

## TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

### Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar  
Bogotá D.C., veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés  
Referencia. 25286-31-03-001-2015-00806-02  
(Discutido y aprobado en sesión de 2 de marzo de 2023)

Se desata la apelación interpuesta contra la sentencia que el Juzgado Civil del Circuito de Funza dictó el 30 de marzo de 2022, en el proceso reivindicatorio propuesto por Miguel Eduardo, Juan Esteban y José Ernesto Fula contra Ángel María Trujillo Bermeo, María Libarda Casagua González, Silvia María Forero Romero, Martha Patricia, Claudia Yaneth, Jaime, Luis Fernando, Jorge Humberto, Luz Amparo, Silvia Alejandra Correa Forero y personas indeterminadas.

### ANTECEDENTES

1. Los gestores pidieron que se decrete que son los propietarios del *“local comercial con vivienda”* ubicado en la carrera 6 No 8-18 de Madrid que se identifica con el folio inmobiliario 50C-1545013. Asimismo, solicitaron ordenar a los demandados restituir ese fundo y pagar los frutos civiles dejados de percibir.

Los hechos que sirvieron de fundamento a la demanda inicial se sintetizan así:

Los convocantes adquirieron de manos de Milciades Correa Matallana el activo contendido, negocio de venta que se protocolizó mediante el documento escriturario 495 de 22 de marzo de 2002 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá.

Luego de cumplida esa venta el otrora propietario Correa Matallana concurrió al predio y se reunió con sus arrendatarios, a saber, los enjuiciados Trujillo Bermeo y Casagua González, a quienes manifestó que había enajenado el bien a los demandantes y que, por tanto, los pactos verbales de alquiler los cedía a favor de éstos.

Sin embargo, tales encausados desde septiembre de 2006 *"...no han querido firmar nuevo contrato y ...menos cancelar (sic) los cánones de arrendamiento"* y, por consiguiente, los promotores se encuentran privados de la posesión de la heredad, pese a que son sus titulares inscritos.

2. La demanda se admitió a trámite el 25 de noviembre de 2015. Los accionados Ángel María Trujillo Bermeo y María Libarda Casagua González presentaron las excepciones denominadas *"falta de conocimiento y notificación de la venta y cumplimiento de los requisitos para usucapir"*

Manifestaron que ingresaron a la propiedad en 1990, en condición de arrendatarios, ocupación permitida por el señor Correa Matallana mediante un arriendo verbal, a quien rindieron cuentas del predio hasta que falleció, a saber, el 13 de mayo de 2004, fecha en la que -dijeron- mutaron su posición de tenedores a señores y dueños, cuya actividad señorial circundó en el mejoramiento del activo y pago de impuestos prediales.

Sostuvieron que desconocen la venta que el extinto Correa Matallana hizo en favor de los accionantes, quienes, advirtieron, con el fin de desalojarlos del inmueble impetraron en su contra el proceso de restitución de inmueble arrendado 2009-

00079-00 seguido en el Juzgado Civil Municipal de Madrid, empero, las pretensiones de ese debate se denegaron -por falta de legitimación por activa mediante el fallo de 30 de septiembre de 2011-, panorama que, en sus opiniones, patentiza su actividad señorial.

3. Los enjuiciados Silvia María Forero Romero, Martha Patricia, Claudia Yaneth, Jaime, Luis Fernando, Jorge Humberto, Luz Amparo y Silvia Alejandra Correa Forero, esgrimieron la excepción de prescripción con el fin de advertir que la acción reivindicatoria expiró y que no fueron arrendatarios del activo.

4. El curador *ad litem*, contestó el escrito inicial y no presentó oposición.

5. *Demanda de reconvención.* Ángel María Trujillo Bermeo y María Libarda Casagua González por el sendero de la reconvención blandieron un libelo de pertenencia para adquirir la heredad, reclamación que basaron en los hechos articuladores de las excepciones perentorias que formularon contra el *petitum* inicial.

6. Los señores Fula empuñaron las excepciones de *"mala fe de los reconvenientes y falta de requisitos para usucapir"*, quienes memoraron que María Libarda y Ángel María ingresaron al bien con ocasión de alquiler verbal que estipularon con el otrora propietario Milciades Correa Matallana; precisaron que Ángel María luego de la muerte de éste siguió pagando las rentas mensuales derivadas de ese arrendamiento, últimos pagos que realizó en el 2006 y depósito en el Banco Agrario de Colombia a nombre de aquél.

Y aludieron el consabido convocado reconoció dominio ajeno en favor don Milciades, dentro del interrogatorio esgrimido

en la prueba anticipada 2004-00032-00 seguida en el *"Juzgado 1 Promiscuo Municipal de Madrid"*.

7. Los testigos de los accionados Trujillo Bermeo y Casagua González, no fueron escuchados porque no concurrieron a la audiencia del artículo 372 del Código General del Proceso.

8. *Sentencia.* El juez denegó las excepciones y el libelo de reconvencción de Ángel María Trujillo Bermeo y María Libarda Casagua González y, en efecto, los conminó a restituir el activo, a quienes también obligó consignar \$142.875.250 a título de frutos civiles y, entre otras cosas, ordenó al Banco Agrario de Colombia *"la entrega de... \$16.539.250... a favor de los demandantes... por concepto de depósitos de arrendamiento que consignó el demandado Ángel María... durante el periodo comprendido entre el 2 de diciembre de 2003 hasta... agosto de 2006..."*; y no reconoció ningún concepto a los vencidos por considerarlos poseedores de mala fe.

El enjuiciador inicialmente memoró los requisitos axiológicos de las acciones reivindicatoria y de pertenencia intentadas, hallando convergentes los primeros, en consideración a que los accionantes Fula mostraron su condición de titulares inscritos y porque los demandados Ángel María y María Libarda admitieron ser los poseedores de la heredad pretendida.

En cuanto a la usucapión no halló convergente la década prescriptiva invocada, habida cuenta de que evidenció que el demandado Ángel María reconoció dominio ajeno en favor del pasado titular del bien, dentro de la prueba anticipada seguida en su contra en el *"Juzgado 1 Promiscuo Municipal de Madrid"*, y de contera entró a poseer el bien en el 2006 y desde esa fecha a la radicación de la demanda no pasaron los 10 años exigidos para usucapir.

Y conceptuó que los encausados *“...deberán restituir los frutos civiles desde el momento que tienen la cosa en su poder hasta la fecha real y material del inmueble esto es desde el día del 22 de marzo de 2012, fecha a través de la cual los demandantes adquirieron en propiedad el bien inmueble pedido en reivindicación, frutos civiles entendidos para el presente caso como los cánones de arrendamiento que el demandado Ángel María consignó en el Banco Agrario Agrario... por lo tanto, y como estos cánones... se encuentran allí se ordenara que dichos depósitos judiciales sean entregados a los aquí demandantes, de ahí que los frutos que serán objeto de condena serán los causados a partir del mes de septiembre de 2006 hasta la fecha real y entrega material del respectivo bien”.*

9. *La apelación.* Los demandados en reivindicación -en la audiencia de fallo- indicaron que el enjuiciador no valoró adecuadamente sus medios documentales; precisaron que estuvieron en desventaja porque sus testigos no fueron escuchados; expresaron que ejercieron la posesión del activo desde el 13 de mayo de 2004; anotaron que no se evaluaron con rigor los requisitos de la acción de pertenencia y comentaron que sus interrogatorios no fueron valorados en debida forma.

10. En la fase de sustentación, la parte recurrente pidió que el tribunal escuchara a sus deponentes, ya que en la primera instancia no fueron consultados.

Respecto del fallo combatido -en lo fundamental- mencionaron que no comparten que el sentenciador hubiese dispuesto el pago de cánones de arrendamiento del bien, en tanto que en esta disputa se invocaron las acciones judiciales reivindicatoria y de pertenencia, mas no giró en torno a un debate de restitución de inmueble arrendado; insistieron en que sus testigos deben escucharse en función de que puedan acreditar sus

versiones, máxime cuando injustamente no fueron examinados en la primera fase.

Enfatizaron que su señorío principió el 13 de mayo de 2004, cuando el pasado dueño del bien murió y, por consiguiente, campea el termino prescriptivo y debe concederse su anhelo de usucapión, más aún cuando está comprobado que levantaron mejoras e invirtieron dinero para mantener la heredad; reseñaron que los demandantes debieron solicitar la entrega del feudo al otro propietario Milciades y, entre diversos pronunciamientos, memoraron que aquéllos interpusieron en su contra un debate de restitución de inmueble arrendado que no fue exitoso.

### CONSIDERACIONES

A efectos de zanjar en un adecuado orden los embates orientados contra el veredicto impugnado, resulta imperioso verificar inauguralmente la argumentación vertida en la apelación que tiene que ver con que los inconformes al parecer acreditaron la década prescriptiva necesaria para ganar su anhelo de pertenencia.

Importante es memorar que los recurrentes anunciaron que entraron al bien en 1990, en condición de arrendatarios del antiguo dueño Milciades Correa Matallana, como también es crucial recodar que aquéllos refirieron que en compañía variaron su posición de tenedores a la de poseedores cuando aquél murió, a saber, el 13 de mayo de 2004.

Así y de acuerdo con ese cerco factual, es pacífico que los apelantes simultáneamente ingresaron al predio y que ese arribo resultó afianzado en el alquiler que estipularon con don

Milciades, de donde se sigue que ambos, dentro de este certamen, prohicieron dominio ajeno en favor de aquél hasta el 13 de mayo de 2004, pues en esa calenda aludieron que mutaron su condición de ocupantes a la de señores y dueños.

Desde esa óptica y asumiendo certificada la posesión pregonada resultaría exitosa la demanda de reconvención, si se tiene que desde aquella data -13 de mayo de 2004- y hasta la época de radicación del escrito inicial -10 de agosto de 2015- trascurrió la década prescriptiva necesaria para ganar por usucapión, lo que exigiría un pronunciamiento favorable a los impugnantes.

Sin embargo, acontece que existe una pieza procesal que, por sí sola, delata que existe un dato incontrovertible que evidencia el reconocimiento del dominio en favor del señor Correa Matallana, luego de que éste falleció, panorama que a la postre y, eso sí asumiendo un señorío eventual como se hizo en la primera instancia -y no fue refutado-, impide tener por colmada la década prescriptiva necesaria para la usucapión.

Tal insumo es el interrogatorio que el demandado Ángel María Trujillo Bermeo rindió, dentro de la prueba anticipada 2004-00032-00 promovida en el entonces *"Juzgado 1 Promiscuo Municipal de Madrid"*, confesión que aquél vertió el 28 de septiembre de 2006 y en la primera instancia fue agregada al dossier.

La confrontación interna de esa declaración exterioriza creencia ajena, si se tiene que cuando Ángel María la rindió -28 de septiembre de 2006- aceptó que seguía pagando arriendos al extinto Milciades por cuantía de \$534.000, máxime cuando de modo categórico lo distinguió como titular del activo, pues confesó que

*“para mí el dueño sigue siendo don Milciades”*; idéntica glosa que podría obtenerse a partir de las consignaciones de arrendamiento que aquél hizo en el Banco Agrario de Colombia, pues esas constancias revelan que pagó arriendo al finado hasta el año 2006.

Por manera que el señorío de los ciudadanos no podría computarse desde que el otrora propietario falleció, sino tiempo después, lo que naturalmente echa al traste la pertenencia porque desde la fecha en la que Ángel María admitió dominio ajeno y hasta la época de radicación de la demanda no trascurrió un periodo idéntico o superior a la década prescriptiva, si se tiene que desde esa aceptación dominical, 28 de septiembre de 2006, y hasta la data en que se propuso el libelo, 10 de agosto de 2015, no pasaron más de 8 años.

Y al haberse invocado la figura de la coposesión ese reconocimiento ajeno también cobijó a María Libarda, en consideración a que su expectativa señorial, por mandato de esa institución jurídica, toma el mismo rumbo que la de Ángel María, tipo señorial que fue el empleado dado que ellos, tanto en sus descargos como en su reconvención, refirieron que en compañía y al mismo tiempo empezaron a señorear la heredad.

Lo anterior es así porque, según los dictados del fallo SC11444-2016, la coposesión es un derecho *“limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión*

*exclusiva y no una coposesión... En la coposesión varias personas dominan la misma cosa, en consecuencia, el señorío no es ilimitado ni independiente, porque el otro coposeedor lo comparte y lo ejerce en forma conjunta e indivisa; se posee una cosa entera. Todos disfrutan y utilizan con ánimos domini el derecho al mismo bien concurrentemente”, (énfasis fuera del texto)*

Lo hilvanado, *per se*, se erige como suficiente para prohijar el pronunciamiento que denegó la usucapión, debiéndose advertir que ese escenario torna innecesario examinar las demás probanzas recolectadas, así como de reevaluar la necesidad de escuchar a los testigos que no fueron consultados en la primera instancia -conforme se insiste en la alzada-, pues al margen de las conclusiones fácticas que pudieren extraerse de esos insumos, en absoluto la declaración que el demandado explicitó en la prueba anticipada supra informa que, hasta determinado espacio temporal, volvió a endilgar la titularidad del activo a otra persona, lo cual impide la convergencia de la década prescriptiva necesaria para usucapir.

Sobre el particular la Sala de Casación Civil anotó que *“el animus es el elemento característico y relevante de la posesión y si (...) de las propias palabras de los demandantes se infiere que dicho elemento no existió en un principio, inútil será rebatir tal aseveración con las declaraciones de terceros, pues es apenas natural que éstos no podrán saber más en el punto que la parte misma; los terceros, en efecto, no han podido percibir más que el poder de hecho sobre la cosa, resultando en tal caso engañados por su equivocidad y suponiendo de esta suerte el ánimo contra lo que permite deducir lo que fuera expresado por la parte actora; es en el sujeto que dice poseer en donde debe hallarse la voluntariedad de la posesión, la cual es imposible adquirir por medio de un tercero, cuya sola voluntad resulta así, por razones evidentes, ineficaz para tal fin. Así resulta apodíctico que nadie puede hacer que alguien posea sin quererlo”.*

Por manera que el veredicto se prohiará, máxime cuando los requisitos de la acción reivindicatoria convergen, entre ellos, el de la posesión de los inconformes, elemento campante porque éstos mediante su contestación y reconvención se atribuyeron esa prebenda, siendo además que ese señorío se tuvo existente en la primera fase; así lo precepto la Sala de Casación Civil en la sentencia SC540-2021: *"si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión"*.

Apropósito de las condenas decretadas con ocasión del éxito de la reivindicación, se tiene que el sentenciador dispuso *"la entrega de... \$16.539.250... a favor de los demandantes... por concepto de depósitos de arrendamiento que consignó el demandado Ángel María... durante el periodo comprendido entre el 2 de diciembre de 2003 hasta... agosto de 2006..."*, frente a lo cual se destaca que los recurrentes, dentro de la exposición de sus reparos concretos, no mencionaron o combatieron aquel concepto, empero, en la fase de sustentación de la alzada si lo amonestaron.

Ese panorama, de conformidad con el último inciso del artículo 327 del cgp, elimina la posibilidad de verificar de fondo aquel ataque, si se tiene que en sede de alzada solo es permitido desatar las críticas expuestas en los reparos concretos cumplidos en la primera instancia, advirtiéndose que esos embates no pueden ampliarse en la fase de sustentación, si se tiene que precepto refiere que *"el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia"*.

De ello informó la Corte Suprema de Justicia en el fallo STC15304-2016, no por nada precisó que *“...la exigencia de la norma busca garantizarle el derecho de defensa a la contraparte, pues al permitirle que esta conozca de manera puntual y oportuna el tema frente al que ha de versar la alzada, con ello le permite que en tal sentido pueda estructurar su defensa; es decir, evita que el recurrente llegue a exponer ante el ad quem, temas diferentes que resultarían sorpresivos para sus oponentes, porque este actuar imprevisto conllevaría a la transgresión de sus garantías fundamentales”*.

Sin perjuicio, el suministro de los arriendos consignados en el Banco Agrario de Colombia no se erige infractor del ordenamiento imperante, como tampoco escapa del espectro decisorio de esta contienda, toda vez que la entrega de esos alquileres se hacía necesaria en atención a que son parte de los frutos civiles que produjo el activo luego de que los demandantes lo adquirieron, premisa que encuentra fundamento en los lineamientos del canon 964 del Código Civil, según los cuales *“el poseedor... es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”*.

No se actualizarán los frutos conforme lo obliga el artículo 283 del Código Civil, en consideración a que esa operación matemática viene reglamentada en el veredicto de primer orden, toda vez que se anticipó a ese ajuste al disponer en su parte resolutive que *“los frutos que se causen con posterioridad se liquidarán hasta la fecha de entrega real y material del bien en la forma y términos del artículo 284 del C.G.P.”*.

Por las razones descritas se confirmará el fallo, sin condena en costas.

## RESUELVE

Por lo expuesto, la Sala de Decisión 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, resuelve **CONFIRMAR** la sentencia apelada, sin condena en costas.

En firme retorne el expediente a la oficina de origen.

Notifíquese y cúmplase,

*Los magistrados,*



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ