

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
ROLDANILLO VALLE

SENTENCIA No. T- 033

**Roldanillo, siete (07) de marzo de dos mil veintidós (2022)**

Proceso: VERBAL -ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA-  
Demandante: REFORESTADORA ANDINA S.A.  
Demandados: PEDRO JULIO RIVERA PEREZ  
GLORIA AMPARO ARIZA VELASQUEZ  
Radicación: 76-622-31-03-001-2019-00025-00

**ASUNTO**

Se profiere fallo de fondo que ponga fin a la primera instancia dentro del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

Actuando por intermedio de Mandatario Judicial, la Sociedad **REFORESTADORA ANDINA S.A.**, representada legalmente por el señor Guillermo Gómez Canales<sup>1</sup> interpuso demanda Verbal -enriquecimiento sin justa causa- en contra del señor **PEDRO JULIO RIVERA PEREZ**, pretendiendo la devolución del dinero pagado por la Sociedad demandante, como precio por la compra de un bien inmueble denominado “Don Pedro” cuyo contrato de compraventa, se declaró nulo por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras<sup>2</sup>, ordenándose la restitución del predio; sin embargo no se dispuso la devolución del dinero entregado por concepto de la negociación, por lo que dicho dinero implicó un enriquecimiento sin justa causa en favor del demandando y en perjuicio de la sociedad demandante.

Basa sus pretensiones en los hechos y afirmaciones que se sintetizan a continuación:

Para el año 2007, el Señor PEDRO JULIO RIVERA PEREZ, era propietario inscrito del inmueble rural denominado San Alfonso, con un área de 115 has, según el certificado de tradición aportado, aclarando que, al reformar la demanda, solo se habla de un área enajenada de 77.7 hectáreas, reservándose el tradente, una pequeña porción de terreno, equivalente a 8.5900 has, ubicado en la Vereda Potosí, del Corregimiento de Betania del Municipio de Bolívar Valle, identificado con el

<sup>1</sup> Primer Suplente del Gerente

<sup>2</sup> Sentencia de fecha 31 de marzo de 2017

F.M.I. No 380-48456 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo Valle del Cauca.

Los suelos de dicho predio, aunado a la altura sobre el nivel del mar, a la que se encuentra ubicado, le dan una vocación eminentemente forestal, resultando de interés de la Sociedad REFORESTADORA ANDINA S.A., a fin de establecer plantaciones forestales, y cumplir su objeto social.

Así las cosas, las personas antes mencionadas, se contactaron a efecto de realizar alguna transacción comercial sobre el inmueble, que permitiera a su propietario enajenar el bien y a la sociedad en mención, adquirirlo para establecer plantaciones forestales en cumplimiento de su objeto social, como se dijo en párrafo que precede.

Enterada dicha sociedad, de la intención del propietario, sometió el inmueble a visitas e inspecciones de reconocimiento y evaluación, producto de lo cual, planteó varias opciones a su dueño, tales como: tomarlo en arriendo, constituir una sociedad o comprarlo; el vendedor, se inclinó por esta última, considerando su avanzada edad y su deseo de establecer su residencia definitivamente en la zona urbana del municipio de Roldanillo Valle; fue así como entraron en conversaciones y lograron un acuerdo para la adquisición del predio.

Previo lo hasta aquí relatado, entre los Señores PEDRO JULIO RIVERA PEREZ, obrando en nombre propio como vendedor, y el Dr. Guillermo Gómez Canales, en calidad de Representante legal de la Sociedad REFORESTADORA ANDINA S.A., celebraron el contrato de compraventa del inmueble rural, precedido de un contrato de promesa de compraventa. Dicha negociación quedó plasmada en la E.P. No 2252, de fecha 13 de junio de 2008, otorgada ante la Notaría Tercera de Cali e inscrita en el F.M.I., antes citado, donde de manera clara, se consignó el precio acordado, su forma de pago y se hizo constar la entrega real y material a favor de la adquirente.

En efecto, de su texto se desprende que la sociedad compradora, se reitera, pagó el precio total acordado por el inmueble, y el vendedor efectuó la entrega real y material de lo vendido a su comprador, sin reserva alguna, ni dejar anotación o constancia alguna relativa a que efectuaba la venta movido por circunstancias de orden público en la región de ubicación del inmueble.

Conforme a lo hasta aquí indicado, y consciente de su condición de propietaria, la adquirente, realizó cuantiosas inversiones en la heredad, consistentes en el establecimiento de plantaciones forestales de las especies eucalipto y pino.

Varios años después de perfeccionada la venta, tal como se indicó, el vendedor acudió a la jurisdicción para la restitución y formalización de tierras, promoviendo un proceso judicial, tendiente a la recuperación del predio referido, invocando que la venta estuvo motivada en los riesgos que le representaba continuar en la zona, debido a la presencia de grupos al margen de la ley, con riesgo para él y demás integrantes de su grupo familiar. Dicho proceso culminó con fallo

de fondo favorable al actor, producto del cual se dispuso la restitución del inmueble a favor suyo, pero nada se dijo de restituir el precio pagado por la sociedad compradora, ni sobre los dineros invertidos en el establecimiento en su interior, de la plantación aludida.

### **Posición del extremo pasivo frente a los hechos de la demanda.**

A través de mandatario judicial, se pronunció frente a cada uno de los fundamentos fácticos en que se apoyó la demanda, tal como quedó en la fijación de hechos y pretensiones, ofreciendo las explicaciones que consideró pertinentes para cuestionar los fundamentos fácticos del libelo. En ese sentido, el grueso de su postura se centró en precisar que: 1) El motivo real que lo indujo a realizar la venta del inmueble fue la violencia y situación de orden público imperante en la zona de ubicación del bien. 2) Producto de la anterior situación, le fue reconocida su calidad de víctima del conflicto armado, problemática que desestimaba la comercialización de las tierras, haciendo aparecer a la adquirente como la única interesada en las mismas, tal como lo aceptó el representante legal de la Sociedad al absolver el interrogatorio de parte. 3) A la compradora, le fue negada la calidad adquirente de buena fe exenta de culpa, por el conocimiento que admitió tener su representante legal de la situación de orden público imperante. 4) Esta consideración plasmada en el numeral anterior, condujo además a la declaratoria de inexistencia del contrato de venta del bien, por parte del Tribunal Superior del Distrito judicial de Cali, Sala Especializada en Restitución de Tierras, en su decisión de fondo. 5) En cuanto al monto de las sumas de dinero que le interesa recuperar a la demandante, no se corresponden con lo realmente pagado al vendedor, pues si alguna inversión hizo estaban impuestas por el objeto del desarrollo social; tampoco está claro su monto, pues las estimaciones económicas, se basaron en informaciones secundarias, es decir no obtenidas de primera mano. 6) La sociedad demandante, estuvo presente en el trámite administrativo adelantado ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas Territorial Valle del Cauca; allí tuvo la oportunidad de oponerse y aportar las pruebas necesarias para evitar la inscripción del predio en el registro de tierras presuntamente despojadas y abandonadas forzosamente a favor del señor Pedro Julio Rivera Pérez y su núcleo familiar, como requisito de procedibilidad, para poder acceder a la etapa judicial<sup>3</sup>. 7) Se da a entender que la sociedad, tuvo la oportunidad de oponerse a la solicitud de restitución de tierras presentada por el señor Rivera Pérez, mismo que resultó negada por la Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras, en la cual no solo se negó la oposición, sino que se declaró la inexistencia del contrato de compraventa celebrado sobre el bien por efecto de la cual, se dispuso la restitución del inmueble, a lo que se llegó por cuanto la adquirente no demostró la buena fe exenta de culpa, en el entendido que la compradora era conocedora de la alteración del orden público en la región, que compraron barato según los precios establecidos conforme a tablas por ellos diseñada, lo cual resultaba posible ante el temor de los pobladores por permanecer en el lugar, en ausencia de discentes en los centros escolares. 8) No resulta de recibo el argumento según el cual a la declaratoria de inexistencia del contrato de

---

<sup>3</sup> Artículo 76 de la Ley 1448 de 2011

compraventa y a la orden de restitución se llegó por omisión de una debida valoración probatoria, pues ese aspecto fue planteado, a través de una acción de tutela que resultó desestimada en la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. 9) Interpretando la intención de la parte demandada, en su pronunciamiento contenido en el párrafo 2° del numeral 22 de la contestación de la demanda, incluida su reforma, cuestiona la subsidiariedad de la acción ejercida por la sociedad demandante, en la medida que, nunca debatió al interior del proceso de restitución de tierras, los hechos y pretensiones que hoy nos ocupa, siendo el estadio procesal adecuado para ello, a sabiendas que la finalidad principal del proceso adelantado, es la restitución del predio<sup>4</sup>. 10) Que, por no haber hecho la devolución del dinero recibido como precio de la finca, no se ha configurado el enriquecimiento sin causa a favor de Pedro Julio Rivera, ni en perjuicio de la sociedad demandante, pues en el fallo que ordenó la restitución nada se mencionó al respecto y ninguna autoridad judicial lo ha ordenado, por lo que el demandado ostenta la propiedad del inmueble restituido, considerando que no se cumplen los presupuestos establecidos para ello. 11) Que la pretensión de la Sociedad Reforestadora Andina S.A. no tiene vocación de prosperidad no solo porque el fallo de restitución omitió ordenar la devolución del dinero pagado por la compraventa, sino porque el tiempo que la adquirente ostento materialmente el inmueble usufructuándolo, también genera derecho a reclamar el pago por sus frutos percibidos durante el lapso que lo usó, gozó y usufrutuó. 12) De manera confusa e imprecisa, se remata el hecho 27 de la contestación, afirmando que las mejoras e inversiones realizadas establecidas al interior del predio, no pueden ser cobradas al demandado, afirmación que sustenta equivocadamente, señalando que ello nace de una decisión judicial, soportada en una norma legal y no de su deseo o arbitrio. 13) Admite que, en la actualidad, entre las partes, no existe relación contractual, pero cuestiona la falta de otro mecanismo en favor de la demandante para recuperar su dinero, es decir, insinúa o sugiera que sí existo otro mecanismo, por cuanto la declaratoria de inexistencia del contrato de compraventa, se hizo mediante sentencia judicial del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali Sala Civil Especializada en Restitución de Tierras, respecto de la cual debió solicitar en su oportunidad la modulación o adición del fallo, cosa que no se hizo y por la que considera no se cumple el requisito de subsidiariedad invocado como báculo para rechazar la pretendida subsidiariedad de la acción de enriquecimiento sin causa que ocupa la atención del despacho.

El demandado, se opuso a la totalidad de las pretensiones declarativas y de condena principales y subsidiarias de la parte actora; a la par formuló cinco (5) excepciones de mérito, que denominó: Falta de legitimación en la causa por activa; falta de competencia funcional; falta de requisitos para que se configure un enriquecimiento sin causa; compensación y finalmente la innominada.

De igual forma, objetó el juramento estimatorio, por pretender obtener reconocimiento de dineros por concepto de obras ya existentes en el predio o de mantenimientos necesarios para beneficio propio y por asignar un avalúo comercial al inmueble basándose en la ley de oferta y demanda, consideraciones omitidas al

---

<sup>4</sup> Artículos 72 y 73 ley 1448 de 2011

momento de comprar y en cuanto vuelo forestar porque su estimación no se ajusta a la realidad.

## **RESUMEN DE ALEGATOS DE CONCLUSION.**

La parte demandante en su intervención presentó sus argumentos finales, donde hizo alusión a la decisión emitida por la jurisdicción para la restitución y formalización de tierras, la cual quedó en firme y no fue modificada pese a la oposición que fue presentada durante dicho trámite. Del mismo modo, enfatizó sobre la satisfacción de los requisitos para la prosperidad de la acción de enriquecimiento sin justa causa, decantados por la jurisprudencia. Hizo énfasis especialmente en el requisito de ausencia de causa, porque si bien es cierto, había una causa legal, esto es el contrato de compraventa, una vez se perdió la causa lícita, no tenía otro remedio legal para interponer la acción, único mecanismo legal que en derecho corresponde. Por lo expuesto, solicitó acceder a las pretensiones de la demanda.

A su turno, el extremo pasivo, recalcó acerca de la no prosperidad de las pretensiones de la entidad demandante, teniendo en cuenta que no fue aceptada la oposición durante el trámite ante la jurisdicción para la restitución y formalización de tierras. Sin embargo, a criterio del togado, debió haber insistido en el reconocimiento de prestaciones mutuas, en dicha jurisdicción y no en este proceso.

## **CONSIDERACIONES**

Agotado el trámite de la primera instancia, sin que exista causal alguna de nulidad que invalide lo actuado, procede esta Agencia Judicial, a resolver el asunto sometido a consideración, teniendo en cuenta que para el caso se cumplen a cabalidad los presupuestos procesales que permiten el fallo de fondo. En efecto, el despacho es competente para conocer del asunto, en razón a la naturaleza del proceso, su cuantía y la vecindad de las partes, capacidad para ser parte, por cuanto la demandante es una Sociedad que interviene a través de su representante legal, con capacidad de disponer de los derechos de su representado y a su vez lo hace mediante apoderado judicial; los integrantes de la parte demandada, también son personas mayores de edad; capacidad procesal, están dotados de capacidad de goce y ejercicio y actúan a través de mandatario judicial; demanda en forma, por cuanto la demanda reúne los requisitos propios de la naturaleza y esencia de este tipo de acción.

El caso se abordará a través del siguiente orden conceptual: 1) Concepto y alcance de la figura del enriquecimiento sin causa como fuente autónoma de las obligaciones. 2) Requisitos que lo configuran. 3) Identificación del problema jurídico; 4) Marco normativo; 5) Marco Jurisprudencial; 6) pruebas practicadas, valoración y hechos probados; 7) Estudio del caso concreto y 8) Decisión.

### **1. Concepto y alcance de la figura del enriquecimiento sin causa como fuente autónoma de las obligaciones.**

**CONCEPTO:** Para que haya enriquecimiento sin causa, se requiere que un patrimonio reciba un aumento a expensas de otro, sin una causa que lo justifique. Esta figura tiene el propósito de brindar protección a aquella persona que se ha empobrecido a favor de otra sin una justificación jurídica. Su finalidad es combatir los incrementos patrimoniales de naturaleza injusta, es decir, no avalado por el ordenamiento jurídico.

El enriquecimiento sin causa y la acción de in rem verso, son dos instituciones de naturaleza distinta, pues mientras el enriquecimiento sin causa, corresponde a un principio general del derecho, la actio in rem verso, es el mecanismo a través del cual se pone en práctica dicho principio en el mundo jurídico.

Dicho esto, resulta fácil entender que la figura que se estudia consiste en un incremento patrimonial en beneficio de una persona, que determina un empobrecimiento correlativo en el patrimonio de otra sin estar precedido de una justa causa.

Así entonces, tenemos que el origen de la figura que ocupa la atención de este Juzgado, ha sido doctrinario y jurisprudencial, pues como puede verse, la norma no consagra de manera expresa la institución, por lo que se ha acudido a otras fuentes del derecho, a través de las cuales se ha formulado la regla, tal como se conoce actualmente; empero con su transcurrir, el derecho comercial, ha positivizado dicha figura, concretamente en el artículo 831 de la siguiente manera: *“Nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro”*.

Esta figura carece de consagración expresa en el ordenamiento civil, por lo que casos de semejante naturaleza, reclaman la aplicación del principio de integración normativa para su aplicación, a manera de fundamento de la decisión del caso concreto. La afirmación anterior, tiene asidero en el artículo 8 de la ley 153 de 1887, que a la letra dice: “Cuando no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicaran las leyes que regulan casos o materia semejantes, y en su defecto la doctrina constitucional, y las reglas generales del derecho.

Es bueno hacer mención al principio de equidad, el cual manda que los derechos y las obligaciones entre las personas, en sus relaciones, se desarrollan de manera armónica, y ajustando las cargas entre éstos de forma proporcionada, porque para la equidad resulta inadmisibles que una persona se empobrezca a causa de otra, sin razón justificada. Es tan relevante este concepto que el artículo 95 de la Carta Magna, consagró como un derecho constitucional, sobre el cual puede descansar este principio general del derecho; allí se consagra los deberes y las obligaciones de las personas, los colombianos deben respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios.

Con relación a la fuente de las obligaciones referentes al enriquecimiento sin justa causa, la doctrina patria, ha puntualizado:

Se presenta en todas aquellas hipótesis de acrecentamiento del patrimonio de una persona a expensas del patrimonio de otra, sin que este desplazamiento de valores obedezca a una causa jurídica justificativa. Claro es que tal situación está condenada por el derecho y la equidad, pero dicha circunstancia no autoriza, en manera alguna, la confusión del enriquecimiento sin justa causa con el delito o cuasidelito. Basta tener en cuenta que el enriquecimiento sin causa puede provenir de un hecho lícito para comprender que esta figura o situación es diferente de las que se origina en un hecho delictuosos o culposos que causa perjuicio a otra persona. Por ejemplo, en la accesión de una cosa mueble a otra por adjunción o por mezcla del dueño de la cosa principal, se hace dueño de la accesorio, con la obligación de pagar el valor de ésta a su antiguo propietario, y es posible que la accesión se haya verificado a consecuencia de un hecho físico o de un hecho voluntario ejecutado sin culpa ni dolo alguno.

Tampoco hay hecho ilícito en la agencia oficiosa, ni de parte del gestor ni de parte del dueño del negocio, y, sin embargo, este puede resultar obligado a indemnizar a aquel por la aplicación del principio del enriquecimiento sin justa causa.

Lo que sí se puede afirmar es que el enriquecimiento sin causa entra en la categoría del hecho jurídico por cuanto la obligación a cargo del que se ha enriquecido proviene de acto ejecutado por este, con la intención directa y reflexiva de obligarse, pues, aun en el caso de que el enriquecimiento provenga de un hecho voluntario suyo, como el de recibir el pago de lo no debido, mal puede decirse que al hacerlo haya tenido la intención de obligarse a restituir. De suerte que el acto en cuestión es un hecho jurídico respecto de la obligación que genera.

En la anterior perspectiva, el enriquecimiento sin justa causa es fuente directa de las obligaciones, en aquellos eventos en que, sin existir un acto jurídico, ni un hecho ilícito como tal, existe un patrimonio que se enriquece a causa de otro que en la misma proporción se empobrece de manera injustificada, razón por la que se debe compensar dicho detrimento para el segundo.

## **2) Requisitos que configuran el enriquecimiento sin causa.**

En cuanto a los elementos que estructuran el enriquecimiento sin causa, tanto la doctrina como la jurisprudencia ha señalado, o exigido la presencia de los requisitos que se relacionan a continuación:

a) Un enriquecimiento que conlleva un aumento económico patrimonial en la parte enriquecida, bien porque recibe nuevos bienes o porque no tiene que gastar los que poseía.

b) Un empobrecimiento, que se traduce en la disminución patrimonial del actor en cualquier forma que negativamente afecte su patrimonio económico. Precisamente este elemento relativo al empobrecimiento es la piedra angular de la figura, que habilita el ejercicio de la acción que se comenta, aunque no la única.

d) Ausencia de una causa que legitime o justifique dicho enriquecimiento, que no tenga justificación de ninguna naturaleza, porque si la tiene, no se podría estructurar la figura. (justa causa)

e) Que el demandante no tenga la posibilidad legal de ejercer otra acción diferente. (Subsidiaridad)

Dichos requisitos se traducen para este caso en que la configuración del empobrecimiento sufrido por el demandante como consecuencia del enriquecimiento del demandado debe ser injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios haya producido sin justa y válida causa jurídica, lo que equivale a decir que no procede cuando el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generado por un contrato, o un cuasi contrato, un delito o un cuasidelito, como tampoco por una disposición expresa de la ley.

Cuando las circunstancias descritas han rodeado la negociación, no procede el enriquecimiento, por tanto, no se puede reclamar, o sea no hay acción para ello.

## **PROBLEMA JURÍDICO**

Corresponde a este Juzgado determinar si concurren para el caso, los requisitos que la jurisprudencia ha determinado como aquellos que configuran el enriquecimiento sin causa; en caso positivo, se deberá establecer si la parte demandada debe ser obligada a reembolsar el monto de los valores pagados por la parte vendedora, a favor de la Sociedad compradora como precio convenido por el valor del inmueble e invirtió otros montos en el establecimiento, mantenimiento, cuidado y conservación de las aludidas plantaciones forestales, teniendo en cuenta que la restitución del inmueble a favor del demandado, fue ordenado en sentencia judicial, que dio aplicación a la ley 1448 de 2011.

**4) Marco normativo.** Del tema en cuestión se ocupan, el artículo 831 del Código de Comercio, en esa materia, que, por aplicación del principio de integración normativa, se trae como fundamento para este caso. A partir de su texto ha derivado los requisitos que se deben reunir para su estructuración.

### **5) Marco Jurisprudencial.**

Sentencia de Abril 10 de 2.019, proferida dentro del proceso con radicado 76 – 147 – 31 – 03 – 001 – 2.017 – 00057 – 01 del Honorable Tribunal superior de Buga. M.P. Dr. ORLANDO QUINTERO GARCIA.

### **6) Pruebas practicadas, Valoración y Hechos Probados.**

Del acervo probatorio que integra el proceso, se destacan los siguientes aspectos.

**6.1 La celebración del negocio de compraventa sobre el inmueble.** De la misma da cuenta la Escritura Pública No. 2252 de junio 13 de 2008, otorgada ante la Notaría Tercera de Cali, cuya cláusula CUARTA da cuenta de la venta parcial del inmueble referido, identificado y determinado en precedencia, correspondiente a un área de 77.9000 metros cuadrados, del predio denominado “Don Pedro”, antes referido. De igual manera su cláusula sexta, demuestra que el precio acordado entre las partes, fue la suma de doscientos siete millones doscientos catorce mil pesos (\$207.214.000.00) que el vendedor declaró tener recibidos a entera satisfacción de parte de la compradora a la firma de la escritura. En el literal c) de la cláusula 9° el representante legal de la sociedad adquiriente, da por recibido materialmente y a entera satisfacción, el predio objeto de la venta.

**6.2. La recuperación y restitución del inmueble vendido a favor de su vendedor.** La sentencia proferida dentro del trámite del proceso de restitución de tierras por parte de la Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, promovió demanda con fines de recuperación o restitución del predio que vendió, cuyo trámite concluyó con fallo de fondo en el que además de la orden de entrega del inmueble, se declaró la inexistencia del contrato de compraventa, lo que conllevó a la entrega del predio vendido, a favor del señor Pedro Julio Rivera Pérez y a su compañera permanente, la señora Gloria Amparo Ariza Velásquez, a través de la UAEGRTD, logrando por esa vía, la recuperación del inmueble sin que para restablecer el equilibrio económico, se hubiera ordenado la devolución de los dineros invertidos, no sólo en la adquisición del bien, sino en el establecimiento y desarrollo de las plantaciones establecidas en su interior y demás gastos por concepto de mantenimiento y conservación de cultivos e infraestructura hasta el día de su entrega, aspecto en el que la parte actora en este proceso que se decide en este proveído, estima se configura el enriquecimiento sin justa causa reclamado.

Como colofón de lo anterior, a partir de la Escritura Pública y Certificado de tradición aportado con la demanda, se tiene por demostrada la celebración del contrato de compraventa sobre el inmueble antes mencionado, también, el pago del precio convenido como valor del inmueble, además de su entrega por parte del vendedor a favor de la sociedad adquiriente y hoy demandante en este asunto.

Estos mismos aspectos, o sea los relacionados con la realización de la compraventa, la entrega del bien, y el establecimiento de las mencionadas plantaciones quedaron corroborados con las respuestas ofrecidas por los integrantes de la parte demandada, al absolver sus interrogatorios de parte, en los cuales además se refirieron a la ejecución del aprovechamiento del vuelo forestal, de su comercialización y de percibir el producto de la venta para sí.

De igual forma admitieron no haber invertido ningún dinero en el establecimiento de la misma.

A partir de la contestación de la demanda, pero además con la sentencia proferida en el proceso de restitución, y con el dictamen pericial ordenado y rendido dentro del trámite del proceso, no queda duda a cerca de la realización de las

inversiones económicas realizadas por la compradora del bien, la Soc. REFORESTADORA ANDINA S.A., al interior del inmueble, luego de haberlo pagado, y recibido de parte de su adquirente, considerándose ya como su legítima propietaria.

Finalmente, los interrogatorios de parte absueltos aclaran que: El rendido o absuelto por el representante legal de la Soc. Reforestadora Andina S.A., que conocían la zona de ubicación del bien, y eran conscientes de las alteraciones del orden público; y del absuelto por los integrantes de la parte demandada, se deduce que no devolvieron el valor recibido como pago del precio acordado por el inmueble, que no invirtieron ninguna suma de dinero en el establecimiento, manejo, cuida y conservación de las plantaciones establecidas por dicha Sociedad mientras fue dueña del inmueble, y que habían avanzado en la explotación y comercialización de las mismas.

## **7) Estudio del caso concreto**

Pese a lo amplio de los planteamientos realizados por la actora en su demanda, en las respuestas dadas por el representante legal de la sociedad demandante, y de los argumentos izados en la contestación incluidas las excepciones de fondo propuestas, se realizará en principio un análisis de la figura de Enriquecimiento sin justa Causa, sesgado a la confrontación de la presencia de los requisitos que la tipifican, para llegar a concluir que no lo están, dar por agotado el estudio, en el entendido que no resultaría necesario ocuparnos de los planteamientos restantes, pues bastaría el análisis propuesto, para definirlo como cuestión de mero derecho, que haría innecesario para el despacho abordar lo demás, en cuyo caso, se consideraría relevado el juzgado de adentrarnos en la totalidad de los planteamientos de parte y parte, para decidir la instancia.

Así las cosas, nos ocuparemos de analizar si se encuentran satisfechos los requisitos anteriores, para entender si en realidad está configurada plenamente o no la figura del enriquecimiento sin justa causa.

I) Enriquecimiento o aumento de un patrimonio, el de quien recibe un dinero, a causa del empobrecimiento de otro.

II) Empobrecimiento correlativo de otro patrimonio, concretamente de quien hace el pago.

III) Inexistencia de una causa justa para ello.

IV) Que no provenga de la ley, ni de una decisión judicial, (se pretenda soslayar una disposición imperativa de la ley.)

V) Que la parte interesada carezca de otro medio o acción a interponer para la satisfacción de su pretensión, en lo cual consiste la Subsidiaridad de la acción de enriquecimiento.

Es importante tener en cuenta que dichos requisitos son concurrentes por lo que deben estar presentes en su totalidad para que la acción tenga vocación de prosperidad; de faltar varios, o uno solo, la pretensión queda condenada al fracaso.

Entrando en materia, en cuanto a la presencia de los dos primeros requisitos señalados para el caso bajo estudio, se tiene que a partir de la valoración probatoria reseñada en precedencia, está demostrado que la parte actora realizó erogaciones económicas que salieron de su patrimonio, y corresponden al pago del precio convenido por el inmueble, también al invertido para el establecimiento de unas plantaciones forestales, y también que ese dinero ingresó al patrimonio del vendedor Pedro Julio Rivera Pérez, que dan lugar a un desplazamiento de ciertas sumas de dinero del patrimonio de la Sociedad Reforestadora Andina S.A., hacia el patrimonio del vendedor.

No cabe duda entonces que hubo unos recursos económicos que salieron del patrimonio de la sociedad demandante e ingresaron al patrimonio de la parte demandada, produciéndose de esta manera el desplazamiento real de unos recursos económicos del patrimonio de la Soc. Reforestadora Andina S.A., al del Vendedor, Señor Pedro Julio Rivera Pérez.

Conforme hasta lo aquí expuesto, no cabe duda que se satisfacen los dos primeros requisitos relacionados con el enriquecimiento reclamado.

No obstante, ese simple movimiento y desplazamiento patrimonial por sí solo, no alcanza para configurar el enriquecimiento, su demostración no resulta suficiente para que prospere la pretensión de enriquecimiento sin causa, sino que se debe auscultar si se encuentran presentes los restantes requisitos que la estructuran.

Siendo así, se hace necesario auscultar si se cumplen otras exigencias, valga decir, si ese desplazamiento, resulta acompañado de una justa causa, que, de darse por demostrada, impide su configuración.

### III. En cuanto al requisito relativo a la **inexistencia de una justa causa:**

Frente a este punto se requiere que ese enriquecimiento resulte injusto, o sea producto sin una causa jurídica, debiéndose enfatizar que la jurisprudencia nacional, ha tratado los conceptos de causa y título como sinónimos, entendiendo la ausencia de causa o la falta de justificación en el enriquecimiento, se toma como que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro, no haya sido generada por un contrato, un cuasicontrato, un delito, un cuasidelito, como tampoco por disposición expresa de la ley; además, la causa debe ser imputable al demandado para que se pueda configurar, siendo claro que el motivo de desequilibrio económico, en el asunto de marras fue una decisión judicial que dio

aplicación a la ley 1448 de 2011, misma que constituye la única causa del desplazamiento patrimonial.

A parte de lo anterior, cabe decir que, en principio, la causa de ese desplazamiento patrimonial, radicó parcialmente, en el contrato de compraventa celebrado entre las partes sobre el inmueble antes mencionado, además, en el establecimiento de plantaciones forestales de las especies de Pino y Eucalipto, al interior del inmueble negociado. Hasta ahí, es posible entender que se presenta una justa causa porque proviene del mutuo acuerdo de las partes que intervinieron en la celebración del contrato de compraventa del bien.

No obstante se debe auscultar, si esa justa causa persiste luego que el vendedor, promovió proceso de Restitución del citado bien, ante la jurisdicción especial de recuperación de tierras, proceso que concluyó con fallo de fondo que acogió sus pretensiones, considerando que se ordenó y se cumplió la restitución material del bien, sin pronunciamiento sobre restituciones mutuas, y por tanto sin obtener la compradora, la devolución del dinero pagado por él, ni aquellos invertidos en el establecimiento, mantenimiento, conservación del aludido bosque, situación en la que la accionante encuentra un desequilibrio que afecta su patrimonio, representándole el empobrecimiento correlativo equivalente a los dineros que aspira recuperar a través de este proceso.

Lo que acontece es que la situación hasta aquí descrita se modifica con posterioridad, a raíz de la decisión contenida en la Sentencia de fecha marzo 31 de 2017, proferida por la Sala Civil Especializada en Restitución y Formalización de Tierras del Tribunal Superior de Cali, con Ponencia del Magistrado Carlos Alberto Tróchez Rosales, como colofón del referido proceso de restitución de tierras promovido por el Señor Pedro Julio Rivera Pérez, en la que se acogieron sus pretensiones, se ordenó la restitución deprecada, pero sin ordenarle la devolución de los dineros recibidos, decisión que en últimas vino a ser lo que en realidad, dio lugar al inconveniente que genera el litigio que nos ocupa.

Para llegar a esta conclusión, se fundamentó el fallo en el hecho que al confesar el representante legal de la Soc. Reforestadora andina, ser conocedores de la problemática de orden público existente en la zona de ubicación del inmueble, se descarta la condición única creadora de derecho, que la habilitaría para reclamar como acreedora, la devolución de los dineros atrás mencionados, (invertidos en la compra del bien y en el establecimiento de la plantación), pero quedando descartada para este asunto, toda vez que en razón de ese conocimiento acerca de la alteración del orden público, se concluyó que la adquirente no concurrió a la negociación con buena fe exenta de culpa, que no es aquella buena fe simple, ordinaria o común que se exige en la generalidad de los negocios jurídicos, sino una de un nivel superior, o mejor cualificada, que es la exenta de culpa, exigida en la ley 1448 de 2.011.

Se trata pues de una buena fe de mayor exigencia o nivel, (la exenta de culpa), que a su vez le imponía, la realización excesiva de conductas de averiguación en un grado tal, que, de advertir la existencia de circunstancias de alteración de orden

público en la zona de ubicación del predio, resultaba preferible abstenerse de invertir en la región, de celebrar el negocio, so pena de asumir las consecuencias que de ello se deriven.

Pero en gracia de discusión, el hecho de haber celebrado la negociación, implica que: o no se realizaron tales averiguaciones, que es lo que le impedía la calificación de haber obrado con buena fe exenta de culpa, o que a pesar de conocerlas, no importaron que fue lo que realmente ocurrió, tal como se desprende de la confesión del representante legal de la sociedad compradora, y demandante cuando al absolver su interrogatorio de parte admitió conocer que la zona de ubicación del predio, registraba un estado de alteración en el orden público, a pesar de lo cual se realizó la transacción.

Significa lo anterior, que no importó para la compradora, la existencia de tal problemática a pesar de conocerla, como lo admitió su representante legal al absolver su interrogatorio de parte, circunstancia o situación que dio lugar a descartar la buena fe exenta de culpa de su parte, y de contera a proferir sentencia disponiendo la restitución, sin derecho a reclamar compensación por los dineros entregados o invertidos ni indemnización alguna, cerrándose con ello toda posibilidad de reclamación posterior, precisamente por faltar esa clase de buena fe.

Y es que solo esa clase de buena fe cualificada, es la que constituye derecho y permite o autoriza para su reclamación, y que encontrándose demostrada impedía al Tribunal pronunciarse sobre las restituciones mutuas, para ordenar la devolución de los dineros invertidos a favor de la Sociedad Reforestadora Andina S.A.

Las reflexiones anteriores, permitieron entender al Tribunal, que o bien no se hicieron las averiguaciones necesarias para abstenerse de invertir, o que no obstante conocerlas, se tomó la decisión de celebrar la negociación, caso en el cual se hace a riesgo, siendo esto lo que determinó la suerte del proceso y el sentido del fallo, estableciéndose que por ello, no quedaba posibilidad alguna de reclamar ni siquiera formulando la acción que nos ocupa, razón por la que la misma no podrá prosperar.

Por lo expuesto, no resulta posible afirmar que, para el desplazamiento patrimonial aludido, **no operó la justa causa**, por el contrario, si la hubo, y estuvo configurada precisamente por la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Cali.

Fue entonces esta consideración del fallo, la que dio pie para estimar que no había lugar a reconocimiento del derecho a devolverle lo invertido por los conceptos antes señalados, a la compradora, o sea que por esa razón no podía adquirir la calidad de acreedora para reclamarlos.

Por lo anterior, bajo las circunstancias analizadas, no había lugar a reconocer u ordenar la devolución de tales dineros, ni a su reclamo por parte de la citada Sociedad.

Siendo, así las cosas, el requisito relacionado con la causa, no fue superado con los argumentos de la demanda y el material probatorio allegado al plenario.

IV) Respecto al requisito relativo a la **subsidiaridad** de la acción de Enriquecimiento, corresponde decir que conforme a la ley 1448 de 2.011, toda reclamación posible, incluidas las económicas, deben plantearse, debatirse y o discutirse dentro de ese trámite o proceso únicamente, allí se concentra, toda reclamación que pueda surgir a raíz de un proceso de restitución de tierras, sin dejar posibilidades de tramitarlas aparte, por tanto se deduce que este requisito tampoco se cumple para el caso, porque oportunidad para la reclamación de lo invertido, si la hubo, debió darse dentro el mismo proceso de restitución, pero no ocurrió de esa manera, con lo cual se extinguió la oportunidad para reclamar, pues la ley 1448 de 2011, es una norma especial reguladora de situaciones que afectan el derecho de dominio sobre inmueble por circunstancias ajenas a las previstas en la Legislación Civil.

Cabe anotar que si bien el extremo pasivo de la acción, argumentó en la contestación de la demanda que teniendo por objeto el proceso adelantado ante la jurisdicción de restitución de tierras, la recuperación del inmueble y habiéndose declarado la inexistencia del contrato por el que lo adquirió la Sociedad ahora demandante, ello forzaba un pronunciamiento sobre las restituciones mutuas, pronunciamiento que omitió esta jurisdicción, constituyendo el escenario y oportunidad que tenía la Sociedad REFORESTADORA ANDINA S.A. para tratar de conseguir lo que ahora a través de este proceso reclama, no habiéndolo hecho y que por eso perdió la oportunidad para formular una acción separada.

IV) Que no provenga de la ley, ni de una decisión judicial:

Precisamente la orden de restitución esta contenida en una sentencia judicial emitida por el Tribunal Superior de Cali, donde se hizo un exhaustivo análisis de la ley 1448 de 2.011, o sea que tuvo fundamento en la aplicación de una ley especial sobre la materia, a partir de cuyas normas y de la valoración del material probatorio recaudado, determino la procedencia de la restitución del inmueble, sin ordenar devolución de los dineros invertidos en su adquisición ni en el establecimiento de las plantaciones forestales referidas, por aquello de la falta de buena fe exenta de culpa, concepto ya analizado y desarrollado en precedencia.

Así las cosas, para la configuración del enriquecimiento sin causa de interés de la sociedad demandante, se requiere la concurrencia de todas las causales o requisitos reseñados y desarrollados a lo largo de este fallo, encontrando que no todos se cumplen, tampoco este último, pues como se ha venido concluyendo, el enriquecimiento en este caso tuvo justa causa que radica o proviene de una ley, concretamente ley concretamente la 1448 de 2.011, cosa que se hizo en una sentencia judicial.

En conclusión, al no concurrir íntegramente los requisitos que estructuran la figura del enriquecimiento sin causa, previo el cotejo y análisis de la existencia o no de los requisitos que estructuran la figura del enriquecimiento sin causa, como ejercicio o cuestión de mero derecho, que permite definir la instancia, y ante la falta de los ya señalados, se advierte que no pueden prosperar las pretensiones de ninguna índole impetradas en la demanda, esto es, principales ni subsidiarias, resultado innecesario abordar el estudio de las excepciones de mérito propuestas por la demanda.

Finalmente se condenará en costas a la Sociedad REFORESTADORA ANDINA S.A., en favor del señor PEDRO JULIO RIVERA LOPEZ, las que se tasaran en su debida oportunidad. (Art. 365 y 366 del CGP). Y se ordena la CANCELACIÓN de las medidas cautelares decretadas en esta instancia para lo cual se libran los oficios pertinentes.

### **Decisión**

En merito de lo expuesto el Juzgado civil del circuito de Roldanillo Valle del Cauca,

### **FALLA**

**PRIMERO:** Negar las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDA:** Levantar las medidas Cautelares dispuestas.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandante. Líquidense en su oportunidad. Para la liquidación téngase en cuenta la suma de \$ 6.500.000.00 pesos M/cte. Como agencias en derecho.

Notifíquese y Cúmplase.

DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS.  
Juez.

***Firmado Por:***

***David Eugenio Zapata Arias***  
***Juez***  
***Juzgado De Circuito***  
***Civil 001***

**Roldanillo - Valle Del Cauca**

*Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12*

*Código de verificación:*

**65f92e457ecd719d1650dd9d135b24d82dac557f13b52da5ef22591b2d8b1d2b**

*Documento generado en 07/03/2022 09:59:19 PM*

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**