

## REPUBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

REFERENCIA: VERBAL -RECONOCIMIENTO DE FRUTOS-  
DEMANDANTES: CESAR AUGUSTO CAÑAS Y LEONOR LOZADA  
DEMANDADO: BRONCES Y LATONES ALEADOS SAS  
RADICADO: 2021-00849

Funza, Cundinamarca, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

#### I. ASUNTO

De conformidad con lo ordenado en audiencia de fecha 19 de octubre del hogaño y conforme a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia en forma escrita dentro del proceso verbal de la referencia, después de observar que no existe causal alguna que invalide lo actuado.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

#### II. ANTECEDENTES

Los señores CESAR AUGUSTO CAÑAS Y LEONOR LOZADA MUÑOZ formularon proceso verbal de mayor cuantía en contra de BRONCES Y LATONES ALEADOS SAS., con el fin de que se le reconocieran los frutos civiles que produjo el inmueble ubicado en la Calle 9B No. 19A-62 del municipio de Mosquera, desde el día 30 de mayo de 2017 con ocasión al

usufructo abusivo por su contraparte en cuantía total de \$ 2.756.400.067, junto con sus intereses moratorios hasta que se realice su pago.

La demanda se sustentó en los hechos que merecen ser sinterizados de la siguiente manera (*archivo digital No.18*):

Los señores Cesar Augusto Cañas y Leonor Lozada Muñoz y la sociedad BRONCES Y LATONES ALEADOS SAS., son dueños en común y proindiviso del predio ubicado en la Calle 9B No. 19A-62 del municipio de Mosquera, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1253892 de la ORIP de la ciudad capital; derecho real que adquirieron en virtud del proceso arbitral T-24-2016 de la Cámara de Comercio de Facatativá de fecha 30 de mayo de 2017, adjudicación por pérdida del ánimo societario en la parte demandada.

Expresó que antes de la aludida adjudicación, los demandantes eran socios de la sociedad demandada, en donde se construyó una bodega con un área de 5.096 M2, donde funciona actualmente las instalaciones de la planta industrial de la empresa que lleva el mismo nombre de la parte pasiva de la presente acción.

Indicó que desde que se profirió el laudo arbitral, esto es, 30 de mayo de 2017, su exsocio, no ha permitido el libre uso y goce individualmente de sus partes, por lo tanto, se hace necesario el reconocimiento de los frutos de la parte que le corresponde conforme a sus derechos de cuota.

Culmina diciendo que ante este mismo despacho judicial curso proceso divisorio en el cual se profirió sentencia en donde se decretó la venta del inmueble en mención y, además, se ordeno su secuestro; cautela que se materializo en debida forma en donde quedo establecida la obligación a cargo

del secuestre de constituir contrato de arrendamiento con la empresa demandada, sin embargo, tal circunstancia no se cumplió.

**Actuación Procesal:** La demanda fue admitida mediante auto de fecha 17 de febrero de 2022, en donde se ordenó entre otras cosas, la notificación del extremo pasivo de la contienda. La sociedad demandada se notificó en forma personal oponiéndose a las pretensiones y en tiempo formuló las siguientes excepciones de mérito (*archivo digital No. 27*):

- **Buena fe:** Sustentada básicamente con el argumento de que: *“las relaciones jurídicas que han enfrentado a los demandantes con la sociedad demandada, se derivan de un litigio divisorio de la cosa común, que tiene origen en las ADJUDICACIONES decretadas en un Laudo Arbitral, que falló en EQUIDAD. En él, la sociedad BRONCES Y LATONES ALEADOS SAS, está obligada a ADQUIRIR las acciones societarias CESAR CAÑAS Y LEONOR LOZADA y como contraprestación a este requerimiento en equidad, AJUDICO, el derecho de dominio del Lote de Terreno folio de matrícula inmobiliaria 50C-1253892, ubicado en la vereda Siete Trojes, del Municipio de Mosquera con un área aproximada de 16.121,96 Mts 2. Porcentualmente a CESAR CAÑAS el 32.73% y a la Señora LEONOR LOZADA el 34.89% Bronces y Latones Aleados, ha cumplido a cabalidad con el Laudo, el cual NO COMPROMETE FRUTOS, pero si mejoras y servidumbres. En todo caso, la sociedad demandada, nunca suscribió contrato de arrendamiento o similar que permitiera que el inmueble produjera rentas económicas. Tampoco dispuso de entregar en arriendo el 69,4% del Lote de Terreno para siembras o cosechas, lo que ha permitido que esa parte de lote de terreno, permanezca prístino.*

*El laudo arbitral cuyo fallo se profiere en EQUIDAD, no puede ser considerado con un acto jurídico que genere CONTRAPRESTACIONES MUTUAS distintas a la que el mismo laudo fijó. Es decir, LAS ADJUDICACIONES. Lo anterior cobra importancia y más que ella, fija un alcance jurídico frente al MODO DE ADQUISICION del derecho de dominio. Por tratarse de un acto de la jurisdicción arbitral, no voluntario o por convención de partes, las obligaciones que asume cada beneficiario del fallo, deben fijarse conforme él lo dispone y por supuesto, materializado el mismo a través del registro público, asumiendo las cargas propias de la condición de COPROPIETARIO”.*

**-Inexistencia de frutos naturales y civiles:** Argumento que: *“Desde el inicio del proceso Arbitral, el Laudo y hasta la Sentencia que ordenó la División de la cosa común, NO se han declarado o acreditado FRUTOS NATURALES O CIVILES. El laudo Arbitral EN EQUIDAD, respetó el derecho de la sociedad Bronces y latones SAS a no disolverse y liquidarse, por no existir causal legal o jurisprudencial que lo permitiera, pero resolvió en equidad la controversia obligando a la sociedad a adquirir las acciones societarias de los demandantes y como contraprestación, ADJUDICAR el derecho de dominio en una porcentualidad a Cesar Cañas y Leonor Lozada, señalando claramente que la adjudicación comprometía MEJORAS Y SERVIDUMBRES, pues frente al tema de frutos naturales y civiles , por su inexistencia, no los consideró ni tampoco los declaró para su causación y reconocimiento futuro. En todo caso, muy a pesar de no haberlos declarado, los frutos naturales no se percibieron por la razón prístina del Lote de terreno y los frutos civiles no se causaron ni pagaron dado que el lote de terreno no fue objeto de explotación económica, por y como consecuencia de su limitación ambiental para explotarlo industrialmente,( Prohibición del POT) Y la imposibilidad de explotarlo comercialmente, ya que si bien el POT permite el uso comercial y de Vivienda, ni para lo uno ni para lo otro, esta APTO, bien porque el 69.4% es lote de terreno prístino, y porque la construcción que se levantó sobre él, fue edificada especialmente para la industria de fundición de metales no ferrosos. Por ello, la razón de la Subestación eléctrica que le sirve al predio, las cimentaciones que soportan los hornos de fundición etc. Estas razones claramente detalladas en el dictamen pericial que se aporta con esta contestación, que distan sustancialmente del presentado con la demanda, NO PERMITEN adoptar o aplicar el método de COMPARACIÓN CON INMUEBLES DE NATURALEZA INDUSTRIAL O COMERCIAL, para asignar, tanto su valor económico, como el de sus presuntos frutos, sino con un inmueble o inmuebles del sector, cuya naturaleza sea LOTE DE TERRENO”.*

**-Improcedencia económica de frutos civiles presuntos:-** *“Se fundó en lo siguiente: “El código civil en su artículo 717, Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran. Tanto uno como otro deben caracterizarse por su EXIGIBILIDAD bajo la regla del artículo 716 ibidem. No se deben frutos civiles que no se han causado, bien por consecuencia de un arrendamiento, un contrato de cosecha, pastaje, o arrendamiento de local comercial.*

*Ninguno de estos elementos y conceptos se ha predicado sobre el inmueble de la vereda Siete Trojes, del Municipio de Mosquera con un área aproximada de 16.121,96 Mts*

2, lo que hace *IMPROCEDENTE SU RECONOCIMIENTO Y EXIGIBILIDAD PARA SU PAGO*. La demanda introductoria como contiene y compila una sola evidencia documental que permita inferir esta situación jurídica. Por lo tanto, no resulta procedente su declaratoria. Sumado a lo anterior y teniendo en cuenta la naturaleza jurídica y económica del inmueble, según lo establece el POT del municipio de Mosquera, y se argumenta en el dictamen pericial que se acompaña con esta contestación, que lo identifica como *UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION inalterado*, cuya construcción que compromete el 30 % del total, está estructurada para el uso de una industria de fundición de metales no ferrosos, no permiten caracterizarlo jurídica y económicamente APTO, o con aptitud, para generar frutos, ni naturales, ni civiles distintos a los que su *HABILITACION JURIDICA Y REGULATORIA establece. Lote de terreno*”.

**-Falta de aptitud y vocación industrial, habilitación jurídica y económica como lote de terreno inalterado:** Se defendió dicho medio exceptivo argumentando que: “*El acuerdo 032 de Diciembre de 2013, expedido por la municipalidad de Mosquera, que se expide conforme a Revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento Territorial PBOT y el decreto municipal 046 UBO TERMINAL han identificado la naturaleza del uso del suelo para el sector donde se encuentra el LOTE DE TERRENO en cuestión, en un uso principal AR S 4 AREA RESIDENCIAL Con COMERCIO Y SERVICIO. Así lo expone el perito ANDRES SANIN en su pericia que hace parte y se anexa con esta contestación. Por lo anterior, y conforme al concepto técnico # 1081.54.031 que remitió la secretaria del medio ambiente en visita realizada la empresa Bronces y Latones se concluyó;*

1. *Una vez analizado el concepto y de conformidad con el artículo 24 y 37 del decreto 053 de 2007, norma bajo la cual fue expedida la licencia de construcción Resolución 0225 del 6 de Septiembre de 2007, se evidenció que la actividad realizada por la empresa Bronces y Latones CLASIFICA COMO UNA industria tipo 2 segundo nivel del área de influencia zonal.*

2. *De lo anterior se concluye que de acuerdo a la licencia y a las normas bajo las cuales fue expedida la actividad de FUNDICION Y EXTRUSION DE METALES NO FERROSOS en horno eléctrico, por derecho adquirido mediante licencia puede funcionar mientras no compromete reglas normas, y planes urbanísticos municipales que se le opongan o que impacten el derecho colectivo. Lo anterior de conformidad al artículo 51 del decreto 1469 de 2010”.*

**-Apreciación económica y valor del lote de terreno:** Se sustentó aduciendo que *“la Propiedad del LOTE DE TERRENO, en común y proindiviso, que ha surgido por las disposiciones en EQUIDAD del laudo arbitral entre la sociedad BRONCES Y LATONES ALEADOS SAS, LEONOR LOZADA Y CESAR CAÑAS, ha tenido aumentos económicos que benefician a los codueños sin distinción, solo en la proporción de su porcentualidad. Esos aumentos comerciales de su valor como LOTE DE TERRENO van de la mano con los desarrollos urbanísticos de la municipalidad y los factores de incremento económico, así como de sus mejoras. La construcción que se levantó sobre parte del lote y que hoy sirve para desarrollar la actividad industrial, exceptuada por la municipalidad pro tempore, no le da ni le entrega más valor al que se determina como LOTE DE TERRENO INALTERADO”*.

**-Inexistencia de condena al pago de frutos civiles:** *“Por parte del Tribunal de Arbitramento, como se ha venido argumentado a lo largo de estos medios exceptivos, el laudo arbitral que dirimió la controversia de los otrora socios accionistas, dispuso LA ADJUDICACION de las acciones de LEONOR LOZADA Y CESAR CAÑAS por parte de la sociedad BRONCES Y LATONES ALEADOS, y como contraprestación, se adjudicó a favor de lo hoy demandantes, una porcentualidad de dominio, en común y proindiviso entre los acá citados, junto con mejoras y servidumbres. Los frutos no fueron objeto ni de consideración, declaratoria o reconocimiento. Mal puedo hoy, argumentarse su causación cuando el acto jurídico y jurisdiccional del laudo no lo estableció”*.

**-Cosa Juzgada:** Se sustentó con el argumento de que: *“El reconocimiento de frutos civiles es viable en el proceso divisorio, cuando uno o más comuneros han obtenido ingresos o rentas del bien objeto del proceso divisorio. Todos los comuneros tienen derecho a las rentas que genere el bien proindiviso, y si sólo uno de los comuneros ha administrado y disfrutado de esas rentas, los otros comuneros tienen derecho a reclamar esos frutos civiles.*

*La reclamación de los frutos civiles debe hacerse en el mismo proceso divisorio, y debe cumplirse con lo señalado en el artículo 206 del código general del proceso. Los demandantes intentaron en el proceso Divisorio que cursa actualmente en este mismo despacho, obteniendo la Venta en pública subasta, pero con ABSTENCION de la*

*CONDENA PATRIMONIAL DE FRUTOS SOLICITADA, por encontrarla huérfana en medios de comprobación y en juramento estimatorio”.*

**-Inaplicación de sanciones por concepto de intereses moratorios:** Se precisó que: *“El sistema normativo colombiano ha dispuesto que los INTERESES se definan como una sanción que se aplica una vez se haya vencido el plazo de una obligación generalmente dineraria, para que se reintegre el capital cedido o entregado en calidad de préstamo y no se haga el reintegro o el pago.*

*Para el caso que nos ocupa la demanda, no es procedente considerar la causación de INTERESES MORATORIOS sobre FRUTOS CIVILES que no se han declarado. Como primera medida, la declaratoria o Condena de pago por frutos civiles, surge como un principio de las RESTITUCIONES MUTUAS, derivadas de convenios acuerdos y contratos. Para la comunidad, como cuasicontrato por naturaleza, estas restituciones brillan por su ausencia. En el caso particular, la comunidad en el predio inmobiliario de autos surge por virtud de una decisión arbitral, mediante un Laudo en Equidad el cual gobernó la adjudicación en común y proindiviso, la porcentualidad de propiedad tanto en el predio inmobiliario, como en las mejoras y servidumbre. Frente a los frutos guardó silencio”.*

**Posteriormente,** se practicó la audiencia inicial en donde entre otras cosas, se practicó el interrogatorio de los extremos del litigio y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes -Arch. digi. 38-. El día 19 de octubre del hogaño, se realizó la vista pública de instrucción y juzgamiento, fecha en la cual se practicaron las demás pruebas, y se escucharon los alegatos conclusivos y con el fin de valorar detenidamente la totalidad de las pruebas se anunció el sentido del fallo disponiendo su concreción en forma escrita, a lo cual se procede, previo la verificación de los denominados,

### III. PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado la cuantía de las pretensiones y domicilio de la sociedad demandada, conforme a los artículos 26 y 28 del CGP., así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 *ibídem*, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

### IV. CONSIDERACIONES

Considera el despacho que el problema jurídico a resolver en esta instancia, se contrae a determinar si los demandantes Cesar Augusto Cañas y Leonor Lozada Muñoz tienen derecho al reconocimiento de los frutos en forma autónoma como los solicitaron en las pretensiones de la demanda.

La tesis que responde al problema jurídico y que sostendrá el despacho consistirá en el hecho de que los demandantes no tienen derecho a que se le reconozcan los frutos que produjo el bien del cual eran propietarios, conforme a los siguientes argumentos de orden normativo, jurisprudencial, fáctico y probatorio:

Resulta pertinente rememorar en principio que el artículo 714 del C.C. prescribe que: “*Se llaman frutos naturales los que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana*”, y a su vez, el artículo 717 de la misma obra, señala que: “*Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a*



*fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran”.*

Ahora, frente al cuasicontrato de comunidad el artículo 2322 de nuestro código sustancial señala que: *“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato. Y más adelante, el artículo 2328 indica que: “Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas”.*

Sobre un caso de contornos similares, la Sala Civil-Familia del Tribunal del Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en sentencia de fecha 3 de marzo de 2020, siendo MP., el Dr. Orlando Tello Hernández, refirió:

*“... Entonces, si lo solicitado era la restitución de frutos con ocasión a la comunidad conformada con la demandada, el demandante debió proponer la división de la comunidad, para que fuera una consecuencia propia de esa decisión lo correspondiente a los frutos desde el momento determinado por el respectivo Juez; o al menos intentar la rendición provocada de cuentas de la pasiva para que así pagará el productos de los predios, de comprobar que era aquella quien estaba obligada a la administración de los bienes adjudicados a ambos.*

Y más adelante, puntualizó:

*Por tanto, la orden de restitución de frutos siempre resulta como consecuencia de la orden de restitución de un bien, ya sea por un proceso de dominio, posesorio, de restitución de inmueble arrendado, las restituciones mutuas ordenadas en un proceso de responsabilidad civil contractual - resolución o rescisión de contrato-, o dentro del trámite de liquidación de la sociedad conyugal o patrimonial. Aunado a esto, la restitución de frutos como*

*pretensión principal, tanto en las Altas Cortes como en Tribunales homólogos, tan solo ha sido admitido frente a la hipótesis de cuando se hubiese omitido al declararse la nulidad oficiosa de un contrato dentro del proceso de resolución de contrato, en donde lo deseado por las partes no era la restitución de frutos ni tuvieron la oportunidad de alegarlo. De ahí que nos permitamos concluir que la solicitud de frutos como se plantea en este asunto bajo ninguna circunstancia resulta ser un proceso independiente o autónomo, como bien lo ha indicado esta Corporación en reciente decisión”.* Negritas fuera del texto original.

Conforme al anterior marco normativo y jurisprudencial, y tal como se anuncio en la audiencia de instrucción y juzgamiento las pretensiones formuladas no tienen vocación de prosperidad en el presente juicio, puesto que resulta improcedente desde todo punto jurídico su formulación. En efecto, los demandantes pretendieron que la sociedad demandada fuera condenada al reconocimiento de los frutos naturales y civiles que hubiera podido producir el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1253892 de la ORIP de la ciudad capital, con ocasión a la adjudicación que adquirieron en virtud del proceso arbitral ante la Cámara de Comercio de Facatativá el día 30 de mayo de 2017, pues en su sentir, su contraparte en forma abusiva ha venido usufructuando el bien sin que les haya entregado el producido a prorrata de sus cuotas.

Reclamación como lo ha pregonado la jurisprudencia de nuestro país resulta inoportuna exigirla en forma autónoma e independiente, y si bien los demandantes formularon dicha pretensión en el marco del proceso divisorio que cursa ante este mismo despacho judicial bajo radicado No. 2018-01123, debe memorarse, que al decretarse la venta del referido bien al interior de dicha causa, se les negó la solicitud contentiva de los frutos producidos por la cosa en común, sin que manifestaran reparo alguno frente a dicha decisión, lo cual,

deja entrever, que estuvieron de acuerdo frente a ello, sin que sea dable formular el mismo pedimento mediante esta acción.

De igual manera, de los medios suasorios que militan en el plenario, no se logró demostrar la existencia de un contrato de arrendamiento que hubiere celebrado la sociedad demandada con un tercero, que nos llevara a inferir que se genero algún tipo de utilidad que debiera ser repartida a prorrata de las cuotas de dominio que ostentaban los demandantes. Y por último, y en gracia de discusión, tampoco se comprobó un ejercicio abusivo proveniente del uso y disfrute de la cosa en común, al contrario, de los interrogatorios de parte practicados, se pudo concluir que en ningún momento la parte pasiva impidió a la parte activa el libre ejercicio de los atributos de la propiedad que tenían con ocasión a la comunidad preexistente.

Por lo demás, los dictámenes periciales no tienen la virtualidad de desvirtuar las conclusiones a la que llego el despacho, pues tal como se indicó, el petitum resulta improcedente, sin que sea dable analizar los conceptos emitidos por los expertos.

En corolario de lo expuesto en párrafos precedentes, diáfano es concluir que las pretensiones no tienen vocación de prosperidad, en su lugar, se declarará probada la excepción de “*INEXISTENCIA DE FRUTOS NATURALES Y CIVILES*”, sin que sea obligatorio estudiar las demás excepciones por expreso mandato del inciso 3° del artículo 282 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## V. RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción de mérito formulada por la parte demandada intitulada “*INEXISTENCIA DE FRUTOS NATURALES Y CIVILES*”, conforme lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

**SEGUNDO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, con fundamento en lo precedentemente considerado.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandante. Por secretaria líquidense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de: \$ 110.256.000.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**