

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: REIVINDICATORIO
DEMANDANTE	: ARSENET USAQUÉN GARAVITO
DEMANDADO	: MARÍA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA
MOTIVO DE DECISIÓN	: APELACIÓN DE SENTENCIA
RADICACIÓN	: 25754-31-030-02-2022-00137-01
APROBADO	: ACTA No. 29 DE 12 DE OCTUBRE DE 2023
DECISIÓN	: MODIFICA SENTENCIA

Bogotá D.C., veintitrés de octubre de dos mil veintitrés.

Decide el Tribunal a continuación, el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandada, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha (Cund.), el día 5 de junio de 2023, que accedió a las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES:

ARSENET USAQUÉN GARAVITO, formuló demanda REIVINDICATORIA en contra de MARÍA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se acceda a las siguientes **PRETENSIONES:**

1. Que se declare que a la señora ARSENET USAQUÉN GARAVITO le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble predio rural denominado LA SERRANÍA, situado en la vereda Cascajal del

municipio de Soacha (Cund.), con área de terreno de 25.000.00 M2, con matrícula inmobiliaria No. 051-68486.

2. Que en consecuencia, se condene a la demandada a restituir en favor de la demandante, la fracción del inmueble de mayor extensión que ocupa, la cual se determina por los siguientes linderos y área, como se consigna en el peritazgo que se aporta con la demanda: NORTE: En veinte metros (20.00 m.), lindando con predio de propiedad de MARÍA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA (0013-0002). ORIENTE: En veintisiete metros treinta centímetros (27.30m.), lindando con el predio Monserrate (0013-0001) de propiedad al parecer de CARLOS ARTURO DÍAZ GARCÍA. SUR: En veinte metros (20.00 m.), lindando con el resto del predio de mayor extensión La Serranía (0013-0007) de propiedad de ARSENET USAQUÉN GARAVITO. OCCIDENTE: En treinta y un metros treinta centímetros (31.30 m.), lindando con el resto del predio de mayor extensión La Serranía (0013-0007) de propiedad de ARSENET USAQUÉN GARAVITO. ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO EN REIVINDICACIÓN: Quinientos ochenta y uno punto cuarenta y dos metros cuadrados (581,42 M2).
3. Que se condene a la demandada a pagar el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no sólo los percibidos, sino también los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde el mismo momento de Iniciada la posesión (noviembre 21 de 2020), hasta el momento de la entrega del inmueble.
4. Que, en la restitución del inmueble deben comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmueble, conforme los establece el Código Civil.
5. Que la demandante no está obligada -por tratarse de actos posesorios de mala fe dado que las mejoras allí levantadas fueron construidas sin la debida licencia de construcción- a indemnizar las expensas necesarias referidas en el art. 965 del Código Civil.

HECHOS:

Como hechos generadores de las súplicas de la demanda, narró el demandante los que a continuación se sintetizan:

1. La señora ARSENET USAQUÉN GARAVITO, mediante escritura pública No. 1519 del 31 de agosto de 2004, otorgada en la Notaría Segunda de Soacha, adquirió por compra a Germán Naranjo Jiménez, un lote de terreno rural denominado antes Boca de Monte, actualmente LA SERRANÍA, situado en la vereda Canoas (hoy Cascajal) del municipio de Soacha, matrícula inmobiliaria 50S-40210673, hoy 051-68486.
2. La propietaria del predio ha ejercido desde su adquisición, la posesión quieta, pública y pacífica sobre el predio, con ánimo de señora y dueña, explotándolo económicamente, pagando impuestos y servicios públicos, ofreciendo el inmueble como respaldo para créditos hipotecarios, habitándolo, entre otros.
3. Finalizando el año 2020, la señora MARÍA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA, propietaria de un predio contiguo de 400 M2 de área, adquirido por escritura pública No. 1920 del 26 de mayo de 2014 de la Notaría Primera de Soacha, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 051-68622, inició una irregular construcción sobre una franja de 20M de ancho por 30M de largo, que hace parte del inmueble de propiedad de la demandante, alegando tener documentos que la acreditan como poseedora de la señalada fracción.
4. El 25 de noviembre de 2020, la señora ARSENET USAQUÉN GARAVITO interpuso querrela policiva por perturbación a la posesión en contra de la demandada y en diligencia del día 17 de diciembre de 2020, la señora MARÍA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA manifestó estar extrañada por el reclamo de la demandante, pues la construcción la estaba levantando sobre el predio de su propiedad, porque adquirió 400 M2 por escritura pública y 600 M2 por posesión.
5. Para defenderse, la señora MARÍA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA presentó una Licencia de Construcción otorgada por la Curaduría Urbana No. 2 de Soacha para levantar una edificación sobre el lote de 400 M2 de su propiedad, el cual, de conformidad con la escritura pública con la que se adquirió, colinda con la vía carretable, aspecto que evidencia que la construcción adelantada por la demandada se localiza en el predio de propiedad de la señora ARSENET USAQUÉN GARAVITO, pues la señalada franja de 600 M2, hoy objeto de reivindicación, no colinda con la vía pública.

6. La señora ARSENET USAQUÉN GARAVITO, con el propósito de tener claridad sobre el área perturbada, contrató los servicios de un profesional para determinar los linderos generales del predio de su propiedad, así como el área cuya posesión alega la demandada y que es objeto de reclamación en la presente demanda.

TRÁMITE PROCESAL:

La demanda fue admitida por auto del 23 de junio de 2022, se ordenó notificar a la demandada y se le corrió traslado por 20 días (archivo 07 C-1). La demandada se notificó personalmente (archivo 08 C-1) y contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y proponiendo como excepciones de mérito “MALA FE DE LA ACTORA”, pues cuando la actora adquirió el inmueble sabía de la existencia de una posesión que ocupaba buena parte del terreno que estaba adquiriendo; “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO POR SUMA DE POSESIONES” y la “GENÉRICA”. Sin embargo, en audiencia del artículo 372, al minuto 1:23:11, el apoderado de la parte demandada desistió de la excepción denominada “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO POR SUMA DE POSESIONES” (archivo 09).

Fenecida la etapa probatoria, y la oportunidad para alegar de conclusión, el Juzgado de primera instancia profirió sentencia.

II. LA SENTENCIA APELADA:

En su sentencia la señora juez consideró que con el certificado de tradición aportado con la demanda la actora demostró ser titular del derecho real de dominio del predio de mayor extensión, del que forma parte el bien objeto de reivindicación;

que el dictamen pericial aportado con la demanda acredita que la demandada es la poseedora de la franja objeto discusión, que es una cosa singular reivindicable; que el título de adquisición de dominio de la demandante, es anterior al inicio de la posesión de la demandada; que del estudio de los títulos se determinó que en la anotación No. 3, en la compraventa parcial entre Isaac Obregoso y Ana Rita Suárez, queda claro que ella se convierte en titular del derecho real de dominio desde el año 2005; que la querrela policiva que entre las partes cursó no otorga derechos de posesión porque esto le corresponde a un juez de la República a través de una sentencia judicial; que los derechos posesorios que ostenta la demandada María Teresa Cubillos Villanueva no devienen de un negocio jurídico celebrado con la demandante; que en el acta de entrega, la vendedora señora Ana Rita reconoce que la dueña del predio es la señora Arsenet por lo que no se puede hablar de un título antecesor; que respecto a la excepción denominada mala fe, la actora está actuando con el pleno convencimiento de ser la única propietaria del terreno, por lo que su actuar no estaría revestido de mala fe; en relación a las prestaciones mutuas, indicó que la demandada en su condición de poseedora de buena fe, debe pagar frutos desde la fecha de notificación de la demanda, esto es, el 23 de julio de 2022, por lo que los frutos civiles dejados de percibir y/o naturales se tasan desde dicha fecha hasta la sentencia emitida; que reconoce, por lo tanto, un valor de \$700.156,85 para los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 y para el año 2023, de \$792,017,40 para un total de \$1.492.173,85; que no reconoce mejoras plantadas en el predio dado que son mejoras voluptuarias y que en virtud la licencia de construcción le corresponderá a la respectiva autoridad definir las frente a las infracciones urbanísticas en su construcción. Con base en lo considerado accedió a la pretensión reivindicatoria solicitada, ordenó a la demandada la restitución de la franja de terreno motivo de restitución y la condenó al pago de frutos en la suma de \$1.492.173,85, así como al pago de costas procesales.

III. EL RECURSO INTERPUESTO:

En tiempo la demandada a través de su apoderado, interpuso recurso de apelación, formulando como repartos que el juzgado se apartó de darle valor probatorio a la posesión que la señora Cubillos Villanueva ejerció; que a pesar de que en audiencia pública se le advirtió al despacho la ubicación de la franja de terreno que se tenía que reivindicar, se apartó de ella; que se reivindicó un predio del que se tiene titularidad; que la juzgadora se apartó de los conocimientos técnicos del señor ingeniero en el sentido del área que tiene el predio objeto de reivindicar.

Ante este Tribunal sustentó los motivos de alzada señalando que la demandada entró en posesión de una franja de terreno de 1.000 M2 que incluye una franja de 600 M2 adquirida de buena fe a la señora ANA RITA SUÁREZ OBREGOSO, por lo que no se tuvo en cuenta la posesión ejercida por la demandante por más de 19 años mediante suma de posesiones; que hubo indebida identificación de la franja de terreno objeto de reivindicación, pues de la revisión y estudio del título escriturario primigenio de los 400 M2 que actualmente son de propiedad de la demandada y que dio origen al folio de matrícula 051-68622, el cual es la escritura pública No. 1.815 de 1994 de la Notaría 1º de Soacha, en donde adquirieron los 400 M2 los señores ANA RITA SUÁREZ OBREGOSO e ISAAC OBREGOSO, se observa que existen errores que permiten establecer que no hay claridad del objeto a reivindicar y al ordenarse la reivindicación del inmueble que no colinda con la vía carretable, se está ordenando el despojo del inmueble del cual es propietaria inscrita la apelante; que se ordenó la reivindicación de un área de terreno de 600 M2, cuando lo pretendido por la actora en la demanda con soporte en la experticia que realizó el perito Marco Tulio Escobar, era reivindicar la franja de 581,42 M2, por lo que se ordenó reivindicar un área de terreno superior al pretendido por la demandante.

Concedido y tramitado el recurso, es del caso resolverlo previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

En el caso objeto de estudio, los requisitos establecidos por la ley como esenciales para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes, razón por la cual es posible dictar sentencia de mérito.

En efecto, el juzgado de primer grado es legalmente competente para conocer del asunto, el escrito en que se pidió la tutela jurídica observó el cumplimiento de las exigencias señaladas en la ley; existe capacidad para ser parte y capacidad procesal, y no se aprecia causal de nulidad que pueda invalidar todo o parte de lo actuado, pues el procedimiento se cumplió acorde con lo determinado por la ley para esta clase de procesos.

LA ACCIÓN:

A través del libelo génesis de este asunto, se ejerce la acción reivindicatoria o de dominio, la cual, conforme al artículo 946 del Código Civil, *"es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*.

El dominio es definido como *"el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno"* (art. 669 del C.C). Se caracteriza por conferir a su titular el poder de persecución, que lo habilita para perseguir la cosa sobre la que recae, en manos de quien se encuentre.

El Libro Segundo, Título XII del Código Civil que regula la acción reivindicatoria, la consagra como el medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución que es consustancial al dominio y así obtener la consecuente restitución de la cosa a su dueño.

La jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera reiterada que la acción de dominio según los términos del artículo 946 del Código Civil, se encuentra estructurada por cuatro elementos fundamentales para que pueda prosperar, a saber: a) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular. b) Derecho de dominio en el demandante. c) Posesión material en el demandado, y d) Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída.

CASO CONCRETO:

En la sentencia motivo de apelación, la señora juez de primera instancia, consideró que los elementos estructurales de la acción reivindicatoria ejercida por la señora ARSENET USAQUÉN GARAVITO se encuentran demostrados a cabalidad, en virtud de lo cual accedió a las pretensiones de la demanda, ordenó a la demandada MARÍA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA la restitución a la demandante de la franja de terreno pedida en restitución y la condenó al pago de frutos en la cuantía determinada en la sentencia, así como al pago de costas procesales.

Discrepa la parte demandada de dicha decisión, formulando como reparos los que se compendian así: **i)** que no se tuvo en cuenta la posesión ejercida por la demandante por más de 19 años mediante suma de posesiones; **ii)** que no se identificó el inmueble a reivindicar pues se incluyó una franja de terreno del que la demandada es propietaria, debido a la confusión en la tradición del inmueble con

folio de matrícula 051-68622 y se ordenó la reivindicación superior a la establecida por el perito.

Siendo estos los reproches que formuló la única apelante, a ellos se limita la competencia del Tribunal en sede de apelación en aplicación de lo dispuesto por el artículo 328 del Código General del Proceso, los cuales de inmediato se entran a resolver.

Se plantea como **primer reparo** que en la sentencia que puso fin a la controversia, no se tuvo en la cuenta la posesión que la demandada ha ejercido sobre la franja de terreno en disputa, tema sobre cual habrá de precisarse, que el ánimo posesorio de la apelante sobre el predio de menor extensión cuya restitución se pretende, sí fue considerado en la sentencia, con los efectos propios que le pertenecen, como quiera que atendiendo la clase de acción, uno de sus elementos estructurales es precisamente la posesión del convocado al juicio reivindicatorio, porque así lo dispone el artículo 952 del Código Civil, al precisar que *“La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor”*.

Elemento estructural que quedó acreditado como quiera que la demandada al replicar los fundamentos de hecho plasmados en el escrito inaugural, admitió ser la poseedora de la franja de terreno génesis del litigio, siendo ello suficiente para tener por acreditado este elemento axiológico de la acción dominical.

En cuanto al tiempo en que la apelante ha ejercido la posesión, que a su juicio es superior a 19 años, valga destacar de una parte, que la proponente de la alzada no invocó a su favor derecho alguno derivado de la presunta posesión ejercida por dicho lapso, como la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, o la prescripción adquisitiva de dominio, dado que la acción de pertenencia que instauró

por vía de reconvencción fue rechazada por auto de 16 de febrero de 2023 y la apelante se conformó con la decisión (archivo 4 C-2 DemandaReconvencción).

Recuérdese que quien pretenda servirse de la prescripción en cualquiera de sus dos modalidades, vale decir, extintiva o adquisitiva, debe invocarla a su favor, pues judicialmente no procede su reconocimiento oficioso tal como lo prevé con carácter imperativo el artículo 2513 del Código Civil al determinar que *“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio”*, norma que guarda consonancia con lo dispuesto por el artículo 282 del Código General del Proceso, según el cual *“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de **prescripción**, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”*.

De otra parte, la sentencia que se opugna, reconoció posesión de la apelante sobre la franja de terreno en disputa, desde el 21 de septiembre de 2013, fecha en que adquirió la posesión mediante contrato de compraventa que se allegó con la demanda (archivo 4 C-1) y su réplica, debidamente valorado por la operadora judicial, y con base en él precisó, que la posesión de la convocada al juicio es posterior al título de adquisición de dominio de la demandante, dado que la señora ARSENET USAQUÉN GARAVITO, adquirió la propiedad del predio de mayor extensión al denominado antes BOCA DE MONTE, actualmente LA SERRANÍA, situado en la vereda Canoas (hoy Cascajal) del municipio de Soacha, con matrícula inmobiliaria 051-68486, mediante escritura pública No. 1.519 del 31 de agosto de 2004 otorgada en la Notaría Segunda de Soacha (Fl. 5 archivo 4) y que la demandada reconoció dominio ajeno en el ACTA DE ENTREGA del 21 de septiembre de 2013 (Fl. 11 archivo 9), documento en el que reconoce que el predio adquirido en posesión, es de propiedad de la demandante; señaló igualmente la

funcionaria de primer nivel que entre demandante y demandada no se celebró contrato alguno del que la apelante derivara su posesión, todo lo cual le permitió concluir la presencia concurrente de los elementos axiológicos de la acción dominical, y por ello accedió a las pretensiones de la demanda.

Empero, ningún argumento fáctico, jurídico ni probatorio, expuso la apelante para confutar tales consideraciones del juzgado, y solo se limitó a señalar que en la sentencia no se tuvo en cuenta su posesión, argumento que resulta del todo equivocado, como quiera que fue precisamente tal posesión la que permitió acceder a la reivindicación reclamada en el escrito inaugural.

En cuanto a la posesión ejercida durante 19 años por suma de posesiones a que alude en la sustentación del recurso, tampoco expresó las razones por las que se configura, si se tiene en la cuenta que con la contestación de la demanda solo se allegó “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN DE LOTE DE TERRENO RURAL” del 21 de septiembre de 2013 (Fls. 8 y 9 archivo 9), pero no se allegó prueba que demuestre que la vendedora ANA RITA SUÁREZ OBREGOSA, era en verdad la poseedora material de la franja de terreno motivo de reivindicación, y que dicha posesión era anterior al título de la adquisición de la demandante.

Sólo se allegó el referido contrato por cuya naturaleza, vale decir, prueba documental, solo tiene el alcance de demostrar que el referido negocio jurídico se celebró, empero no comporta el poder de demostrar los presuntos actos con ánimo de señora y dueña de la vendedora señora SUÁREZ OBREGOSO por un tiempo determinado sobre el referido bien. Se encuentran desprovisto de medios de prueba, los actos llevados a cabo por dicha señora que permitan inferir dentro de la regla de

la sana crítica que ciertamente la vendedora de la posesión, se comportó como dueña sobre el bien cuya posesión enajenó a la apelante.

Con la demanda se trajo copia del trámite y decisión de la querrela policiva promovida por la demandante contra la demandada por perturbación a la posesión sobre la franja de terreno motivo de la presente acción dominical, proceso que culminó con decisión proferida por el Corregidor 2 de Policía de Soacha (Folios 60 a 67 archivo 4), en la que fueron desestimadas las pretensiones de la demanda, pues consideró el funcionario de conocimiento que operó la caducidad de la acción en los términos del artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, pues consideró que la querellada (aquí apelante) adquirió la posesión mediante documento del 21 de septiembre de 2013, empero la acción policiva no fue ejercida dentro de los 4 meses siguientes a dicha fecha, conforme lo dispone la citada norma.

Por tanto, dicha decisión no reconoce posesión alguna más allá del 21 de septiembre de 2013, conforme al documento que se trajo con la demanda, lo cual armoniza con el tiempo reconocido en la sentencia apelada desde aquella data, como quiera que no existe prueba alguna que demuestre fehacientemente la posesión de la vendedora con anterioridad al referido contrato, por lo que la ausencia de prueba torna inexistente la suma de posesiones, siendo conclusión que estos argumentos de la apelación carecen de fundamento.

Como **segundo reparo**, se plantea que no se identificó el inmueble a reivindicar pues se incluyó una franja de terreno del que la demandada es propietaria, debido a la confusión en la tradición del inmueble con folio de matrícula 051-68622, por lo que se ordenó la reivindicación de una franja de terreno superior a la establecida por el perito. Para resolverlo debe tomarse como base que en la pretensión SEGUNDA de demanda inaugural del litigio, por vía de reivindicación

se solicitó la restitución de la “... *fracción del Inmueble que ocupa, la cual se determina por los siguientes linderos y área, como se consigna en el **Peritazgo** que se aporta con la demanda: — NORTE: En veinte metros (20.00 m.), lindando con predio de propiedad de MARIA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA (0013-0002). —ORIENTE: En veintisiete metros treinta centímetros (27.30 m.), lindando con el predio Monserrate (0013-0001) de propiedad al parecer de CARLOS ARTURO DIAZ GARCIA. — SUR: En veinte metros (20.00 m.), lindando con el resto del predio de mayor extensión La Serranía (0013-0007) de propiedad de ARSENET USAQUEN GARAVITO. — OCCIDENTE: En treinta y un metros treinta centímetros (31.30 m.), lindando con el resto del predio de mayor extensión La Serranía (0013-0007) de propiedad de ARSENET USAQUEN GARAVITO. ÁREA DEL PREDIO SOLICITADO EN REIVINDICACIÓN: Quinientos ochenta y uno punto cuarenta y dos metros cuadrados (581,42 M2)”.*

Por su parte, en el hecho SEXTO de la demanda se precisó que “La señora Arsenet Usaquén, con el propósito de tener claridad sobre el área perturbada, contrató los servicios de un profesional para determinar los linderos generales del predio de su propiedad, así como el área cuya posesión alega la demandada y que es objeto de reclamación en la presente demanda”; dictamen pericial que fue incorporado como prueba con la demanda, concluyendo de esta manera que el área de 581,42 M2 pedida en reivindicación en el acápite de pretensiones, fue debidamente determinada en la demanda por ubicación y linderos y soportada en el informe pericial incorporado con el escrito inaugural (Fl. 80 archivo 4).

En la respuesta a la demanda, la convocada MARÍA TERESA CUBILLOS VILLANUEVA a través de su gestor judicial, no alegó mejor derecho que la demandante sobre dicha franja de terreno, ni mucho menos alegó ser propietaria de dicha heredad, pues se limitó a alegar ser poseedora del bien por haberla adquirido

en septiembre de 2021 conforme al documento atrás analizado; que efectuó mejoras y que obtuvo licencia de construcción, pero no alegó ni invocó título alguno de dominio para enfrentarlo al título de dominio alegado por la demandante.

Mucho menos cuestionó al área de 581,42 M2 pedida en reivindicación, ni alegó su falta de identificación en cuanto ubicación y linderos. Simplemente alegó haber adquirido la posesión de dicha área, sin alegar mejor derecho ni cuestionar su extensión ni su identidad.

Tampoco contradijo el dictamen pericial aportado con la demanda siguiendo las reglas del artículo 228 del Código General del Proceso, vale decir, solicitando la comparecencia del perito o presentando nuevo dictamen pericial, para probar cualquier error en que a juicio de la demandada haya incurrido el trabajo pericial presentado por la demandante.

Valga precisar sobre el tema, que para reclamar la reivindicación de la franja de terreno de 581,42 M2, la actora en su demanda se basó en el trabajo pericial que arrimó con el escrito inaugural, trabajo que, al ser valorado, cumple los requisitos de oportunidad y regularidad, destacando que la demandada tuvo la oportunidad de controvertirlo y no lo hizo.

En dicho trabajo (Fls. 70 a 85 archivo 4) el perito identificó el predio de mayor extensión, así como el área motivo de reivindicación por su ubicación y linderos y concluyó que *“7.1.1 UBICACIÓN: Como se mencionó anteriormente, el lote de terreno pretendido en reivindicación, hace parte del predio de mayor extensión, denominado “LA SERRANIA”, que se localiza en la vereda Cascajal, Zona rural del municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca”*.

Por tanto, nuevamente habrá de indicarse que la extensión y ubicación de la franja de terreno pedida en reivindicación, así como el dictamen pericial que la determinó, no fue motivo de reproche alguno, dado que la demandada no alegó ni mucho menos probó inexactitudes en el área, ubicación y linderos del área determinado en el numeral SEGUNDO del acápite de pretensiones, ni mucho menos controvirtió el dictamen pericial allegado con la demanda.

Fue por ello, que la señora juez de primer nivel en su sentencia objeto del recurso, proferida en audiencia celebrada el día 5 de junio de 2023 (archivo 30 expediente digital), a partir del minuto 52:58, con apego a lo pedido en la demanda y especialmente al dictamen pericial con ella aportado, en el numeral SEGUNDO de la parte resolutive de la decisión, dispuso que la demandada debía restituir a la demandante la porción del terreno objeto de reivindicación, para cuya identificación, evocó textualmente los linderos determinados por el perito en su dictamen pericial y fue enfática en rematar este numeral de la parte resolutive de la sentencia, señalando que el área a restituir es de 581,42 M2 (minuto 53:31 de la audiencia), misma área determinada por el perito en su dictamen pericial, caso en el cual, falta a la verdad la impulsora del recurso al afirmar sin fundamento que la sentencia dispuso la restitución de un área superior a la determinó el perito, lo cual igualmente permite concluir que el área restante del que la demandada pueda ser poseedora, no fue cobijada en la orden de restitución, como quiera que, se insiste, la reivindicación se limitó a la franja de terreno determinada en la demanda y en el dictamen pericial.

Acorde con lo dicho, se torna vano entrar a determinar, como lo propone la apelante, si el área restante es de su propiedad, o si existen errores en la tradición, pues como se vio, el área que conserva la demandada no fue motivo de este proceso ni se dispuso su restitución. Téngase en cuenta que, en la sustentación del recurso,

admite la apelante que el área motivo de reivindicación y que debe ser restituida, corresponde a 581,42 M2 determinada por el perito, área cuya restitución se dispuso en la parte resolutive de la sentencia y no una franja superior como sin fundamento lo alega la apelante.

Acorde con la dicho, ninguno de los argumentos vertidos para confutar la decisión de primera instancia, encuentra sustentico fáctico ni jurídico para revocar o modificar la sentencia apelada, restando solo dar aplicación al inciso 2º del artículo 283 del Código General del Proceso y actualizar la condena al pago de frutos impuesta en la decisión motivo de apelación.

Para ello se tendrá en cuenta que la funcionaria de primer nivel, tomó como base el valor de la renta establecida por el perito para el año 2022 en la suma de \$1.680.366 anual, y reconoció frutos a cargo de la demandada por ser poseedora de buena fe, a partir del mes de julio hasta diciembre de 2022 un valor de \$700.156,85 y para el año 2023, reconoció un valor de \$792.017,40, hasta el momento de la sentencia, por un valor total de \$1.492.173,85, cuyo pago dispuso en la sentencia.

Entonces, para actualizar la condena hasta el mes de octubre de 2023, se tomará el valor anual indicado en la sentencia apelada, esto es, la suma de \$1.680.366 anual, lo que arroja un valor de \$1.400.305, correspondiente a los 10 meses que han corrido de este año 2023, y que sumado al valor reconocido en la sentencia por el año 2022, vale decir, \$700.156,85, arroja un monto de **\$2.100.461,85**, suma que corresponde al valor actual de los frutos reconocidos en la sentencia, precisando que los parámetros establecidos por la señora juez a quo para fijarlos, no fueron motivo de reparo alguno por ninguna de las partes.

Quedan así resueltos los argumentos del recurso formulado por la parte demandada. Se modificará la sentencia apelada para actualizar la condena al pago de frutos y se condenará a la apelante al pago de costas procesales de segunda instancia (art. 365 -1° C.G.P.)

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR el numeral **CUARTO** de la sentencia apelada, esto es, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, el día 5 de junio de 2023, el cual quedará así:

"CUARTO: Condenar a la señora María Teresa Cubillos Villanueva, a reconocer a favor de la señora Arsenet Usaquén Garavito identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.604.699 de Bogotá, la suma \$2.100.461,85 por concepto de frutos civiles, causados hasta la fecha de la presente sentencia."

SEGUNDO: Condenar a la parte demandada al pago de costas de la segunda instancia. Liquídense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$2.000.000, como agencias en derecho.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Magistrado



JAIME LONDONO SALAZAR

Magistrado