

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., veinte de octubre de dos mil veinte
Referencias: 25386-31-03-001-2013-00082-02
(Discutido y aprobado en sesión de 3 de septiembre de 2020)

Con arreglo en lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide el recurso de apelación de la parte demandante inicial contra la sentencia que dictó el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa el 24 de febrero de 2020, dentro del proceso declarativo reivindicatorio de Emgesa S.A. E.S.P. contra Emma Cubillos de Vargas y Rene Vargas, con acción de pertenencia ejercida por estos en demanda de reconvención.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que pertenece a la empresa demandante el dominio pleno y absoluto del predio "*Planta Salto lote A*" -descrito con el número SL-02 y un área de 182.405,57 m²- ubicado en el municipio de San Antonio del Tequendama e identificado con el folio 166-72434; en consecuencia, ordenar a los demandados restituir la zona de terreno que ocupan -zona 3, parte A, con extensión de 36.877 m², cuyos linderos se precisaron-, la cual hace parte de dicho inmueble de mayor extensión; además, condenarlos al pago de frutos, junto con los daños y perjuicios causados, teniéndoles como poseedores de mala fe.

En sustento se relataron los hechos que a continuación se compendian:

- Mediante escritura pública 4611 de 23 de octubre de 1997, Emgesa S.A. ESP adquirió a título de aporte en constitución de sociedad de la Empresa de Energía de Bogotá S.A. ESP, los Lotes números 6 y 5 Argelia, Hoya Grande, los cuales forman hoy la Finca Planta Salto Lote A.

- El folio 166-72434 fue producto del englobe de los folios 166-15474, 166-15475, 166-15476, 166-15477, 166-35433, 116-37522 y 166-37523, realizado por Emgesa S.A. ESP, según escritura pública 3725 de 28 de noviembre de 2003.

- Con posterioridad la demandante hizo una cesión gratuita de la Zona 3 A Zona de Vía, al municipio de San Antonio del Tequendama, al que le transfirió 4.067,30 m², mediante escritura 1425 de 31 de diciembre de 2003.

- La anterior Emgesa S.A. E.S.P. fue absorbida por Betania S.A. E.S.P. pero mantuvo su denominación de Emgesa S.A. E.S.P. (escritura pública 4094 de 29 de agosto de 2007); en consecuencia, le fue transferida a la sociedad fusionada la propiedad y posesión, entre otros, del aludido bien, cuya propiedad no ha enajenado, encontrándose vigentes los títulos registrados en la ORIP de La Mesa.

- Mediante escritura pública 6272 de 6 de diciembre de 2007, la empresa demandante adquirió, según venta parcial efectuada por Eduardo Herrera Cubillos, la zona 6, respecto de la cual se constituyó servidumbre de tránsito pasiva, a través del mismo título.

- Emgesa S.A. ESP no ha enajenado el inmueble "*Planta Salto Lote A*", distinguido con el número interno SL-02, y por consiguiente se encuentran vigentes los registros de los títulos inscritos en la ORIP de La Mesa, bajo el folio 166-72434.

- Los demandados ocupan sin justo título y en contra de los intereses patrimoniales de la empresa la zona implicada con la posesión, siendo

un bien afectado a la prestación de un servicio público, como es la generación de energía.

- Los demandados se han comportado como poseedores irregulares del inmueble, por conocer la propiedad que sobre él detenta Emgesa S.A. ESP, razón por la cual la actora no está en la obligación de indemnizarlos por ningún motivo.

- Hasta 1997 el predio era de propiedad de la Empresa de Energía de Bogotá, por lo cual no podía operar la prescripción adquisitiva sobre el mismo, al tener la condición de imprescriptible, por ser de una empresa de derecho público.

2. El auto de admisión se dictó el 24 de junio de 2013, notificado personalmente a los demandados, quienes en su oportunidad se opusieron encarando las defensas que denominaron *"inexistencia del derecho reclamado"* y *"derechos de los demandados"*, para lo cual alegaron que la posesión fue iniciada desde agosto de 1961 por Emma Cubillos de Vargas, de la que participó luego su hijo Eliu Rene Vargas y que se consolidó hasta 1997 cuando Emgesa se hizo dueña. De igual modo, formularon como previas las excepciones de *"incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado"*, y la de *"ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales"*, desestimadas en auto de 15 de junio de 2017.

3. De manera simultánea los convocados demandaron en reconvención a Emgesa S.A. ESP. y a personas indeterminadas, con miras a que se declarara que adquirieron por prescripción el dominio del predio *"El Retiro"* -de 7h.+9.708m2, cuyos linderos señalaron-, y se dispusiera la inscripción de la sentencia en el folio respectivo.

Se señaló con ese fin que Emma Cubillos de Vargas - desde 1961- y Eliu Rene Vargas -desde 1980-, poseen en forma conjunta, real, material, quieta, pacífica, ininterrumpida y

públicamente el bien referido, ejerciendo actos positivos de señorío, como la explotación agropecuaria, la siembra y mantenimiento de especiales maderables, la tenencia y levante de ganado, mantenimiento de cercas, entre otros, posesión que mantienen en la actualidad y desde hace 53 años.

4. El libelo de reconvención -admitido con auto de 8 de abril de 2015- lo resistió Emgesa S.A. ESP. encarando la excepción que denominó *"falta de identidad sustancial entre el inmueble poseído y el demandado en pertenencia"* y la *"genérica"*.

5. *La sentencia.* Se ocupó primero de la pretensión reivindicatoria y advirtió de entrada que debía desestimarse dado que la actora no acreditó el cumplimiento de sus presupuestos de procedencia, en particular, lo relacionado con la exigencia de identidad entre el predio poseído y el reclamado por el propietario.

Dijo, en síntesis, que en la inspección se constató que el predio reclamado hace parte de uno de mayor extensión denominado *"Planta Salto Lote A"*, el que según el recorrido hecho no coincidía con el descrito en la demanda, dado que no se hallaron los mojones o puntos marcados por el actor, así como tampoco coincidían los puntos o coordenadas por las que el despacho fue guiado; además, con el dictamen pericial se estableció que *"la porción pretendida en reivindicación se encuentra distribuida en dos inmuebles, una parte pertenece a Emgesa y otra al señor Joaquín Arias Muñoz"* y que *"el predio de la reivindicación coincide con el solicitado en la demanda"*. En ese sentido sostuvo la juez que no se probó la identidad del predio poseído por los demandados con el reclamado en reivindicación ni que la entidad demandante sea la titular del derecho de dominio de la totalidad de la porción pretendida en usucapión.

Aclaró que el área pretendida por el demandante según los hechos era de "36.877,74 m²", aspecto corroborado en desarrollo del dictamen pericial y su aclaración, que determinó una cabida de "36.875 m²", existiendo una diferencia 2,74 m²., sin embargo, los prescribientes en reconvención persiguieron que se les declara dueños de una porción de terreno con área de 7 hectáreas + 9.708 m², extensión que difería de la reclamada por Emgesa S.A. ESP., concluyendo así que no acreditó la identidad y que la acción reivindicatoria estaba llamada al fracaso.

De otra parte, en cuanto a la demanda de pertenencia juzgó el fallo que debían por igual denegarse las pretensiones, al no demostrarse la legitimación en la causa por pasiva, puesto que la porción de terreno pretendida en usucapión estaba distribuida en dos inmuebles de diferente propietario, de modo que los demandantes en reconvención erraron al integrar el contradictorio.

Añadió la *a-quo*, tras memorar los requisitos de la usucapión, que *"efectivamente han sido los demandados los que han poseído el predio materia de las pretensiones, dado que los testimonios fueron unísonos al señalar que los demandantes son quienes han estado allí durante un prolongado periodo y han explotado económicamente el inmueble"*, no obstante, la identificación no se acreditó, pues el área que se anotó en la demanda como poseída es de 7 hectáreas + 9.708 m², mientras que en la inspección y dictamen se concluyó 5 hectáreas y 6.934 m², áreas que distaban notablemente, sin ser viable reconocer en pertenencia menos de lo pedido.

6. *La apelación.* La formuló Emgesa S.A. ESP. quien manifestó que su carga probatoria solo debía encaminarse a

demostrar que dentro del inmueble "*Planta Salto lote A*" estaba comprendida la ocupación de los demandados en extensión aproximada de 36.877,74 m², es decir, que acorde con lo establecido por la jurisprudencia, para la prosperidad de la reivindicación debía certificar no más que la plena identificación del predio de mayor extensión (hecho que tuvo por probado la *a-quo*), con independencia de la zona ocupada por los demandados. Indicó además que la sola mención de los poseedores en torno a la extensión de su ocupación no podría considerarse como una afirmación indefinida, capaz de trasladar a la empresa la obligación de desvirtuarla, reprobando asimismo el fallo por equiparar las acciones de pertenencia y reivindicatoria en busca de la coincidencia del terreno reclamado, cuando se trata de institutos con autonomía jurídica que no dependen una de la otra en cuanto a su prosperidad.

De otra parte, denunció la recurrente la indebida valoración del dictamen pericial, cuya aclaración rectificó la inicial conclusión sobre el bien de mayor extensión, asegurando el perito finalmente que la identidad de éste sí se hallaba probada, habiendo señalado además que la ocupación de los demandados sí estaba comprendida dentro del predio de Emgesa S.A. ESP. Citó el recurso apartes jurisprudenciales y un pronunciamiento de esta sede, con apoyó en lo cual sostuvo que la zona a reivindicar acorde con el dictamen ("36.875 m²) resultaba ajustada a la reseñada en la demanda como de ocupación (36.877,74 m²), que la negativa de las pretensiones no podría derivar ante la ausencia de precisión matemática en las áreas, y que, en gracia de discusión, se imponía aplicar el artículo 281 del C.G.P., para conceder únicamente lo probado en caso de exceso. De esta forma, reclamó la revocatoria del fallo para que se accediera a la reivindicación.

7. En su oportunidad la parte demandada inicial se mantuvo en silencio.

8. Por su parte el ministerio público allegó memorial de intervención sosteniendo que debió accederse a la pretensión reivindicatoria, camino por el cual pidió la revocatoria del fallo.

CONSIDERACIONES

1. Por la forma en que viene juzgado el pleito y apreciado el sustrato de la apelación, es preciso reiterar que el presupuesto de la identidad es condición de suyo necesaria -que no suficiente- para el buen suceso de la acción de dominio, elemento que llama no más que a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien sobre el cual el reivindicante esgrime su derecho de dominio, con aquello que efectivamente está en posesión del demandado a quien se le exige la restitución.

Desde luego que, como ha tenido oportunidad de anotar este tribunal, la verificación de la comentada exigencia sustancial en ciertos eventos no responde a una simple confrontación en punto del área sobre la que cada contendor esgrime su derecho, pues en veces, cuando la pretensión reivindicatoria tiene por objeto apenas una porción comprendida en un bien de mayor extensión, tiene lugar la aplicación de una sub-regla de derecho de carácter vinculante, según la cual en los eventos de plena identificación del predio mayor -cabalmente singularizado- y aun donde se demuestra que lo probado en el proceso es menos de

lo reclamado en la demanda, es procedente tener por verificado el requisito de identidad.

Sub-regla de derecho que tiene sustento en los fallos CSJ. SC. de 28 de junio de 2002 (exp. 6192), CSJ. SC. de 25 de noviembre de 2002 (exp. 7698), CSJ. SC. de 13 de octubre de 2011 (exp. 2002-00530-01) y CSJ. SC-4046 de 30 de septiembre de 2019 (exp. 2005-11012-01), cuya doctrina probable enseña *"...que la identidad, simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual 'si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último'.*

"...[e]s decir, uniendo ambos requisitos, la cosa singular debe ser una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución. La singularidad ni la identidad, pues, desmerece por el hecho de que el demandante haya singularizado un predio del cual apenas parcialmente ejerce posesión el demandado; tal supuesto no se verifica entre lo que se demanda y lo que se otorga en la sentencia, sino entre la cosa de la cual afirma y demuestra dominio el actor y lo que respecto de ella posee el demandado".

Con vista en tal sub-regla jurisprudencial y a propósito de los argumentos perfilados por la empresa recurrente, retomó el tribunal el examen del caso concreto en orden a determinar si anduvo bien juzgado o no el asunto concerniente a la identidad, labor para la cual vio necesario establecer, en función de los medios allegados al proceso: **i)** si estuvo colmada de manera idónea la identificación del predio de mayor extensión denominado *"Planta Salto lote A"* de propiedad de la actora, y, **ii)** si la franja de terreno

puntualmente descrita en la demanda y cuya reivindicación se reclamó se encuentra contenida dentro de tal heredad y cuál sería su extensión acorde con lo probado en la lid.

En torno a lo primero (i) se tiene que la aspiración inicial de Emgesa S.A. ESP. se orientó a que se declarara que es la titular del dominio pleno y absoluto del predio *"Planta Salto lote A"* -descrito con el número SL-02 y un área de 182.405,57 m²- ubicado en el municipio de San Antonio del Tequendama e identificado con el folio 166-72434, inmueble que, desde ahora dígase, se corresponde con el reseñado en la escritura pública 6272 de 6 de diciembre de 2007 y con el descrito en el informe técnico que aportó la empresa para interponer la acción (fls. 18 a 29 cd.1), aunado a que fue el mismo predio auscultado dentro del juicio.

En efecto, véase que pese a la inferencia preliminar del perito, con su escrito de aclaración y complementación -de 18 de junio de 2019- corroboró que *"la información respecto de las líneas de los linderos entre los predios identificados en el informe pericial como áreas de mayores extensiones del que se manifestó hace parte el área recorrida en la diligencia de inspección judicial"*, dando cuenta el auxiliar de que el yerro en principio advertido y que lo condujo a la falta de identificación, no era tal y se explicaba en el hecho de que *"[e]l costado sur del predio como se planteó en el plano inicial presentaba una inconsistencia debido al polígono que el plano catastral del IGAC presenta en su línea límite sur (baja inclinación en ese costado), la cual se corrige en esta aclaración con la actualización que se hizo a través de la información (plano catastral) arrojado por el PORTAL de IGAC donde la inclinación del costado sur del predio de mayor extensión Planta Salto Lote A es mayor y que coincide esta línea con la tomada en el campo"* (fls. 254 y 255 cd.1).

Nótese además que aunque para la falladora se generaron dudas sobre la identidad del bien mayor durante la inspección por la ausencia de un amojonamiento completo, tal campo de incertidumbre lo despejó el perito al conceptuar, de un lado, que *"[l]a ausencia de mojones físicos y el no saber de las partes con precisión la ubicación de todos los mojones, no impide la identificación de la zona recorrida"*, y de otro, que *"[l]os puntos marcados en el terreno el día de la diligencia de inspección judicial del 6 de diciembre de 2018 se señalaron puntos a los que se les marco con aerosol y se identificaron como vértices de la zona recorrida y que dio origen al polígono presentado por el perito con estos mismos puntos, identificación del polígono del que fuera indicada por las partes... La anterior información de campo se procesa con información complementaria de oficina. El resultado, la ubicación (de la zona recorrida) sobre la mayor extensión"* (fl. 565 cd.1).

De ese modo, está claro que el fundo *"Planta Salto lote A"* de folio 166-72434, se corresponden con una cosa singular debidamente identificada en la demanda, en la que se consignaron con precisión sus extensiones y linderos, datos técnicamente respaldados con el informe adosado al promoverse la acción, siendo que el mismo se corresponde con el que fue objeto de la prueba pericial, la que al final certificó su identidad luego de superar las presuntas inconsistencias en sus límites. De contera, está satisfecho el primer elemento para dar aplicación a la sub-regla de derecho arriba anotada.

Debiéndose inquirir ahora por el subsiguiente aspecto fáctico del que aquella se ocupa (ii), ello, en atención a que la acción instaurada pretende no más que la reivindicación parcial del terreno, por lo que incumbe analizar lo concerniente a la zona ocupada por los demandados poseedores, si ella está enclavada en el terreno

mayor de la empresa actora y en qué proporción, para lo cual se recuerda que acorde con el escrito inicial la aspiración restitutoria en reivindicación versó sobre una franja ubicada en la zona 3 del predio mayor, parte A, con extensión de 36.877 m², cuyos linderos se definieron.

Algo que para esta corporación está por igual superado, porque al margen de las reducidas diferencias cuantitativas que perviven entre el área señalada en la demanda como poseída por Emma Cubillos de Vargas y Rene Vargas, y aquella dictaminada en el proceso en virtud de la prueba pericial practicada (en su orden, 36.877,74 m² vs 36.875 m²), lo cierto es que el segmento señoreado por los convocados y que integra su finca, está incluido en el fundo *"Planta Salto lote A"*.

Tal inferencia vino avalada asimismo por el perito, quien puntualizó que *"[d]e acuerdo a la planimetría presentada se tiene que el área a reivindicar es de 36.875 m² coincidente con la pretendida en la demanda..."*; y sostuvo, como parte de su complementación a su trabajo, que *"[a]l encontrar esta mayor inclinación de esta línea catastral descrita en el plano arrojado por el PORTAL (actualizada) y se alinea con el costado sur tomada -sic- en la diligencia de inspección judicial, permite aclarar que el área total ocupada por los demandantes en reconvención-pertenencia hace parte en su totalidad del predio de mayor extensión del predio Planta Salto Lote A de propiedad de EMGESA" (fl. 254 cd.1)*. Sin olvidar que la experticia afirmó que *"[a]l realizar la corrección de la línea sur de la mayor extensión Plata Salto Lote A en su inclinación efectivamente se observa en la zona sur del área a reivindicar otra área del predio de mayor extensión Planta Salto Lote A que es denominada por EMGESA S.A. ESP "Parte B" de propiedad de EMGESA S.A. ESP y no otro predio como se había propuesto inicialmente en el dictamen"*.

En adición, véase que el plano topográfico que aportó el dictamen pericial (fl. 246 cd.1), expone la ubicación espacial y fronteras del lote poseído en función del fundo de mayor extensión de propiedad de Emgesa S.A. ESP., cuya ilustración coincide con el plano catastral y confirma la pertenencia a este de la zona implicada, siendo del caso significar que los propios convocados, al aportar algunas pruebas documentales al expediente (memorial de mayo 24 de 2018) adujeron que *“en cuanto a la ubicación del predio El Retiro... como tal hace parte del predio Lote Salto A, ello como consecuencia del englobamiento que se hace mención en este escrito”* (fl. 143 cd.1), lo que sumado a las aseveraciones del perito lleva a colegir que nada más se requiere para concluir que la identidad del inmueble se acreditó, debiéndose insistir en que pese a que la extensión que certificó la experticia como ocupada por los poseedores es mínimamente inferior a la indicada en la demanda, ello tampoco frustra la pretensión reivindicatoria, debiéndose proceder a términos del inciso 3° del artículo 281 del C.G.P. reconociendo lo probado.

No sobraría apuntar que la diferencia que por igual media entre el área poseída por los demandados según lo probado en el escenario de la reivindicación y aquella que es perseguida por los prescribientes con la demanda de pertenencia, no es cuestión capaz de constituir un valladar para el éxito de la acción de dominio, pues ciertamente se trata de una discrepancia que brota en el marco de reclamos judiciales autónomos, fundamentados en aspectos fácticos, jurídicos y probatorios diferentes, lo que torna improcedente exigir una deseada sincronía entre lo que el reivindicante reclama como dueño y lo que a su turno ambiciona usucapir el poseedor

Acorde con los razonamientos expuestos se concluye que debe entonces acogerse la alzada; y para determinar si se abre o no paso la reivindicación de la forma solicitada haría falta comprobar si concurren los demás elementos sustanciales de la acción de dominio, lo que pasa a estimarse en las líneas que siguen.

2.- En cuanto al derecho de dominio en cabeza de la sociedad demandante, éste se demostró con las escrituras públicas 4611 de 23 de octubre de 1997 y 4049 de 29 de agosto de 2007, la primera con la cual Emgesa S.A. E.S.P. adquirió, entre otros, el bien implicado a título de aporte en constitución de sociedad, de manos de la Empresa de Energía de Bogotá S.A. E.S.P. y la segunda que recoge el negocio jurídico de absorción que efectuó Betania S.A. E.S.P., no obstante mantener Emgesa S.A. E.S.P. su denominación. Instrumentos públicos que aparecen registrados en el folio 166-72434 de la ORIP de La Mesa, ratificando de esa manera la condición de propietaria en la actora.

3.- Está igualmente acreditada la posesión que los demandados ejercen sobre la fracción de terreno reclamada, quienes no solamente se la atribuyeron -por más de 53 años- al articular la contestación a la demanda inicial, sino que promovieron en reconvención la acción de pertenencia valiéndose de ese señorío, actos que llevan a recordar que *“si el demandado confiesa ser el poseedor del inmueble involucrado, quien entre otras cosas es el único legitimado para enfrentar la reivindicación, esto conlleva también la singularización de la cosa pretendida”* y, además, *“esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar (...) la identidad del inmueble que es materia del pleito”* (CSJ. SC. de 21 de abril de 2008, exp. 1997-00055-01).

Entre tanto, en aras de la satisfacción de otro condicionante jurisprudencial, (CSJ. CS. de 10 de febrero de 2003, exp. 6788 y SC. de 2 de diciembre de 1970, entre otras), hay lugar a precisar que los demandados iniciales no adelantaron una empresa demostrativa sólida para acreditar que su posesión sobre el terreno era anterior a los títulos de dominio invocados por la empresa. Hay que ver que Emgesa S.A. E.S.P. hizo gala de una cadena de títulos que arranca en los años 1963 y 1964, y aun cuando Emma Cubillos y Rene Vargas anunciaron un señorío de 53 años, dicha mención quedó huérfana de sustento probatorio idóneo.

4.- Así las cosas, reunidos están los presupuestos axiológicos para despachar prósperamente la acción de dominio, quedando por enjuiciar la pertinencia de las excepciones que opusieron los convocados por pasiva, debiéndose decir que la suerte desfavorable de las que se denominaron *“inexistencia del derecho reclamado”* y *“derechos de los demandados”*, fluye a partir de las argumentaciones que han quedado expuestas. Vale subrayar que como oposición a la demanda reivindicatoria no se formuló expresamente la prescripción extintiva del derecho del dueño, en tanto que ningún examen puede hacerse en torno al mismo fenómeno en su modalidad adquisitiva, habida consideración de que los actores en reconvención no apelaron la sentencia de primer grado en cuanto desestimó la acción de pertenencia.

5.- Ahora bien, como se acogerá el recurso de apelación para revocar la sentencia impugnada y acceder a las pretensiones de Emgesa S.A. ESP., ordenando a su favor la restitución del terreno reclamado, es de rigor proveer sobre las restituciones mutuas, a lo

que se procederá con arreglo a lo dispuesto en el capítulo IV del título XII del libro segundo del Código Civil.

Con ese objeto es pertinente recordar que el artículo 964 *ibídem* previene que *“el poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes los que se hayan deteriorado en su poder. El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores”*, de modo que a efecto del reconocimiento de frutos lo primero es determinar la clase de posesión de los demandados.

Sobre el punto se tiene que si bien una de las solicitudes de la demanda se encaminó a que se declarara a los demandados como poseedores de mala fe, en razón de que *“se han comportado como poseedores irregulares de los bienes, por conocer la propiedad que sobre los mismos detenta Emgesa S.A. E.S.P.”*, lo cierto es que no hay elementos de convicción que de manera sólida permitan derruir la presunción constitucional que los ampara y que conduce a tenerlos como ocupantes de buena fe. De esa suerte, le incumbe a parte pasiva restituir no más que los frutos obtenidos después de la contestación de la demanda, lo que se debe entender como desde el momento en que se surtió la notificación inicial, condena que entonces se restringe al tiempo que transcurrió entre el 14 de noviembre de 2014, hasta la fecha de la presente sentencia (octubre de 2020).

Para la cuantificación el tribunal empleará, en lo pertinente, el dictamen pericial allegado al juicio, que por igual justipreció tales frutos de forma lo suficientemente sustentada (fls.

185 a 187 cd. 1) y sin reparo u objeción por las partes; así, la determinación de la condena consultará los siguientes parámetros: *i)* la rentabilidad por frutos se calculó en función de la explotación principal del predio -aprovechamiento pastoril-; *ii)* el promedio de rentabilidad por pastaje fue de \$30.000 en cada hectárea y dos cosechas por periodo; *iii)* en razón de la extensión finalmente fijada por la experticia (36.875m²) al predio le correspondería una rentabilidad de \$174.681¹ para la totalidad del año 2014 (\$87.340 una cosecha), *iv)* y que dicha producción anual se actualizará para los años siguientes -en procura de una mayor idoneidad-, tomando como base el mismo IPC -histórico del año inmediatamente anterior-, operación que se concreta de la siguiente forma.

AÑO	VALOR COSECHA	Variación	Valor de la actualización	Valor cosecha actualizado	# de cosechas	Valor producción anual
		IPC – año anterior[1]-				
2014				87340	1	\$ 87.340
2015	87340	3,66%	\$ 3.197	\$ 90.537	2	\$ 181.073
2016	90537	6,77%	\$ 6.129	\$ 96.666	2	\$ 193.332
2017	96666	5,75%	\$ 5.558	\$ 102.224	2	\$ 204.449
2018	102224	4,09%	\$ 4.181	\$ 106.405	2	\$ 212.811
2019	106405	3,18%	\$ 3.384	\$ 109.789	2	\$ 219.578
2020	109789	3,80%	\$ 4.172	\$ 113.961	1	\$ 113.961
				TOTAL		\$ 1.212.543

Por manera que el valor de los frutos en beneficio de la empresa actora y a cargo de la pasiva asciende a \$1.212.543. En cuanto a la restitución a favor de los demandados por concepto de mejoras se ve que la experticia no contempló ninguna y tampoco fueron reclamadas por aquéllos, de suerte que por ese concepto no se establecerá condena.

¹ Se obtiene mediante la aplicación de regla de tres formulada así: Si para el año 2014 46.312 m² (4.6 hectáreas) rentaron \$219.565, cuál es la renta (x) para 36.845 m², lo que despejando arroja un renta de \$174.681.

A modo de colofón, se revocará la sentencia impugnada en cuanto denegó la pretensión reivindicatoria para, en su lugar, desestimar las excepciones formuladas contra la demanda inicial y acceder a dicha súplica, ordenando la restitución del bien implicado y la prestación por frutos en los términos señalados. Las costas de ambas instancias serán de cargo de los demandados siguiendo la regla prevista en el numeral 4° del artículo 365 del Código General del Proceso.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve:

Primero: Revocar el numeral 1° de la sentencia de fecha y procedencia anotadas para, en su lugar, acceder a las pretensiones de la demanda reivindicatoria formulada por Emgesa S.A. E.S.P.

Segundo: Declarar no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada inicial.

Tercero: Declarar que pertenece a Emgesa S.A. E.S.P., NIT 860063875-8 el pleno dominio del predio denominado "*Planta Salto lote A*", descrito con el número SL-02 y área de 182.405,57 m², ubicado en el municipio de San Antonio del Tequendama e identificado con el folio 166-72434, cuyos linderos obran en la escritura 6272 de 6 de diciembre de 2007.

Cuarto: Ordenar a los demandados Emma Cubillos de Vargas y Rene Vargas restituir a la demandante, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el lote de menor extensión de 36.875 m² comprendido dentro del inmueble arriba identificado, que cuenta con los siguientes linderos especiales -según el dictamen pericial-: *“Por el Norte: Partiendo del punto MV ubicado en el vértice Noroeste del la zona pretendida se va al Este en distancia de 97.82 metros hasta el punto MA-20, y del punto MA-20 se va en dirección Sureste paralelo a la quebrada seca en distancia de 188.90 metros hasta el punto MA-40, lindando por todo este costado en el predio de la mayor extensión denominado Planta Salto Lote A identificado con Registro Catastral 256450002000000020417000000000. Por el Oriente: Del punto MA-40 se va en dirección sur en distancia de 103.48 metros hasta un caño, linda con este costado con el municipio de Soacha, predio de propiedad de Evangelina Gómez. Por el Sur: Del caño se va en semirrectas dirección noroeste distancia de 119.31 metros hasta el punto MV, y de este punto MV en distancia de 113.94 metros hasta el punto MA-37, lindando por todo este costado con el predio de la mayor extensión denominado Planta Salto Lote A identificado con Registro Catastral 256450002000000020417000000000. Por el Occidente: Del punto MA-37 se va en dirección noroeste distancia de 178.11 metros hasta el punto MV punto de partida y encierra, linda por este costado con predio de propiedad de Eduardo Herrera, inmueble con registro Catastral 256450002000000020429000000000.”*

Quinto: Condenar a los demandados a restituir a la entidad actora la suma de \$1.212.543, correspondientes al valor de los frutos producidos por el inmueble materia de reivindicación.

Sexto: Confirmar los numerales 2°, 3°, 5° y 6° del fallo de primera instancia.

Séptimo: Modificar el numeral 4° de la misma decisión para condenar en costas de ambas instancias, dentro de la demanda

inicial, a los demandados y a favor de la empresa demandante. Al momento de liquidar las de segunda instancia inclúyase la suma de \$500.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese,

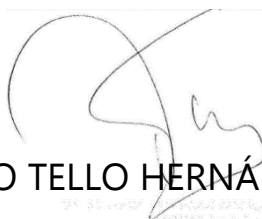
Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ