

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Ref: Exp. 25875-31-03-001-2019-00125-01.

Con arreglo a lo dispuesto en el decreto 806 de 2020, pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por las partes contra la sentencia de 14 de septiembre del año anterior proferida por el juzgado civil del circuito de Villeta dentro del proceso verbal promovido por Paola Andrea Cardeño Arias contra Claudia Patricia Acosta Diosa, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda pidió condenar a la demandada en su condición de poseedora, a restituirle a la demandante, como heredera y para la sucesión del causante Orlando Cardeño Zuluaga, el predio conocido como ‘Finca Villa Érika’, ubicado en la vereda Santa Teresa, Fracción de la Candelaria, del municipio de Sasaima, junto con los frutos civiles o naturales que hubiese podido percibir el propietario con mediana inteligencia y cuidado, los que estimó en \$288’000.000, \$10’800.000 por concepto de pastoreo de ganado y \$260’700.000 por el deterioro del inmueble, sin lugar al pago de expensas necesarias, por tratarse de una poseedora de mala fe.

Dicen, al efecto, que José Orlando Cardeño Zuluaga adquirió el inmueble mediante escritura 2429 de 2 de septiembre de 1998 de la notaría 46 de Bogotá, por compra que hizo a César Augusto Vargas Arias; como

mediante sentencia de 22 de julio de 2009 dictada por el juzgado once de familia de Medellín, que confirmó el Tribunal Superior de esa ciudad en fallo de 1° de octubre de 2009, José Orlando fue declarado judicialmente muerto el 25 de junio de 2007, su mortuoria viene tramitándose en el juzgado quinto de familia de la citada capital departamental, donde han sido reconocidos como herederos sus hijos José Alberto, Luisa Fernanda, Liliana María y Sandra Patricia Cardeño Gil, y Salomé Cardeño Álvarez y la demandante, quien actúa en favor de la herencia ilíquida de su padre.

La poseedora formuló demanda de pertenencia con la aspiración de usucapir el bien por prescripción, pero el juzgado civil del circuito de Villeta, en sentencia ya ejecutoriada, la negó; además, en la inspección judicial se pudo corroborar que el predio no tiene mejoras, sino que, antes bien, viene deteriorándose por la mala conservación de la demandada. El propietario y sus herederos han estado privados del uso y la explotación del predio durante el tiempo en que la demandada ha ostentado la tenencia y posesión material de la heredad, por lo que aparte de ser poseedora irregular, pues no tiene justo título, ostenta un señorío de mala fe, como se evidencia de la actuado en el proceso anterior.

La demandada se opuso formulando las excepciones que denominó ‘falta de legitimidad de la demandante por activa’, fincada en que la demandante no ostenta la calidad de propietaria del bien, requisito ineludible para que prospere la acción de dominio; ‘carencia absoluta de causa para demandar’, dado que la actora no tiene vínculo alguno con el predio, por lo que mal puede pretender que le sea reivindicado; ‘temeridad y mala fe de los demandantes’, en la medida en que su ingreso al predio desde el 7 de septiembre de 2000, lo fue de manera pública, consentida y sin clandestinidad alguna; ‘falta de información necesaria en el libelo introductorio’, pues intencionalmente se omite indicar la fecha en que la demandada entró en posesión del predio, con el único propósito de desconocer el sinnúmero de mejoras que ha plantado y ‘buena fe de la demandada’, la

que hízose consistir en que desde su ingreso al bien ha permanecido allí a la luz pública, sin clandestinidad, conservándolo y evitando su deterioro natural; por último, pidió que se le reconozcan las mejoras plantadas por valor de \$231'426.000, que fueron tasadas pericialmente y objetó el juramento realizado en la demanda.

A lo que replicó la demandante aduciendo que como el proceso de sucesión del causante no ha finalizado, es posible reclamar la reivindicación del bien para su mortuoria, y que si bien la buena fe se presume, el proceder de la actora relativamente a la utilización del predio la desvirtúa, como se comprueba de la denuncia penal que formuló en su contra Ermis Antonio Cañón Hernández, en condición de representante legal de la sociedad Inmobiliaria y Comercializadora Cañón S.A.S, por el delito de estafa, alegando que en abril de 2020 ella le mintió, porque ya habiendo perdido el proceso de pertenencia, con el fin de que invirtiera en el inmueble, que se encontraba en ruinas, le propuso cederle la mitad de la propiedad, por lo que no puede pretender el reconocimiento de mejoras que plantó engañando a un tercero y con posterioridad a la fecha en que fue enterada de la existencia del proceso reivindicatorio.

La sentencia estimatoria de primera instancia que accedió a la reivindicación y declaró probada la excepción de buena fe, fue apelada por las partes en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a resolver.

## II.- La sentencia apelada

A vuelta de constatar la presencia de los denominados presupuestos procesales y de teorizar brevemente sobre la acción ejercida, hizo ver que están reunidos los requisitos para su prosperidad: la legitimación de la demandante para reivindicar, porque subsistiendo la comunidad hereditaria al no haber finalizado la sucesión de su padre, vocación que acreditó con los correspondientes registros civiles de nacimiento y defunción, reclama para la

mortuoria; el dominio en el causante, con la copia de la escritura 2429 de 2 de septiembre de 1998 de la notaría 46 de Bogotá, que se encuentra debidamente inscrita en el registro público inmobiliario; la posesión de la demandada, que quedó demostrada con la confesión que hizo ésta al contestar el libelo incoativo, la que de paso permite tener por probada la identidad del bien, especialmente si el título aportado es anterior a la posesión, pues de acuerdo con lo señalado por la demandada al replicar la demanda y en el proceso de pertenencia que promovió, su posesión inició en septiembre del año 2000.

Relativamente a la buena fe presunta alegada a nivel exceptivo, hizo ver que la parte actora no enfiló sus esfuerzos probatorios a desvirtuarla; por el contrario, del relato efectuado se establece que ella llegó al bien en compañía de su padre, Francisco Antonio, que era trabajador de la finca y ayudaba en las labores, por lo cual el propietario le reconocía algunos bonos hasta el año 2005, en que desapareció, de suerte que sí tuvieron conocimiento de la forma en que arribó al predio; de otro lado, aunque en la demanda no se hace ninguna alusión a esa circunstancia, ello no es suficiente para enervar la acción, porque en el proceso de pertenencia, que se trasladó como prueba, existe toda la información acerca del inicio de los actos posesorios.

Cuanto a las restituciones, hizo ver que debiéndose considerar a la demandada como poseedora de buena fe, sólo está obligada a restituir los frutos causados desde la contestación de la demanda, para cuyo propósito es necesario remitirse a la estimación que se hizo en la demanda, consistente en la suma de \$300.000 mensuales, ya que la objeción formulada por la demandada no es suficiente para desvirtuarla, porque no explicó razonablemente la inexactitud que le atribuye a esa estimación, de suerte que si desde entonces han transcurrido diez meses, los frutos suman un total de \$3'000.000; sin que, por otro lado, haya lugar a reconocer suma alguna a título de perjuicios, porque toda indemnización debe estar soportada en un daño, que en el evento no se acreditó, pues si bien en la inspección judicial

practicada en la pertenencia tramitada con antelación a este proceso se encontraron algunas edificaciones deterioradas, de esa sola circunstancia no puede deducirse la existencia de un perjuicio y menos en la proporción reclamada en la demanda.

Atinente a las mejoras, consideró que no hay lugar a su reconocimiento; de un lado, porque el dictamen aportado no puede ser acogido como fuente de convicción, pues además de que no se acreditó que el perito estuviera inscrito en el RAA, el trabajo no expone los métodos utilizados para su valoración, ni hay prueba de ellos; amén de ello, porque existe duda de si en verdad fueron plantadas por ella, porque el testigo Ermis Antonio Cañón Hernández relató que conoció a la demandada en el año 2020 y que empezó a guadañar el predio, que para esa data estaba en ruinas, a arreglarlo con aproximadamente 25 trabajadores que contrató, y a plantar aproximadamente 500 matas de plátano, por cuanto ésta había prometido cederle el 50% de la propiedad del bien cuando saliera el fallo en la pertenencia, mejoras que hizo con dineros propios y de otros inversionistas, declaración que guarda armonía con las de Juan Carlos Acosta, María Elisa Amaya Forero y Omar Oviedo Sánchez; sin contar con que los recibos aportados dan cuenta de unas compras antiguas, pero no permiten evidenciar si se utilizaron para mejorar el bien o realizarle algún mantenimiento.

### III.- El recurso de apelación

La demandante lo despliega sobre la idea de que no puede admitirse buena fe en la demandada, porque no puede presumirse en alguien que ha actuado contra derecho, como lo hizo ésta al promover el proceso de pertenencia ocultando el hecho de que el causante había fallecido y que conocía a sus herederas, tanto que en 2016 firmó un recibo donde reconocía dominio ajeno, fecha en que de acuerdo con el fallo dictado en ese proceso fue que inició su posesión, algo que debe influir también en las condenas, pues lo que eso constituye es un fraude procesal; de otro lado, si se trata

de una finca de recreo que la demandante ha venido explotando y además ha vivido ahí, deben reconocerse también los perjuicios en su integridad, en la manera en que se tasaron.

La demandada, por su parte, aduce que la demandante no acreditó la titularidad sobre el inmueble, ni tampoco la calidad de heredera del propietario, desde que apenas aportó el registro civil de nacimiento, pero no una decisión en la que se le haya reconocido esa calidad, de suerte que mal puede decirse que la reivindicación la promueve a favor de la sucesión; además, el estado del bien se valoró de acuerdo con las pruebas que fueron practicadas en el proceso de pertenencia, cuando en los dos o tres años que han transcurrido éste varió ostensiblemente, al punto que actualmente está destinado a una finca de recreo y para ello debía estar en óptimas condiciones y no en ruinas, como se pretende hacer ver.

### Consideraciones

Si el heredero sucede al causante y lo representa en todos sus derechos y obligaciones transmisibles (artículo 1008 del código civil) y en virtud de ello la ley “*lo autoriza para ejercer, de manera específica, la acción reivindicatoria sobre cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos*” (Cas. Civ. Sent. de 27 de marzo de 2001; exp. 6365), cuando lo hace en pro de la comunidad herencial, no puede aducirse que carece de legitimación; y aunque el “*simple derecho a una herencia no confiere acción para reivindicar como si fueran exclusiva y definitivamente propias del heredero, las cosas que constituyen la herencia (artículos 946 a 949 y 1325 del código civil)*”, por lo que “*el heredero ‘no puede ejercitar para sí, sino para la sucesión las acciones (reales o personales) que correspondían al causante*” (Cas., 23 de febrero de 1913 G.J. XXII, 284; 6 de noviembre de 1923, G. J. XXX, 246; 8 de julio de 1930, G.J. XXXVIII, 48; 27 de noviembre de 1935, G.J. XLIII, 389; 6 de noviembre de 1939, G.J. XLVIII, 898; 8 de marzo de 1944,

*G.J. LVII, 84)*” (Cas. Civ. Sent. de 5 de agosto de 2002; exp. 6093 – subraya la Sala), es ostensible que si en el caso de autos la heredera reclama para la sucesión del causante, Orlando Cardeño Zuluaga, que no para ella, es imposible negarle legitimación, algo que a la postre acepta la demandada en su apelación, donde se duele ahora de que al proceso no haya venido una prueba más vigorosa de esa vocación hereditaria que se arroga la demandante.

Mas, cual lo tiene decantado la doctrina, esa calidad de heredero cuya prueba extraña la recurrente, *“se puede acreditar con ‘copia, debidamente registrada, del testamento correspondiente si su vocación es testamentaria, o bien con copia de las respectivas actas del estado civil o eclesiásticas, según el caso’, lo mismo que con ‘copia del auto en que se haya hecho tal reconocimiento dentro del juicio de sucesión respectivo’ (se subraya; CXXXVI, págs. 178 y 179), lo que encuentra fundamento en ‘la potísima razón de que para que el juez hiciera ese pronunciamiento, previamente debía obrar en autos la copia del testamento o de las actas del estado civil respectivas y aparecer que el asignatario ha aceptado’ (CLII, pág. 343. Cfme: XXXIII, pág. 207; LXXI, págs. 102 y 104; LXVIII, pág. 79 y CXVII, pág. 151, CSJ SC 22 abr. de 2002, rad. 6636)*” (Cas. Civ. Sent. de 9 de junio de 2021, exp. SC2215-2021), de suerte que no es dable echar de menos la prueba de la calidad de heredera de la demandante respecto del propietario, por supuesto que obrando en los autos el registro civil de nacimiento de Paola Andrea Cardeño Arias, donde figura José Orlando Cardeño Zuluaga, su padre, como denunciante (folio 35 del cuaderno principal), y a su vez el registro civil de defunción de este último (folio 36 *ibídem*), exigirle además copia del auto que la haya reconocido como tal en la respectiva mortuoria, es más que desmedido.

La reivindicación, así las cosas, sin discusión acerca de la concurrencia de esos otros elementos que le dan vida, se imponía. Y por ello conviene adentrarse en el análisis de los otros puntos de apelación que fueron

exhibidos en primera instancia, cumplidamente sobre la buena fe de la poseedora, los frutos, perjuicios y las mejoras.

Relativamente al primero, juzga la Sala que la demandada debe ser considerada como poseedora de buena fe, calificación que además de tener venero en principios de raigambre superior, como que es la misma Carta Política la que establece en su artículo 95 que éste es un principio cuyos confines se imponen en todos los ámbitos, cual en efecto, ya aplicado en el campo puramente civil, se observa, entre otras tantas veces que figura allí, en el artículo 769 del estatuto civil, sólo puede ser desvirtuada demostrando la mala fe, algo que, en este caso, de ninguna manera puede tenerse por acreditado.

En efecto, además de que probatoriamente no hay nada que apunte en esa dirección, lo que efunde de las pruebas es todo lo contrario, vale decir, que si algo puede calificar esa posesión de la demandada vencida en el proceso, es su buena fe en ese ejercicio posesorio, entendida ésta como la *“conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio”* (Cas. Civ. Sent. de 25 de septiembre de 1997, exp. 4244, reiterada en sentencias de 10 de julio de 2008; exp. 2001-00181-01 y 13 de octubre de 2011; exp. 2002-00530-01), pues, como lo admitieron los herederos al contestar la demanda de pertenencia, su ingreso al bien lo fue no por un acto torticero frente al propietario, sino por ese vínculo de consanguinidad que tenía con Francisco Antonio Acosta Palacio, otrora trabajador del predio, y tras su deceso, por un gesto de solidaridad bastante ambiguo y ambivalente de los herederos del desaparecido titular del bien, después de lo cual dio comienzo a un señorío propio, posiblemente porque creyó erróneamente que ese proceder de los deudos del propietario y su presencia de largo tiempo en la heredad traducía posesión, de la que hasta ahora ni siquiera se ha sugerido violencia o clandestinidad, pues aquéllos siempre estuvieron persuadidos de su presencia y permanencia allí, obviamente que, así las cosas, es imposible achacarle esa mala fe que le atribuye la demandante.

Menos cuando nada dijo la demanda en punto de esa mala fe. Se limitó a descalificar la buena fe de la poseedora en el *petitum* del libelo genitor, sin decir en qué pudo consistir esa mala fe que le atribuye a la demandada, acaso considerando queese antecedente que toca con el proceso de pertenencia que aquélla promovió contra el causante, conociendo de su deceso y la existencia de herederos, en quienes reconocía dominio ajeno, son algo suficiente en desvirtuar esa buena fe presunta que la acompaña, omitiendo el hecho de que tales aseveraciones, que si bien debían valorarse allá, según la regla actual prevista por el artículo 280 del código general del proceso, porque podía comportar una conducta procesal susceptible de erigirse como indicio en contra de la demandante o, en el peor de los casos, haberla acreedora allí de la sanción que al efecto contempla el artículo 80 del ordenamiento procesal, no pueden servir de fundamento para discernir su buena o mala fe posesoria aquí, pues, se reitera, aquella, en ese específico entorno, se valora en el preciso momento en que se empieza a poseer el bien, así ésta desaparezca con posterioridad (Cas. Civ. Sent. de 4 de agosto de 1977), es decir, que lo acontecido después no afecta y “*mucho menos envilece, la buena fe que ab initio o al momento de la adquisición se presentaba*” (Cas. Civ. Sent. de 29 de noviembre de 2017, exp. SC19903-2017).

Así, pues, ninguna modificación puede hacerse en lo que a la condena de frutos respecta, pues de acuerdo con lo previsto en el inciso 3° del artículo 964 del código civil, el poseedor de buena fe “*no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda*”.

Cuanto a la apelación de la actora, en lo que hace a esos perjuicios que reclama la demanda, bueno es memorar que para que “*proceda la reparación (...) es preciso, según reiterada doctrina de la Corte, que se demuestre el daño .... el perjuicio no es un efecto forzoso.... Por eso, como regla general, quien demanda la indemnización de perjuicios debe demostrar que se le causaron...*” (Cas. Civ., sentencia No. 478 del 12 de

*diciembre de 1989) '... para condenar al pago de perjuicios, el juzgador debe tener ante sí la prueba de que el reo se los ha causado al actor, pues ellos son la sujeta materia de la condena, y... bien puede suceder que no haya dado lugar a perjuicios, que no se los haya causado a la otra parte, y no sería lógico condenar a la indemnización de perjuicios inexistente' ... Por eso, ... al actor le corresponde demostrar, salvo los casos de presunción de daño, como ocurre con la cláusula penal y el caso del numeral 2º del artículo 1617 del Código Civil, la lesión o menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia ... (Cas. Civ., sentencia de 27 de marzo de 2003, expediente No. C-6879)' (Cas. Civ. sentencia de 30 de noviembre de 2010, exp.11001-3103-001-1985-00134-01)" (Cas. Civ. Sent. de 28 de abril de 2011, exp. 2005-00054-01).*

Dicho en otros términos, un perjuicio es indemnizable cuando, amén de ser cierto, actual y directo, está cabalmente acreditado y su causación puede endilgársele a la acción o la omisión del demandado, pues de otra manera no puede ser reconocido; de ahí que lo más acompasado con ese quehacer es que el juzgador indague rigurosamente por cuáles de esas afectaciones en verdad se causaron y, por ende, demandan su reparación.

Aquí, sin embargo, como fácil se aprecia de las pruebas con que fue abastecido el litigio, el principal escollo que afronta la demandante en su propósito de ser resarcida, está en la prueba del daño, pues probatoriamente no hay mayores elementos de juicio en el proceso que acusen en realidad ese daño y la autoría de la demandada respecto de aquéllos, específicamente del deterioro de edificaciones, estructuras y pérdida de la vida útil de los bienes muebles, pues no existe ninguna prueba del estado en que se encontraba el predio antes de que la actora entrara en posesión, ni tampoco de la persistencia de esos deterioros, pues lo que se tiene probatoriamente es que la finca está en unas condiciones bien distintas de aquélla data en que se practicó la inspección judicial en el proceso de pertenencia

y, muchos menos, que éstos puedan endilgársele a la acción u omisión de la demanda.

Y no se diga que la sola cuantificación jurada que de esos daños se hizo en la demanda resulte suficiente para sustentar una condena en ese sentido, porque, como ya se tiene dicho, quien “afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración” (LVIII, pág. 113) (CSJ, SC del 25 de febrero de 2002, Rad. n.º 6623; *negrillas fuera del texto*)” y por eso “en ningún caso, es dable confundir el daño mismo y su comprobación, con la indemnización y la prueba de su quantum”, porque “una es la prueba del daño, o sea la de la lesión o menoscabo del interés jurídicamente tutelado, y otra, la prueba de su intensidad, del quantum del perjuicio” (CSJ, SC del 9 de agosto de 1999, Rad. n.º 4897)” (Cas. Civ. Sent. de 17 de noviembre de 2016, exp. SC16690-2016 – *sublíneas ajenas al texto*).

Por último, frente al otro reclamo que en la apelación trae la demandada, debe relievase que desde el punto de vista normativo (artículo 966 del estatuto civil), el *“poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda”* y las realizadas después de la contestación de la demanda sólo generan para el poseedor vencido el derecho *“a llevarse los materiales, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehúse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados”*.

Atinente a la inteligencia de dicho precepto, advierte la doctrina jurisprudencial que *“cuando los artículos 964 y 966 del código civil, hablan de ‘contestación de la demanda’ no se refieren al hecho material de la respuesta de la misma, respuesta que inclusive puede llegar*

*a no existir, ‘sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda’* (Cas. Civ. Sent. de 1º de julio de 1971), criterio que reiteró más recientemente al señalar que esa convicción de buena fe *“se entiende subsistente hasta el momento de producirse la litis contestación, porque para esa oportunidad ya es sabedor de que un tercero está alegando dominio sobre la cosa que posee”* (Cas. Civ. Sent. de 25 de abril de 2005; exp. 1991-3611-02 – subraya la Sala, reiterada en Sentencia de 26 de agosto de 2016, exp. SC11786-2016).

Apreciación que viene necesaria, porque lo que puede descubrirse de los relatos de María Elisa Amaya Forero, Omar Oviedo Sánchez y Ermis Antonio Cañón Hernández, es que las mejoras a las edificaciones existentes en el predio, el cercado, la plantación de matas de plátano y arreglo de la piscina se hizo en el año 2020, pues con anterioridad la actividad de la demandada se circunscribió al mantenimiento ordinario y de aseo, cual en últimas terminó aceptándolo ésta en el interrogatorio de parte que rindió, por lo que si fue notificada de la demanda el 17 de septiembre de 2019, no hay modo de reconocer suma alguna por cuenta de esas mejoras, pues se reitera para esa *“oportunidad ya es sabedor de que un tercero está alegando dominio sobre la cosa que posee, y si conociendo las razones y el título que aduce, se opone a su reclamo, ‘...no podrá alegar que subsiste su honrada creencia de hallarse poseyendo como dueño, y aun cuando en realidad pudiera afirmar que tenía motivos serios para seguir considerándose como legítimo propietario durante el curso del juicio, los efectos declarativos de la sentencia que reconoce el derecho del actor y niega la oposición del reo, dejan sin base tal alegación, pues el fallo retrotrae la situación jurídica de las partes al momento de la demanda’* (G.J. Tomos LXXVII y LXXXI)” (Cas. Civ. Sent. de 25 de abril de 2005, rad. 1991-3611-02).

Como tampoco es posible autorizarla para llevarse los materiales que pueda separar sin detrimento de

la cosa reivindicada, ya que una decisión de esa naturaleza sólo puede adoptarse ante la prueba de la autoría de esas mejoras, como que sólo cuando se adquiere certeza acerca de que el sedicente poseedor las efectuó pueden entrar a establecerse por su valor a efectos de su reconocimiento, algo que acá no fue posible establecer, no solo por la ausencia de pruebas que corroboren que ésta las realizó, sino porque la prueba testimonial, apreciada en su conjunto, es diciente en señalar a un tercero como autor de aquellas, una persona distinta que decidió invertir en el predio tal vez por razón de esas promesas que en un momento dado se le hicieron, de modo que no habiendo certidumbre de que hayan sido plantadas por la demandada, ningún reconocimiento cabe hacer en ese sentido.

Sólo resta, entonces, realizar la actualización de los frutos a que fue condenada la demandada, conforme lo establece el inciso 2º del precepto 283 del estatuto general del proceso, que hace ineluctable ese correlativo pronunciamiento.

De modo que si para determinar el valor de los frutos el juzgado tuvo en cuenta, sin protestas de ninguna naturaleza, una renta mensual de \$300.000, tendríase, realizando la operación aritmética correspondiente con el incremento respectivo del Ipc, que por el tiempo que ha transcurrido entre el fallo de primera instancia (14 de septiembre de 2021) y la fecha de esta sentencia (18 de febrero de 2022), ascienden a \$1'957.770, suma que adicionada con los \$3'000.000 de frutos que tasó el juzgado, ascienden a \$4'957.770, lo que así se dispondrá en la parte resolutive.

2021 [\$300.000] x 3 meses, 16 días	\$1'060.000
2022 [\$316.860] x 2 meses, 25 días *3	\$897.770
<b>Total</b>	<b>\$1'957.770</b>

\*1 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2021 / [Reajuste canon 2022] = 5.62%

Como corolario lógico de lo dicho, se confirmará la sentencia apelada. No habrá condena en costas, teniendo en cuenta que la alzada de ninguna de las partes prosperó.

#### IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas.

Actualizar los frutos que debe restituir la demandada a la suma de cuatro millones novecientos cincuenta y siete mil setecientos setenta pesos (\$4'957.770).

Sin costas.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 3 de febrero pasado, según acta número 1.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

*Pablo I. Villate M.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ