

TEMA: ACCIÓN REIVINDICATORIA- Existen elementos axiológicos que se deben cumplir para la acción reivindicatoria, ya que el no cumplimiento de uno de ellos basta para desestimar las pretensiones. Uno de ellos es la descripción e identificación del inmueble pretendido./

HECHOS: Los demandantes solicitan se declare que el dominio pleno y absoluto pertenece a los demandantes del siguiente bien inmueble: "LOTE NÚMERO DOS, descrito como un lote de terreno situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, vías de acceso y servidumbres activas y pasivas, con un área de 9.92 cuadras, es decir 63.488 metros cuadrados, cuyos linderos son: "Por el Norte con propiedad de la familia Saldarriaga; por el Oriente con propiedad que es o fue de Joaquín Botero; por el Sur con la Quebrada Santa Elena; y, por el Occidente con el lote que se segrega, en este mismo acto, que se denomina lote número uno (1)"; distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-445XXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte. En sentencia de primer grado se desestimó la pretensión reivindicatoria formulada por los señores LUIS GUILLERMO DE BEDOUT PIEDRAHITA, LUIS MIGUEL LONDOÑO SANTAMARÍA, LUIS FELIPE RODRIGUEZ ROBLES y LA SOCIEDAD AGUAS BRAVAS LTDA contra EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN. E.S.P. Por tanto, el problema jurídico que la Sala debe resolver es si ¿fue indebida la valoración probatoria que realizó la sentencia de primer grado; ¿en especial, el dictamen pericial allegado? ¿están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda reivindicatoria?

TESIS: Para la prosperidad de la reivindicación se deben aunar los siguientes elementos axiológicos: a) Cosa singular reivindicable; b) el derecho de dominio en el demandante; c) posesión material en el demandado y, d) relación de identidad en cuanto al bien que se pretende y el que posee el demandado. Si no se cumple a cabalidad con todos los elementos que vienen de señalarse, la pretensión está llamada al fracaso.(...) La inconformidad del recurrente con la decisión adoptada en el proceso reivindicatorio, radica en que, al contrario de lo señalado por el Juzgador de primer grado, sí está demostrado; en especial, con el dictamen rendido por el auxiliar de la justicia, que EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN viene ocupando como poseedora el inmueble a reivindicar y que dada su razón social, no puede adquirir este predio en pertenencia y, que el bien raíz que adquirió de manos de la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., es ajeno al que viene ocupando.(...)Se advierte de entrada que, el predio cuya reivindicación se pretende, no fue debidamente determinado o identificado por el extremo activo, como se pasa a indicar.(...)El bien inmueble objeto de la pretensión reivindicatoria lo describe la demanda, como: "LOTE NÚMERO DOS, descrito como un lote de terreno situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, vías de acceso y servidumbres activas y pasivas, con un área de 9.92 cuadras, es decir 63.488 metros cuadrados, cuyos linderos son: "Por el Norte con propiedad de la familia Saldarriaga; por el Oriente con propiedad que es o fue de Joaquín Botero; por el Sur con la Quebrada Santa Elena; y, por el Occidente con el lote que se segrega, en este mismo acto, que se denomina lote número uno (1)"; distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-0445XXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.(...)Al efecto tenemos que, el experto en el dictamen que rindió y del que se duele el recurrente porque no fue analizado en primera instancia, sobre la identificación del predio que se reclama, así como del lote que viene utilizando EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, procede a determinarlos de la siguiente manera: Inmueble que se reclama: "LOTE 2: matrícula 01N-4457XX(...)Y al referir al predio ocupado por EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, consignó: "LOTE UTILIZADO POR EPM: matrícula 01N-50817XX(...) Las anteriores conclusiones (...) son confusas y si se quiere contradictorias, con otros apartados de la pericia, donde el experto afirma que el predio que posee EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, hace parte del LOTE NÚMERO DOS, distinguido con la

matrícula inmobiliaria No. 001N-4457XX de propiedad de los demandantes, porque el mismo experto al identificarlo señala: “LOTE UTILIZADO POR EPM: matrícula 01N-50817XX...”; obsérvese que aquí refiere al predio que adquirió EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, por compra a la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., por escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, otorgada en la Notaria 20 de Medellín y lo identifica con un folio de matrícula inmobiliaria diferente.(...)Pero aún, resulta más confuso que, el experto en respuesta a otro de los interrogantes afirma: “Determinar el área del predio de acuerdo con la escritura 2301 de la notaria 20 de Medellín, adquirió EPM de la sociedad Aguas Bravas, teniendo en cuenta además el cerco en estacones de color azul y blanco que los rodea.”(...)Bajo estas circunstancias, no existe certeza que el predio que posee EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, al que alude el experto como LOTE NÚMERO DOS, corresponde al pretendido en la demanda, como LOTE NÚMERO DOS con un área de 63.488 Mts2. y porque el que ocupa EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, como se precisó, cuenta con un área de 14.000 Mts2; lo que pone de presente que son diferentes.(...)Al proceso no se allegó prueba que brinde certeza de que en efecto, el predio que se entregó a EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, en cumplimiento del contrato de compraventa celebrado sobre un predio de catorce mil metros cuadrados (14.000.00), que se desmembró del inmueble de mayor extensión, conocido como lote uno (1), en realidad no correspondía a este inmueble de mayor extensión; porque en cambio, corresponde al predio dos (2) como lo afirma la pericia, sin que se pueda tomar este colofón, como una prueba que en forma certera despeje esta duda por las confusiones que presenta, como se ha venido precisando.(...)Finalmente, se advierte que los demandantes en la apelación afirman que está demostrado que el bien que ocupa EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN no fue el que adquirió por escritura pública, sino que actualmente ocupa 14.000 Mts2 del predio de su propiedad, cuando precisamente en la demanda afirman que este predio tiene una cabida de 63.488 metros cuadrados y es el que pretenden en reivindicación y que ratifica la pericia. Al respecto, se advierte que no le asiste razón a la recurrente, porque este aserto no quedó dilucidado en el proceso como viene de colegirse. Pero, lo cierto, es que aun dando por acreditada esta afirmación, de todas maneras, la pretensión reivindicatoria estaría llamada al fracaso, porque como lo ha precisado la jurisprudencia el inmueble a reivindicar no se individualizó en debida forma como viene de indicarse. A lo que se advierte que, para la entrega del inmueble a la demandada medio un acuerdo de voluntades como quedó consignado, lo que es suficiente para excluir la acción reivindicatoria, porque es a partir de las acciones que se derivan del concierto de las partes, que debe esgrimir la pretensión restitutoria.(...)De donde se sigue que, los demandantes no cumplieron con la carga de la prueba para el éxito de la reivindicación, porque no acreditaron a cabalidad todos y cada uno de los elementos axiológicos que necesariamente se deben aunar para el éxito de la pretensión.(...)

MP.LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 02/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, dos (02) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso	Ordinario - reivindicatorio
Radicado	05001310301320100082404
Demandante	Luis Guillermo de Bedout Piedrahita y otros
Demandada	Empresas Públicas de Medellín E.S.P. S.A.
Providencia	Sentencia No. 027
Tema	Elementos axiológicos que se deben cumplir para la acción reivindicatoria. El no cumplimiento de uno de ellos basta para desestimar las pretensiones. La descripción e identificación del inmueble pretendido.
Decisión	Confirma
Ponente	Luis Enrique Gil Marín

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en la demanda principal y demandada en reconvenición, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso Ordinario instaurado por **LUIS GUILLERMO DE BEDOUT PIEDRAHITA, LUIS MIGUEL LONDOÑO SANTAMARÍA, LUIS FELIPE RODRÍGUEZ ROBLES** y la sociedad **AGUAS BRAVAS LTDA.**, en contra de **EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. S.A.**

I. ANTECEDENTES

1. Demanda principal: Los señores Luis Guillermo de Bedout Piedrahita, Luis Miguel Londoño Santamaría, Luis Felipe Rodríguez Robles y la sociedad Aguas Bravas Ltda., demandaron a **EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. S.A.**

Pretensiones: Los demandantes solicitan se declare que el dominio pleno y absoluto pertenece a los demandantes del siguiente bien inmueble: “*LOTE NÚMERO DOS, descrito como un lote de terreno situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, vías de acceso y servidumbres activas y pasivas, con un área de 9.92 cuadras, es decir 63.488 metros cuadrados, cuyos linderos son: "Por el Norte con propiedad de la familia Saldarriaga; por el Oriente con propiedad que es o fue de Joaquín Botero; por el Sur con la Quebrada Santa Elena; y, por el Occidente con el lote que se segrega, en este mismo acto, que se denomina lote número uno (1)";* distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte. En consecuencia, ordene a la demandada que una vez ejecutoriada la sentencia restituya a los demandantes el citado bien, con las cosas que forman parte del predio o se reputen como inmuebles; además, se condene al pago de los frutos civiles o naturales, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, conforme la tasación efectuada por auxiliar de la justicia, desde el momento en que se inició la posesión de mala fe, hasta la entrega del inmueble, a más, del pago del costo de las reparaciones que hubieren sufrido los pretensesores por culpa de la demandada; ordenar que los demandantes no están obligados a indemnizar las expensas necesarias referidas en el art. 965 del C. Civil, por ser la demandada poseedora de mala fe; ordenar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble y condenar en costas a la demandada.

Elementos fácticos: Como soporte de estos pedimentos en esencia afirma: Conforme con los respectivos actos escriturarios, los demandantes son propietarios del bien inmueble objeto del litigio; esto es, el lote número dos, situado en el paraje Media Luna de la ciudad de Medellín, con un área de 9.92 cuadras, 63.488 metros cuadrados, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-0445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; en los siguientes porcentajes: Luis Guillermo de Bedout Piedrahita 12.30%, Luis Miguel Londoño Santamaría 37.00%, Felipe Rodríguez Robles 38.40% y, Aguas Bravas Ltda. 12.30%; este bien a reivindicar se desprendió de otro de mayor extensión, el cual fue dividido como consta en la escritura pública No. 2654 del 31 de octubre de 1986, otorgada en la Notaría Séptima de Medellín.

Por escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, extendida en la Notaría 20 de Medellín, la demandante Aguas Bravas Ltda., enajenó a la demandada un lote, segregado de otro de mayor extensión con destino a las obras de bocatoma, desarenador y protección de la cuenca del proyecto Santa Elena – Parte Alta, situado en el paraje Media Luna del municipio de Medellín, con una cabida total de 14.000 Mts², y distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-5081764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; bien que en mayor extensión adquirieron por compra al señor Gilberto Rodríguez Jaramillo, según acto escriturario No. 2654 del 31 de octubre de 1986, otorgado en la Notaría Séptima de Medellín, con folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-0445793; denominado lote número uno; es decir, se trata del predio colindante con el que es objeto del presente proceso; de donde resulta claro que, la entidad demandada adquirió a título de venta una fracción de terreno de 14.000 Mts², del lote número uno, con matrícula inmobiliaria No. 01N-0445793; sin embargo, al momento de tomar posesión, se ubicó y construyó la bocatoma y la planta de tratamiento de aguas conocida como La Cascada, sobre el lote número dos, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-0445794 de propiedad de los pretensores.

Mediante acto escriturario No. 064 del 19 de enero de 2000, extendida en la Notaría 23 de Medellín, la sociedad Aguas Bravas Ltda., realizó declaraciones e hipoteca sobre el resto del lote de terreno, del que enajenó parte a Empresas Públicas de Medellín, conforme pasa a señalar; de donde considera que, el lugar donde está ubicada la planta de tratamiento La Cascada de propiedad de la entidad demandada, es el lote número dos, con matrícula inmobiliaria No. 01N-445794 de propiedad de los demandantes, quienes no lo han enajenado, arrendado o efectuado algún acto de disposición; los linderos del bien cuya reivindicación se pretende, relacionados en el hecho primero, coinciden con los consignados en las escrituras públicas reseñadas en precedencia; los registros anteriores al acto escriturario No. 2747 del 19 de septiembre de 1988, extendido en la Notaría 17 de Medellín, fueron cancelados al tenor del art. 789 del C. Civil. A pesar que los demandantes adquirieron el derecho real de domino del bien a reivindicar de su verdadero dueño, están privados de la posesión material porque la ostenta Empresas Públicas de Medellín, quien ingresó en posesión mediante circunstancias artificiosas y abusando de su posición dominante; desde el 17 de mayo de 1994, que se extendió la escritura pública No. 2301, otorgada en la

Notaría 20 de Medellín, a través de la cual EPM adquirió una fracción sobre el lote colindante y se ubicaron en el que es de propiedad de los demandantes.

La demandada públicamente se ha reputado dueña del predio que ocupa, sin serlo, ejerciendo actos de señora y dueña, como tala de árboles maderables, construcción de servidumbres de acueducto y tránsito, construcción de bocatoma para captación y conducción de agua cruda, construcción civil de la planta de tratamiento de aguas La Cascada; pero no ha cancelado el impuesto predial, el cual se sigue facturado a nombre de los pretensores como propietarios del inmueble; además, la demandada como poseedora de mala fe está en incapacidad legal de adquirir por prescripción el dominio del inmueble a reivindicar; toda vez, que inició la posesión con actos engañosos y fraudulentos, al ingresar al bien sin identificarlo debidamente y, aprovechando que el predio estaba deshabitado varió las cercas; amén, que en virtud de su condición legal y en ejercicio de la posición dominante que ostenta en el mercado de los servicios públicos, le es terminante prohibido adquirir un inmueble por prescripción; además, la entidad demandada ha explotado comercialmente el predio con la captación y conducción de agua cruda hasta la planta de tratamiento La Cascada, la cual es distribuida y facturada para aproximadamente ochocientas mil personas, que habitan varios barrios de la ciudad; obteniendo ganancias millonarias y estando obligada a devolver a los demandantes los frutos civiles que ha obtenido durante el tiempo de ocupación y explotación que ha realizado del predio, el cual tiene un avalúo comercial superior a los \$1.500.000.000,00.

Admisión de la demanda: La demanda se admitió por auto del 09 de febrero de 2011; una vez notificada la accionada la replicó, se opuso a las pretensiones y como excepciones formuló las siguientes: **i) improcedencia de la restitución de bienes afectados a la prestación de un servicio público; ii) falta de identidad entre el bien que se pretende reivindicar y el bien que posee EPM; iii) prescripción adquisitiva ordinaria derivada de la posesión regular de EPM durante más de diez años, correlativa a la prescripción extintiva de los derechos que pudieran tener los demandante sobre el predio objeto de litigio; iv) mala fe del señor Luis Felipe Rodríguez Robles y de la sociedad Aguas Bravas Ltda.; v) buena fe por parte de EPM; vi) compensación vicios de la posesión; vii) ausencia de agregación de posesiones y, viii) pérdida de la posesión.**

2. Denuncia de pleito: Empresas Públicas de Medellín, denunció el pleito a la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA.

Pretensiones: La denunciante solicita que, en caso de que la sentencia sea adversa a EPM, se declare que la denunciada está obligada al saneamiento por evicción de la venta contenida en la escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, otorgada en la Notaría 20 de Medellín; consecuentemente, se le condene a pagar los conceptos que relaciona y, en caso de que la sentencia niegue la evicción, condenar a la denunciada a pagar la indemnización de perjuicios que la acción reivindicatoria le cause a la denunciante, ya que la demanda es imputable al hecho o culpa de la vendedora (art. 1912 del C. Civil); esto es, los perjuicios materiales correspondientes a los gastos de desmonte de los equipos, infraestructura de acueducto, valor de la construcción y montaje de una nueva infraestructura que reemplace la existente. Por último, solicita que en caso de oposición se condene en costas a la denunciada.

Elementos fácticos: Como soporte para la denuncia esgrime que, por escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, adquirió a título de compraventa de manos de la sociedad Aguas Bravas Ltda., el siguiente inmueble: *"Un lote. de terreno segregado de otro de mayor extensión, situado en el paraje Media Luna, en el municipio de Medellín, con una cabida total aproximada de catorce mil metros cuadrados (14.000 mts 2), comprendido por los siguientes linderos generales Por el sur, con la Quebrada Santa Elena; por el Norte; por el Oriente y por el Occidente, con propiedad de Aguasbravas Ltda.- No obstante lo citado antes, el inmueble se vende como cuerpo cierto, y para mayor claridad se protocoliza con esta escritura el plano respectivo por el cual se rige la negociación"*.

La sociedad vendedora adquirió por compra en mayor extensión, al señor Gilberto Rodríguez Jaramillo, según escritura No. 2654 del 31 de octubre de 1986, otorgada en la Notaría Séptima de Medellín, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-0445793; con base en la mencionada venta parcial, se abrió el folio de matrícula inmobiliaria No. 001N-5081764, en el que consta la titularidad de Empresas Públicas de Medellín; en la cláusula 8 del citado acto escriturario, se consignó que la vendedora sobre el resto del bien de su propiedad, constituye a favor de la compradora las siguientes servidumbres:

“a) SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO: Sobre una faja de terreno de cuatrocientos dos metros (402.00 mts 2) de longitud, por tres (3.00 mts), de ancho, para un área total aproximada de mil doscientos seis metros cuadrados (1.206 mts 2) comprendida por los siguientes linderos: "Por un extremo, con la Quebrada Santa Elena en 3.00 metros: por el otro extremo, en 3.00 metros con la vía a Santa Elena; y por ambos costados en una extensión de 402.00 metros con propiedad de AGUAS BRAVAS LTDA.

“En el párrafo I de este literal se estableció que la servidumbre de acueducto conlleva todos los medios necesarios para ejercerla, tales como construcción, sostenimiento, reparación, inspección periódica, para ejecutar las obras que en cualquier momento y de cualquier magnitud requieran las EMPRESAS PÚBLICAS para su normal y buen funcionamiento.

“En el párrafo II del presente literal, se pactó que las EMPRESAS PÚBLICAS durante la construcción o sostenimiento de las obras referidas, podrán ocupar áreas adicionales a la faja o zona de servidumbre ya citada ocupación que será temporal.

“b) SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO VEHICULAR: La servidumbre se constituye a favor del lote de terreno que por este mismo acto adquieren las EMPRESAS PÚBLICAS, la cual grava así mismo el resto del inmueble que queda de propiedad de la sociedad vendedora, en una faja o zona de terreno de trescientos ochenta metros (380.00 mts) de longitud, por tres metros (3.00 mts) de ancho para un área total aproximada de mil ciento cuarenta metros cuadrados (1.140 mts 2), comprendida por los siguientes linderos: "Por un extremo, en tres metros (3.00 mts), con la propiedad que adquieren las EMPRESAS PÚBLICAS por este mismo acto, por el otro extremo, en tres metros (3.00 mts), con la vía que conduce a Santa Elena; y por ambos costados, en una extensión de trescientos ochenta metros (380.00 mts), con AGUAS BRAVAS LTDA.”

Como precio total se pactó \$12.481.700,00, discriminados así: \$11.200.000,00 por el terreno; \$343.300,00 por árboles maderables; \$482.400,00 servidumbre de acueducto y, \$456.000,00 servidumbre de tránsito, de los cuales el 70% se canceló al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa y, el 30%

restante después de la entrega material del predio; en el literal d, de la cláusula décima, EPM se comprometió a instalar una tubería de cobre de una pulgada, entre el desarenador y la vivienda de la sociedad vendedora y, en la cláusula quinta se pactó: “*Que la Sociedad se obliga al saneamiento del inmueble en todos los casos de ley, por evicción y aceptar la denuncia del pleito que le formule la entidad en el evento de llegar a ser demandada por terceros por razón de este contrato*”; de donde considera que, la denunciada con mayor razón debe responder por sus propias pretensiones, toda vez que funge como demandante en la demanda principal; donde pretende que, se declare que pertenece el dominio pleno y absoluto a los pretensores, el predio entregado por la sociedad vendedora a la compradora; acción contra la cual la denunciante formuló los medios de defensa que a bien tenía, teniendo el derecho de presentar la presente denuncia del pleito.

Admisión de la denuncia y réplica: Se admitió por auto del 7 de junio de 2011 y ordenó su notificación a la denunciada por estados; quien la replicó, se opuso a las pretensiones y formuló los medios de defensa a saber: ***(i) falta de legitimación en la causa por pasiva en la denuncia del pleito y, (ii) falta de requisitos de procedibilidad para la denuncia del pleito.***

3. Demanda de reconvención: Igualmente, la demandada Empresas Públicas de Medellín, presentó demanda de reconvención contra Luis Guillermo de Bedout Piedrahita, Luis Miguel Londoño Santamaría, Luis Felipe Rodríguez Robles y la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA.

Pretensiones: La demandante en reconvención invoca las siguientes o similares declaraciones: Se declare que por vía de prescripción ordinaria Empresas Públicas de Medellín, tiene el derecho de dominio pleno sobre el inmueble con un área de 14.000 Mts², en el que ha ejercido posesión pacífica e ininterrumpida, con justo título y buena fe, desde hace más de 16 años; igualmente declare, que por vía de prescripción ordinaria adquirió los derechos de servidumbre de acueducto y tránsito existentes en el predio objeto de litigio. Por último, solicita se condene en costas a la parte demandada.

Elementos fácticos: Empresas Públicas de Medellín, mediante escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, adquirió a título de compraventa de manos de la sociedad Aguas Bravas Ltda., un inmueble con servidumbres de acueducto y

tránsito, para la construcción de las obras de bocatoma, desarenador y protección de la cuenca del proyecto Santa Elena - parte alta, predio identificado así: *"Un lote de terreno segregado de otro de mayor extensión, situado en el paraje Media Luna, en el municipio de Medellín, con una cabida total aproximada de catorce mil metros cuadrados (14.000 mts 2), comprendido por los siguientes linderos generales Por el sur, con la Quebrada Santa Elena; por el Norte; por el Oriente y por el Occidente, con propiedad de Aguasbravas Ltda.- No obstante lo citado antes, el inmueble se vende como cuerpo cierto, y para mayor claridad se protocoliza con esta escritura el plano respectivo por el cual se rige la negociación"*.

La sociedad vendedora adquirió en mayor extensión por compra al señor Gilberto Rodríguez Jaramillo, según escritura No. 2654 del 31 de octubre de 1986, otorgada en la Notaría Séptima de Medellín, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001N-445793; con base en esta venta se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria No. 001N-5081764, donde consta la titularidad de Empresas Públicas de Medellín; en la cláusula 8 de dicho acto, la vendedora se comprometió a que sobre el resto del bien de su propiedad que le quedaba, con matrícula inmobiliaria No. 001-445793, constituiría a favor de la compradora las siguientes servidumbres:

"a) SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO: Sobre una faja de terreno de cuatrocientos dos metros (402.00 mts 2) de longitud, por tres (3.00 mts), de ancho, para un área total aproximada de mil doscientos seis metros cuadrados (1.206 mts 2) comprendida por los siguientes linderos: "Por un extremo, con la Quebrada Santa Elena en 3.00 metros: por el otro extremo, en 3.00 metros con la vía a Santa Elena; y por ambos costados en una extensión de 402.00 metros con propiedad de Aguasbravas Ltda.

(...)

"b) SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO VEHICULAR: La servidumbre se constituye a favor del lote de terreno que por este mismo acto adquieren las EMPRESAS PÚBLICAS, la cual grava así mismo el resto del inmueble que queda de propiedad de la sociedad vendedora, en una faja o zona de terreno de trescientos ochenta metros (380.00 mts). de longitud, por tres metros (3.00 mts) de ancho para un área total aproximada de mil ciento cuarenta metros cuadrados (1.140 mts 2),

comprendida por los siguientes linderos: "Por un extremo, en tres metros (3.00 mts), con la propiedad que adquieren las EMPRESAS por este mismo acto, por el otro extremo, en tres metros (3.00 mts), con la vía que conduce a Santa Elena; y por ambos costados, en una extensión de trescientos ochenta metros (380.00 mts), con Aguasbravas Ltda."

El 15 de abril de 1994, el representante legal de la sociedad vendedora hizo entrega real y material a la compradora de los 14.000 Mts², que habían sido prometidos en venta mediante contrato No. Dj-5164 Acueducto 211, suscrito por el representante legal de la vendedora el 9 de febrero de 1994 y, por el gerente general de la compradora el 21 de los mismos, mes y año; desde ese entonces y hasta la fecha, Empresas Públicas de Medellín ha ejercido actos de buena fe como señora y dueña sobre dicho predio, reputándose propietaria, así: Los 14.000 Mts² fueron cercados con alambre de púas y estacones de madera, construyó las obras civiles de la bocatoma sobre la quebrada Santa Elena y el desarenador y, cuenta con una franja de terreno boscosa de protección de la cuenca; además el bien tiene vigilancia diurna y un funcionario denominado "recorredor", que está encargado del funcionamiento.

Empresas Públicas de Medellín, ha captado agua cruda de la quebrada Santa Elena, transportada por tuberías a la planta de tratamiento La Cascada, ubicada en inmediaciones del barrio La Sierra, donde es potabilizada y distribuida a los usuarios del centro occidente del municipio de Medellín; desde que EPM entró en posesión del predio, ha sido reconocida públicamente como su propietaria; incluso por el representante legal de la sociedad vendedora, conforme las comunicaciones que pasa a relacionar en forma detallada; predio que entró a ocupar desde hace más de 16 años de forma pública, pacífica, ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno; actuando como señora y dueña y bajo la convicción de haberlo adquirido de su legítimo propietario, conforme el acto escriturario desplegado y debidamente registrado.

En la demanda principal, los aquí demandados solicitan se declare que les pertenece el dominio pleno y absoluto del bien inmueble, lote número dos, situado en el paraje Media Luna del municipio de Medellín, con un área de 9.92 cuadras, es decir 63.488 mts²; distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-445794; solicitud que fundamentan en el hecho de que a pesar que EPM adquirió de la sociedad Aguas Bravas Ltda., 14.000 Mts², segregados del lote número uno, con

matrícula inmobiliaria No. 01N-446793; la ocupación física se realizó sobre el lote número dos, distinguido con la matrícula No. 01N-445794; acción contra la cual EPM formuló los respectivos medios de defensa; además y, en caso de que se llegue a establecer que los 14.000 Mts² que posee EPM así como las servidumbres de acueducto y tránsito constituidas a su favor, se segregaron y constituyeron físicamente sobre el lote número dos, con matrícula inmobiliaria No. 01N-445794, resulta procedente declarar que EPM adquirió el derecho real de dominio por prescripción ordinaria y, que por ende, ha operado en contra de los allí demandantes la prescripción extintiva de sus derechos.

Admisión de la demanda y réplica: La demanda se admitió por auto del 7 de junio de 201 y se notificó a la parte demandada por estados; quien la replicó, se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de: ***(i) falta de legitimación en la causa por activa; (ii) falta de justo título para alegar la prescripción ordinaria; (iii) temeridad y, (iv) mala fe.***

El curador ad-litem de las personas indeterminadas, dio respuesta a la demanda, no propuso excepciones y frente a las pretensiones indicó que, no se opone a las mismas siempre y cuando se acrediten los hechos que las fundamentan.

4. Sentencia de primer grado: Se profirió el 17 de agosto de 2022, con la siguiente resolución:

“PRIMERO: DESESTIMAR la pretensión reivindicatoria formulada por los señores LUIS GUILLERMO DE BEDOUT PIEDRAHITA, LUIS MIGUEL LONDOÑO SANTAMARÍA, LUIS FELIPE RODRIGUEZ ROBLES y LA SOCIEDAD AGUAS BRAVAS LTDA contra EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN. E.S.P., conforme a las motivaciones expuestas.

“SEGUNDO: Condenar en costas a la demandante a favor de la parte demandada. En la liquidación a efectuarse por secretaría, inclúyase por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a veinte (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de ejecutoria de esta sentencia.

“TERCERO: DESESTIMAR, por las razones expuestas, la pretensión de declaración de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio formulada por EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLÍN, E.S.P., en contra de los señores LUIS

GUILLERMO DE BEDOUT PIEDRAHITA, LUIS MIGUEL LONDOÑO SANTAMARÍA, LUIS FELIPE RODRIGUEZ ROBLES y LA SOCIEDAD AGUAS BRAVAS LTDA y demás personas indeterminadas.

*“**CUARTO:** Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula 01N-445794 la cual fue ordenada en su momento por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín.*

*“**QUINTO: Condenar en costas a EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLIN E.S.P,** a favor de **LUIS GUILLERMO DE BEDOUT PIEDRAHITA, LUIS MIGUEL LONDOÑO SANTAMARÍA, LUIS FELIPE RODRIGUEZ ROBLES y LA SOCIEDAD AGUAS BRAVAS LTDA.** Inclúyase en su liquidación de costas la suma equivalente a siete (7) salarios mínimos legales mensuales vigentes por concepto de agencias en derecho, y además cancelará los honorarios definitivos al curador ad litem, los que se fijan en la suma de \$1.200.000.”*

Como soporte para la decisión adujo que con la acción principal se pretende que Empresas Públicas de Medellín, restituya a los demandantes el lote de terreno distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-445794, que se describe como lote No. 2; para lo cual debe examinar la prueba recaudada en cuanto al cumplimiento de los presupuestos axiológicos para su prosperidad; a lo que señala que, para establecer la titularidad del derecho de dominio sobre el bien objeto del proceso, es esencial vislumbrar que el origen de los predios obedece al loteo de una sola propiedad denominada FINCA AGUAS BRAVAS, con matrícula inmobiliaria No. 001-0150386, que se dividió en dos grandes predios a saber; el lote No. 1, con un área de 22.720 mts² y matrícula inmobiliaria No. 001-445793 y, el lote No. 2, con un área de 63.448 mts², con matrícula inmobiliaria No. 001-445794; según escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, la sociedad Aguas Bravas Ltda., vendió a EPM un total de 14.000 mts² que hacían parte del lote No. 1, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-445793 que tenía un área inicial de 22.720 mts² y, se dejó constancia que se protocolizaba con el plano descriptivo del loteo; predio al que se le asignó la matrícula No. 01N-5081764.

El lote No. dos, a su vez adquirieron los señores Luis Guillermo de Bedout Piedrahita en 24.60%, Luis Miguel Londoño en 37% y Felipe Rodríguez Robles en 38.40%, según acto escriturario No. 2747 del 19 de septiembre de 1988, otorgado en la Notaría 7 de Medellín y, la sociedad Aguas Bravas Ltda., compró el 50% del

porcentaje que le pertenecía al señor Luis Guillermo de Bedout Piedrahita, por escritura pública No. 2605 del 23 de diciembre de 1994; considera, que se acreditó el requisito a la titularidad del bien con antelación a la supuesta posesión de la demandada.

Frente al ejercicio de la posesión por la entidad accionada, advierte que, la pretensión reivindicatoria recae sobre la totalidad del bien antes indicado, el cual tiene un área de 63.448 Mts², con matrícula inmobiliaria No. 001N-0445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, debidamente reseñado en la demanda; descripción que resulta determinante, toda vez, que se pretende la reivindicación de poco más de 63.000 Mts², que ocupa EMP; conforme lo acreditado en el plenario esta afirmación no corresponde a la realidad porque de acuerdo a los elementos de convicción adosados Empresas Públicas de Medellín, está en posesión de una franja de terreno de 14.000 Mts², es decir, no es poseedora de la totalidad del bien reclamado; incumpliendo con este presupuesto para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

Aunque esta sola circunstancia sería suficiente para negar la pretensión reivindicatoria, advierte que se referirá a los demás requisitos de la acción, que tampoco se cumplen; procediendo a señalar que, frente a la identidad del bien poseído con el de propiedad de los demandantes, no se cumple con este requisito, porque los pretensores reclaman el predio con matrícula inmobiliaria No. 001N-445794, cuya descripción, cabida y linderos difiere del distinguido con la matrícula No. 001N-5081764, que como se acreditó, es el que está en poder de la entidad demandada y, en cuanto a que se trata de cosa singular o cuota proindiviso en cosa singular, presupuesto que concierne a la identificación plena del bien; indica que, la posesión que ostenta la demandada sobre el inmueble con matrícula No. 01N-5081764, tuvo origen en el negocio jurídico vertido en la escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, donde se dejó constancia que el terreno adquirido tenía como única finalidad la instalación de la bocatoma y el desarenador que servirían de base para la planta de tratamiento de aguas ubicada kilómetros abajo; lo que implicaba que el predio necesariamente se encontrara a orillas de la quebrada Santa Elena; aunque el apoderado de la parte actora en las alegaciones de conclusión afirma que, la accionada al tener el monopolio de la prestación de los servicios públicos, haciendo uso de su posición dominante, tomó en posesión el bien de los pretensores, lo cercó y realizó construcciones en contra de la voluntad de éstos; la realidad material es totalmente diferente, porque se demostró

que la posesión tuvo origen en un acuerdo de voluntades de los contratantes, como consta en el plano protocolizado con la escritura de venta, donde se diagramó la franja de terreno que ocuparía la compradora a orillas de la quebrada Santa Elena, iniciando a escasos metros más arriba de la cascada que allí existe y, el lugar donde actualmente se ubican las obras de captación de agua por parte de la empresa demandada; hecho que contó con la aquiescencia de la parte actora durante más de 14 años, y quien según documentos allegados presionó para que se procediera con el cerramiento del lote; incluso, los contratantes elaboraron un acta de entrega, aportada con la respuesta a la demanda y, ratificada por el señor Luis Felipe Rodríguez, al absolver el interrogatorio, donde se consignó que el lote entregado corresponde a lo vendido y se destina única y exclusivamente para la bocatoma y desarenador para la planta de tratamiento, además de recorrer las áreas que serán afectadas con las servidumbres de tránsito y de acueducto.

De donde considera que, el predio fue enajenado como cuerpo cierto y en la ubicación que requería la compradora para los fines que lo adquirió, de lo cual tuvo pleno conocimiento la parte actora; lo que demuestra que la demandada ha venido ejerciendo la posesión sobre el predio con matrícula inmobiliaria No. 01N-5081764, con un área de 14.000 Mts², con justo título y buena fe; bien que adquirió en debida y legal forma, al cancelar el total del precio; amén, que el contrato de compraventa cumplió con las formalidades exigidas y se inscribió en la oficina de registro; lo que no excluye que en el otorgamiento de los diferentes actos se hubiere incurrido en errores o confusiones frente a los predios que hacían parte del lote de mayor extensión; aspectos que se tendrán que ventilar en un escenario procesal diferente; amén, que el contrato de compraventa mientras exista y produzca efectos jurídicos, es ley para los contratantes al tenor del art. 1602 del C. Civil; a lo que agrega que, la acción de dominio excluye todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual; volviendo improcedente la pretensión reivindicatoria. Considera que, al no reunirse los presupuestos axiológicos, la pretensión reivindicatoria no está llamada a prosperar, lo que hace innecesario el análisis de las demás pretensiones y de las excepciones propuestas por la pasiva.

Frente a la demanda de reconvención, advierte que inútil resulta el análisis de los presupuestos de la acción de pertenencia, porque se trata de los fundamentos fácticos y de derecho ya expuestos y, que impiden su prosperidad, ya que al

propietario de un inmueble no le es dable solicitar la prescripción adquisitiva de su propio bien, toda vez, que en el presente caso, Empresas Públicas de Medellín, adquirió válida y legalmente el inmueble pretendido en usucapión, al que le fue asignada la matrícula inmobiliaria No. 01N-5081764, por cumplir los requisitos del estatuto registral como el título y el modo, y del que ésta ejerce su dominio pleno y absoluto como su propietaria; de donde colige, que las pretensiones impetradas no están llamadas a prosperar; sin que sea necesario analizar los demás presupuestos a voces del art. 282 del C.G.P.; lo que igualmente acontece con la denuncia del pleito planteada y, en torno a la objeción por error grave del dictamen presentado por el auxiliar de la justicia, advierte que, las objeciones recaen sobre la determinación de los valores y avalúos de los inmuebles y construcciones involucradas en el litigio, los que solo cobrarían relevancia ante una eventual condena y, cuyo análisis dado las resultas del proceso se torna inocuo.

5. Apelación: La interpuso la parte demandante en la demanda inicial y demandada en reconvención, indicando como reparos: el Juzgado no resolvió de fondo la Litis que le fue planteada porque desestimó las pretensiones de ambas demandas, faltando a su deber legal, toda vez, que en el plenario existen elementos probatorios suficientes para acoger las pretensiones de la acción reivindicatoria, frente al predio que ocupa la demandada; amén, que frente a ésta existe la prohibición legal de adquirir por prescripción el bien objeto del proceso; la posesión de la accionada no deviene de justo título, como se afirma en la sentencia de primer grado, porque el plano anexo a la escritura de compraventa lo aportó y elaboró EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, sin acudir a un estudio detallado de títulos ni elaborar un levantamiento topográfico para la identificación plena del bien que pretendía adquirir.

Se equivoca el Juzgado al indicar que, el bien reclamado por los pretensores con matrícula inmobiliaria No. 001N-1445794 tiene una descripción, cabida y linderos, que difieren del predio distinguido con la matrícula No. 01N-5081764, que adquirió la demandada y que se desprendió de otro de mayor extensión; está demostrado con el dictamen aportado que, el predio que está en poder de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, no fue el que adquirió por escritura pública, sino que actualmente ocupa los 14.000 Mts² del predio de propiedad de los pretensores; por lo que consideran que, el juzgador se equivoca al señalar que la entidad demandada ostenta la posesión sobre el inmueble que adquirió de manos de la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., cuando está probado que el bien que ocupa es

el reclamado por los demandantes; además, el Despacho yerra al afirmar que el plano protocolizado con la escritura pública de compraventa de AGUAS BRAVAS LTDA., a EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, constituye la legalidad del actuar de las contratantes, porque dicho documento no constituye título adquisitivo de dominio y, por el contrario, acredita la necesidad de la accionada de ubicarse técnicamente en un lugar diferente al que adquirió por escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994; instrumento en el que están determinados los linderos y área del bien adquirido y, que según lo determinó la prueba técnica practicada, no corresponden a la realidad material del bien que ocupa EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN.

Además, señala que, el Juzgado perdió el rumbo del proceso porque nunca se discutió la legalidad del contrato de compraventa celebrado por AGUAS BRAVAS LTDA., y EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN; lo que aconteció es que a pesar de la celebración de dicha negociación, la entidad compradora por razones técnicas, necesitaba ubicarse en el lugar que hoy ocupa en el inmueble de propiedad de los demandantes; consideran que, la sentencia esta por fuera del marco jurídico, toda vez, que dejó de lado los elementos de convicción aportados; en especial, la prueba pericial que acredita que EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, adquirió un bien que está ubicado al interior del lote No. 1, y se ubicó, conforme sus necesidades técnicas, en el lote No. 2 cuya reivindicación se solicita y, que está afectado por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

En segunda instancia al descorrer el traslado para sustentar el recurso de apelación adujo que, reitera los reparos esgrimidos en primera instancia, toda vez, que el fallo proferido desconoce los arts. 228 y 229 constitucionales, al no dar respuesta oportuna y de fondo a las pretensiones de la demanda principal y la de reconvencción y, garantizar el derecho sustancial; además, el Despacho incurrió en una indebida valoración probatoria, porque los elementos de convicción allegados al plenario, dan validez a las reclamaciones reivindicatorias y al cumplimiento de los requisitos para su prosperidad; amén, que el predio que ocupa la entidad demandada, no lo puede adquirir por prescripción teniendo en cuenta su calidad de entidad prestadora de servicios públicos; a más que, dicha posesión, contrario a lo afirmado en la sentencia, no deviene de justo título; pues en el plano elaborado por EPM, no se tuvo en cuenta un estudio detallado de títulos ni un levantamiento topográfico para la identificación plena del bien que pretendía adquirir.

Igualmente, incurre en un yerro jurídico e interpretativo cuando señala que el predio que reclaman los demandantes con matrícula inmobiliaria No. 01N-1445794, tiene una descripción, cabida y linderos que difieren del predio adquirido por la entidad demandada con matrícula No. 01N-5081764 y que se desprendió de otro de mayor extensión, sin realizar un análisis de los linderos establecidos para la división material, así como de los actos escriturarios, de los folios de matrícula inmobiliaria y del dictamen allegado; donde claramente se colige que el bien que posee EPM no fue el que adquirió; sino que viene ocupando 14.000 M2 del predio de propiedad de los pretensores y, que es objeto del proceso; siendo incomprensible afirmar que EPM ostenta la posesión sobre el predio que adquirió; el Juzgado practicó diligencia de inspección judicial sin la compañía de un experto, que adelantara el respectivo estudio de títulos, como se hizo en el dictamen aportado, que el Despacho dejó de lado; solicita se analice minuciosamente los linderos de los cuales se sustrae el área de terreno a reivindicar, contenidos en los instrumentos públicos aludidos en la pericia y, cuyos apartes pasa a indicar de forma detallada.

Sigue precisando que, de una simple observación de los levantamientos cartográficos y de las fichas catastrales aportadas, se puede colegir que, la demandada se ubicó, porque así lo requería técnicamente, en el lote No. 2 de propiedad de los pretensores; pero la compra la realizó sobre los predios del lote No. 1, porque el lote No. 2 en su descripción, no tiene casa en él construida; conclusión a la que igualmente arribó el experto, pero que el Juzgado no tuvo en cuenta y que demuestra que perdió el rumbo de la acción formulada, porque en momento alguno se ha discutido la legalidad del negocio de compraventa realizado por EPM con la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA.; lo que se discute es que EPM necesitaba ubicarse técnicamente en el lugar que viene ocupando y, que es de propiedad de los pretensores, y no en el predio que adquirió; por lo que considera que, la decisión de primer grado desconoce el marco jurídico de la acción puesta en conocimiento y, es producto de una indebida valoración probatoria. Por estas razones solicita, se revoque la decisión de primera instancia y, en su lugar, se acojan las pretensiones de la demanda.

Por su parte, Empresas Públicas de Medellín, luego de referir a los reparos concretos contra la sentencia de primer grado y, a la sustentación presentada por

los recurrentes, demandantes en la demanda inicial y demandados en reconvencción; señala que, el recurso interpuesto no cumple los requisitos legales porque se fundamenta en aspectos generales y abstractos, sin controvertir las consideraciones de la sentencia de primera instancia, ni la forma como se valoraron las pruebas; además, agrega un elemento que no hizo parte de los reparos concretos, que es lo referente a la diligencia de inspección judicial practicada por el Juzgado de instancia; cuando el recurrente hizo parte de ella y nada manifestó; amén, que la sustentación reproduce los argumentos de la demanda en lo tocante con las escrituras públicas, matrículas inmobiliarias y los lotes 1 y 2; sin que ello constituya una sustentación; considera que desconoce el art. 322 del C.G.P., y lo dispuesto por la jurisprudencia constitucional en la sentencia SU 418 de 2019 y, lo referido por la Corte Suprema de Justicia.

Precisa que, el predio adquirido por EPM está afectado desde el año 1995, cuando entró en funcionamiento la planta La Cascada, lo que es reconocido por los pretenses; siendo improcedente la pretensión invocada; amén, que como no existe identidad entre el lote pretendido en reivindicación y el adquirido y poseído por Empresas Públicas de Medellín, porque el inmueble objeto del proceso, según lo pretendido, cuenta con un área de 63.488 M2 y el de propiedad de EPM y sobre el cual ejerce posesión, tiene un área de 14.000 M2, las pretensiones no están llamadas a prosperar. En este sentido trae a colación algunos apartes de distintas decisiones de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y, de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cartagena; además, señala que, a voces del art. 305 del C.G.P., la sentencia debe estar en consonancia con la demanda y las excepciones propuestas; sumado a lo anterior, se debe considerar el testimonio del señor Fernando Valencia Bedoya, quien fue mayordomo de la finca Aguas Bravas, de propiedad del demandante Luis Felipe Rodríguez, quien a título de liquidación por 17 años de trabajo, le entregó en posesión parte de un predio dentro del lote No. 2 de la finca Aguas Bravas; de lo cual el deponente entregó un documento al Despacho; predio con un área de 4.640 M2, y que linda con el inmueble de propiedad de EPM y con predio de Luis Felipe Rodríguez, donde el señor Valencia Bedoya construyó una casa de dos plantas y tiene cultivos de café, aguacate, plátano y frijol; con fundamento en estos aspectos considera que la parte demandante viene actuando de mala fe y, por el contrario, EPM ha procedido de buena fe.

Prosigue indicando que, en este caso no se aunaron los elementos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, como lo ha sostenido la jurisprudencia patria, porque no existe coincidencia o identidad entre el bien pretendido y el identificado en la diligencia de inspección judicial y que viene poseyendo EPM con un área de 14.000 M2, para lo cual trae a colación lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia en sentencias del 26 de agosto de 1954 y del 1 de abril de 2003 y vuelve sobre lo previsto en el artículo 305 del C.G.P. Por estas razones, solicita se confirme la sentencia de primera instancia.

II. CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿fue indebida la valoración probatoria que realizó la sentencia de primer grado; ¿en especial, el dictamen pericial allegado? ¿están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda reivindicatoria?

Elementos axiológicos de la reivindicación: Para la prosperidad de la reivindicación se deben aunar los siguientes elementos axiológicos: a) Cosa singular reivindicable; b) el derecho de dominio en el demandante; c) posesión material en el demandado y, d) relación de identidad en cuanto al bien que se pretende y el que posee el demandado. Si no se cumple a cabalidad con todos los elementos que vienen de señalarse, la pretensión está llamada al fracaso.

El disenso: La inconformidad del recurrente con la decisión adoptada en el proceso reivindicatorio, radica en que, al contrario de lo señalado por el Juzgador de primer grado, sí está demostrado; en especial, con el dictamen rendido por el auxiliar de la justicia, que EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN viene ocupando como poseedora el inmueble a reivindicar y que dada su razón social, no puede adquirir este predio en pertenencia y, que el bien raíz que adquirió de manos de la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., es ajeno al que viene ocupando.

Se advierte de entrada que, el predio cuya reivindicación se pretende, no fue debidamente determinado o identificado por el extremo activo, como se pasa a indicar.

El bien inmueble objeto de la pretensión reivindicatoria lo describe la demanda, como: *“LOTE NÚMERO DOS, descrito como un lote de terreno situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con todas sus mejoras y anexidades, vías de acceso y servidumbres activas y pasivas, con un área de 9.92 cuabras, es decir 63.488 metros cuadrados, cuyos linderos son: "Por el Norte con propiedad de la familia Saldarriaga; por el Oriente con propiedad que es o fue de Joaquín Botero; por el Sur con la Quebrada Santa Elena; y, por el Occidente con el lote que se segrega, en este mismo acto, que se denomina lote número uno (1)"; distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-0445794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.*

Al efecto tenemos que, el experto en el dictamen que rindió y del que se duele el recurrente porque no fue analizado en primera instancia, sobre la identificación del predio que se reclama, así como del lote que viene utilizando EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, procede a determinarlos de la siguiente manera.

Inmueble que se reclama: *“LOTE 2: matrícula 01N-445794 LINDEROS, CABIDA, MEDIDAS Y COORDENADAS.*

“Al Noroeste con la propiedad de la Familia Saldarriaga en $270.88+42.29+124.94=438.11$ metros; Al Este con la propiedad que es o fue de Joaquín Botero en 195.76 metros; al Sureste con EPM en 158.34 metros; Al Sur con el predio de la Bocatoma La Cascada de Empresas Públicas de Medellín en 61.60 metros (casita); Al Suroeste con el lote # 1 Aguas Bravas en 221.40 metros.

“El área del lote # 2 Aguas Bravas es de 49322.07 m². Lote # 2 Aguas Bravas 49322.07 m² más el Lote de la Bocatoma La Cascada 14164.36 m² igual 63486.63 m². Las medidas y coordenadas pueden observarse en el plano adjunto.”

Y al referir al predio ocupado por EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, consignó: *“LOTE UTILIZADO POR EPM: matrícula 01N-5081764 LINDEROS, CABIDA, MEDIDAS Y COORDENADAS.*

Norte: Con el lote # 2 Aguas Bravas en 61.60 metros (casita)

Este: Con la propiedad que es o fue de Joaquín Botero en 81.08 metros.

Oeste: Con el lote # 2 Aguas Bravas en 158.34 metros

Sureste y Sur: Con la Quebrada Santa Elena en 153.38 metros.

Suroeste: Con lote # 1 (LO QUE OCUPA DAVIVIENDA) en 44.94 metros.

“El área del lote ocupado por la Bocatoma La Cascada de Empresas Públicas de Medellín es de 14164.36 m²; Las medidas y coordenadas pueden observarse en el plano adjunto. Las obras civiles de la bocatoma La Cascada se encuentran en el retiro obligado de la quebrada cuyo lote mide 4992.88 m², incluidos estos en los 14164.36 m².”

Igualmente, en respuesta a interrogantes de las partes, señaló:

“Determinar igualmente si la franja de terreno objeto del proceso y en la cual está ubicada la bocatoma, hace parte o no del lote de terreno identificado con 01N-445794, conforme al trabajo de campo que realice y los títulos de adquisición.

“La franja de terreno objeto del proceso y en la cual está ubicada la bocatoma si hace parte del lote de terreno identificado con 01N-445794, tal como puede observarse en el plano adjunto. No corresponde con los linderos en los títulos de adquisición.

“Además, las obras civiles están localizadas dentro de los 30 metros del retiro de la quebrada desde la cota máxima de inundación de ella, y que pertenecen al predio de matrícula 01N-445794 según los títulos.

“El área de este retiro de quebrada es de 4992.88 m² que también están incluidos en el total del lote de EPM.

VER PLANO ADJUNTO Y CDs CON PLANO Y CON FOTOGRAFIAS DE LOS PREDIOS”.

(...)

“Determinar el área que tuvo o tiene el lote # 2 que se describe en la pretensión primera de la demanda reivindicatoria a folios 91 del C 1, independiente de que la totalidad del predio sea o no en la actualidad de los demandantes.

Tiene (49322.07+14164.36) m²=63483.63 m²; en el retiro de quebrada de este lote está construida la zona de bocatoma, desarenador, la tubería de aducción y los manholes; el lote de la Bocatoma La Cascada ocupa un área de 14164.36 m² incluido en el total del lote #2. La zona de las Obras se encuentra en el retiro de quebrada (4992.88 m²) incluidos en los 14164.36 m² (Lote ocupado por EPM).

VER PLANO ADJUNTO Y CDS CON PLANO Y FOTOGRAFIAS DE LOS PREDIOS”.

Las anteriores conclusiones se desdibujan porque son confusas y si se quiere contradictorias, con otros apartados de la pericia, donde el experto afirma que el predio que posee EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, hace parte del LOTE NÚMERO DOS, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001N-445794 de propiedad de los demandantes, porque el mismo experto al identificarlo señala: *“LOTE UTILIZADO POR EPM: matrícula 01N-5081764...”*; obsérvese que aquí refiere al predio que adquirió EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, por compra a la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., por escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, otorgada en la Notaria 20 de Medellín y lo identifica con un folio de matrícula inmobiliaria diferente.

Pero aún, resulta más confuso que, el experto en respuesta a otro de los interrogantes afirma: *“Determinar el área del predio de acuerdo con la escritura 2301 de la notaria 20 de Medellín, adquirió EPM de la sociedad Aguas Bravas, teniendo en cuenta además el cerco en estacones de color azul y blanco que los rodea.*

“EL AREA es de 14164.36m². No se encuentra en el predio con matrícula 01N-445793 como dice la escritura; se encuentra en el predio con matrícula 01N-445794 (lote # 2 Aguas Bravas)

VER PLANO y CD DE PLANO ADJUNTOS”.

Con todo, al identificar el Lote No. 1, señaló: “*LOTE 1: matrícula 01N-445793 LINDEROS, CABIDA, MEDIDAS Y COORDENADAS.*”

LINDEROS: Por el Noreste con lote # 2 Aguas Bravas en 221.41 metros y con EPM en 44.94 metros; Sureste con la quebrada en 117.16 metros; Suroeste con la carretera Medellín - Rionegro en 273.55 metros y por el Noroeste con el predio de la familia Saldarriaga en 28.99 metros.

El área del lote # 1 Aguas Bravas es de 22725.75 m2 incluido en esta área el ocupado por DAVIVIENDA (8720 m2); Las medidas y coordenadas pueden observarse en el plano adjunto.”

La pericia omitió lo consignado en la escritura pública No. 064 del 19 de enero de 2000, extendida en la Notaría 23 de Medellín, donde la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA. constituyó hipoteca a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., y la cláusula segunda, que se pasa a transcribir, a pesar de lo complejo porque al escanear para documento para formar el expediente digital, se lee con dificultad frente a lo acordado, lo siguiente:

“*SEGUNDO: - DECLARACIONES DE REGISTRO DEL INMUEBLE. ----- a) Que la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., adquirió como se dijo en la cláusula o numeral anterior el inmueble distinguido con la Matrícula 01N-44573 denominado lote No. 1, con los siguientes linderos: ----- “Un lote de terreno situado en el Paraje Medialuna, municipio de Medellín, con la casa en él construida, vías de acceso, demás mejoras y anexidades, así como servidumbres activas y pasivas, con un área de 3.55 cuadradas, es decir, 22.720 metros cuadrados, con los siguientes linderos: “Por el Norte, con propiedad de la familia Saldarriaga; por el Oriente, con propiedad del doctor Gilberto Rodríguez J., que se segrega ... que se llamará lote No. 2; por el Sur, con la quebrada Santa Elena; y por el Occidente, con la carretera que de Medellín conduce a Rionegro”. Este lote es conocido con el nombre de Aguas Bravas. ----- b) Que por medio de la escritura No. 2301 de mayo 17/94 ... Notaria 20 de Medellín, registrada en Junio 7/94, la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., transfirió a título de venta a las EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLIN parte del lote anterior, es decir un lote de terreno segregado del anterior lote de mayor comprendido por los siguientes linderos: ----- Lote de terreno, segregado de otro de mayor extensión situado en el paraje medialuna en*”

el municipio de Medellín, con una cabida total de 14.000 M2, comprendido por los siguientes linderos generales: "Por el Sur, con la quebrada Santa Elena; por el Norte, por el Oriente y por el Occidente, con propiedad de Aguas Bravas Ltda. Se vendió como cuerpo cierto y se protocolizó el plano respectivo. ----- c) RESTO. Que excluido del lote del lote mayor con matrícula 01N-445793, el lote vendido a las EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN y habiéndose omitido en dicha escritura la declaración sobre el resto del lote, procede a declarar que el resto del lote mayor, distinguido con la matrícula citada queda con los siguientes linderos: --
----- Un lote de terreno ubicado en el paraje Medialuna, vía Santa Elena, denomina (sic) AGUAS BRAVAS, comprendido por los siguientes linderos: "Por el Norte, en 85.00 metros, con el lote No. 2 de propiedad de la misma sociedad AGUAS BRAVAS y otros; por el Oriente, en 35.00 metros con lote vendido a las Empresas Públicas de Medellín, y en 70.00 metros, con el mismo lote No. 2 ... mencionado; por el Sur, en 85.00 metros, con la quebrada Santa Elena; y por el Occidente, en 105 metros, con vía principal Medellín-Rionegro. Área aproximada 8.720 M2. ----- ... 1: El inmueble comprende casa de habitación con sus mejoras y anexidades, con un área aproximada de 250 ... Se negocia como cuerpo cierto. ----- ... 2: La Oficina de Registro debe abrirle nueva matrícula inmobiliaria a la parte restante del lote, aquí alinderada".

Estos actos aparecen registrados en las anotaciones 10 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-445793 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, que corresponde al denominado lote No. 1 y, donde en la parte final se deja expresa constancia que: "Con base en la presente se abrieron las siguientes matrículas 10. 5081764 11. 5174488".

Lo que implica que, de la matrícula inmobiliaria No. 01N-445793, que corresponde al lote No. 1, se desprendieron las matrículas Nos. 01N-5081764, donde consta que se trata de un predio con 14.000 Mts2 y que adquirió por compraventa EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN a la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., mediante escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, otorgada en la Notaría 20 de Medellín y, la No. 01N-5174488 concerniente al resto del lote No. 1, que según anotación No. 8, del 16 de agosto de 2005, por auto del 30 de junio adiado, del Juzgado 16 Civil del Circuito de Medellín, valor acto \$90.742.499,00, se adjudicó como cosa hipotecada al BANCO DAVIVIENDA S.A., antes CORPORACIÓN COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA quedando como titular del derecho real de dominio; en el folio consta que el predio

cuenta con un área de 8.720 mts² y, en la demanda de tutela promovida por Felipe Rodríguez Robles, contra BANCO DAVIVIENDA, de fecha 17 de abril de 2008, de la cual se aportó copia, como fundamentos fácticos, entre otros, indica:

“Desde el 2 de junio de 2005, al Banco Davivienda se le adjudicó la casa – finca de nuestra propiedad “Aguas Bravas” construida y dejada en herencia por nuestro papá, debido a incumplimiento nuestro en unos pagos de una deuda en UPAC o UVR desde ese momento no ha habido manera de que el banco escriture ese inmueble a su nombre, aún con la nueva matrícula inmobiliaria (N° 01N-5174488) donde queda un lote de 8.720 m² y unas construcciones de más o menos 700m²”.

En resumidas cuentas, tenemos: a raíz de la venta del lote con un área de 14.000 Mts², a EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, que estaba comprendido en el denominado lote número uno, al que se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5081764 y, de la adjudicación del resto del predio que quedó del de mayor extensión (el uno) con un área de 8.720 Mts² al BANCO DAVIVIENDA S.A., al que se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5174488, nos arroja un total de 22.720 metros cuadrados, que corresponde al área que tenía en su totalidad el lote No. uno (1), identificado con la matricula inmobiliaria No. 01N-445793.

Igualmente, al plenario se trajo como prueba, copia del acta de entrega del 15 de abril de 1994, donde el representante legal de la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., entregó al representante legal de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, el lote adquirido... *“para la bocatoma, desarenador y preservación de la cuenca, según figura en la promesa de compraventa N° DJ-5164 Acuerdo 211.*

“Se recorrió e identificó el lote lo mismos que el terreno que va a ser afectado con las servidumbres de acueducto y de tránsito, y se encontró que corresponde a lo adquirido”

Y en el contrato de promesa de compraventa que las partes celebraron como un acto preparatorio del contrato prometido, en lo pertinente se pactaron:

“PRIMERA.- Que LA SOCIEDAD promete transferir a título de venta en favor de LAS EMPRESAS y éstas prometen adquirir al mismo título, con destino a las

OBRAS DE BOCATOMA y DESARENADOR y PROTECCION DE LA CUENCA DEL PROYECTO SANTA ELENA - PARTE ALTA -, el derecho de dominio y posesión plenos que tiene sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, segregado de otro de mayor extensión, situado en el paraje Media Luna, en el Municipio de Medellín, con una cabida total aproximada de catorce mil metros cuadrados (14.000.00 M2), comprendido por los siguientes linderos generales: "Por el Sur, con la Quebrada Santa Elena; por el Norte; por el Oriente y por el Occidente, con propiedad de Aguasbravas Ltda". – No obstante lo citado antes, el inmueble se promete vender como cuerpo cierto, y para mayor claridad se anexa a este contrato el plano respectivo por el cual se rige la negociación.

(...)

“QUINTA. - Que LA SOCIEDAD hace entrega real y material del inmueble con las acciones y derechos consiguientes, por los linderos que se dejaron expresados y con sus usos, costumbres y servidumbres tanto activas como pasivas que tenga legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores.”

Como estos documentos no fueron desvirtuados por la parte demandante en la demanda reivindicatoria, son plena prueba y dan certeza de la identidad entre el predio adquirido en la compraventa por EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN y el que le fue entregado por la sociedad vendedora, AGUAS BRAVAS LTDA.; a lo que se agrega, que existe prueba de que la compradora es la titular del derecho real de dominio, pues la tradición se efectuó con el registro de la escritura pública No. 2301 del 17 de mayo de 1994, extendida en la Notaria 20 de Medellín, donde se documentó la mencionada compraventa, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-445793; lo que además pone en entredicho el dictamen, pues la afirmación de que el bien que ocupa la demandada, no corresponde al que adquirió y le fue entregado y, en cambio, hace parte del denominado LOTE NÚMERO DOS, a más de confusa resulta contraria a las pruebas que se vienen escrutando.

Incluso, el demandante Luis Felipe Rodríguez Robles, quien actúa en nombre propio y como representante legal de la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., al absolver el interrogatorio de parte que le fue formulado, afirmó:

“PREGUNTA NRO. 11. Diga si es cierto sí o no que Ud. directamente hizo entrega a EPM en nombre de la sociedad Aguas Bravas, del predio que le fuera vendido por Ud. mismo a dicha entidad para las obras que se le citaron en la pregunta anterior. CONTESTO. Yo hice entrega del predio. Pero quiero aclarar que toda la negociación de EPM con Aguas Bravas fue manejada personalmente por mi papá el acta de entrega la firme (sic) en la casa de la finca ya que mi papá en ese momento ya estaba muy enfermo y no podía asistir esta (sic) entrega. PREGUNTA NRO. 12. Diga si es cierto si o no, que con posterioridad a la entrega del predio de propiedad de EPM de su parte, Ud. le solicitó a la (sic) EPM cercar el predio y realizar acciones para evitar el ingreso de bañista a la quebrada y a la captación aguas. CONTESTO. Si es cierto, porque estaba pasando a través de la finca nuestras (sic) bañistas hacia la cascada y allá teníamos un ganado (sic) y algunas cosas y no podíamos tener ningún control sobre eso. PREGUNTA NRO. 13. Diga si UD. como representante de la empresa Aguas Bravas, además de las gestiones negociables que dijo de su padre con EPM, Ud. realizado (sic) algunas otras gestiones como comunicaciones, recorridos por el predio a vender por EPM, visitas etc. CONTESTO. Nunca recorrí el predio porque el acta del predio se hizo dentro de la casa. En alguna ocasión si hice una solicitud con un lindero, pues por allí pasaba un agua que EPM nos dio o le dio a la casa. PREGUNTA NRO. 14. Díganos por favor quien es el propietario actual del resto del lote que quedó del predio Nro. 1 después de la venta a EPM. CONTESTO. El predio que quedó se le entregó a Davivienda. PREGUNTA NRO. 15. A que título se le entregó a Davivienda. CONTESTO. Una deuda que se le había prestado sobre la sociedad. PREGUNTA NRO. 16. Quienes son los poseedores o propietarios actuales del lote identificado como Nro. 2 que consta en el hecho 3° de la demanda y que solicita se le lea al señor declarante su individualización. CONTESTO. Los poseedores son el señor Luís Miguel Londoño, el señor Luís Guillermo de Bedout, Felipe Rodríguez y la sociedad Aguas Bravas, esto debido a unas deudas que Gilberto Rodríguez tenía con lo (sic) 3 primero (sic) por lo que se les pago (sic) con parte de esa tierra. ... PREGUNTA NRO. 20. Es cierto sí o no que EPM ha actuado como propietaria y poseedora material del predio de 14.000 metros cuadrados que Ud. En nombre de aguas bravas le vendió a la citada empresa mediante la escritura 2301 del 17 de mayo de 1994 de la notaría 20 de Medellín. CONTESTO. No es cierto ya que el lote donde está la planta de agua pertenece al lote Nro. 2 y el lote que le vendió la sociedad aguas Bravas a EPM se encuentra se localiza en el lote Nro. 1., todo esto nos dimos cuenta 14 años después cuando se trató de

que Davivienda sacará (sic) registro de su lote y casa y anexo una acción de tutela que yo interpuse a DAVIVIENDA para que por favor escriturarán (sic) a nombre de ellos (aporta 3 folios) el 17 de abril de 2008. Y además le solicitábamos que cancelaran sus respectivos prediales. Con esta situación fue que nos dimos cuenta que no se podía escriturar ni a EPM ni a Davivienda pues Davivienda y EPM se localizaban en el lote Nro. 1 y no el lote Nro. 2 que es de otros propietarios. El predial aportado demuestra que nos sigue llegando el 100% de la cuenta a la sociedad Aguas Bravas.”

Bajo estas circunstancias, no existe certeza que el predio que posee EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, al que alude el experto como LOTE NÚMERO DOS, corresponde al pretendido en la demanda, como LOTE NÚMERO DOS con un área de 63.488 Mts2. y porque el que ocupa EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN, como se precisó, cuenta con un área de 14.000 Mts2; lo que pone de presente que son diferentes.

Al proceso no se allegó prueba que brinde certeza de que en efecto, el predio que se entregó a EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELIN, en cumplimiento del contrato de compraventa celebrado sobre un predio de catorce mil metros cuadrados (14.000.00), que se desmembró del inmueble de mayor extensión, conocido como lote uno (1), en realidad no correspondía a este inmueble de mayor extensión; porque en cambio, corresponde al predio dos (2) como lo afirma la pericia, sin que se pueda tomar este colofón, como una prueba que en forma certera despeje esta duda por las confusiones que presenta, como se ha venido precisando.

Ahora, si en realidad se entregó a la demandada un predio diferente al que tenía obligación de entregar en cumplimiento de las obligaciones emanadas de la compraventa, la parte demandante tenía la carga de dilucidar esta situación en la demanda, para lo cual era menester que cabalmente determinará el lote de mayor extensión, denominado como dos (2), por los linderos que aparecen descritos en los títulos escriturarios y los actuales, su cabida, la indicación de la localidad y paraje donde está ubicado y demás características que lo identifiquen, así mismo tenía que individualizar inequívocamente, el predio de menor extensión comprendido dentro de aquél, por sus linderos y demás elementos que lo distinguan, que permitan identificarlo en debida forma, sin que quede espacio para la duda; todo lo cual tenía que ser objeto de prueba, para tener la plena certeza que el predio que posee la demandada no hacía parte del predio uno; cometido

que se logra con la inspección judicial que en asocio de peritos debe practicar el juez que conoce del proceso, en situaciones como la presente; para cuyo efecto se requiere de una participación activa; si es el caso, recorriendo los diferentes predios que son objeto de disputa en compañía de los expertos para identificarlos en el terreno y, de no ser posible, para que los peritos asuman esta tarea con los correspondientes títulos y demás pruebas aunadas al proceso, para cuyo efecto el juzgado y las partes interesadas deben con precisión formular los interrogantes que en la pericia se deben responder, con el ánimo de despejar todas las dudas que se presentan.

Si en verdad, el lote que ocupa empresas públicas de Medellín, corresponde al lote dos, o es parte de éste por corresponder a un área de menor extensión; se tendría que determinar la suerte del predio de catorce mil metros (14.000), que le fue vendido a empresas públicas de Medellín y que hacía parte del lote uno, todo lo cual, no fue dilucidado.

Finalmente, se advierte que los demandantes en la apelación afirman que está demostrado que el bien que ocupa EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELIN no fue el que adquirió por escritura pública, sino que actualmente ocupa 14.000 Mts² del predio de su propiedad, cuando precisamente en la demanda afirman que este predio tiene una cabida de 63.488 metros cuadrados y es el que pretenden en reivindicación y que ratifica la pericia. Al respecto, se advierte que no le asiste razón a la recurrente, porque este aserto no quedó dilucidado en el proceso como viene de colegirse. Pero, lo cierto, es que aun dando por acreditada esta afirmación, de todas maneras, la pretensión reivindicatoria estaría llamada al fracaso, porque como lo ha precisado la jurisprudencia el inmueble a reivindicar no se individualizó en debida forma como viene de indicarse. A lo que se advierte que, para la entrega del inmueble a la demandada medio un acuerdo de voluntades como quedó consignado, lo que es suficiente para excluir la acción reivindicatoria, porque es a partir de las acciones que se derivan del concierto de las partes, que debe esgrimir la pretensión restitutoria.

De donde se sigue que, los demandantes no cumplieron con la carga de la prueba para el éxito de la reivindicación, porque no acreditaron a cabalidad todos y cada uno de los elementos axiológicos que necesariamente se deben aunar para el éxito de la pretensión.

Conclusión: Consecuente con lo anterior, se confirmará la sentencia de primer grado, en cuanto se desestimaron las pretensiones de la demanda reivindicatoria promovida por Luis Guillermo de Bedout Piedrahita, Luis Miguel Londoño Santamaría, Luis Felipe Rodríguez Robles y la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., contra EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. S.A.; los demás numerales quedarán incólumes.

Se condenará en costas a la parte recurrente, a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. S.A. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$2.600.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

IV. RESOLUCIÓN

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

1. Por lo dicho se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicada en la parte motiva, en cuanto se desestimaron las pretensiones de la demanda reivindicatoria promovida por Luis Guillermo de Bedout Piedrahita, Luis Miguel Londoño Santamaría, Luis Felipe Rodríguez Robles y la sociedad AGUAS BRAVAS LTDA., contra EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. S.A.; los demás numerales quedan incólumes.
2. Se condena en costas a la parte recurrente, a favor de EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E.S.P. S.A. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$2.600.000.00), que equivalen a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del

5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

3. Se ordena devolver el proceso a su lugar de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ