

S-2021

Procedimiento: Verbal

Demandante: Luis Enrique Restrepo Vargas

Demandada: Inmobiliaria y Administradora Proteger SAS

Radicado: 05266 31 03 **002 2019 00371** 01

Asunto: Confirma sentencia impugnada

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, seis (06) de septiembre del dos mil veintiuno (2021).

Se ocupa la Sala de decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente a la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, el día 10 de diciembre del año 2020, en el trámite del procedimiento verbal, incoado por el señor Luis Enrique Restrepo Vargas en contra de la Inmobiliaria y Administradora Proteger SAS. Labor jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

I. ANTECEDENTES

El señor Luis Enrique Restrepo Vargas presentó demanda con pretensión declarativa y de condena por responsabilidad civil contractual, para que, a través de los ritos del procedimiento verbal, se declare que la agencia demandada INMOBILIARIA Y ADMINISTRACIONES PROTEGER LTDA. incumplió el Contrato de administración de bien inmueble destinado a vivienda urbana número 1.249 de fecha 10 de julio de 2012. Además, solicitó que se condene a dicha entidad empresarial a pagar las siguientes sumas: **i)** El valor del derecho real de usufructo vitalicio sobre los inmuebles descritos en el hecho primero de la demanda, el cual asciende a la suma de CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$163.555.482.00), valor que corresponde al 70% del valor comercial de los inmuebles objeto de despojo, los cuales fueron valorados comercialmente en agosto de 2018, en la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$233.650.688.00); **ii)** Los cánones de arrendamiento mensuales que dejó de percibir desde el mes de marzo de 2015, hasta la fecha de pago, valor que, hasta

el mes de agosto de 2.018, mes en el cual se realizó experticia técnica por parte del Auxiliar de la Justicia EDISON LONDOÑO MENESES, asciende a la suma de CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO ONCE MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS (\$194.111.908) y; **iii)** Los cánones de arrendamiento mensuales sobre el inmueble que se causen desde el mes de septiembre de 2018 hasta la fecha de pago efectivo por parte de la empresa demandada.

1. Fundamentos Fácticos. Los hechos se sintetizan de la siguiente manera:

1.1. Que mediante la Escritura Pública N° 597 del 27 de septiembre de 2.010, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Segovia Ant., el señor CARLOS MARIO RESTREPO SANPEDRO, en su condición de propietario, constituyó derecho real de Usufructo Vitalicio a favor del señor LUIS ENRIQUE RESTREPO VARGAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.705.131, sobre los inmuebles descritos en el hecho primero de la demanda, cuyo objeto era el apartamento 301, Parqueadero y Cuarto útil del edificio Torre Marqueza de la CALLE 35 SUR N° 41-36 de Envigado.

1.2. Que, con posterioridad, esto es, el 10 de julio del 2012, el señor LUIS ENRIQUE RESTREPO VARGAS suscribió Contrato de Administración de bien Inmueble destinado a Vivienda Urbana número 1.249, con la empresa INMOBILIARIA Y ADMINISTRACIONES PROTEGER LTDA., representada legalmente por el señor HÉCTOR DARÍO GUERRA GÓMEZ, para que dicha empresa promocionara y arrendara el inmueble ubicado en la CALLE 35 SUR N° 41-36 PARQUEADERO Y CUARTO UTIL, Edificio Torre Marqueza de Envigado.

1.3. Que, en cumplimiento del Contrato de Administración referido en el hecho anterior, la empresa INMOBILIARIA Y ADMINISTRACIONES PROTEGER LTDA., arrendó el inmueble y consignaba a favor del señor LUIS ENRIQUE RESTREPO VARGAS el valor de los cánones de arrendamiento, descontando el valor de la respectiva comisión, hecho que cumplió hasta el mes de febrero de 2.015, para cuya fecha el canon era de OCHOCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$804.644), fecha en que recibió el último pago por parte de la agencia.

1.4. Que, desde el mes de marzo del año 2.015, la INMOBILIARIA Y ADMINISTRACIONES PROTEGER LTDA., realizó la entrega material del inmueble que había recibido del demandante para su administración, entrega que hizo a personas desconocidas, sin que contara con la autorización ni el consentimiento del demandante y sin mediar orden judicial.

1.5. Que el demandante fue informado varios meses después, de que el inmueble fue reclamado por la Abogada CLAUDIA AVENDAÑO, quien adujo ser la apoderada de los herederos del propietario del inmueble y, que el inmueble se encontraba arrendado para la época en la que le fue entregado a dicha abogada por parte de la empresa INMOBILIARIA Y ADMINISTRACIONES PROTEGER LTDA.

1.6. Que, existe un incumplimiento del contrato de administración por parte de la empresa INMOBILIARIA Y ADMINISTRACIONES PROTEGER LTDA., ya que procedió a entregar el inmueble a personas diferentes al contratante, sin su autorización y sin que mediara orden judicial, permitiendo que el demandante perdiera la tenencia y el usufructo otorgado por el entonces propietario CARLOS MARIO RESTREPO SANPEDRO, derecho conferido mediante la Escritura Pública n° 597 del 27 de septiembre de 2.010, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Segovia, Registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-717230 y N° 001-717213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

2. Actuación procesal. El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado admitió la demanda mediante providencia del 19 de diciembre de 2019, ordenando su notificación a la Agencia Inmobiliaria demandada.

3. Contestación a la demanda. En efecto, la demandada llegó al proceso oponiéndose a las pretensiones de la demanda, anticipándose a mencionar que el inmueble ya estaba arrendado desde el año 2010, al tiempo que existía un contrato de administración suscrito el 14 de febrero de 2010 con el señor Carlos Mario Restrepo Sanpedro. Sin embargo, reconoció que con posterioridad –el 10 de julio del 2012-, celebró sobre dicho inmueble un nuevo contrato de administración, pero ya con el aquí demandante, advirtiendo que el último pago del canon se le realizó

el día 18 de febrero de 2015, momento en el cual se le consignó el último canon de arrendamiento, correspondiente al periodo del 9 de enero de 2015 al 11 de febrero de 2015, teniendo en cuenta que el día 12 de febrero de 2015 se hizo la restitución material del inmueble arrendado de parte del arrendatario de entonces a la Inmobiliaria.

Que como el inmueble se encontraba arrendado, una vez se terminó el contrato de arrendamiento, el entonces arrendatario hizo la restitución del inmueble, por lo que a su vez y de inmediato la agencia de arrendamiento procedió hacer la entrega o devolución del inmueble que tenía en administración, pero ya no a la persona con quien había realizado el contrato de administración, esto es, que no lo entregó al señor Luis Enrique Restrepo Vargas aquí demandante, sino que la entrega la hizo al propietario del inmueble para esa fecha o a la persona que éste delegó.

La demandada encuentra reprochable la conducta del demandante, a quien considera estar obrando de mala fe, porque si supuestamente el inmueble fue entregado por ella a un desconocido sin su autorización, luego, entonces, ¿Cómo hizo ese desconocido para saber sobre la fecha de entrega, si esa información se da es a la persona con la cual se suscribe el contrato de administración?, ¿Por qué el demandante no hizo ningún reclamo a la administradora en su época?, sobre todo, cuando el demandante manifiesta en el hecho décimo sexto que ese canon le servía para su subsistencia, entonces, si al mes siguiente (marzo de 2015) no le consignaron y así sucesivamente, ¿cómo es que no gestiona ante la Inmobiliaria ningún reclamo o acción?, guardando silencio todo este tiempo (casi cuatro años) sin recibir el arrendamiento de un bien que para él supuestamente continuaba arrendado.

Sobre el tema de la pérdida del usufructo, indicó que, en el certificado de tradición y libertad que aporta el demandante (matrícula No 717230) del apartamento, se puede evidenciar en la anotación No 24: “***ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ***”, por lo que se solicitó a la oficina de instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, la constancia de la invalidez de esta anotación, que es la resolución No 101 del 16 de febrero de 2018, en la cual, a groso modo, manifiesta esa entidad que por inválido canceló en la MI el acto de constitución y registro del usufructo, por solicitud de otro propietario del edificio, ya que la matrícula No 001-

717230 no pertenece al apartamento 301, sino al apartamento 302, y que por ende el acto realizado en la escritura pública No 597 del 2010 de la Notaría de Segovia donde se colocó la matrícula n° 001-717230 no correspondía a dicha matrícula, sino a la matrícula con el folio inmobiliario No 001-717231.

Como excepciones de mérito blandió en su favor las que denominó: **i)** inexistencia de la obligación y, **ii)** cobro de lo no debido; **iii)** falta de legitimación en la causa por activa; **iv)** nadie puede alegar su propia culpa; **v)** temeridad y mala fe contractual

4. La sentencia apelada. Fenecido el trámite del proceso previsto en el C. G. del P., el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado profirió sentencia el pasado 10 de diciembre de 2020, en la que concedió parcialmente las pretensiones al demandante.

Se acentúa que, para decidir de la manera como lo hizo, partió el funcionario por analizar la existencia y validez del contrato bilateral de administración respecto de las empresas que intermedian en el arrendamiento de inmuebles, a los cuales se les aplica las reglas del mandato con o sin representación; seguidamente, aclaró que en este proceso no se estaba cuestionando la validez o no del usufructo, sino que el conflicto radicaba en que, para el demandante -señor Luis Enrique Restrepo Vargas-, la sociedad inmobiliaria incumplió con las obligaciones adquiridas en el contrato de administración del inmueble que él entregó a la inmobiliaria, pues pese ésta haber recibido el inmueble de parte del demandante, no obstante, resultó entregándolo a un tercero desconocido o ajeno al contrato, entrega que se hizo sin autorización del mandante y por eso considera el actor que la demandada debe indemnizarlo por los perjuicios causados, entre ellos, debe pagar los cánones de arrendamiento dejados de percibir y el valor del usufructo que perdió.

De cara al contrato de administración, el a quo halló acreditada la legitimación por activa, en cuanto el señor Luis Enrique Restrepo Vargas -para el momento del contrato-, sí ostentaba la titularidad del usufructo que le permitía gozar de los frutos civiles que generaba el inmueble. Seguidamente, estimó el funcionario de primera instancia que el señor Luis Enrique Restrepo Vargas acudió a la agencia

inmobiliaria para que le administrara en arrendamiento el inmueble y lo hizo gozando de todas las facultades, pues suscribió el contrato y les exhibió la escritura donde se constituyó el usufructo vitalicio a su favor, entonces, era claro que a la terminación del contrato, surgió una obligación de resultado, objetiva, consistente en que debía entregar el inmueble a la persona con quien se celebró el contrato de administración, que no era otra que al señor Luis Enrique Restrepo Vargas, quien gozaba del usufructo sobre el inmueble.

Por su parte, halló que la inmobiliaria incumplió la carga de dejar documentada la forma en que terminó el contrato de arrendamiento, pues tampoco recogió pruebas acerca de a quién le entregó el inmueble o tan siquiera trajo prueba de que le haya entregado el inmueble a una persona autorizada por el mandante, lo cual ni siquiera fue capaz de contestar en su interrogatorio el representante de la inmobiliaria.

Concluyó, entonces, que la terminación del contrato de arrendamiento fue totalmente ajeno a la voluntad del contratante aquí demandante, de quien había recibido el inmueble en administración y no cumplió con la obligación de devolver o entregar a éste el mismo, sino que hay prueba de que se lo entregó materialmente a un tercero ajeno al contrato de administración. Agregó, que la demora del demandante en pedir explicaciones a la inmobiliaria porque no le hizo entrega del inmueble, puede ser reprochable, pero, en derecho, cuando alguien se extiende demasiado en el tiempo sin ejercer sus derechos, el castigo está dado por la prescripción, pero tal figura no había sido invocada por la demandada.

Estimó, entonces, que lo condigno era reconocer los cánones que pudo percibir el señor Luis Enrique Restrepo Vargas mientras estaba habilitado para percibir frutos, es decir, hasta que, por virtud de la Resolución 101 de febrero 16 de 2018 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, aquel perdió la titularidad del usufructo por haberse cancelado la anotación N° 24 en el folio de matrícula 001-717230, en la que constaba dicho derecho sobre el apartamento 301 del Edificio Marqueza, por ende, a partir de ese momento perdió el demandante la facultad para exigir que los cánones de arrendamiento se generen a su favor, retornado al propietario la propiedad plena solo a partir de esa fecha.

Aclaró, que el punto sobre la cancelación del usufructo era un tema ajeno al litigio, mismo que debía reclamarse frente a las personas que iniciaron la respectiva actuación administrativa, y que operó solamente respecto del apartamento 301, no así sobre el parqueadero y el cuarto útil, frente a los cuales, el señor Luis Enrique Restrepo Vargas continuaba siendo titular del usufructo vitalicio, siendo ese un tema por discutir frente a los actuales propietarios del inmueble.

Estimó, entonces, prudente, condenar a la demandada a pagar el valor de los cánones dejados de percibir por el señor Luis Enrique Restrepo Vargas, a razón de \$804.644 mensuales, incrementados cada año según el I.P.C. indicado para el arrendamiento de vivienda, descontando el 10% que le corresponderían a la inmobiliaria, más la indexación equivalente al IPC, aplicada desde la acusación de cada canon de arrendamiento hasta que se hiciera efectivo el pago, indexación aplicada a los cánones de arrendamiento causados desde marzo del 2015 hasta el 16 de febrero de 2018.

5. El recurso de apelación. Inconforme con lo así decidido, la agencia inmobiliaria demandada interpuso el recurso de apelación, para indicar que la pérdida del usufructo devino por error del demandante como usufructuario y del dueño que quedó como nudo propietario, al escribir en la escritura pública un número de matrícula errado, por lo que la Superintendencia de Notariado y Registro canceló por inválido dicho acto registral, de ahí, estima el censor, deviene una falta de legitimación en la causa por activa, al no tener el demandante la facultad legal de percibir los frutos.

Insiste, en que la obligación de la inmobiliaria frente al pago de los cánones solo iba o llegaba hasta la fecha de restitución del inmueble de parte del arrendatario a la inmobiliaria como arrendadora. Agregó, que era evidente la temeridad o mala fe del demandante, al esperar 5 años sin ejercer su demanda, por el presunto incumplimiento en la entrega del inmueble, alegando su propia culpa por negligencia para elevar este tipo de pretensiones indemnizatorias exorbitantes. Finalizó señalando, que, en virtud de la mentada resolución administrativa, todos los actos derivados del usufructo quedaron sin efectos, lo que conllevó la terminación del contrato de administración como si se tratase de una nulidad,

nulidad que conlleva efectos retroactivos y ultractivos, como si nunca hubiere existido el contrato.

Solicitó, entonces, revocar la sentencia, para, en su lugar, desestimar las pretensiones de la demanda y dar paso a los reintegros allí solicitados.

6. Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales. Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la parte demandada, de igual manera, no se observa que en el transcurso del proceso se haya irrumpido en alguna causal de nulidad, además, se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar sus tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

2. Cuestión previa. Es preciso anotar de forma antelada, que la sala no hará ningún pronunciamiento frente al argumento del recurrente, tendiente a endilgar culpa al nudo propietario y al usufructuario, por la supuesta invalidez y pérdida del usufructo, al propiciar ellos el error de registrar la escritura 597 del 27 de septiembre de 2.010, constitutiva de ese derecho real, en un número de matrícula errado, ya que la matrícula No 001-717230 no pertenece al apartamento 301, sino al apartamento 302 con la matrícula inmobiliaria No 001-717231, tema totalmente ajeno a esta contienda en su definición, porque fue un asunto que no hizo parte del proceso y por eso el juez con toda claridad advirtió que no estaba en discusión la legalidad del usufructo y eso libera a la Sala de cualquier pronunciamiento al respecto.

Además, en cuanto las pretensiones de la demanda para atribuir culpa a la demandada por la pérdida del usufructo, el juez también dejó en claro que existía una falta de legitimación en la sociedad demandada para resistir las pretensiones

acerca de la pérdida del usufructo, pues, en forma tajante expuso que la pretensión para el pago por la pérdida del usufructo no podía ser resistida por la inmobiliaria demandada, razón por la cual dedujo que ese era un pleito que debía debatir el usufructuario frente a los actuales titulares del inmueble, absolviendo de esas pretensiones indemnizatorias por la supuesta pérdida del usufructo al aquí recurrente, de modo que, no se observa en el censor un interés para recurrir por ese flanco la sentencia sobre un hecho fáctico y jurídico que fue despachado en forma negativa en el presente litigio, como tampoco podría emprender el Tribunal una labor argumentativa al respecto, sin eventualmente agravar la situación del apelante único, por consiguiente, para no invadir zonas que están por fuera del presente litigio en este segundo grado de conocimiento, hasta aquí llegará el pronunciamiento en torno al tema por parte de la Sala.

De otro lado, independientemente de que el Tribunal comparta o no la decisión del juez al estimar que con la cancelación en el registro del usufructo por parte de la autoridad registral, por ahí mismo surgía una falta de legitimación sobreviniente en el demandante para exigir el pago de los cánones de arrendamiento y por ese motivo fue que sólo reconoció la indemnización respecto de los cánones de arrendamiento hasta el día en que la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Resolución administrativa 101 de febrero 16 de 2018 cancelado la anotación 24 en el folio de matrícula 001-717230, en la que constaba el derecho de usufructo del demandante sobre el apartamento 301 del Edificio Marqueza; sin embargo, para la Sala resulta, que aunque fáctica y jurídicamente resulte discutible dicha decisión, de todas maneras, la parte demandante no apeló la sentencia en la parte que le fue desfavorable, mientras que, la agencia demandada, tampoco tenía interés en entrar a terciar en esa discusión que para nada lo afectó, razón suficiente que explica la falta de competencia del Tribunal para abordar cualquier discusión a ese respecto.

3. De acuerdo entonces a los argumentos que componen el recurso de apelación formulado contra la sentencia de primer grado, la cual acogió parcialmente las pretensiones de la demanda, el primer problema jurídico que corresponde a la Sala resolver, es lo relacionado con el ataque a la sentencia por la parte demandada,

en cuanto si el actor Luis Enrique Restrepo Vargas está legitimado en la causa para formular las pretensiones contenidas en el escrito genitor del proceso.

3.1. Legitimación en la causa. Sobre la naturaleza de esta figura, ha reiterado la CSJ en su sala de casación civil, que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida esta *“...como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión”*¹

Cuando hablamos de legitimación, entonces, bien puede hablarse de la facultad para reclamar un derecho o una prestación en razón de la situación jurídica que ocupa un sujeto de derecho en una relación jurídica, entendiendo relación jurídica como la que nace y existe entre las personas naturales o jurídicas o, en general, entre sujetos de derecho, **como consecuencia de negocios o actos jurídicos o de hechos jurídicos según la Ley.**

3.2. En el presente caso, como premisa fáctica, se tiene que Luis Enrique Restrepo Vargas, vía responsabilidad civil contractual, reclama la indemnización de daños y perjuicios que le ha causado la inmobiliaria demandada Proteger Ltda., al incumplir una de las obligaciones que le imponía el *“...Contrato de Administración de Bien Inmueble Destinado a Vivienda Urbana...”*, por hechos, tales como que a la terminación del contrato debía proceder a la entrega del inmueble objeto del contrato al demandante y que no a un tercero ajeno a la relación contractual.

Es preciso aclarar entonces la cadena de negocios que subyace al presente litigio: **i)** mediante Escritura Pública N° 597 del 27 de septiembre de 2.010, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Segovia, el señor CARLOS MARIO RESTREPO SANPEDRO, en su condición de propietario, constituyó derecho real de Usufructo

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 23 de abril de 2007. M.P. Dra. Ruth Marina Díaz Rueda. Exp. 73319-31-03-00-1999-00125-01

Vitalicio a favor del señor LUIS ENRIQUE RESTREPO VARGAS, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-712230 y 001-717213 de la Oficina de Registro de Medellín-Zona Sur, que en forma equivocada parece quedó vinculado con el apartamento 301, y parqueadero y útil respectivamente, ubicados en la calle 35 sur N° 41-36 Edificio Torre Marqueza de la nomenclatura de Envigado – Antioquia, error que finalmente para nada influyó en la validez del contrato de administración, como se verá.

ii) Luego, digamos que el entonces usufructuario, Luis Enrique Restrepo Vargas, suscribió Contrato de Administración de Bien Inmueble destinado a Vivienda Urbana número 1.249, con la empresa Inmobiliaria y Administraciones Proteger Ltda, en el que ésta última asumió la administración de aquel inmueble (Apartamento 301 del Edificio Marqueza), siendo ese y ningún otro el inmueble que recibió para la administración con la finalidad de arrendarlo y consignar a nombre del contratante el valor de los cánones de arrendamiento acordados con los terceros arrendatarios, previa deducción de comisión y gastos legales.

3.3. El inmueble había sido tomado por la arrendataria Ángela del Socorro Parra, quien se encontraba habitando el inmueble en tal calidad, misma que entregó el inmueble a la agencia el pasado **12 de febrero de 2015**, fecha en que se dio por terminado el contrato de arrendamiento que había celebrado con la inmobiliaria, según consta en el acta de “*recibo del inmueble*” (cfr. fl. 16 exp. contestación a la demanda); seguidamente y supuestamente en cumplimiento de la cláusula TERCERA p) del contrato de administración, la demandada procedió hacer entrega del inmueble al actual dueño, sin parar mientes en que éste resultaba un tercero ajeno a la relación contractual, por eso, el actor llama a juicio a la agencia inmobiliaria, para que la indemnice por el incumplimiento contractual y responda civil y contractualmente por haberlo privado del disfrute del inmueble, al haberlo entregado a un tercero.

3.4. Siendo obsecuentes entonces, con el principio de relatividad de los contratos, resulta claro que el señor Luis Enrique Restrepo Vargas es titular de la relación jurídica contractual de administración de inmueble de vivienda urbana, por virtud de la cual le entregó dicho inmueble a la agencia inmobiliaria para cumplir con el objeto del contrato, con independencia del error en que haya incurrido el otorgante

del usufructo al señalar en la escritura un folio de matrícula que correspondía era al apartamento 302 y que no al 301, pues lo jurídico aquí es que ese error no invalidaba el contrato de administración que se celebró entre demandante y demandada y cuyo objeto de todas maneras era el apartamento 301 que la agencia de arrendamiento recibió a satisfacción, última que incumplió con la obligación de devolver el inmueble a su contraparte al término del contrato y, en consecuencia, contrario a lo que arguye el recurrente, el demandante sí estaba facultado para demandar los perjuicios que reclama.

Confunde aquí la sociedad demandada la condición de usufructuario del demandante con su calidad de contratante frente al contrato de administración de inmueble para el arrendamiento del apartamento 301 del Edificio Marzqueza de Envigado, pues, de la literalidad del contrato no se sigue que se haya condicionado su validez y existencia con la calidad de usufructuario del mandante, misma calidad que tan siquiera se mencionó en el contrato, razón por la cual el demandante está en todo su derecho de exigir a la demandada la indemnización de perjuicios al no hacerle entrega o devolución del objeto a la terminación del contrato, y por eso el juez de la causa tan solo concedió indemnización de perjuicios a manera del pago de los cánones de arrendamiento hasta el día de la resolución administrativa que ordenó la cancelación del usufructo, pues hasta esa fecha interpretó que al demandante debió respetársele la tenencia legítima del inmueble.

En conclusión, no prospera el ataque del demandado respecto de la falta de legitimación del demandante.

4. La responsabilidad civil contractual. La declaratoria de dicha responsabilidad, en el lenguaje jurídico colombiano, en términos generales, es una pretensión que alude al reclamo que hace la víctima de un daño ocasionado por el **incumplimiento de las obligaciones emanadas de un contrato**.

Se entiende, entonces, por responsabilidad civil contractual, la que surge en relación a la persona natural o jurídica, que debe responder por el daño que le ha causado a otra, por incurrir en el incumplimiento o en la ejecución tardía o imperfecta de sus obligaciones emanadas de un contrato válido que han celebrado

y que los vincula como partes, de modo que al contratante incumplido le corresponde reparar o indemnizar los perjuicios irrogados al otro.

Para la configuración de la responsabilidad en comento han de reunirse los siguientes presupuestos: **a)** Que exista un contrato bilateral celebrado por el demandante y el demandado. **b)** El hecho dañoso. **c)** El perjuicio. **d)** El nexo causal. **e)** La culpa.

Nuestra Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, recordó en la SC7220-2015, del 9 de junio del 2015, que frente al incumplimiento del contrato cabe ejercitar la acción indemnizatoria, providencia de la cual se destaca:

“2. En ese contexto, cabe precisar que la «responsabilidad civil contractual» encuentra su fundamento en el «título 12 del libro cuarto» del Código Civil, que regula lo atinente al «efecto de las obligaciones», perfilándose así una institución distinta a la denominada «responsabilidad civil por los delitos y las culpas» a la que se refiere el «título 34 del libro cuarto» del citado ordenamiento; tesis acogida por esta Corporación desde hace aproximadamente un siglo, siguiendo el criterio de la doctrina y jurisprudencia francesa, a partir del cual se define aquella, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño sufrido por el «acreedor» debido al incumplimiento del «deudor» de obligaciones con origen en el «contrato».

Así mismo, existe consenso que ante el «incumplimiento contractual», el «acreedor» en procura de la protección del derecho lesionado, está facultado para pedir el «cumplimiento de la obligación», o la «resolución del convenio», además de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la «obligación», o por su defectuoso cumplimiento.

Sobre la aludida temática, la Corte en sentencia CSJ SC 9 mar. 2001, rad. 5659, sostuvo lo siguiente:

(...) Trátase aquí, según puede establecerse, de un proceso de responsabilidad civil contractual, razón por la cual el acogimiento de la acción depende de la demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento de la

convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado.

(...)

Si los contratos legalmente celebrados ‘son una ley para los contratantes’ (art. 1602 C.C.) y, por consiguiente, ‘deben ejecutarse de buena fe’ y ‘obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella’ (art. 1603 ib.), lógico resulta que su incumplimiento injustificado esté sancionado por la ley misma y que tal comportamiento, por ende, habilite al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesoria a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, (...).

Sobre el particular tiene dicho esta Sala de la Corte: ‘El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesoria o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados’. (Sent. de 14 de marzo de 1996, Exp. No. 4738, G.J. CCXL, pág. 407) (se subrayó).

4.1. En ese orden, el asunto a definir se concreta a determinar si existe responsabilidad **civil contractual** en cabeza de la entidad inmobiliaria demandada, al no realizar la devolución del inmueble al titular del convenio de administración celebrado, una vez terminado el contrato de administración, con las secuelas que al respecto se deriven, lo anterior, toda vez que la impugnación elevada por el vocero de la parte demandada, se funda en señalar, en esencia, que no se estructuran los elementos propios de dicha responsabilidad.

4.2. En efecto, ha de advertirse que el recurrente invoca a su favor la cancelación del usufructo que se había registrado en favor del demandante sobre el inmueble dado en administración, decisión que mediante resolución administrativa fue declarada por la autoridad registral mediante resolución **101 del 16 de febrero de 2018**, de donde la demandada deduce que, por fuerza de tal decisión, se perdieron fáctica y jurídicamente los beneficios del titular del usufructo, incluyendo el derecho a percibir frutos, quedando terminado de esa manera el contrato de administración.

4.3. Para entregar respuesta a este punto neurálgico de la apelación, es ineludible dejar claro, que una cosa es estudiar la incidencia que pudiera tener la referida decisión de la autoridad registral en el campo civil y concretamente en el contrato de usufructo y, otra, bien distinta, es la que pudo tener frente al contrato de administración, pues frente a la primera, ya se dijo anticipadamente que la validez o no del contrato de usufructo no estaba en discusión y por contera no interesa analizar la incidencia que pudo tener la cancelación del registro de ese acto en cuanto la calidad de usufructuario del aquí demandante, pues lo que se debate es el incumplimiento del contrato de administración y esa calidad de usufructuario ni le quita ni le pone nada al contrato de marras, pues a la inmobiliaria se le hizo entrega de un inmueble que ella debía devolver al demandante y no lo hizo así, sin que podamos desviar la mirada a la calidad de usufructuario del actor.

De otro lado, si en gracia de discusión alguna incidencia hubiere de tener la calidad de usufructuario en la celebración del contrato de administración, en cuanto podría tocar con la legítima tenencia del inmueble que, al parecer, por error llegó a manos del demandante, ese sería un hecho ajeno a la empresa de arrendamiento y por eso quedó dicho en párrafos anteriores que la legitimación para discutir esa situación estaría entre los herederos del señor CARLOS MARIO RESTREPO SANPEDRO y el señor LUIS ENRIQUE RESTREPO VARGAS aquí demandante, y nadie más.

4.3.1. Otra cosa es que la justicia civil, en ejercicio de la función juzgadora, hubiera hecho obrar la institución jurídica de la ineficacia por nulidad en cuanto al error presentado y falta de identidad del inmueble en cuanto la constitución del usufructo y la incidencia que haya podido tener en la validez de la tenencia del demandante

respecto del apartamento 301 dado en administración y que se hubiera proferido una decisión que desvinculara a la inmobiliaria demandada frente al contrato que se señala incumplido, pero mientras eso no hubiese ocurrido y por más buena fe que haya tenido la demandada, no podía deshonorar sus obligaciones contractuales, sin que pudiera *motu proprio* hacer de juez de la causa y decidir la entrega al verdadero dueño del inmueble, quien de todas maneras era un tercero o un extraño frente al contrato de administración.

Se apresuró entonces la demandada al creer que la cancelación en el registro del usufructo había producido una nulidad en cadena, tanto del usufructo mismo como del contrato de administración, sin que hubiere mediado ninguna decisión judicial que la hubiere desvinculado de los efectos de dicho contrato, hasta el punto que las partes hubieren sido regresadas a la situación que tenían antes de su celebración, por lo que si nada convino con su demandante para que autorizara la entrega al propietario y para que no le siguiera pagando a él los cánones del arrendamiento, sin que tampoco mediara una decisión judicial, por cuanto a falta de acuerdo bilateral entre los contratantes, siempre habrá de ser un juez el que disponga invalidar tal o cual contrato y que se devuelvan bienes, que se devuelvan dineros, que se paguen prestaciones como frutos, mejoras, deterioros, etc.

Se repite, que esos temas sobre la validez del usufructo son aquí completamente impertinentes, puesto que el error cometido sobre la celebración del usufructo que se aplicó a un inmueble distinto al que le cabía, resultó ser un asunto que aquí no tuvo acogida porque desbordaba el contenido del contrato de administración y la demandada no tenía legitimación para resistir esa pretensión, razón por la cual el juez denegó lo relacionado con la supuesta culpa de la demandada en la pérdida o terminación del usufructo en perjuicio del demandante –como éste lo pregonó en la demanda-, sin que esa decisión administrativa tuviera injerencia en la tenencia que de buena fe tenía de antes el demandante.

4.4. Y es que no se desconoce, como quedó establecido en la citada resolución, si la escritura pública número 597 del 27 de septiembre de 2010 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Segovia, en virtud de la cual el señor Carlos Mario Restrepo Sanpedro, en su condición de propietario, constituyó derecho real de

Usufructo Vitalicio a favor del señor Luis Enrique Restrepo Vargas, misma que contenía un error de identificación del inmueble sobre el cual recaía el usufructo y por eso nunca ha debido inscribirse, ya que, la “...**descripción del bien inmueble y los títulos antecedentes no correspondían a la tradición jurídica de este folio de matrícula inmobiliaria...**”, refiriéndose al folio inmobiliario **001-712230**, ordenando, en consecuencia: “...**ARTÍCULO PRIMERO: Invalidar en el folio de matrícula inmobiliaria 001-717230 la anotación 24, correspondiente a la escritura pública 597 de 27 de septiembre de 2010 de la Notaría Única de Segovia, por no cumplir con el requisito de legalidad como se fundamenta en las consideraciones...**”; sin embargo, eso no conllevaba, y mucho menos como consecuencia automática, la invalidez o nulidad del título que contenía el usufructo, mismo que con sus errores seguía figurando en la escritura y que ningún juez había declarado ineficaz hasta ese momento, del cual surgió nada menos que la tenencia de buena fe del aquí demandante, misma que lo llevó a celebrar en forma legítima el contrato de administración incumplido por la demandada.

Es claro entonces, que la autoridad registral en uso de sus atribuciones administrativas y en ejercicio de la función registral, profirió el susodicho acto administrativo que canceló e invalidó dicha anotación de usufructo en el registro inmobiliario, corrigiendo dicho error en el registro y que no sobre el título porque no podía, con la única finalidad de dar publicidad al acto para proteger derechos de terceros y por eso cabía aclarar la real situación jurídica del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **001-712230**, por lo que, dicha anotación se presumió válida y correcta hasta la calenda en que el error fue corregido por faltar a los presupuestos para ser anotado y publicitado en dicha matrícula inmobiliaria el **16 de febrero de 2012**, conforme los artículos 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, más no por contener en su formación germen de la nulidad, tornándose entonces, se itera, en una decisión proferida en ejercicio de la función registral, que no jurisdiccional que, por supuesto, el juez civil ordinario debe acatar, pero, al estudiarse sus consecuencias jurídicas en el ramo civil, se encuentra que, en modo alguno produce los anotados efectos *ex tunc* que pretende darle la parte recurrente, pues confunde la titularidad del usufructo con la calidad de contratante de la persona que le dio en administración un inmueble del cual tenía en ese momento la tenencia de buena fe, misma que solamente y en forma tácita se

aceptó como existente y, por ahí mismo, terminada por el juez del caso, hasta el **16 de febrero de 2018**.

4.5. Ahora bien, revisado el trámite de este proceso, ha sido ajeno a toda discusión que el día 10 de julio de 2012, las partes aquí enfrentadas, celebraron un “*Contrato de Administración de Bien Inmueble destinado a Vivienda Urbana*” número 1.249 (cfr. fl. 31-33), sobre los inmuebles que correspondían al apartamento 301, y parqueadero y útil, ubicados en la calle 35 sur n° 41-36 Edificio Torre Marqueza, concediéndose expresamente por parte del señor Luis Enrique Restrepo Vargas la facultad de arrendarlo y, por consiguiente, asumiéndose por parte de la agencia inmobiliaria la correlativa obligación de consignar el valor de los cánones de arrendamiento acordados con los arrendatarios, previa deducción de una comisión y gastos legales a favor de esta última.

4.6. No obstante, dicho contrato de administración exhibido como fuente jurídica del derecho invocado en la demanda, fue terminado, según el señor Representante Legal de la inmobiliaria demandada, debido a que la arrendataria ocupante del inmueble, anunció la terminación del contrato de arrendamiento, hecho por el cual procedió a entregárselo a un representante del propietario, con quien había firmado un contrato de mandato.

4.7. La agencia inmobiliaria, entonces, se opone a las pretensiones alegando que cumplió a cabalidad dicha obligación, sin embargo, su representante legal confesó en interrogatorio de parte, que lo entregó a una abogada del señor Carlos Mario Restrepo Sanpedro y que, con este último, tenía firmado un contrato de mandato, siendo ese el protocolo que normalmente se maneja en dicha entidad empresarial, esto es, verificar quién aparece en el folio real como propietario y entregarle sólo a esa persona el inmueble, destaca el Tribunal, olvidándose que el contrato de administración de un inmueble no solamente se puede celebrar con el propietario sino con el poseedor, usufructuario o tenedor y por eso se adelanta o advierte un craso error de interpretación jurídica por parte de la inmobiliaria demandada.

Ahora bien, el hecho que acaba de relatarse merece las siguientes precisiones para contextualizar lo ocurrido: ocurre que el **14 de febrero de 2010** la agencia inmobiliaria demandada suscribió un contrato de administración con el señor

Carlos Mario Restrepo Sanpedro, entonces propietario pleno del inmueble, hasta que, en septiembre 27 de esa misma anualidad, decidió conferir usufructo vitalicio al señor Luis Enrique Restrepo Vargas, haciéndole entrega del inmueble, por lo que éste último, en ejercicio de ese derecho, el **10 de julio de 2012**, suscribió un contrato de administración con la misma inmobiliaria, relación contractual que perduró por espacio de aproximadamente cinco años y la cual nunca estuvo atada a la condición de usufructuario del mandante, como que curiosamente al firmar aparece haciéndolo encima de la palabra “PROPIETARIO”, cuando realmente no lo era y eso explica que la empresa de arrendamiento simplemente firmó ese contrato con éste sin que le interesara mayormente la calidad o vínculo jurídico del mandante frente al inmueble, privilegiando la tenencia sobre el inmueble y nada más.

4.8. Por consiguiente, los problemas para la entidad inmobiliaria demandada asoman, debido a la confesa falta de diligencia a la hora de cumplir con la obligación contractual de entregar materialmente el inmueble a quien para el año 2015 era el tenedor de buena fe de los inmuebles y el titular de la relación contractual con la agencia de arrendamiento, pues es inaceptable que un comerciante profesional remunerado, dedicado a la administración de inmuebles para poner en arrendamiento de terceros, incumpla con esa obligación principal impuesta por fuerza del contrato de administración, con la excusa que a la terminación del contrato hizo entrega de él o se lo devolvió a la abogada de los herederos del señor Carlos Mario Restrepo Sanpedro, debiendo primar para ella la calidad de propietario como mandante, ignorando que su contratante era el aquí demandante y que ningún juez de la República y tampoco el mandante Luis Enrique Restrepo Vargas le ordenaron dicha entrega a un tercero ajeno al contrato. Por consiguiente, por más que la inmobiliaria hubiese obrado de buena fe, de todas maneras, su conducta resulta torpe y contraria a las obligaciones del contrato de administración.

5. Valga anotar en este punto, que la Sala estima acertado el ejercicio de tipificación de las obligaciones de la agencia inmobiliaria que dedujo el funcionario de primera instancia, encuadrando el asunto en el marco jurídico de un contrato de mandato, celebrado entre la inmobiliaria como mandataria y el señor Luis Enrique Restrepo Vargas, en calidad de mandante, para la administración

(arrendamiento) de un inmueble, negocio jurídico que, como se vio, se documentó en un contrato.


Por consiguiente, es claro que la entidad demandada Inmobiliaria y Administraciones Proteger Ltda., adquirió la obligación de gestionar negocios ajenos con celosa diligencia, traducidos en una diligente explotación del bien, conducta en la que, por supuesto, se encuentra inmersa la obligación de que a la terminación del contrato debía devolver a su mandante el inmueble que servía para desarrollar el objeto del contrato, de ahí que, en este caso, el referente de si cumplió o no, no esté en determinar si aplicó o no al contrato de administración los conocimientos de un profesional calificado, sino, simplemente, en los de un comerciante diligente.

5.1. En efecto, el punto álgido entonces concierne a que la agencia demandada claramente confunde la terminación del contrato de arrendamiento que había celebrado con uno de sus clientes en el mercado inmobiliario, con la terminación del contrato de administración de bien raíz, puesto que el acta de “...*recibo del inmueble...*” (cfr. fl. 16 exp. contestación a la demanda), únicamente da fe que entre arrendataria y administradora quedaron mutuamente a paz y salvo, pero, la obligación dimanante de la terminación del contrato de administración y/o mandato, consistente en devolver el inmueble al contratante, quedó incumplida a cargo de la inmobiliaria, es lo que claramente se deduce en forma literal p) de la cláusula TERCERA, OBLIGACIONES DE EL PROPIETARIO, del aludido vínculo contractual, la cual consigna como obligación del contratante propietario o mandante: “...**recibir el inmueble a la ADMINISTRADORA** al momento de terminación del contrato de arrendamiento independiente de cuál haya sido la causal, porque en su defecto, LA ADMINISTRADORA enviará las llaves del inmueble por correo certificado, con lo cual quedará verificada **la obligación de entrega del inmueble...**”. Obligación que la demandada nunca cumplió, pues, como ha quedado demostrado, no hizo entrega del inmueble al mandante y tampoco le envió las llaves por correo certificado, como se había comprometido en forma obligatoria.

5.2. No se trata entonces de exigirle a la demandada que fuese un eminente comerciante. No. Se trata de que sea, por lo menos, un buen comerciante, pues,

así como al inicio de la relación contractual condujo de la mano al mandante, de quien recibió la escritura 597 del 27 de septiembre de 2010, donde constaba el usufructo, pero no obstante dejó huella documental de haberle recibido a este el inmueble en calidad de propietario (según se observa en la imagen), por lo que con independencia de la resolución administrativa que canceló la inscripción del usufructo, la obligación de la demandada no era otra que devolver en el estado en que recibió el inmueble a manos del contratante Luis Enrique Restrepo Vargas, pero así no procedió, sino que lo entregó equivocadamente a un tercero, sin importar que en la realidad fuera su dueño.

INFORMACION DE PROPIETARIOS PARA CELEBRAR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON INMOBILIARIA PROTEGER.

CONTRATO NUMERO 1248
 NOMBRE COMPLETO Luis E Restrepo V
 CEDULA DE CIUDADANIA 2705131 DE Segovia
 DIRECCION DE RESIDENCIA CLL 52-46-132
 CIUDAD Y BARRIO Segovia Reina
 TELEFONO DE RESIDENCIA Y CELULAR 3113336368
 TELEFONO DE UN FAMILIAR 8318018
 DIRECCION OFICINA Y TELEFONO _____
 CORREO ELECTRONICO 5 chuchinza@hotmail
 RESPONSABLE DE IVA SI _____ NO X
 RETENEDOR SI _____ NO X
 NUMERO DE CUENTA BANCARIA 023-06469-3 cra ahorros Banco Santander
 NOMBRE TITULAR DE LA CUENTA Luis Enrique Restrepo V
 AUTORIZO PARA QUE ME CANCELEN LA ADMINISTRACION. SI si NO _____
 AUTORIZO PARA QUE ME CANCELEN EL IMPUESTO PREDIAL SI si NO _____

 FIRMA DEL PROPIETARIO.

5.3. No es un despropósito jurídico entonces, exigirle esa misma diligencia a la hora de devolver el inmueble a la terminación del contrato de administración. Dice el representante legal en su interrogatorio, que no es que se lo haya “...entregado a cualquiera, no es que un tercero haya ingresado a la oficina y le hayan hecho entrega del inmueble, lo cual, agrega, “...no tendría presentación...” pero, estima la Sala, que lo que en verdad no tiene presentación, es desobedecer la función de la ley negocial prevista en el artículo 1602 del Código Civil, según la cual, “...Los contratos son “una ley” para las partes (art. 1602, C.C.), “deben ejecutarse de buena fe” y “obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas

que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenece a ella” (art. 1603, ib.).

5.4. Con toda razón, nuestra Corte de Casación advierte en su Sala Civil que los contratos “...se celebran para cumplirse y, por ende, la desatención de los compromisos surgidos de ellos por sus celebrantes, constituye una franca violación de la ley contractual, comportamiento que, **como cuando se quebranta la ley ordinaria o general, es repelido por el derecho.**”

“Y es que las cosas no podrían ser de otra manera, pues la rebeldía a acatar los deberes contractuales contradice la esencia misma del contrato, como fuente que es de las propias obligaciones insatisfechas, en tanto que deja a su acreedor, de un lado, vinculado al pacto, que pese al incumplimiento sigue vigente, y, de otro, impedido de obtener la contraprestación prevista a cambio de la suya...”²

No se demostró entonces justificación alguna por parte de la inmobiliaria demandada, para no haber dado cumplimiento a esa obligación contractual de devolver materialmente el inmueble, impuesta por virtud del contrato de administración celebrado con el señor Luis Enrique Restrepo Vargas, obligación que, por lo menos, quedó incumplida hasta la fecha en que el juez a quo lo estimó, pues ya vimos cómo no puede el tribunal asumir una posición diferente frente a ese tópico que sólo le es desfavorable al demandante, quien con su silencio admitió que por lo menos hasta ese día **16 de febrero de 2018** se había incumplido la obligación de entregar por parte de la inmobiliaria.

5.5. Tampoco podría concluirse que el acaecimiento del error corregido por la autoridad registral, hizo generar en la agencia inmobiliaria la certeza de que el usufructo ya no estaba vigente y la indujo a entregarle el inmueble a los herederos del propietario pleno, por conducto de una abogada que se presentó a recibir el inmueble a nombre de aquellos, pues, claramente el decaimiento de la anotación registral de usufructo, vino a presentarse tres años después, esto es, el **16 de febrero de 2018, mientras que** el incumplimiento en la entrega del inmueble se enrostra en la demanda a la inmobiliaria desde el **12 de febrero del 2015**.

² CSJ. SC3366-2019 Radicación n.º 23001-31-03-001-2011-00109-01. M. P. Álvaro Fernando García Restrepo

6. Ahora bien, el recurrente encuentra mala fe en el hecho que el demandante no le haya reclamado a ella la entrega del inmueble en forma inmediata y oportuna, esto es, desde marzo del 2015 cuando echó de ver que no le habían consignado el canon de arrendamiento correspondiente a ese mes, arriendo del que supuestamente recibió sus sustento, sino que haya dejado pasar 4 años para entablar la demanda, no obstante, es claro que el legislador destinó una sanción precisa para quien deja transcurrir el paso del tiempo sin ejercer algún derecho, es decir, por inercia del titular, cual es, la prescripción extintiva de las acciones, tema que desborda la competencia de esta Corporación, pues, es suficientemente conocido que uno de los requisitos para su configuración, además del anotado, es que haya sido alegada por la parte interesada, como que el juez no puede declararla de oficio, como bien lo entendió el funcionario de primera instancia.

7. No saliendo avante las súplicas del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, será condenada en costas, conforme lo ordena el artículo 366 del C. G. del P.

De esta manera y con fundamento en las precedentes consideraciones, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín***, Sala Cuarta de Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III. FALLA:

PRIMERO: Confirmar la sentencia del 10 de diciembre de 2020, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, al fallar en primera instancia la presente causa, ello, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de segunda instancia a los demandados, a favor del demandante, tras la resolución desfavorable de su recurso. Para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el Magistrado Sustanciador.

TERCERO: Remítase el expediente de la referencia al Juzgado de origen, previas

las anotaciones de Ley.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado