

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, veintinueve (29) de junio de dos mil veintidós (2022)

**Ref. Restitución de tenencia Elsa Ayala Carreño vs. María Briselda Ardila, Edgar León Ardila, David León Ardila, Alfonso León Ardila, Martha León Ardila, Luis Francisco Fonseca, Juan Sebastián León Pico y Fabio Andrés León Pico.
Radicación No. 2020-00143-01.**

Pasa a decidirse la apelación interpuesta por el apoderado judicial de los demandados contra la sentencia proferida el 10 de junio de 2021, dentro del asunto de la referencia, por el Juzgado Veintiuno Civil Municipal de Bucaramanga.

ANTECEDENTES

Elsa Ayala Carreño, por conducto de apoderada judicial, demandó a María Briselda Ardila, Edgar León Ardila, David León Ardila, Alfonso León Ardila, Martha León Ardila, Luis Francisco Fonseca, Juan Sebastián León Pico, Fabio Andrés León Pico, para que se declare que tiene el derecho de usufructo de por vida sobre el inmueble ubicado en la calle 85 # 24 – 34 / 24 – 38 / 24 – 42 del municipio de Bucaramanga y, como consecuencia de tal declaración, se condene a los demandados a restituirle dicho bien (archivo 1, c. 1).

En sustento de lo pedido, relató que en el año 2010 junto con su pareja sentimental Fabio León Ardila, deciden comprar el inmueble objeto del proceso, resolviendo, de común acuerdo, transferirles a título de venta a favor de Juan Fernando Ayala, Paula Sofia León Ayala, Fabio Andrés León Pico, Juan Sebastián León Pico y Valentina León Monsalvo, el derecho de nuda propiedad, y en favor de la demandante, el usufructo de por vida, lo cual consta en escritura pública 4097 del 19 de diciembre de 2010.

Señaló que en el año 2014 el señor Fabio León Ayala, sin su consentimiento, decidió llevar a vivir al inmueble a su señora madre, María Briselda Ardila, a sus hermanos, Edgar León Ardila, David León Ardila, Alfonso León Ardila, Martha León Ardila, y su esposo Luis Francisco Fonseca, y a sus hijos Juan Sebastián León Pico, Fabio Andrés León Pico, con quienes se generó fuertes problemas personales, circunstancia por la que decidió viajar a San Gil, Santander, para posteriormente y arrendar otro inmueble en la ciudad de Bucaramanga.

Indicó que en el año 2017, se separó definitivamente del señor Fabio León Ardila, perdió su empleo y decidió regresar a vivir, junto con su hija, al inmueble objeto de la pretendida restitución. Informó que en múltiples oportunidades ha solicitado a los demandados desocupar la vivienda, pues su estadía se dio sin su consentimiento, quienes además no cancelan canon de arrendamiento ni servicios públicos.

Admitida la demanda, María Briselda Ardila, Alfonso León Ardila, Martha León Ardila, Luis Francisco Fonseca, Juan Sebastián León Pico, y Fabio Andrés León Pico constituyeron apoderado judicial, quien se opuso a las pretensiones de la demandante y formuló las excepciones de mérito que denominó: “INEXISTENCIA DE OBLIGACION ALGUNA PARA LOS DEMANDANTE DE RESTITUIR EL INMUEBLE (...) INCUMPLIMEINTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN LOS ARTICULO 823 Y 834 (...) PRESCRIPCION DEL USUFRUCTO (...) NULIDAD DE LA COMPRA-VENTA DEL USUFRUCTO CONTENIDA EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMRPAVENTA No. 04097 DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2010 DE LA NOTARIA DÉCIMA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA, POR FALTA DE PODER PARA TALACTO (...) LAS INNOMINADAS O LAS QUE RESULTEN PROBADAS DENTRO DEL DESRROLLO DEL PROCESO” (archivo 5, c. 1).

Como sustento de las excepciones, señaló que han transcurrido más de 10 años sin que la demandante ejerciera su derecho de usufructo, toda vez que los demandados han ocupado el

inmueble desde el 2009, época en que el señor Fabio León Ardila adquirió el inmueble, habiéndose acreditado la prescripción del derecho de usufructo alegado.

Añadió que la demandante nunca cumplió con la obligación contenida en el artículo 834 del Código Civil, consistente en prestar caución y elaborar inventario solemne para garantizar el goce efectivo del derecho de usufructo, sin que se le haya exonerado de tal deber, razón por la cual no puede pretender la restitución del bien.

Señaló que la demandada no ha cumplido con su obligación de conservar la cosa usufructuada, pues al tratarse de un inmueble, nunca ha cancelado servicios públicos, impuesto predial o reparaciones necesarias para mantener el inmueble en conservación.

Dijo, por último, que la Escritura Pública contentiva del usufructo a favor de la demandante es nula, por cuanto el poder que le fue otorgado para su suscripción, solo la facultaba para representar los hijos menores de Fabio León Ardila, y no para la compra del usufructo, la cual resultó simulada pues no poseía el poder necesario para ello. Solicita, en consecuencia, se decrete la nulidad de la aludida escritura, se ordene la cancelación ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se oficie a la Notaría a fin de extender un nuevo instrumento.

Los demandados Edgar León Ardila y David León Ardila, pese haber sido notificados por aviso (archivo 4, c. 1), se mantuvieron silentes.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Surtida la audiencia inicial (archivo 13, C.1.), se practicaron las pruebas decretadas y en audiencia del 10 de junio de 2021, el Juez de instancia profirió el fallo respectivo, declarando la existencia del derecho de usufructo de por vida en favor de la demandante, respecto del inmueble objeto de disputa distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 300-9513, y como consecuencia de tal declaración, dispuso la entrega del bien por parte de los demandados a la demandante, para lo cual se fijará fecha para la diligencia respectiva, o se comisionará al funcionario competente en caso no existir agenda disponible. (archivo 16, C.1.).

A juicio del Fallador de primer grado, se encontró demostrada la tradición de la nuda propiedad del inmueble en cabeza de los hijos del señor Fabio León Ardila y el usufructo en favor de la demandante, perfeccionándose la transferencia del derecho en virtud de la solemnidad de la Escritura Pública 4097 del 19 de diciembre de 2010 y el registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad. Como la escritura en mención, el certificado de tradición y libertad y el poder otorgado a la demandante se presumen auténticos, los que además no fueron desconocidos ni tachados de falsos e incluso, se solicitaron como prueba por parte de los demandados, el derecho de usufructo de la demandante se encuentra acreditado.

Agregó que, se encuentra demostrado que la demandante residió en diversos momentos en el inmueble objeto del proceso y no existe justificación para que, algunos de los demandados habiten en él, estando probado que los legítimos propietarios no tienen el uso y goce del mismo pro encontrarse el usufructo en cabeza de la actora.

Frente a la solicitud de nulidad planteada respecto de la compraventa del inmueble, manifestó que es una circunstancia que no ha sido ventilada ante los estrados judiciales, luego deberá mantenerse su valor probatorio, además que, si bien el poder que le fue otorgado la facultaba para representar a los hijos de Fabio León Ardila, también actuó en nombre propio en dicho acto, por lo que le era posible aceptar el derecho de usufructo que le fue transferido.

Frente al argumento relativo al incumplimiento de la demandante en constituir caución y elaborar inventario, contenido en el artículo 834 del Código Civil, refirió que si bien le asiste

Notificado mediante estado No. 038 del 30 de junio de 2022

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-12-civil-del-circuito-de-bucaramanga/80>

razón al mandatario judicial de los demandados en dicha afirmación, lo cierto es que de la lectura del artículo 835 de la misma obra se desprende que hay eventos en que el usufructuario no está obligado a asumir dichas cargas, como en el presente caso, en razón que la escritura pública no contempló esa obligación en cabeza de la usufructuaria. Aunado que, el artículo 850 del mismo código contempla la primacía de lo convenido por las partes, frente a las normas que regulan el usufructo.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial de los demandados presentó recurso de apelación, con la intención que se revoque la totalidad del fallo, pues en su sentir, el juez de primera instancia se apartó de la Constitución y la Ley, al interpretada erradamente las normas del usufructo y, en especial, los artículos 833 a 836 del Código Civil, los que no admiten interpretación alguna.

Aseguró que erró el juez al considerar que la demandante no está obligada a cumplir sus obligaciones al no estar contempladas en la escritura pública, pues "(...) no se puede predicar que quien adquiere un derecho no adquiere las obligaciones que de este se derivan (...)".

Reiteró que la demandante nunca realizó el inventario ni prestó la caución, tampoco se acreditó que se le haya exonerado de tales cargas, por lo que no es viable pretender la restitución del inmueble, sobre el que nunca ha tenido la tenencia.

Afirmó que no se acreditó que los problemas familiares acontecidos, tuvieran por objetivo apartar a la demandante del ejercicio de su derecho, en cambio sí, se demostró que los inconvenientes surgieron por el mal su mal comportamiento, lo que no permite concluir que los inconvenientes le relevarían del cumplimiento de sus obligaciones.

Enfatizó que durante el proceso nunca se demandó la existencia del usufructo, pues de eso da cuenta la escritura pública, lo que sí se arguyó fue que el bien "(...) no se le podía restituir, pues esa es la consecuencia generada por el incumplimiento de las obligaciones de parte de la demandante, esa es la sanción que se recibe por el incumplimiento mencionado y es la contenida en el artículo 836 del C. C. (...)", concluyendo que, "(...) la caución y el inventario no son elementos que constituyan el usufructo, lo que son es condiciones para poder disfrutar de manera incondicional de ese derecho, (...) y la única manera de no cumplir con eso es que se le haya exonerado. (...)" (pdf 03 c. 2).

Considera inconcebible y una falta a la lógica la interpretación del juez, al considerar que, por no haberse incluido dichas obligaciones en la escritura pública, no se puede exigir su cumplimiento a la demandante, pues fue ella quien suscribió la compraventa actuando en los dos extremos del negocio, en representación de los hijos de Fabio León Ardila y a su nombre propio.

CONSIDERACIONES

Interesa recordar que, la función judicial de esta instancia, se circunscribirá en al análisis de los específicos argumentos esgrimidos por la parte apelante al sustentar el recurso, en armonía con el límite de competencia fijado por el artículo 328 del Código General del Proceso, en tratándose de apelante único:

"(...) El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley. (...)"

Aclaración que cobra relevancia, si en la cuenta se tiene que, el apoderado judicial de los demandados, al presentar sus reparos concretos en la audiencia de fallo de primera instancia, refirió estar en desacuerdo con la totalidad de la decisión, empero, del escrito de sustentación de la apelación presentado, fácil se extrae que su inconformidad se ciñe, en suma, a la interpretación dada por el *a quo*, referente al no cumplimiento de la demandante de la obligación de prestar caución y realizar inventario solemne de la cosa fructuaria.

Por manera que, en estricta aplicación de la norma citada, se abordará el estudio de la decisión impugnada, tendiendo como límites los argumentos esbozados por la parte apelante en su escrito de sustentación.

Pues bien, se destaca que el usufructo en favor de la demandante Elsa Ayala Carreño sobre el inmueble en cuestión, se constituyó mediante escritura pública 4097 del 29 de diciembre de 2010 de la Notaría Decima del Círculo de Bucaramanga, en la forma concebida por el numeral 3 del artículo 825 del Código Civil.

Se trata, además, de un contrato solemne, en los términos del artículo 1500 de la misma Codificación, por está sujeto a la formalidad contenida en el artículo 826 *idem*:

“El usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos, no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito”.

Bajo ese entendido, claro resulta que ese contrato adquirió plena validez y surgió a la vida jurídica por haberse constituido con apego de los lineamientos normativos que lo regulan. Su existencia, por demás, no es desconocida por los apelantes, quienes refieren en la sustentación del recurso que:

“(…) al interior del proceso nunca se demandó que el usufructo no existiera pues de eso da cuenta la escritura pública arrimada al proceso, lo que se indicó y se opuso frente a las pretensiones, fue que el mismo no se le podía restituir, pues esa es la consecuencia generada por el incumplimiento de las obligaciones de parte de la demandante (…)” (archivo 3, c. 2).

Imperativo resulta determinar si el incumplimiento de la obligación contenida en el artículo 834 del Código Civil, a cargo del usufructuario, genera la consecuencia jurídica que alegan los apelantes a través de su apoderado, esto es, la imposibilidad de reclamar la restitución del uso y goce del inmueble. Cuestionamiento que se resolverá negativamente, como pasa a explicarse.

En lo pertinente, la aludida norma dispone,

“(…) El usufructuario no podrá tener la cosa fructuaria sin haber prestado caución suficiente de conservación y restitución, y sin previo inventario solemne a su costa, como el de los curadores de bienes.

Pero tanto el que constituye el usufructo como el propietario, podrán exonerar de la caución al usufructuario. (…)”

Sin dubitación alguna, es claro que la referida obligación se trata de un elemento accidental del contrato, pues, pese que de su lectura se advierte como imperativo el efecto consagrado en su inciso primero, lo cierto es, que en su inciso segundo, otorga a las partes la facultad de exonerar al usufructuario de tales cargas, de manera que, no puede interpretarse que la caución y el inventario le pertenecen al acuerdo pactado, pues para ese efecto, era indispensable incluir esa cláusula especial, en atención al artículo 1501 de la codificación Civil,

“(…) Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales. (…)”

Así debe dilucidarse, además, porque del actuar pacífico de las partes, durante el lapso desde que se constituyó el usufructo a la fecha, los propietarios del inmueble no han desplegado acción alguna para reclamar el cumplimiento de las obligaciones alegadas, denotándose de ello, así como del goce que del bien la usufructuaria ha ejercido, una clara intención de no pactar las cargas descritas por el referido artículo 834, conclusión a la que se arriba por la prevalencia del actuar de las partes, según lo consagran los artículos 850 y 1618 del Código Civil.

Y es que, de la interpretación armónica de los artículos 834, 835 y 836 *ídem*, fácil se advierte que la intención del legislador no consistía en apartar al usufructuario del uso y goce de la cosa fructuaria.

No, las consecuencias jurídicas contenidas en esas preceptivas se encuentran dirigidas a sustraer al usufructuario de su administración, en el evento de no constituir la caución y levantar el inventario solemne.

Véase que, reiteradamente, los artículos referidos imponen al propietario la obligación de pagar, a favor del usufructuario, el valor líquido de los frutos, además de consentirle la manera en que debe administrarlos, entendiéndose de ello, que este último, no pierde el derecho de gozar de la cosa fructuaria, incluso, en los eventos en que no preste la tan aludida caución o realice el inventario solemne.

“Mientras el usufructuario no rinda la caución a que es obligado, y se termine el inventario, **tendrá el propietario la administración con cargo de dar el valor líquido de los frutos al usufructuario.**” (artículo 835 C.C.) (Negrillas ajenas al texto).

“(…) Si el usufructuario no rinde la caución a que es obligado, dentro de un plazo equitativo, señalado por el juez, a instancia del propietario, se adjudicará la administración a éste, **con cargo de pagar al usufructuario el valor líquido de los frutos**, deducida la suma que el juez prefijare por el trabajo y cuidado de la administración.

(…)

El usufructuario podrá, en todo tiempo, reclamar la administración, prestando la caución a que es obligado (…)” (artículo 836 C.C. Negrillas ajenas al texto).

Ciertamente, cuando el artículo 834 del Código Civil señala que el usufructuario no podrá tener la cosa fructuaria, no se refiere a la limitación del derecho de uso y goce de la misma, sino a su administración, que en todo caso podrá recuperar, prestando la respectiva caución, como lo contempla la preceptiva antes citada.

Todo lo anterior, sin perjuicio de las acciones que los propietarios del inmueble pretendan iniciar, para lograr el efectivo cumplimiento de las obligaciones a cargo de la usufructuaria, que en su sentir se hallen desatendidas.

No obstante, esa discusión se mantiene al margen de la finalidad del proceso, consistente en la restitución de tenencia que pretende la demandante.

Bajo este entendido, se tiene acreditado que la señora Elsa Ayala Carreño ha ejercido, y, en la actualidad, ejerce su derecho de usufructuar el inmueble objeto de restitución, situación que no fue controvertida de modo alguno por los apelantes, pues, como se explicó, aun sin prestarse la caución y el inventario referido, el usufructuario no pierde el uso y goce de la cosa fructuaria, lo que se traduce, para el caso puntual, en la tenencia del mismo, a voces del artículo 775 de la Legislación Civil,

“(…) Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario*, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. (…)” (Negrillas fuera del texto original)

De contera que, no les asiste razón a los apelantes, de acuerdo a los específicos argumentos esgrimidos en su sustentación, para concluir que, el incumplimiento de las obligaciones propias de la usufructuaria, le impiden reclamar la restitución del inmueble.

En consecuencia, se confirmará el fallo apelado, condenando en costas de esta instancia a cargo de los recurrentes.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. - CONFIRMAR la sentencia proferida el 10 de junio de 2021, dentro del asunto de la referencia, por el Juzgado Veintiuno Civil Municipal de Bucaramanga.

SEGUNDO. - CONDENAR a los demandados apelantes al pago de las costas causadas en esta instancia. Tásense e inclúyanse en su liquidación la suma de \$500.000, por concepto de agencias en derecho.

CUARTO. - REMITIR el expediente al juzgado de origen una vez cobre firmeza esta decisión.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



HERNÁN ANDRÉS VELÁSQUEZ SANDOVAL
Juez

Notificado mediante estado No. 038 del 30 de junio de 2022

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-12-civil-del-circuito-de-bucaramanga/80>