

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado en Sala de decisión No. 5
de 15 de febrero 2024.

Asunto:

Reivindicatorio de Julio Roberto Sandoval Cortes contra Martha Lucia Rodríguez Espinosa.

Exp. 2019-00392-01

Bogotá D.C., veintiocho (28) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia de 28 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

El señor Julio Roberto Sandoval Cortes por medio de apoderado judicial, promovió demanda reivindicatoria contra Martha Lucia Rodríguez Espinosa con el fin de obtener sentencia favorable a las siguientes declaraciones:

- Que le pertenece el dominio pleno y absoluto al demandante del 50% del lote de terreno con la casa de habitación en él construida ubicado en el

área urbana del municipio de Chía – Cundinamarca, carrera 10 No. 6 – 147 denominado lote No.1, área de 155M² con 56cm., alinderado como se consignó en la demanda e identificado con el F.M.I. No. 50N - 1072767 de la O.R.I.P. de Bogotá zona norte.

- Como consecuencia de la anterior declaración se condene a la demandada a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante el inmueble mencionado en el porcentaje que le corresponde.

- Condenar a la parte demandada a pagar al demandante, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir, por la suma de \$167.866.975.

- Que el demandante no está obligado por ser la demandada poseedora de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el Art 965 del C.C.

- La restitución del inmueble en cuestión, debe comprender las cosas que forman parte de este o que se refuten como inmuebles, de igual forma, que se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble objeto de la reivindicación; además, que la sentencia se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Como presupuestos fácticos de la demanda, en síntesis, se expuso:

- Con escritura pública No. 416 del 30 de abril de 1992, corrida en la Notaría Primera del Círculo de Chía, Julio Roberto Sandoval Cortés y Martha Lucia Rodríguez Espinosa, compraron el derecho de dominio y posesión sobre el predio identificado con F.M.I. No. 50N – 1072767, ubicado en Chía, carrera 10 No. 6 – 147, aclarando que, el inmueble comprende 4 locales comerciales con 5 accesos.

-En su oportunidad Julio Roberto Sandoval Cortes y Martha Lucia Rodríguez Espinosa le compraron a Derly Yaneth Gracia Díaz, quien a su vez había adquirido el inmueble en referencia por compra a Rosa Delia Díaz viuda de Gracia, conforme a la Escritura Pública No. 75 de febrero 11 de 1987 de la Notaría Única de Chía; asimismo, Julio Roberto no ha enajenado, ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título.

- Frente a los actos como propietarios del inmueble ejercidos por Julio Roberto Sandoval y Martha Lucia Rodríguez Espinosa, se tiene la constitución y cancelación de hipoteca de las anotaciones 5, 6, 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria que recayeron sobre el predio.

- La demandada Martha Lucia Rodríguez Espinosa vendió mediante escritura pública No. 786 de junio 25 de 2010 de la Notaría Segunda de Chía, la nuda propiedad del 50% del inmueble a favor de sus hijos Valeria y Jacobo Sandoval Rodríguez, reservándose el derecho de usufructo, por ello, el señor Julio Roberto es titular del derecho de dominio del 50% del bien relacionado. En tanto que, sus hijos -Valeria y Jacobo-, son nudos propietarios del otro 50%, mientras que, Martha Lucia Rodríguez Espinosa es titular del derecho de usufructo de ese 50%.

- El demandante se encuentra privado de la posesión material del inmueble, porque, la ostenta de mala fe la demandada, quien entró en posesión mediante circunstancias violentas desde el 21 de enero de 2018, reputándose públicamente la calidad de dueña sin serlo, derivando esa posesión de actos violentos.

- Cursa demanda de pertenencia iniciada por la demandada contra Julio Roberto ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, radicado No. 2018-00093-00; porque, para el 21 de enero de 2018, la demandada ingresó "*a su local llamado Ático Restaurante*", retirando unas mesas y bancas, aprovechando

que el predio se encontraba desocupado, por cuando el demandante no vive allí dada su destinación comercial, para lo cual, averió las cerraduras y cambió el candado, desde entonces ha ejercido posesión violenta, todo ello como poseedora de mala fe; habiendo arrendado la demandada el local a su nombre sin ser propietaria.

- La accionada aduce ser la propietaria del inmueble que el demandante se pretende reivindicar en su porcentaje; la señora Rodríguez Espinosa es poseedora de mala fe, lo cual, se debe valorar frente a los efectos de las prestaciones a que haya lugar.

- El demandante pretende reivindicar su porcentaje el derecho de dominio que tiene en el predio del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 1072767, en su calidad de propietario; por su parte, la demandada está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble referido en esta demanda; el inmueble materia de la presente reivindicación tiene un avalúo catastral de \$181.495.000.

- La demandada debe pagar al demandante el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también, los que el dueño hubiere podido percibir por la suma de \$167.866.975, por tratarse de una poseedora de mala fe, hasta el momento de la entrega del bien.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:

La demanda así estructurada fue admitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá con auto del 20 de noviembre del año 2019¹, ordenando correr traslado y prestar caución para el decreto de medidas

¹ C01-Archivo 008 Expediente digital

cautelares; la parte demandada se notificó personalmente el 15 de septiembre de 2020², aunado a que, con auto con auto 12 de abril del año 2021³, se le tuvo por notificada por conducta concluyente; contestó la demanda oportunamente⁴, oponiéndose a cada una de las pretensiones y proponiendo como excepciones de mérito las de *“PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA”*, *“BUENA FE”*, *“INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA – FALTA DE IDENTIDAD ANTE LA COSA REIVINDICADA POR EL DEMANDANTE Y LA QUE POSEE LA DEMANDADA”*, *“TEMERIDAD Y MALA FE”*, *“INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO”* y la genérica; asimismo, planteó como excepción previa el no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, con fundamento en que no se incluyó a Valeria Sandoval y Jacobo Sandoval quienes aparecen como titulares del derecho de dominio del inmueble que se pretende reivindicar.

Con auto del 10 de diciembre del año 2021⁵, se declaró infundada la excepción previa; luego, con decisión de la misma fecha⁶, se continúa con el trámite al tenor de lo normado en el artículo 372 del C.G.P., convocándose a las partes a la audiencia inicial que se adelantó el 15 de febrero del año 2022⁷, siendo declarada fracasada la etapa de conciliación, no se tomaron medidas de saneamiento, se atendió la declaración de las partes, se fijó el litigio, decretaron y negaron algunas de las pruebas solicitadas por las partes y se fijó fecha para audiencia de instrucción.

El 7 de junio del año 2022⁸, se recibió la declaración de los terceros Álvaro Sandoval Cortes, María Dolores Ramos de Fajardo y Bertha Cecilia Tibaquirá Pulido, aunado a que, se decretó una prueba de oficio; en continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento adelantada el 28

² Archivo 0013

³ Archivo 0023

⁴ Archivo 0019

⁵ C02-Archivo 0009 Expediente Digital

⁶ C01-Archivo 0032 Expediente Digital

⁷ Archivos 0036 y 0037

⁸ Archivos 0045 y 0046

de febrero del año 2023⁹, el señor Gabriel Suarez Ramírez ofreció declaración y se cerró el debate probatorio, alegó de conclusión y profirió sentencia accediendo a las pretensiones de la demanda.

3. LA SENTENCIA APELADA

La Jueza de instancia, empezó por un resumen de los antecedentes del proceso (hechos, pretensiones y contestación), efectuando apuntaciones teóricas de la acción de dominio y sus presupuestos axiológicos.

Como primera medida resaltó que, el bien a reivindicar es el 50% de un inmueble debidamente identificado, singularizado e individualizado, para lo cual, se aportó el folio inmobiliario 50N-1062767, donde se refleja que el demandante adquirió el predio con la demanda según escritura pública No 416 de 30 de abril de 1992 de la Notaría Única de Chía, documento también aportado como anexo; frente a la posesión de la pasiva, una vez notificada aceptó serlo, inclusive, reconoció haber iniciado proceso de pertenencia sobre el predio, *“confesión que surte plenos efectos teniéndose por demostrado este evento configurativo en la acción.”*, entonces, *“se cuenta con elementos de juicio suficientes para dar por probada la posesión del bien a reivindicar en poder del extremo pasivo”*. Asimismo, no quedó duda sobre la identidad del del predio reclamado en reivindicación conforme a la documental aportada, lo que de por más no se puso en discusión por la parte demandada.

Luego se ocupó de analizar la excepción denominada prescripción de dominio extintiva que se soportó en el proceso de pertenencia iniciado por la demandada y cursó en ese mismo juzgado, ello con fundamento en que se ha ejercido posesión por más de diez años, la cual, debe entenderse como una excepción de prescripción adquisitiva *“porque la apoderada excepcionante hizo referencia a una excepción que preciso se soporta en el hecho de ser su representada*

⁹ Archivos 0061 a 0062

poseedora por un plazo superior a 10 años y que además su existencia se soporta en la existencia del proceso de pertenencia que ya se mencionó, ahora bien, por este despacho no se procedió en la forma indicada en el parágrafo 1 del #10 del Art 375 del C.G.P. teniendo en cuenta que la parte manifestó haber iniciado proceso de pertenencia y también es importante advertir que copia completa de dicha actuación se ha integrado a este proceso como prueba de oficio”.

Con las pruebas recaudadas, estimó la primera instancia tener como acreditado que los extremos del proceso adquirieron el predio en el año 1992 y, conforme a los interrogatorios absueltos se pudo determinar que *“en el mes de enero de 2018, por problemas surgidos entre las partes originados en su relación de pareja, la demandada impidió el acceso libre al inmueble al hoy demandante, así lo narra ella misma en su propia versión, al manifestar que el 21/01/2018 aprovechando su ausencia, el demandado ingresó unos bienes a uno de los locales que se encontraban desocupados y la testigo Bertha Tibaquira llamada por la demandada a este proceso confirma dicha versión y, además agrega que tales bienes muebles fueron trasladados a la residencia del demandado en una camioneta de su propiedad, incluso está declarante coincide con el demandante, al señalar que a raíz de la presentación del proceso de pertenencia, ya no pudo el actor ingresar más al inmueble, las demás declaraciones vertidas en este proceso a instancia del demandante, no dan anuncios al respecto, pero sí de la condición de propietario del inmueble junto con la señora Martha”.*

Conforme a lo normado en el artículo 167 del C.G.P., le correspondía a la demandada demostrar el supuesto de hecho alegado, esto es, la prescripción adquisitiva que reclamó, para lo cual, únicamente trajo como testigo a la señora Bertha Tibaquira, quien conoce a las partes desde hace veinte años y sobre la posesión, solo mencionó que *“ella cree por el solo hecho de ser la que arrienda los locales y quien se ocupa de los arreglos de los mismos, sin precisar exactamente los periodos de tiempo en que ello ha tenido ocurrencia y si lo hace o no con exclusión del demandante, incluso se contradicen en su versión, pues iniciando su testimonio, afirma que la demandante administra los locales por acuerdo de las partes y al ser indagada insistentemente por este despacho manifiesta que eso es un acuerdo al que llegaron las*

partes en un proceso de alimentos en donde se llegó a un acuerdo de los locales y la administración de los mismos.”; asimismo, con la prueba de oficio que corresponde al expediente 25899-31-03-002-2018-0093-00, “es importante mencionar que la misma se incorporó a este proceso, no como prueba trasladada, sino como una documental, así se ordenó en el decreto de la misma. Y como allí consta, mediante sentencia del 02/12/2022, fueron negadas las pretensiones por no ser la demandante poseedora con el tiempo mínimo para el proceso de pertenencia. Siendo así las cosas, la posesión que ejerce la demandada no se ha prolongado por el tiempo necesario para acceder a su defensa, ya que, la misma proviene únicamente desde el año 2018, lo que significa que para la fecha de presentación de esta demanda apenas llegaba, algo más, algo menos que 1 año tomando de ejercicio posesorio tomando como punto de partida la fecha mencionada por las partes en este proceso, y admitidas por los interrogatorios, de razón que hacia atrás no aparece prueba que indique que ejerció posesión con exclusión de su comunidad”.

Con todo, coligió que se colman los presupuestos de la acción de dominio y, al ser vencida la poseedora conforme a lo normado en el artículo 954 del C.C. debe restituir los frutos naturales y civiles desde su arribó al bien si es de mala fe, pero si es poseedor de buena fe, deberá restituir los frutos desde la contestación de la demanda, luego, *“No se advierte que la demandada haya ejercido violencia, clandestinidad para hacerse la posición que ostenta, tampoco que la misma sea producto de su mala fe. A pesar de que se ha afirmado que la demanda es poseedora de mala fe, dentro del proceso no existe ningún elemento probatorio encaminado a establecer la mala fe posesoria en contra de la presunción de buena fe cuando se mencionó que es una presunción de Derecho y que admite prueba en contrario y que debe ser determinada conforme el artículo 72 del Código Civil.”*, por lo cual, *“la demandada debe restituir, entonces los frutos civiles que hubiera podido producir la cosa desde el momento de la computación de la demanda y a falta de ella, a partir de la notificación del auto admisorio y no desde el momento en que comenzó el proceso que es desde el 21 de enero de 2018.”*, los cuales fueron estimados bajo juramento estimatorio, *“que no fue objetado que dichos frutos correspondían a la suma de \$167.866.975, no se aportó prueba para*

contradecir dicho juramento estimatorio y como lo tiene sentado el ordenamiento, él mismo hace prueba de la cuantía de los frutos reclamados”.

4. EL RECURSO

Inconforme con la decisión adoptada, la parte demandada interpuso recurso de alzada en la audiencia, limitándose a presentar como reparos que *“si bien es cierto, que no existe prueba fehaciente con respecto a que es poseedora de mala fe, también es cierto que el valor correspondiente a frutos de ciento sesenta y siete millones (\$167.000.000) debe ser a partir del auto admisorio de la demanda y no como lo estaba diciendo, es decir, sería volver a lo mismo, a restituir la misma suma de dinero; Adicionalmente a ello, nos damos cuenta que ella entró en posesión fue por autorización del mismo señor Julio Sandoval, precisamente porque era la compañera permanente y el padre de sus hijos”.*

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del Juez que dictó la sentencia de primera instancia.

Además, por encontrar satisfechos los presupuestos procesales exigidos por la jurisprudencia y la doctrina, para que proceda sentencia de mérito, no se hace necesario realizar pronunciamiento sobre los mismos. Además, como es en este evento con apelante único, a voces del artículo 328 del C.G.P. conlleva que sea restrictiva.

5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Emerge como problema jurídico a resolver, elucidar si las restituciones mutuas se acompasan con el material probatorio, determinando si los frutos deben mantenerse o disminuirse, teniendo como base que la parte pasiva fue poseedora de buena fe, ello limitado a los motivos de disenso propuestos en audiencia de instrucción y juzgamiento de fecha 28 de febrero de 2023, en tanto que la sustentación propuesta en esta instancia fue extemporánea.

5.3. MARCO NORMATIVO:

Es del caso recordar que la reivindicación o acción de dominio es, la que tiene el dueño de una cosa singular, de la cual no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituirla según lo consagra el artículo 946 del C.C., traduciéndose entonces, en una clara demostración del dominio que aquel ejerce al tenor de lo reglado por el artículo 669 *ibídem*, donde se define como: *“el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”*, señorío que en virtud de la acción citada, lo faculta para recuperar la posesión que ha perdido por encontrarse la misma radicada en persona distinta, a quien se señala como demandado, en calidad de poseedor, con el fin de que a éste último se le condene a restituirla.

Según los artículos 946 y 949 *ejusdem*, la acción reivindicatoria tiene por objeto una cosa singular o una cuota determinada de una cosa singular; pudiendo ser reivindicados todos los derechos reales, excepto el de herencia que goza de una acción propia como es la petición de herencia, y excluyéndose también en el evento de la acción publiciana.

Sobre la naturaleza jurídica de la acción de dominio, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, ha expresado:

¹⁰ “REIVINDICACIÓN O ACCIÓN DE DOMINIO. Es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Para la prosperidad de esta

¹⁰ Sentencia 157 de 2000

pretensión es necesario que concurren los siguientes elementos axiológicos:

a) Derecho de dominio en cabeza del actor, b) que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación, c) que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante; y d) que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular." "...Como quiera que por ministerio de la ley el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo (artículo 762 *ibidem*), corresponde al reivindicante, desvirtuar, en primer lugar, dicha presunción legal, para cuyo efecto debe acreditar que es el dueño de la cosa objeto de la litis y que por tanto tiene un mejor derecho frente al demandado poseedor." (Sala de Casación Civil Sentencia No. 157 de 08 de septiembre de 2000. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.).

"Para el ejercicio de la acción reivindicatoria nunca se exige la prueba diabólica. El examen debe limitarse entonces a esclarecer la titularidad prevaleciente entre las partes comprometidas en el litigio. El derecho de dominio sobre bienes raíces se demuestra, en principio, con la sola copia, debidamente registrada, de la correspondiente escritura pública en que conste la respectiva adquisición. Como en esas controversias es relativa siempre la prueba del dominio, aquel mero título le basta al reivindicante para triunfar, si es anterior a la posesión del demandado y ésta no es bastante para consumar la usucapión que pueda invocar como poseedor.

En esta clase de litigio la prueba del dominio es relativa, pues la pretensión no tiene como objeto declaraciones de la existencia de tal derecho con efectos *erga omnes*, sino apenas desvirtuar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado (art. 762 del C. Civil), para lo cual le basta, frente a un poseedor sin títulos, aducir unos que superen el tiempo de la situación de facto que ostenta el demandado.

"...En cuanto toca con la prueba de la calidad de dueño del reivindicante, ya desde el año de 1943, decía la jurisprudencia de la Corte: "Esta Sala de Casación ha sostenido en numerosos fallos que para el ejercicio de la acción reivindicatoria no es necesario presentar ni exhibir el certificado del Registrador, sobre suficiencia de una titulación de propiedad, a que se refiere el artículo 635 del Código Judicial, porque en esta clase de controversias no se trata de apreciar o demostrar la existencia o validez de las sucesivas transferencias del dominio de las fincas reivindicadas en espacio mayor de treinta años, **sino únicamente de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad.** Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce, en orden a la mayor antigüedad". (Sent. del 24 de marzo de 1943, G. J. t. L V, pág. 247, el destacado no es original)." (Sub. y Negrillas fuera del texto).

Asimismo, respecto a la acción reivindicatoria, se tiene por sabido que se orienta hacia la protección del derecho real de dominio, cuando su titular se ve desprovisto sin su anuencia de la posesión material del bien.

Conforme a lo consignado, para la prosperidad de la acción de dominio, se requiere de la confluencia de las siguientes condiciones axiológicas:

- a) Derecho de dominio en cabeza del actor o en su defecto, en cabeza del causante, tratándose de los herederos.
- b) Que el demandado tenga la posesión del bien objeto de la reivindicación.
- c) Que haya identidad entre el bien poseído por el demandado y aquél del cual es propietario el demandante.
- d) Que se trate de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular.

De ahí que, para la prosperidad de la acción de dominio, es necesaria la concurrencia de todos los requerimientos antes delimitados, tal como pacíficamente lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural:

¹¹“...para la efectividad de la “reivindicación” han de concurrir como elementos, la “singularidad de la cosa que se reivindica y la identidad entre ésta y la que se halla bajo el poder de hecho del demandado”, como se desprende del contenido de los artículos 946 a 952 ejusdem, a más de que para el momento de presentación del libelo incoatorio, debe hallarse estructurada la actualidad de la posesión del llamado, debido a que en principio, la pretensión objeto del juicio lo constituye dicha circunstancia, requiriéndose por tanto, la acreditación del derecho del accionante y la “posesión” del convocado.”¹²

5.4. CASO DE ESTUDIO:

¹¹ Sentencia de 13 de octubre de 2011, expediente 11001-3103-010-2002-00530-01

¹² Reiterado con sentencia SC 2011/2017 de la misma Corporación

Iniciaremos precisando, que en razón a que la competencia de la segunda instancia, como es en este evento con apelante único, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Agraria y Rural¹³, impone que sea restrictiva; por tanto, nos ocuparemos sobre los puntos que son motivo del recurso y que fueron expuestos en la audiencia de instrucción y juzgamiento ante la judicatura de primer nivel el 28 de febrero de 2023, comoquiera que, la sustentación presentada en esta instancia el 19 de mayo de 2023¹⁴, luce extemporánea, como lo puso de presente la secretaria de esta Corporación, si se tiene en cuenta que el recurso fue admitido el 2 de mayo de 2023¹⁵, todo esto conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

Y ello es así, por cuanto ¹⁶*“el juez de segunda instancia incurre en exceso ritual manifiesto, cuando declara desiertas apelaciones de sentencias por no haber sido sustentadas ante el superior, a pesar de haberse cumplido la carga anticipadamente (STC10263-2022, STC9412-2022, STC7473-2022, STC7359-2022, STC5335-2022, STC16123-2021, STC5790-2021, entre muchas otras)”*, con lo cual, en este asunto en particular habrá de tenerse como motivos de disenso los expuestos ante la judicatura de primer nivel, mas no, lo que se adicionalmente aportó vencido el plazo otorgado por la norma instrumental para cumplir con esa carga argumentativa.

Así, al abordar el tema, memórese que la Jueza de conocimiento, concluyó que los presupuestos de la acción dominical previamente anotados se colmaban a cabalidad, por lo que, el recurso de apelación versó puntualmente sobre la condena por frutos derivada de las restituciones mutuales.

De modo que, al cumplirse los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción de reivindicación, conlleva como efecto para el juzgador emitir pronunciamiento en cuanto a las prestaciones mutuas de que

¹³ Entre otras, la SC10223-2014 de 1º de agosto de 2014

¹⁴ Archivo 05 carpeta segunda instancia

¹⁵ Archivo 04

¹⁶ Sala Civil, Agraria y Rural C.S.J., STC2453-2023, Radicación nº 11001-02-03-000-2023-00934-00

tratan los artículos 961 y ss. del C.C. –inclusive de oficio-, según los cuales, el demandado vencido está obligado a restituir la cosa en el plazo fijado por la ley o por el Juez, restitución que cuando concierne a una heredad comprende las cosas que forman parte de ella, como también los frutos naturales y civiles percibidos durante el tiempo que lo tuvo en su poder, si ha sido poseedor de mala fe o únicamente los recibidos después de la contestación de la demanda en caso contrario -poseedor de buena fe- y, no sólo éstos sino en ambos casos, los que el dueño hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad teniendo el bien bajo su poder.

Ahora bien, el juzgado de primer nivel condenó a la pasiva al pago de frutos en la suma de \$167.876.975, conforme al juramento estimatorio presentado en el escrito de subsanación de la demanda, resaltando que no fue objetado; pero, soslayó las fechas de su liquidación, incurriendo en incongruencia, dado que reconoció en sus consideraciones que la aquí demandada era poseedora de buena fe, por lo cual, solo debía sufragar los frutos civiles desde la contestación de demanda.

Es así que le asiste razón a la parte demandada, por cuanto, si fue considerada poseedora de buena fe y ello no fue motivo de diseños o un tema debatido por la parte contraria, para la cuantificación de los frutos deberá atenderse que están obligados a devolverlos desde la fecha de contestación de la demanda – 13 de octubre del año 2020- y hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, teniendo en cuenta que se reivindicó solo un porcentaje del bien cuyo dominio ostenta el demandante.

Entonces, la reclamación de los frutos fue bajo juramento estimatorio, para lo cual, se memora que el artículo 211 del C.P.C. modificado por el artículo 10 de la Ley 1395 de 2010, reguló inicialmente esa figura, siendo derogado por el

artículo 206¹⁷ del C.G.P. –ley 1564 de 2012¹⁸-, medio de prueba que requiere de una **estimación razonada y juramentada**.

Fíjese bien, que la norma en referencia no infiere que el sujeto a indemnizar o beneficiario de la condena impetire cualquier afirmación, sino que, el juramento estimatorio por catalogarse como un medio de prueba debe ser razonado *-fundado en razones, documentos o pruebas¹⁹-*, y como lo advierte el legislador, junto con la estimación en dinero del derecho demandado, conservando como equivalencia esas disposiciones que se *“hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo”*, por ende, puede ser objeto de valoración y, la simple afirmación no conlleva un reconocimiento automático.

Volviendo la mirada a este asunto, medió afirmación, la cual, estuvo acompañada de juramento, siendo discriminados de forma razonada, elaborada y consistente los frutos reclamados, que de por más se acompañó de la respectiva documental que da cuenta de su existencia y no un hipotético.

A tal efecto, se tiene que frente al inmueble a reivindicar identificado con F.M.I. No. 50N – 1072767 de O.R.I.P. de Bogotá, zona norte²⁰, tiene cuatro locales comerciales, los cuales generan una renta mensual, que son equivalentes a los frutos civiles que produce; ahora, la parte demandante aportó la convención celebrada entre las partes el 21 de septiembre de 2000, denominada *“ACTA DE CONVENIO”*²¹, donde dan cuenta de la existencia del patrimonio de la otrora pareja y definen la repartición de bienes en común resultado de su convivencia a partir del año 1982 hasta 1997, donde se hizo alusión a la *“casa dividida en cuatro locales Comerciales en la Carrera 10 con calle 7 esquina del municipio de Chía”*,

¹⁷ Norma que entró en vigencia a partir del 12 de julio de 2012 –art. 627 numeral 1º Ley 1564 de 2012-, la cual derogó el artículo 211 del C.P.C. que a su vez conllevaba la modificación que incluyó el artículo 10 de la ley 1395 de 2010 y que había entrado en vigencia el 12 de julio de 2010.

¹⁸ Igualmente referido de tal manera en los artículos 493 y 495 del C.P.C.

¹⁹ Real Academia Española, Diccionario; Consultado en <http://buscon.rae.es/drae/srv/search?id=qmZkiweagDXX28ZU9KY7>.

²⁰ C01- Archivo 003 Expediente Digital

²¹ C01-Archivo 0006, fl. 2 -41

acordando hacer *“una repartición de los bienes mencionados en los siguientes términos”*, asignándose para la demandada Martha Lucía Rodríguez, dos locales de la casa objeto del proceso, así: *“Local No. 2 de la calle 7 No. 10-11 de Chía... Local No. 3 de la calle 10”* y, para el demandante también dos locales así, *“Local No. 1 de la calle 7 No. 10-17 de Chía... Local comercial No. Puso 1 de la carrera 10 No. 6-41 de Chía”*, donde se determinó como renta de esos locales la siguiente: local 1: \$500.000, local 2: \$500.000, local 3: \$560.000 y local piso 1: \$340.000; asimismo, en ese acuerdo se da cuenta de cómo se descontaría la cuota alimentaria para los hijos comunes que fue fijada por la Comisaria de Familia de Chía.

Luego, en el juramento estimatorio se hizo alusión a los cánones de arriendo percibidos por la demandada desde 2001 a 2010, año último en el cual vendió la nuda propiedad a sus hijos, para lo cual, se discriminaron de la siguiente forma²²:

AÑO	VALOR	I.P.C.	AUMENTO	MENSUAL	ANUAL
2000	485.000				
2001	485.000	7.65	37.102	522.102	6.265.224
2002	522.102	6.99	36.495	558.597	6.703.163
2003	558.597	6.49	36.252	594.850	7.138.200
2004	594.850	5.50	32.716	627.566	7.530.801
2005	627.566	4.85	30.437	658.003	7.896.035
2006	658.003	4.48	29.478	687.481	8.249.778
2007	687.481	5.69	39.117	726.598	8.719.184
2008	726.598	7.62	55.366	781.964	9.383.577
2009	781.964	2.00	15.639	797.603	9.571.239
2010	797.603	3.17	25.284	822.887	9.874.644
CANONES PERCIBIDOS POR LA DEMANDADA A 2010					\$81.331.845

Asimismo, se señaló que:

“En el año 2010 la señora MARTHA LUCÍA RODRIGUEZ ESPINOSA vendió por escritura pública 786 de 25 de junio de 2010 a los hijos en común VALERIA Y JACOBO SANDOVAL RODRÍGUEZ la nuda propiedad sobre los derechos del 50% y se reservó para sí el derecho de usufruto, para esa época los hijos contaban con 24 y 22 años de edad, por lo tanto las obligaciones de manutención

²² Archivo 007, fl. 2 Expediente Digital

habían cesado, en consecuencia las cuotas participativas debía ser según el convenio plenas 50% para cada uno, así:

Para el año 2011 la señora MARTHA LUCÍA RODRÍGUEZ ESPONOSA percibía por concepto de arriendo de los locales la suma aproximada de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE, de los cuales le correspondía recibir a cada parte el 50% es decir para JULIO ROBERTO SANDOVAL CORTES la suma aproximada de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. Con los incrementos que se describen a continuación:

Del año 2011 al 2018 se establece la presente tabla:

AÑO	VALOR	I.P.C.	AUMENTO	MENSUAL	ANUAL
2011	1.500.000	3.73	55.950	1.555.950	18.671.400
2012	1.559.950	2.44	38.062	1.598.012	19.176.153
2013	1.598.012	1.94	31.001	1.629.013	19.548.156
2014	1.629.013	3.66	59.621	1.688.634	20.263.618
2015	1.688.634	6.77	114.320	1.802.954	21.635.454
2016	1.802.954	5.75	103.699	1.906.623	22.879.486
2017	1.906.623	4.09	77.980	1.984.603	23.815.246
2018	1.984.603	3.18	63.110	2.047.713	24.572.556

VALOR ESTIMADO TOTAL DE LOS FRUTOS: CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$167.866.975).

A la fecha JULIO ROBERTO SANDOVAL CORTES no ha recibido frutos civiles ninguno de parte de la señora MARGHA LUCIA RODRIGUEZ ESPINOSA de lo mencionado en la anterior relación"

Frente al presente marco, para la cuantificación de los frutos se tendrá como base para la liquidación el juramento efectuado por la parte actora, que en efecto da cuenta de las rentas que generó el inmueble comercial objeto de reivindicación y que como lo coligió la primera instancia, no fue objeto de reparo que se encuentra en posesión de la demandada Martha Lucía Rodríguez Espinosa; empero, para su estimación deberá limitarse desde la fecha de contestación de demanda por ser poseedora de buena fe y, en todo caso atendiendo que aquella es titular del derecho real de usufructo como dan cuenta las anotaciones números 009 y 010 del F.M.I. No. 50N-1072767, en tanto

que, con escritura pública No. 786 de 25-06-2010, corrida en la Notaría Segunda de Chía, vendió la nuda propiedad a sus hijos Jacobo y Valeria Sandoval Rodríguez, reservándose el derecho de usufructo, lo cual, debe ser respetado al momento de efectuar la liquidación.

Entonces, para su liquidación debe realizarse la misma metodología utilizada en el juramento estimatorio, así: renta mensual para para del año 2019 -\$2.047.713-, con el incremento del IPC anual de 3.80, arroja como resultado \$2.125.526, que se debe incrementar también para el año 2020, con un IPC de 1.61, esto es, \$2.159.746, con el cual, se discrimina la liquidación. Veamos:

- i) **Año 2020** - desde la fecha de contestación de demanda el 13 de octubre del año 2020 -archivo 20 E.D.-: canon mensual para la totalidad predio **\$2.159.746**; 17 días del mes de octubre de 2020, equivalen a: \$1.223.847; **total año 2020: \$5.543.339.**
- ii) **Año 2021** – canon mensual anterior incrementado con el IPC de 5.62, equivale a **\$2.281.123**; por 12 meses, arroja un resultado de: **\$27.373.476.**
- iii) **Año 2022** – canon mensual abrir con el incremento del IPC de 13.12, asciende a **\$2.580.406**; por 12 meses, equivale a **\$30.964.872.**
- iv) **Año 2023** – canon mensual anterior incremento del IPC de 9.28, da como resultado \$2.893.409; por 12 meses, equivale a **\$34.720.908.**
- v) **Año 2024** - canon mensual del mes de enero de **\$2.893.409.**

Por lo anterior, como resultado por la condena derivada frutos, arroja un total de **\$101.496.004**, que como se advirtió en precedencia, debiéndose descontar el 50% por ser la poseedora vencida usufructuaria, esta deberá sufragar la suma de **\$50.748.002.**

Con todo, hay lugar **modificar** el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia apealada, para determinar que el valor de los frutos civiles y el período que comprende dado que se tiene a la demandada como poseedora de buena fe y atendiendo que ostenta la calidad de usufructuaria, aspectos torales soslayados por la judicatura de primer nivel; sin afectar en lo demás el fallo aludido, por no haber sido motivo de ataque.

Finalmente, no hay condena en costas en esta instancia ante la prosperidad de la alzada conforme a lo normado en el numeral 8º del artículo 365 del C.G.P.

6. DECISIÓN

En atención a las anteriores consideraciones, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Modificar el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia de 28 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, quedando de la siguiente manera:

“CUARTO: CONDENAR a la demandada a pagar al señor JULIO ROBERTO SANDOVAL, la suma de \$50.748.002, por concepto de frutos civiles, dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.”

Mantener incólume en lo demás la sentencia de fecha y procedencia anotadas.

SEGUNDO. - Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO. - Por secretaría, **enviar** oportunamente el expediente digital al juzgado de origen, dejándose las constancias a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

(En ausencia justificada)

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado