOS Y PERMISOS** cancelados durante los años 2011 a 2019 que corresponden a **EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES**.

6.3. La suma de **NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$92.973.959) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento

de la sentencia y debidamente actualizados con el INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR por concepto de gastos generales de servicios públicos, pago de salarios de las personas que han vigilado el inmueble, arreglo techos, aseo y limpieza poso séptico, productos para jardinería para conservar las zonas verdes, que corresponden a EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES que el propietario hubiese efectuado si la tenencia hubiese estado en su poder.

6.4. La suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA MENSUALES DESDE MAYO DE 2019 HASTA LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE** más la indexación sobre cada suma de dinero pagado desde el momento del pago hasta el momento de la sentencia y debidamente actualizados con el INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR por concepto de gastos generales de servicios públicos, pago de salarios de las personas que han vigilado el inmueble, arreglo techos, aseo y limpieza poso séptico, productos para jardinería para conservar las zonas verdes, que corresponden a EXPENSAS NECESARIAS Y URGENTES que el propietario hubiese efectuado si la tenencia hubiese estado en su poder.

SEPTIMA: CONDENAR a pagar al **FONDO DE GARANTIAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS FOGAFIN** y por **CENTRAL DE INVERSIONES S. A. CISA** en forma solidaria a favor del señor **CARLOS ALBERTO SOLANILLA VALLECILLA** las costas y agencias en derecho del presente proceso.

Sobre la ACCION DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA y su LEGITIMACION EN LA CAUSA, tema que HOY ES MATERIA DE DEBATE y no otro, expresó la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA lo siguiente con ponencia de EDGARGO VILLAMIL PORTILLA de fecha 7 de octubre de 2009 y con radicación No. 05360-31-03-001-2003-00164-01;

2. *Ahora bien, no obstante esos errores de técnica, que frustran la prosperidad de la acusación, la Corte encuentra pertinente precisar que la acción de enriquecimiento sin causa, consagrada en el artículo 831 del Código de Comercio, tiene como propósito remediar aquellos desplazamientos patrimoniales que pueden existir cuando quiera que la ventaja que una parte obtiene, carece de un fundamento jurídico que la preceda y justifique.*

Hay que precisar, a ese respecto, que la jurisprudencia fundacional de lo que hoy es el querer de la ley, se orientaba a corregir las situaciones en las cuales el patrimonio de un sujeto de derecho sufría mengua, mientras otro acrecía sus haberes en la misma medida, sin que existiera una razón que explicara esa alteración, caso en el cual se imponía al juez el deber de adoptar los correctivos necesarios en procura de que se restableciera la equidad.

Justamente, acerca de esta materia, la Corte ha destacado que “el enriquecimiento sin causa, conforme lo tiene sentado la jurisprudencia, constituye una pretensión en sí misma considerada, que requiere su encausamiento por medio de una demanda que da origen al proceso jurisdiccional correspondiente.

... la... pretensión planteada en el recurso extraordinario relativa al enriquecimiento sin causa, tal y como ha sido estructurada por la jurisprudencia nacional e internacional, reclama como uno de sus elementos definitorios e integradores, «que el demandante, a fin de recuperar el bien, carezca de cualquiera otra acción originada por un contrato, un cuasicontrato, un delito, un cuasidelito, o de las que brotan de los derechos absolutos. Por lo tanto, carece igualmente de la acción in rem verso el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho. El deberá sufrir las consecuencias de su imprudencia o negligencia», doctrina ésta que no hace más que reiterar el anunciado carácter subsidiario de la acción de enriquecimiento sin causa -o injustificado-, no solamente con arraigo en la esfera patria, sino también en el Derecho Comparado, en general, como se acotó, en el que se tiene establecido que la acción en comento es un típico «remedio supletorio», a fuer de «extraordinario» y, en modo alguno, una vía paralela encaminada a suplir -o a subvertir- los recursos y los procedimientos fijados con antelación por el ordenamiento jurídico. Y mucho menos un camino expedito para corregir los errores o las omisiones en que incurrió el demandante con antelación, pues como lo realizó esta corporación hace un apreciable número de lustros, «...carece igualmente de la acción el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho» (Sent. de Cas. del 1º de noviembre de 1918).

En este sentido, la doctrina ciertamente es elocuente. A este respecto, el Profesor LUIS JOSSERAND, puntualizó que, a lo expresado «...hay que añadir que la acción de ‘in rem verso’ se

rehúsa también a quien perdió, por su culpa o por su hecho, otro medio de derecho; este deberá sufrir las consecuencias de su negligencia o de su imprudencia;... la acción de in rem verso, no pretende otra cosa que conjurar un hundimiento del orden jurídico que hubiera podido asegurarse bajo el égida de otra acción, ...» (Derecho Civil, T. II, Vol. I, Edit. Bosch, Barcelona, 1.950, pág. 460)” (Sent. Cas. Civ. de 10 de diciembre de 1999, Exp. No. 5294).

Con posterioridad reiteró “...la más notable de las características de la acción de enriquecimiento incausado, cual es la de la subsidiariedad. Todo el mundo conoce que dicha acción se abre paso sólo en la medida en que no haya otro remedio que venga en pos del empobrecido. En otros términos, la vida de esta acción depende por entero de la ausencia de toda otra alternativa. Subsecuentemente, en el punto no es de recibo la coexistencia de acciones” (Sent. Cas. Civ. de 11 de enero de 2000, Exp. No. 5208).

Luego, tuvo la oportunidad de precisar que “...la estructuración doctrinal del enriquecimiento injusto, producto de la investigación científica del derecho, hizo que se le incluyese como fuente obligacional al lado de las que tradicionalmente se definían en las leyes, lo que sin duda da trazas visibles de una cierta soberanía.

La independencia y autonomía descritas arrojan la fúlgida conclusión de que en esta especial acción es de la incumbencia del actor demostrar que el patrimonio del demandado obtuvo «algo», y que esa obtención de la ventaja ha costado «algo» en el patrimonio suyo, de modo -que ha- de establecerse una conexión indubitable entre el enriquecimiento y el empobrecimiento correlativos. Más elípticamente, probar que la ventaja del demandado derivó de la desventaja del actor” (Sent. Cas. Civ. de 25 de octubre de 2000, Exp. No. 5744).

Y más recientemente recalcó que “en jurisprudencia reiterada desde tiempo atrás ha sostenido esta Corporación que la acción de enriquecimiento sin causa tiene cabida siempre que se den ciertas condiciones, como lo señaló el mismo recurrente. Estas son: que se haya producido un enriquecimiento, un empobrecimiento correlativo, que ese enriquecimiento carezca de una causa justa y que no tenga el afectado ningún otro medio para obtener la satisfacción de su pretensión por cuanto la acción in rem verso tiene carácter subsidiario.

... Por otra parte, esta Corporación ha sostenido que la acción in rem verso a que da origen el enriquecimiento injusto únicamente procede cuando el demandante carece de cualquier otra acción, dada su naturaleza subsidiaria o residual, sin que pueda impetrarse en los eventos en que, como en el caso en estudio, existe de por medio un contrato que sirve de título al desequilibrio patrimonial entre las partes.

La Corte en relación con este tema ha dicho de tiempo atrás que «para que sea legítimada en la causa la acción in rem verso, se requiere que el demandante, a fin de recuperar el bien, carezca de cualquier otra acción originada por un contrato, un cuasicontrato, un delito, un cuasidelito, o las que brotan de los derechos absolutos», y que «...es preciso que el enriquecimiento no haya tenido ningún otro medio para obtener satisfacción, puesto que la acción de in rem verso tiene un carácter esencialmente subsidiario». (G.J. Tomo XLIV, pág. 474, XLV, pág. 29 y Sent.053 de 22 de febrero de 1991). En el mismo sentido se pronunció la Corte en sentencia 124 de 10 de diciembre de 1999” (Sent. Cas. Civ. de 28 de agosto de 2001, Exp. No. 6673).

También ha dicho “en cuanto al enriquecimiento injusto, fuente que es, como bien se sabe, de obligaciones, y que tiene lugar cuando independientemente de toda causa jurídica se presenta el desplazamiento o disminución de un patrimonio a expensas de otro, de largo tiempo atrás doctrina y jurisprudencia han determinado sus elementos integrantes, cuales son el aumento de un patrimonio y un empobrecimiento correlativo, amén de la carencia de causa o fundamento jurídico que justifique tal desplazamiento patrimonial, factores estos entre los cuales- y asunto es por cierto que salta a la vista-, es el último de los enunciados el que informa la figura y recoge el principio general de que nadie puede enriquecerse torticeramente a costa de los demás, a lo que ha de agregarse que para estos efectos debe entenderse por causa, no aquella a que se refiere el artículo 1524 del código civil, sino la preexistencia de una relación o vínculo jurídico entre el enriquecedor y el empobrecido que justifique el movimiento patrimonial. (Cas. 27 de marzo de 1939, XLVIII; 9 de junio de 1971; 26 de marzo de 1958).

Por lo demás, a los elementos atrás enunciados han sido incorporadas aún otras dos condiciones, que más que componentes de la figura son requisitos para ejercer la acción a que da origen el fenómeno del enriquecimiento ilícito, como son: que ella no se intente contra disposición

imperativa de la ley y que, dado su carácter netamente subsidiario, no se haya contado con otro medio para obtener satisfacción por la lesión injusta que le ha sido ocasionada” (Sent. de Cas. de 21 de mayo de 2002, Exp. No. 7061).

En el mismo sentido, es bueno recordar que “sobre la acción de enriquecimiento sin causa o actio in rem verso, de antaño la jurisprudencia de esta Corporación ha precisado los requisitos que la estructuran, e invariablemente los ha considerado bajo la idea de que son acumulativos o concurrentes, y por lo tanto todos deben estar presentes para que esa acción pueda resultar exitosa. Tales son:

“ 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. Es necesario aclarar que la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél”.

“Lo común es que el cambio de la situación patrimonial se opere mediante una prestación hecha por el empobrecido al enriquecido, pero el enriquecimiento es susceptible de verificarse también por intermedio de otro patrimonio”.

“El acontecimiento que produce el desplazamiento de un patrimonio a otro debe relacionar inmediatamente a los sujetos activo y pasivo de la pretensión de enriquecimiento, lo cual equivale a exigir que la circunstancia que origina la ganancia y la pérdida sea una y sea la misma”.

“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”.

“4) 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”.

“5) La acción de in rem verso no procede cuando con ella se pretende soslayar una disposición imperativa de la ley” (G. J. T. XLIV, págs. 474 y 474.).

Dicha jurisprudencia ha sido reiterada en múltiples oportunidades como dan cuenta, entre otras, la Gacetas Judiciales XLVIII Pág. 130, L Pág. 40 y LXXXI Pág. 731; y en el mismo sentido pero especialmente en torno al carácter subsidiario de la acción, más recientemente en la sentencia No. 124 de 10 de diciembre de 1999 y en la sentencia de 28 de agosto de 2001, expediente 6673” (Sent. de Cas. de 7 de Junio de 2002, Exp. No. 7360).

Todo para hacer hincapié en que “desde el año 1935 esta Corporación en forma coincidente ha dicho que los requisitos estructurales de la actio in rem verso son acumulativos, debiendo concurrir todos para el éxito de la acción y dentro de las exigencias está la de que el envilecimiento patrimonial del demandante, nacido del enriquecimiento del demandado sea injustificado, es decir, que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no tenga una causa jurídica y, además, que el demandante para recuperar su bien carezca de cualquier otra acción originada por las fuentes legales” (Sent. de Cas. de 18 de julio de 2005, Exp. No. 1999-0335-01).

En tal acción, pues, subyace un imperativo moral, como que el ordenamiento jurídico no quiere patrocinar el acrecimiento económico de un sujeto a expensas de otro, cuando no existe ningún

fundamento jurídico que lo justifique, postulado que encaja, desde luego, con la necesidad de dar a cada quien lo suyo, esto es, lo que verdaderamente le corresponde de acuerdo con los principios de justicia y equidad.

3. *Y es atendiendo esos parámetros que la Corte entiende que en el presente caso no podría achacarse al Tribunal haber vulnerado normas de derecho sustancial, al concluir que se produjo un enriquecimiento sin causa en perjuicio del Banco demandante, en tanto que, ciertamente, esa entidad financiera sufrió un detrimento económico que terminó por beneficiar al demandado, sin que en esa operación mediara una causa jurídica que justificara tal desplazamiento patrimonial.*

A ese respecto, téngase en cuenta que obra en autos (fls. 17 a 19 cd. 2) el documento que recogió la transacción que Bancolombia S.A. celebró con el Centro Recreativo y Turístico Cortur S.A., en virtud de la cual la entidad bancaria tuvo que restituir a dicha sociedad los dineros que por error consignó en la cuenta del demandado, sumas que éste no devolvió pese a los diversos requerimientos que se le hicieron, lo que repercutió negativamente en los activos del Banco demandante y, por contera, le empobreció.

En últimas, es de concluir que como el Banco no pudo recuperar esos dineros, experimentó una mengua patrimonial que carece de justificación y que, correlativamente, fue de provecho para Óscar Adrián Loaiza Arias, desequilibrio que por su obviedad no merece mayor abundamiento.

Por lo demás, independientemente de quién fuera el propietario de los dineros que se consignaron indebidamente, el detrimento económico que sufrió el Banco fue el resultado de la torticera conducta del demandado, de donde emerge que si bien Óscar Adrián Loaiza Arias no intervino en la relación contractual en virtud de la cual Bancolombia S.A. repuso los dineros dejados de consignar al Centro Recreativo y Turístico Cortur S.A., esa transacción se hizo necesaria por la negativa del demandado a reintegrar los dineros recibidos en franco aprovechamiento indebido del error ajeno.

No cabe duda, entonces, que la conducta del demandado es el origen directo -y a su vez el conector necesario- del enriquecimiento y el empobrecimiento aludidos.

Y si bien pudiera ser discutible la referencia al depósito irregular que hizo el Tribunal para explicar la razón por la cual el Banco había perdido los dineros consignados erróneamente en la cuenta del demandado, lo cierto es que esa explicación fue puramente marginal y a la manera de una obiter dicta. Por lo dicho, aunque la mención de una modalidad de depósito no fuera ni necesaria, ni acertada, las reflexiones aludidas en el párrafo anterior sobre el cumplimiento de las condiciones de la actio in rem verso quedarían indemnes y, por sí solas, soportarían el fallo del Tribunal.

Aunado a ello, ninguno de los embates que se hacen a la sentencia cuestiona el hecho de que el demandado recibió dineros ajenos, o sea, que no hay protesta acerca de que dicho sujeto se enriqueció a expensas de otro y sin que se sirviera de una causa jurídica para ello. Así, la ajenidad de los dineros es asunto no debatido y por sí sostiene la justicia que hay en ordenar la devolución.

Tampoco se controvierte en esta sede la conclusión según la cual al demandante no le quedaba otra acción diferente a la de enriquecimiento sin causa, lo que permite corroborar que se satisfacían las exigencias para la prosperidad de la acción in rem verso.

De otro lado, hay que destacar que -según reconoce el propio recurrente- en este caso no hubo subrogación cuando el Banco celebró la transacción en comento con el Centro Recreativo y Turístico Cortur S.A., pues no hay norma que así lo prevea, ni los allí contratantes convinieron que el primero se haría titular de los derechos de su cliente o de las acciones que a éste pudieran corresponder, de donde se sigue que no se presenta ninguna de las hipótesis del artículo 1667 del Código Civil, para entender que el demandante ocupaba alguna posición contractual que inhibiera la aplicación de la actio in rem verso.

Esa circunstancia, precisamente, confirma que la legitimación en la causa del Banco en este asunto no debía venir de una eventual subrogación -como ahora quiere hacer ver el casacionista-, sino del hecho de que fue la entidad financiera quien finalmente sufrió la merma patrimonial que tuvo como contrapartida el incuestionable enriquecimiento sin causa del demandado, lo cual la facultaba para ejercitar la acción in rem verso.

Entonces, visto lo anterior, ningún desacierto puede endilgarse al Tribunal en la escogencia de las normas que utilizó para sentenciar la controversia, ni en su aplicación, ni en la labor de ponderación probatoria que emprendió para verificar la presencia de los supuestos de la acción prevista en el artículo 831 del Código de Comercio, como quiera que según evidencian las pruebas que obran en el proceso, se conjugaban todos los presupuestos para declarar el enriquecimiento injusto alegado por el demandante.

Pues bien, en nuestro caso y si prospera la TESIS DEL JUZGADO que un TERCERO QUE HACE LAS REPARACIONES NECESARIAS no puede DEMANDAR SU REEMBOLSO porque es SOLO Y EXCLUSIVO ESE DERECHO DEL COMODATARIO, queda claro que CARLOS SOLANILLA podía, y lo hizo, demandar como SUBSIDIARIO la acción de ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA. Porque la base y sustento de esta ACCION, además del empobrecimiento y enriquecimiento, es que no exista otra acción posible para intentar el EQUILIBRIO ECONOMICO.

La misma tesis del JUZGADO, de salir avante, le permite concluir al TRIBUNAL que si está legitimado CARLOS SOLANILLA para exigir y demandar este ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.

Solamente discutimos en esta APELACION LA LEGITIMACION EN LA CAUSA, y es claro que la persona que se empobreció esta legitimado para demandar a quien se enriqueció y es claro que NO TIENE MAS ACCION POSIBLE que esta que estamos exponiendo.

Y tiene respaldo igualmente en la norma del CODIGO CIVIL COLOMBIANO de mejoras en suelo ajeno que consagra el artículo 739:

Artículo 739. Construcción y siembra en suelo ajeno El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a 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 este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.

La Corte Suprema de Justicia determinó que para que haya enriquecimiento sin causa se requiere que un patrimonio reciba un aumento a expensas de otro, sin una causa que lo justifique⁷. Son tres, entonces, los requisitos que a su juicio deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes:

- 1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio;
- 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y
- 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico⁸.

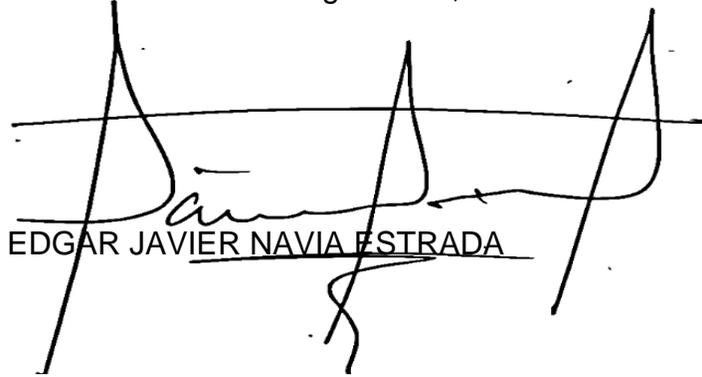
Y es claro que está demandando quien tuvo un EMPOBRECIMIENTO CORRELATIVO DE OTRO y por eso SI ESTA LEGITIMADO PARA DEMANDAR.

⁷Corte Suprema de Justicia. Sentencias 19 de agosto de 1935, 19 de septiembre de 1935 y 9 de noviembre de 1936.

⁸Corte Suprema de Justicia. Sentencia 26 de marzo de 1958

Pido al TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL que proceda a REVOCAR LA SENTENCIA ANTICIPADA porque si EXISTE LEGITIMACION EN LA CAUSA tanto para las PRETENSIONES PRINCIPALES COMO LAS SUBSIDIARIAS, y que proceda a ordenar que se CONTINUE EL PROCESO FIJANDO FECHA PARA LA AUDIENCIA INICIAL.

De los Honorables Magistrados,



EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA