

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., cuatro (4) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Ref: Exp. 25183-31-03-001-2017-00113-01.

Con arreglo a lo dispuesto en el decreto 806 de 2020, decídese el recurso de apelación interpuesto por los demandados contra la sentencia de 24 de noviembre del año anterior proferida por el juzgado civil del circuito de Chocontá dentro del proceso reivindicatorio promovido por Ninfa Quintero Casallas, Luz Helena Ocampo Taborda, Yamile Piraban, Gloria Imelda Álvarez Fandiño, Martha Piñeros Castro, María Isabel Velásquez Rojas, Claudia Patricia Meneses Cabrera, Xiomara Ximena Ortiz Bustos, Clara Inés Motta Almario, Luz Dary Munevar Amortegui, Diana Cuesta Sánchez, María Antonieta Suárez Morales, Martha Lucía Guativa Suescún, Marleny García Rada, Nancy Patricia Estupiñán Pérez, Yolanda Reyes Ayala, Myriam Graciela Mosquera Marín y Ana Adelina Ramírez Lazo contra Nubia Leguizamón Sotelo, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda pidió declarar que le pertenece en dominio pleno y absoluto a “*la comunidad*” conformada por las demandantes y demás propietarios, el predio ubicado en la carrera 4ª # 9-33, hoy carrera 4ª #9-45/49 del municipio de Suesca; como consecuencia, condenar a la demandada a restituirlo, junto con sus frutos, los que estimaron en \$15’000.00, sin lugar al pago de las expensas necesarias, por tratarse de una poseedora de mala fe.

Dicen, al efecto, que mediante auto 420-019509 de 22 de noviembre de 2011, la Superintendencia de Sociedades adjudicó el bien en proceso de liquidación judicial de la sociedad Dmg Grupo Holding S.A. a 1.341 personas, decisión que fue debidamente inscrita en el certificado de tradición y libertad del inmueble; aunque el 27 de febrero de 2012 la Superintendencia hizo entrega del predio a algunos copropietarios, no han podido ingresar a éste, ya que los ocupantes del bien lo han impedido, aduciendo que están ahí por cuenta del contrato de arrendamiento suscrito con la demandada, quien ostenta de mala fe su posesión, pues a pesar de ser comunera, nunca ha sido designada como administradora y se ha negado a rendir cuentas de su gestión desconociendo los derechos de los demás copropietarios.

Al paso que la demandada guardó silencio, Omar Alveiro López Ramírez quien pidió ser vinculado al proceso como poseedor del bien, se opuso aduciendo que ingresó al éste en 2012, en condición de copropietario y ex cónyuge de Nubia Leguizamón Sotelo, época desde la que se ha hecho cargo de éste, pues los adjudicatarios no han estado pendientes de él, ni han intentado recuperarlo; su señorío es justo; como base en esto formuló las excepciones que denominó ‘improcedencia de la reivindicación, posesión anterior o simultánea’, ‘reivindicación de cuota proindiviso. Improcedencia de la pretensión’ y que ‘adquirió por prescripción ordinaria de dominio el bien objeto de la litis’, pues ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de cinco años desde que adquirió la cuota parte que le correspondía a la comunera Luz Graciela Valderrama Camargo, junto a la otra demandada, y en virtud de ello lo han mejorado, lo han explotado, han cancelado los servicios públicos e impuestos. Al paso, objetó el juramento estimatorio y pidió que se le reconozca el derecho de retención, exigiendo, a título de mejoras, la suma de \$35'000.000 y \$15'000.000 pagados a Rubén Darío Colmenares por la construcción y arreglos locativos realizados.

A la excepción de prescripción se ordenó darle el trámite previsto en el artículo 375 del código general del proceso y, como consecuencia, dispuso el emplazamiento de los titulares de derechos reales sobre el bien y de las personas indeterminadas; y como el excepcionante no cumplió con dicha carga, se procedió a la continuación del proceso en los términos del párrafo 1º del citado precepto, excepción de la luego desistió en la etapa de alegatos.

La sentencia estimatoria de primera instancia, fue apelada por los demandados en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de teorizar un poco sobre la acción ejercida y de resumir las pruebas del proceso, dijo hallar reunidos los requisitos para acceder a la reivindicación; los demandantes acreditaron que son propietarias del inmueble junto con otros 1.322 condóminos, entre los que se cuentan la demandada y el vinculado como poseedor, lo que las habilita para promover la acción de dominio en la forma prevista en el artículo 949 del código civil, máxime que entre los copropietarios no existe un litisconsorcio necesario.

La posesión de los demandados, por su parte, quedó establecida con la confesión que hizo él al dar contestación a la demanda y con la constatación que de esos actos de señorío se hizo en la inspección judicial, señorío en el que también coincidieron las demandantes cuando aceptaron que éstos no les han permitido el ingreso al bien.

Cuanto a las excepciones formuladas por el demandado, consideró que no estaban llamadas a prosperar; de un lado, porque no existe prueba de que aquél ostentara un mejor derecho que los otros copropietarios o que su señorío sea anterior al título de aquéllos y, de otro, porque la reivindicación de una cuota parte es posible y se hace de

manera simbólica, dejándolos en posibilidad de ejercer los derechos que les asisten como comuneros.

Relativamente a las restituciones mutuas, hizo ver que los demandados debían considerarse como poseedores de buena fe, pues no se demostró lo contrario, ni tampoco que su posesión fuese “*clandestina, violenta o por la fuerza*”; así, para el cálculo de los frutos, aplicó la regla que al efecto trae el artículo 18 de la ley 820 de 2003, aduciendo que si el avalúo catastral del bien para el año 2017 era de \$173'999.000, el avalúo comercial sería de \$260'998.500, de manera que el 1% de ese monto equivaldría a \$2'609.985, suma que, actualizada a la fecha del fallo, asciende a \$2'854.086, que debe multiplicarse por los 27 meses transcurridos desde la contestación de la demanda, para un total de \$77'060.329 por ese concepto.

Cuanto a las mejoras reclamadas, señaló que si bien el pago de tributos puede considerarse una expensa necesaria, solo hay prueba de que la demandada arribó a un acuerdo de pago de los impuestos con el municipio, mas no que canceló las cuotas acordadas, por lo que no puede reconocerse suma alguna por ellos, como tampoco por los servicios públicos domiciliarios, porque no se trata de expensas necesarias o mejoras, sino de consumos propios generados durante el tiempo que disfrutaron el bien; por lo demás, tampoco se acreditó el pago de la reconexión e instalación de redes eléctricas, pues el recibo de pago figura a nombre de Alberto Salinas Torres y la declaración extrajuicio que hizo éste no supe dicha probanza, ni que se haya hecho el pago acordado en el contrato de trabajo de servicio eléctrico suscrito con José Gabriel Fonseca Cañón o por cuenta del contrato de redes internas de servicios eléctricos celebrado con Rubén Darío Rodríguez Colmenares. Como consecuencia, accedió a la reivindicación y condenó en costas a los demandados, fijando como agencias en derecho la suma de \$1'755.606.

III.- El recurso de apelación

Se despliega sobre la idea de que debe hacerse un control de legalidad para verificar que no se haya configurado la causal de nulidad prevista en el numeral 8° del artículo 133 del código general del proceso, por no haberse integrado el contradictorio con la totalidad de propietarios del inmueble; aunque en la contestación de la demanda formuló la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, lo obligaron a desistir de ella porque el valor del emplazamiento de más de mil personas es muy alto.

De otro lado, no debieron reconocerse frutos, pues no hay prueba de que se hayan percibido y, en todo caso, se hizo una cuantificación exagerada de éstos, porque el bien solo estuvo arrendado unos cuantos meses por \$500.000, de modo que si *“el valor del canon de arrendamiento que fue reconocido por las partes del proceso”* ascendía a ese valor, la sumatoria de aquéllos no superaría los \$9'100.000 y no los \$77'104.267 que tasó el juzgado.

Por lo demás, no se reconocieron las expensas necesarias y mejoras pese a haber quedado debidamente acreditadas, como lo fue el pago del impuesto predial, las instalaciones eléctricas de redes externas e internas, y el pago de impuestos y servicios públicos, gastos que fueron sufragados desde 2012, cuando tomaron posesión del bien, cual lo expuso al contestar la demanda donde pidió que se reconociera la suma de \$50'000.000 a título de mejoras, rubros que fueron tácitamente aceptados por las demandantes.

Por último, si la alegación de que la entrega material del inmueble no era procedente fue finalmente acogida, la suma fijada por concepto de agencias en derecho es muy superior a la que realmente debió señalarse.

Consideraciones

A propósito del primer reparo que plantea la apelación, bueno es recordar que el *“comunero posee el bien común en su nombre y también en el de los condueños y por lo mismo la acción de dominio que le corresponde debe ejercitarla para la comunidad”* (Tomo XCI, pág. 528)” (Cas. Civ. Sent. de 30 de septiembre de 2019, exp. SC4046-2019), de suerte que, por activa, *“el comunero está capacitado para reivindicar la cosa indivisa, en su propio carácter de estar en común con otras personas, a quienes puede favorecer, pero no perjudicar con su actuación. En tanto que por pasiva y como corolario de lo anterior, toda demanda referente a la cosa común debe comprender a todos y cada uno de los comuneros, para que a todos los afecte el fallo, supuesto que la actuación de uno solo de ellos, en modo alguno podrá perjudicar al comunero o comuneros que no intervinieron como parte en el juicio”*. (C.S.J., G.J. t. LXXVIII, pág. 397).

¿Qué quiere decir lo anterior? Que *“uno solo de los copropietarios se encuentra legitimado para esgrimir pretensiones como la que es objeto de estudio, siempre y cuando éstas se intenten para la comunidad. Es decir, por activa, los dueños del bien común no conforman un litisconsorcio necesario, como si ocurre por pasiva, pues en el evento en que la demandada sea la comunidad o la copropiedad, la demanda se tiene que dirigir contra todos los comuneros o copropietarios”* (Cas. Civ. Sent. de 12 de agosto de 1997, exp. 4546), algo demostrativo de que ninguna irregularidad por la falta de vinculación de los otros condóminos del inmueble puede predicarse en esta especie litigiosa, menos cuando ninguna legitimación o interés les asiste a los demandados en alegar ese hipotético desvarío de la actuación, pues no se olvide que la causal de nulidad prevista en el artículo 8º del precepto 133 del código general del proceso, *“no puede ser invocada eficazmente sino por la parte mal representada, notificada o emplazada, por ser ella en quien exclusivamente radica el interés indispensable para alegar dichos vicios”* (G. J., t. CCXXXIV, pag.180)” (Cas. Civ. Sent. de 12 de abril de 2004; exp. 7077), que no por quien no ha sufrido menoscabo de sus garantías procesales, como acontece en este caso.

Relativamente al otro embate que se plantea en la apelación, atinente a las circunstancias que obligaron al demandado a desistir de la prescripción adquisitiva que había alegado como excepción, ha de decirse que la exigencia que hizo el juzgador frente al punto no obedece a su capricho, sino a que el parágrafo 1° del artículo 375 del citado ordenamiento, establece que “[c]uando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7”, esto es, aportar el certificado del registrador de instrumentos públicos, proceder a la inscripción de la demanda y realizar la notificación de todos los propietarios y de las personas con interés sobre el bien, precisamente con el fin de garantizar que ese efecto erga omnes que se predica por ley de las decisiones que declaran que una persona ha adquirido por prescripción un bien, no sean una quimera, objetivo que solo se garantiza cuando los derechos de esos contra quienes la sentencia se produce, queden a cubierto en todo momento, realizando una debida convocatoria al proceso.

Por algo a renglón seguido complementa el citado precepto, que si “*el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia*”, que fue lo que finalmente debió hacer el a-quo cuando, a pesar de los requerimientos realizados, el demandado no se allanó a cumplir con la carga procesal que pesaba en él; claro, éste posteriormente decidió desistir de esa aspiración, mas no es este el escenario procesal para explicar su inconformidad con los motivos que lo llevaron a proceder de ese modo, pues amén de que el proveído que aceptó ese desistimiento cobró firmeza sin protestas de ninguna índole, es de verse que nunca, hasta ese momento, exhibió esas carencias económicas que le impidieron cumplir con ese deber de notificar a todos los copropietarios del bien, de suerte que si

ello es así, no hay duda de que su dolencia es evidentemente intempestiva y, por ende, carece de relevancia para abatir el fallo apelado.

Ahora bien. Las restituciones mutuas, como se sabe, tienen cimiento en el principio de equidad, en cuanto “[p]ersiguen fundamentalmente el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y de mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos. Tales prestaciones, cuando de procesos reivindicatorios se trata, consiste en el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionada con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquellos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y por lógica deben ser asumidas en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final del artículo 964 del código civil, y las expensas o mejoras, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con lo que pretendió mejorar el bien” (Cas. Civ. Sent. de 18 de octubre de 2000, exp. 5673, reiterada en fallo de 8 de agosto de 2001, exp. 6182); de ahí que cuando la reivindicación sale avante, es menester disponer sobre las ‘prestaciones’ que mutuamente deben hacerse los extremos de la contención, tarea que el juez ha de emprender aun de oficio.

A este propósito, baste decir que de acuerdo con el penúltimo inciso del precepto 964 del código civil, el poseedor de buena fe [como en este caso lo son los demandados de acuerdo con la calificación que frente al punto hizo el juzgado], “no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda”, pero “cuanto a los percibidos después”, estará 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”, ora, “el valor que tenía o hubieran tenido al tiempo de la percepción”, previsión que, con poco que se fije la mirada en ella, desnuda la infortunada confusión de la apelación, pues no es que el poseedor vencido en reivindicación deba pagar solamente los frutos que recibió efectivamente sobre la

heredad a restituir, sino también los que el dueño hubiera podido percibir en caso de que la posesión hubiese estado en manos de aquél (ver Sentencias de Casación Civil de 19 de diciembre de 2011, rad. 2002-00329-01 y 8 de agosto de 2016, rad. 2011-00213-01, por citar algunas).

Lo cual, vistas las cosas desde esa perspectiva, permite decir que en la cuantificación de esos frutos no podía remitirse únicamente a los períodos en que efectivamente el inmueble estuvo arrendado, ni tampoco al valor del contrato celebrado por el demandado y que fue adosado a los autos, pues aunque allí se habló de un monto que oscilaba entre los \$400.000 y \$500.000, es obligado tener en cuenta que esa relación arrendaticia no versó sobre todo el inmueble, sino sobre una parte de éste, cumplidamente el local del segundo piso, lo que, por obvias razones, impide tomarlo como referente para tasar los frutos civiles que pudo haber producido todo el bien.

Y si ello es así, ante la falta de medio probatorio idóneo y teniendo en cuenta que se trata de un pronunciamiento que debe hacerse aún de oficio, el juzgador estaba autorizado para acudir a los criterios sentados por la ley 820 de 2003, cuyo artículo 18 establece, cuanto al canon de arrendamiento, que éste “*no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo*”, norma cuya aplicación a eventos como el de ahora ha sido aceptada por la jurisprudencia, por lo que al remitirse a ella para ese efecto, no pudo incurrir en ningún desvarío.

La equivocación, debe admitirse, estuvo en el momento de tasarlos; empezando, porque para determinar ese ‘valor comercial’ a que alude la norma, terminó aplicando la regla prevista en el artículo 444 del código general del proceso, esto es, procedió a “*incrementar el susodicho avalúo catastral*”, sin hacer cuenta de que “*esa pauta normativa*” fue dispuesta “*puntualmente, para el avalúo de inmuebles en procesos ejecutivos*” (Cas. Civ. Auto de 12 de febrero de 2020), lo que significa que no existiendo

en el expediente prueba del verdadero valor comercial del bien, la tasación debía hacerla necesariamente con arreglo al avalúo catastral que tenía el bien para el año en que empezaron a causarse los frutos y, por ende, el canon no podía exceder del 1% de ese valor.

Otra imprecisión estuvo en que tasó ese valor del canon al día de la sentencia y procedió a multiplicarlo por todos los meses transcurridos desde la contestación de la demanda, sin hacer cuenta de que, como lo ha sostenido la jurisprudencia, los *“valores a utilizar por concepto de mensualidades de arrendamiento no pueden ser los mismos durante todo el espacio de tiempo a determinar, ni mucho menor manejar el concepto de renta actualizada (último valor del canon) en la medida que sobredimensiona el valor de cada uno de los arriendos anteriores al año”* en que se realiza la tasación (Cas. Civ. Sent. de 4 de diciembre de 2018, exp. SC5235-2018), lo que desde luego obliga a hacer el ajuste correspondiente.

Y en tal sentido, tiénese, entonces, que si para 2018 el inmueble tenía un avalúo catastral de \$179'219.000 (folio 250 del cuaderno 1), el 1% de ese valor equivaldría a un canon mensual de \$1'792.190, al que se aplicará el porcentaje en que se incrementó el índice de precios al consumidor para calcular la renta que como frutos había de producir el inmueble desde la notificación de la demanda [24 de julio de 2018], ya que sobre el particular dispone el artículo 20 de la citada ley, que dicho incremento podrá efectuarse *“hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100 %) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon”*, operación aritmética que tal y como se observa en la siguiente tabla, arroja un total de \$50'959.980.

2018 [\$1'792.190] x 5 meses y 6 días	\$9'319.384
2019 [\$1'849.181] x 12 meses *1	\$22'190.172

2020 [\$1'919.450] x 10 meses y 4 días *2	\$19'450.424
Total	\$50'959.980

*1 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2018

[Reajuste canon 2019] = 3.18%

*2 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2019

[Reajuste canon 2020] = 3.80%

Ahora bien. En lo que atañe a las mejoras, debe decirse que el artículo 206 del estatuto procesal vigente establece que “[q]uien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo”, lo que de suyo está diciendo que el juramento habrá de tenerse como medio de prueba a efectos de esa tasación, sólo en aquéllos eventos en que la misma sea aceptada por la parte contraria, tácita o expresamente, siempre y cuando quien pretenda hacerse a sus efectos, se allane a cumplir la carga de estimarlos “razonadamente”, sin perjuicio de que el juzgador en caso de considerarla injusta o sospechosa de fraude o colusión, adopte los correctivos del caso (sublíneas intencionales).

Lo que significa que por más de que los demandantes no hayan descrito el traslado de las excepciones de mérito formuladas, esa suma que se indicó a título de mejoras para invocar el derecho de retención no puede erigirse como órgano de prueba, pues amén de que no se estimó bajo juramento, no viene acompañada de la exposición de una serie de razones o argumentos que tengan como fin demostrar que esa apreciación se está realizando como producto de una motivada justificación; imperatividad de ese contenido legal cuya estirpe procesal, a voces del artículo 6° del mismo estatuto procesal, casi sobra subrayarlo, la impregna de ese cariz propio del orden público y, por ende, de obligatorio cumplimiento.

De cara a esas circunstancias, se torna imperioso, como no puede ser de otra manera, acometer el escrutinio de las pruebas, en pos de despejar el punto; y lo primero que salta al abordar ese quehacer, es que no habrá lugar a reconocer suma alguna por concepto de servicios públicos domiciliarios del bien, ya que no se trata de una erogación sin la que el inmueble se hubiese deteriorado, sino de un gasto que naturalmente debe asumir quien habita un bien a cualquier título si es que quiere darle el uso normal.

El pago del impuesto predial sí amerita reconocimiento, dado que se trata de una carga impositiva que debe correr a cargo del propietario o propietarios del inmueble, pues de cierto modo se trata de mejoras inmateriales que propenden por la conservación jurídica del bien y por ende se subsumen en la categoría de expensas necesarias que trae el artículo 965 del código civil, ya que en caso de incumplimiento en su pago, el Estado puede privar al particular de la posesión sobre el bien si decide rematarlo a través del trámite de jurisdicción coactiva (al respecto ver SC-059 de 15 de junio de 1995, exp. 4398).

Todo lo más si analizando las pruebas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, bien puede decirse que se acreditó debidamente su pago por lo menos durante los años 2012 a 2014, 2016 y 2018; véase ciertamente que acaecida la adjudicación en la liquidación se dejó de cancelar el impuesto predial, por lo que la demandada celebró un acuerdo de pago con el municipio en relación con los valores adeudados y sus intereses por valor de \$4'220.756, que serían cancelados en 12 cuotas, cual se comprueba de la resolución 034 de 17 de julio de 2014 proferida por la Secretaría de Hacienda del municipio de Suesca (folios 247 y 248 del cuaderno principal); claro, el documento por sí solo no acredita que se hayan pagado esas cuotas, cual lo señaló el juzgado, mas no debe perderse de vista que también obra en el expediente copia del auto de 24 de julio de 2015 que decretó el archivo del proceso administrativo seguido contra la demandada por estar cancelada en su totalidad la obligación que tenía con el

municipio (folio 249 del citado cuaderno), información que coincide con los paz y salvos expedidos que obran a folios 89 y 241 del cuaderno 1, algo suficientemente demostrativo de que aquélla sí cumplió con ese pago, pues de otro modo no se habría archivado la actuación.

Relativamente a los años 2016 y 2018, es de verse que obra en los autos la correspondiente factura del impuesto por valor de \$993.000 y \$990.000, respectivamente (folios 256 y 250 *ibídem*) acompañadas en la parte inferior de la hoja con la colilla de pago que se hizo de esos rubros en el Banco Agrario de Colombia, circunstancia que, así en verdad no figure el nombre de los demandados en esos recibos, permite colegir que cancelaron esos impuestos, pues de otro modo esos recibos de consignación originales no reposarían en su poder.

De este modo, esas sumas deben reconocerse con la correspondiente actualización desde que se cancelaron, para un total de \$7'613.309, como pasa a verse:

Valor a reintegrar	Fecha de pago	Ipc Inicial	Ipc Final	Factor de actualización	Valor indexado
\$4'220.756	Julio de 2015	85.37 (Julio de 2015)	107.76 (Abril de 2021)	1.2622	\$5'327.438
\$993.000	Enero de 2016	89.19 (Enero de 2016)	107.76 (Abril de 2021)	1.2082	\$1'199.742
\$990.000	Febrero de 2018	98.22 (Febrero de 2018)	107.76 (Abril de 2021)	1.0971	\$1'086.129
Total					\$7'613.309

Por otro lado, debe recordarse que si el poseedor vencido tiene derecho a que se le reconozcan los gastos en que incurrió con la intención de “*mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación*” (Sentencia de 18 de octubre de 2000 citada), es patente que los dineros invertidos para la reconexión del servicio de energía e instalación de redes eléctricas internas y externas también deben reconocerse; en efecto, la comunicación de 9 de abril de 2013 de Codensa es diciente en cuanto a que el servicio de energía había sido

desconectado (folio 270 del cuaderno principal) y que para ello debió incurrirse en una serie de obras como el pago de servicio eléctrico por valor de \$1'353.810 (folio 264), comprobante de pago que si bien aparece a nombre de Alberto Salinas Torres, quedó acreditado que quien hizo el pago fue el demandado, conclusión a la que se arriba no solo del hecho de que el original con el sello del banco obre en su poder, sino además de la manifestación que en ese sentido hizo el propio Alberto, relativa a que ese recibo se lo entregó a Omar Alveiro para su pago (folio 269), así como también en la instalación de redes externas e internas, como lo descubren los correspondientes contratos que celebró el demandado con José Gabriel Fonseca y Rubén Darío Rodríguez, respectivamente, por valor de \$2'800.000 y \$8'600.000, en su orden (folios 267 y 268 del citado cuaderno).

Cierto que aparte de esos documentos no hay prueba del pago del valor de esos contratos, pero que las obras se realizaron es algo que encuentra sustento en la corroboración que se hizo en la inspección judicial donde se comprobó que el servicio de energía está funcionando, lo que a su turno permite colegir que el demandado sí cubrió su valor, pues de otro modo no se habría restaurado el servicio; y si a ello se suma que ninguna de las demandantes se atribuyó la realización de esos arreglos, ni tampoco controvirtieron ese hecho invocado en la contestación de la demanda, según el cual el artífice de éstas fue el litigante que las reclama, ya que no recorrieron el traslado de las excepciones de mérito, esa conducta procesal es algo que definitivamente debe ponderarse a la hora de establecer la autoría de esas mejoras, debiendo entonces reconocerse un total de \$12'753.810 por concepto de mejoras.

Por último, atinente a la protesta que se hace frente al monto en que se fijaron las agencias en derecho, debe decirse que eso es asunto que escapa a la órbita del recurso, pues aunque la ley actual dice, con fortuna, o no, que las agencias se fijan en la sentencia, es lo cierto que las peticiones sobre esa estimación se ritúan mediante el

trámite liquidatorio que al efecto establece el artículo 366 del estatuto general del proceso y su monto solo podrá controvertirse mediante “*los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas*”, lo cual implica que la apelación de la sentencia jamás podría ser un escenario para disputarlas.

Solo resta, entonces, realizar la actualización de la condena que por frutos deben devolver los demandados a la fecha de fallo de esta Corporación, como lo impone el inciso 2° del precepto 283 del estatuto general del proceso, sin que ello implique una reforma en perjuicio en contra del único apelante, pues, como es bien conocido, en estos terrenos, por mandato del legislador, es ineluctable el correlativo pronunciamiento.

De modo que, siguiendo el hilo argumentativo planteado en esta providencia, tendríase que si desde la fecha de la sentencia recurrida (4 de noviembre de 2020) y la fecha de esta sentencia (30 de abril) han transcurrido 5 meses y 26 días, se causaron frutos por \$11'457.228, para un total así de \$62'417.208, lo que así se dispondrá en la parte resolutive.

2020 [\$1'919.450] x 1 mes y 26 días	\$3'582.956
2021 [\$1'968.568] x 5 meses y 4 días*1	\$10'105.316
Subtotal	\$13'688.272
Total (Frutos causados \$50'959.980 + actualizados \$13'688.272)	\$64'648.252

*1 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2020
[Reajuste canon 2021] = 1.61%

Como corolario lógico de lo dicho, se modificará la sentencia apelada en los aspectos a que se aludió, autorizándose la compensación de esas condenas; no obstante, como el valor de los frutos es superior al de las expensas y mejoras reconocidas, no hay lugar a reconocer el derecho de retención pedido en la contestación de la demanda; por lo demás, no habrá condena en costas, dado que la prosperidad del recurso en buena parte así lo autoriza.

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, modifica la sentencia de fecha y procedencia preanotadas, cuya parte resolutive quedará en los siguientes términos:

Primero.- “Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por Omar Alveiro López Ramírez”.

Segundo.- “Declarar que pertenece el dominio pleno y absoluto a las señoras Ninfa Quintero Casallas, Luz Helena Ocampo Taborda, Yamile Piraban, Gloria Imelda Álvarez Fandiño, Martha Piñeros Castro, María Isabel Velásquez Rojas, Claudia Patricia Meneses Cabrera, Xiomara Ximena Ortiz Bustos, Clara Inés Motta Almario, Luz Dary Munevar Amortegui, Diana Cuesta Sánchez, María Antonieta Suárez Morales, Martha Lucía Guativa Suescún, Marleny García Rada, Nancy Patricia Estupiñán Pérez, Yolanda Reyes Ayala, Myriam Graciela Mosquera Marín, Ana Adelina Ramírez Lazo y Liria Inés Zamora Carranza, así como a las demás personas que aparecen registradas como titulares de derechos reales sobre el inmueble identificado con el F.M.I. N°. 176-100527 O.R.I.P. Zipaquirá”.

Tercero.- “Ordenar a los demandados Nubia Leguizamón Sotelo y Omar Alveiro López restituir -de manera simbólica en los términos señalados en la parte motiva- a las demandantes Ninfa Quintero Casallas, Luz Helena Ocampo Taborda, Yamile Piraban, Gloria Imelda Álvarez Fandiño, Martha Piñeros Castro, María Isabel Velásquez Rojas, Claudia Patricia Meneses Cabrera, Xiomara Ximena Ortiz Bustos, Clara Inés Motta Almario, Luz Dary Munevar Amortegui, Diana Cuesta Sánchez, María Antonieta Suárez Morales, Martha Lucía Guativa

Suescún, Marleny García Rada, Nancy Patricia Estupiñán Pérez, Yolanda Reyes Ayala, Myriam Graciela Mosquera Marín, Ana Adelina Ramírez Lazo y Liria Inés Zamora Carranza y a los demás comuneros, el predio identificado con el F.M.I. N°. 176-100527 O.R.I.P. Zipaquirá, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Suesca, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia”.

Cuarto.- “Ordenar la cancelación del registro de la demanda. Líbrese el oficio correspondiente”.

Quinto.- “Ordenar el registro de esta providencia en el folio de matrícula inmobiliaria N°. 176-100524. Oficiése de conformidad a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá”.

Sexto.- “Ordenar a los demandados Nubia Leguizamón Sotelo y Omar Alveiro López al pago de la suma de” cincuenta millones novecientos cincuenta y nueve mil novecientos ochenta pesos (\$50’959.980) “en favor de todos los comuneros del inmueble identificado con F.M.I. N°. 176-100527 O.R.I.P. de Zipaquirá por concepto de frutos civiles dejados de percibir conforme lo expuesto en la parte motiva”, los que actualizados a la fecha del fallo de esta Corporación ascienden a un total de sesenta y cuatro millones seiscientos cuarenta y ocho mil doscientos cincuenta y dos pesos (\$64’648.252).

Séptimo. - Reconocer en favor de los demandados, y a cargo de las demandantes y demás comuneros del inmueble objeto del proceso, la suma de siete millones seiscientos trece mil trescientos nueve pesos (\$7’613.309) por concepto de expensas necesarias y doce millones setecientos cincuenta y tres mil ochocientos diez pesos (\$12’753.810) a título de mejoras útiles.

Octavo.- Autorícese la compensación de esas condenas.

Noveno.- No reconocer el derecho de retención invocado por el demandado.

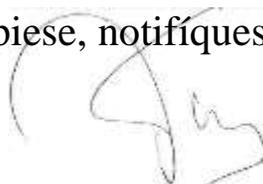
Décimo.- “Condenar en costas a la parte demandada, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de un millón setecientos cincuenta y cinco mil seiscientos seis pesos (\$1'755.606).

Sin costas del recurso.

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 15 de abril pasado, según acta número 8.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ