

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil - Familia

E. S. D.

Referencia: Proceso Ordinario Reivindicatorio de **HELM FIDUCIARIA S.A.** contra **MAMUT DE COLOMBIA S.A.** (hoy **MAXO S.A.S.**) y **RODEMA PARTNERS S.A.S.**

Rad. No.: 2012-00518.

Asunto: *Descorre traslado de la sustentación del recurso de apelación interpuesto por Helm Fiduciaria S.A. contra la sentencia de primera instancia proferida el 25 de julio de 2019.*

CARLOS MAURICIO CERRATTO PEÑA, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., abogado titulado e inscrito, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.551.979 de Cali y portador de la tarjeta profesional de abogado No. 182.929 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado **RODEMA PARTNERS S.A.S.** (en adelante “Rodema” o mi “representada”), dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad legal establecida en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, me permito **DESCORRER** el traslado de la sustentación del recurso de apelación presentado por Helm Fiduciaria S.A. (en adelante “Helm Fiduciaria”) en contra de la sentencia proferida por el juez de primera instancia (en adelante el “Juzgado”) en fecha 25 de julio de 2019 (en adelante la “Sentencia”) (en adelante la “Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria”), en los siguientes términos:

I. ANOTACIÓN PRELIMINAR: LA SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN DE HELM FIDUCIARIA NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS LEGALES

La Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria se presentó en incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 327 del CGP.

En efecto, de acuerdo con el último inciso de esta norma, “[e]l apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.”. En concordancia con lo anterior, el numeral 2 del Auto de fecha 1 de julio de 2020, estableció de forma clara y expresa que “[a]corde con la previsión del inciso final del artículo 327 del

Código General del Proceso ‘el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia’”.

En incumplimiento de esta norma, Helm Fiduciaria no sujetó su sustentación a los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia y contenidos en el memorial del 2 de agosto de 2019 (en adelante el “Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria”). Por el contrario, desarrolló argumentos diferentes y nuevos que no pueden ser de recibo por parte del Despacho.

En efecto, de entrada, basta leer la introducción de su escrito para comprobar que está conformado por argumentos y elementos nuevos que no habían sido traídos a colación de forma previa ante el Juzgado:

“Fuera de los argumentos del memorial mediante el cual presentamos ante el Inferior el recurso de Apelación, el cual desde ya solicito también sea teniendo en cuenta como parte de esta sustentación, los siguientes refuerzan aún más nuestra tesis”¹ (énfasis añadido)

Es decir, la propia Helm Fiduciaria reconoció abiertamente que los argumentos que desarrolló en su sustentación están “fuera de los argumentos del memorial” presentado ante el Juzgado.

En especial, no pueden ser de recibo los nuevos argumentos según los cuales:

- i. La suma de las posesiones de Rodema y Mamut no logra cumplir con el término necesario para la prescripción (numeral 5 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria);
- ii. No existe prueba del muro que demarca físicamente los linderos de Villa Paty y encierra su cabida (numeral 7 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria); y
- iii. El Juzgado realizó una interpretación errónea de las pruebas dentro del proceso (numeral 8 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria).

De acuerdo con lo anterior, la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria es improcedente, por contrariar los requisitos legales que deben cumplirse para su presentación, básicamente, porque no desarrolló los motivos de reparo planteados ante la primera instancia, sino que desarrolló argumentos nuevos. En consecuencia, los motivos en ella contenidos no

¹ Página 1 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

pueden ser considerados por el Despacho ni es procedente que mi representada se pronuncie sobre los mismos.

Sin perjuicio de lo anterior, con el único fin de garantizar el derecho de defensa de mi representada, me referiré a la total falta de fundamento jurídico y fáctico de los argumentos desarrollados en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria (Sección IV), así como de los nuevos argumentos contenidos en la Sustentación de Helm Fiduciaria (Sección V).

II. DEFINICIONES

Para efectos de este escrito, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica:

- I. ***Aclaración al Dictamen Pericial:*** se refiere a la aclaración al Dictamen Pericial, presentado por la Ingeniera Edilma Pedraza Garnica el 25 de febrero de 2019.
- II. ***Bilbao:*** es la sociedad PARQUE INDUSTRIAL BILBAO S.A., sociedad constituida conforme las leyes colombianas, identificada con el N.I.T. 900.202.765-8, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por Julio Mario Fernández Perdomo, mayor de edad, o por quien haga sus veces.
- III. ***Contrato de Arrendamiento:*** es el contrato de arrendamiento suscrito entre Rodema, en calidad de arrendadora, y Mamut, en calidad de arrendataria, cuyo objeto es el arrendamiento de Villa Paty, suscrito el 1 de enero de 2012.
- IV. ***Demanda Principal:*** se refiere a la reforma a la demanda presentada de forma integrada por Helm Fiduciaria el día 9 de agosto de 2013.
- V. ***Demanda de Reconvención:*** se refiere a la demanda de reconvención presentada por Rodema, subsanada el 19 de abril de 2016 y admitida mediante auto del 15 de junio del mismo año.
- VI. ***Dictamen pericial:*** se refiere al dictamen pericial rendido por la Ingeniera Edilma Pedraza Garnica el 29 de enero de 2019.
- VII. ***Experticio Técnico:*** se refiere al experticio técnico elaborado en octubre de 2014 por el Ingeniero Rubinel Giraldo Pérez, aportado por Rodema tanto en la contestación de la demanda como en la demanda de reconvención, titulado “*Experticio Técnico Predial y Topográfico Predio Villa Paty*”.
- VIII. ***Helm Fiduciaria o la Demandante:*** es la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A., sociedad

constituida conforme a las leyes colombianas, actuando en el presente proceso como vocera del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARQUE INDUSTRIAL BILBAO.

- IX. **IGAC:** es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- X. **INCO:** es el antiguo Instituto Nacional de Concesiones, hoy Agencia Nacional de Infraestructura (“ANI”).
- XI. **La Esperanza:** se refiere al inmueble de mayor extensión denominado “La Esperanza”, que estuvo ubicado en la vereda Canavita, municipio de Tocancipá, departamento de Cundinamarca, del cual se desagregaron los predios Villa Paty y San Esteban.
- XII. **Mamut:** es una de las sociedades demandadas, hoy denominada MAXO S.A.S., sociedad constituida conforme a las leyes colombianas, con N.I.T. 860.067.853-4, con domicilio principal en la ciudad de Tocancipá, Cundinamarca, y codemandada en este proceso.
- XIII. **Rodema:** es una de las sociedades demandadas, RODEMA PARTNERS S.A.S., sociedad constituida conforme a las leyes colombianas, con N.I.T. 900.485.025-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., y codemandada y demandante en reconvencción en este proceso.
- XIV. **Partes:** son, conjuntamente, Helm Fiduciaria (como “Demandante”), así como Mamut y Rodema (como “Demandadas” o, individualmente, “Demandada”).
- XV. **San Martín:** se refiere al inmueble de mayor extensión denominado “San Martín”, que estuvo ubicado en la vereda Canavita, municipio de Tocancipá, departamento de Cundinamarca, del cual se desagregaron los predios San Martín Norte y San Martín Sur.
- XVI. **San Martín Sur:** se refiere al inmueble denominado “San Martín Sur”, ubicado en la vereda Canavita, municipio de Tocancipá, departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 176-100919 y el Código Catastral número 25817000000062538000.
- XVII. **Villa Paty:** se refiere al inmueble denominado “Villa Paty”, ubicado en la vereda Canavita, municipio de Tocancipá, departamento de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 176-83775 y el Código Catastral número 25817000000061372000.

III. AUSENCIA DE FUNDAMENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN DE HELM FIDUCIARIA

1. De entrada, es necesario resaltar que **la decisión contenida en la Sentencia en relación con negar las pretensiones de la Demanda Principal debe ser confirmada.**
2. En este sentido, a continuación, se pasarán a exponer las razones de hecho y de derecho que demuestran la ausencia de fundamento de cada uno de los pretendidos argumentos expuestos en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria.
3. Lo anterior toda vez que:
 - A. Los requisitos para la acción reivindicatoria no fueron probados: se configura una total ausencia de la singularización jurídica del predio objeto de la controversia;
 - B. No existe ninguna “invasión” por parte de mi representada ni una reducción del predio San Martín Sur;
 - C. En virtud del principio de congruencia, las alegaciones respecto de la supuesta “invasión” a otros inmuebles no pueden ser tenidas en cuenta en la Sentencia y, en todo caso, carecen de fundamento;
 - D. Helm Fiduciaria no probó su derecho de propiedad sobre el predio objeto de la controversia;
 - E. Rodema alegó haber ejercido posesión sobre Villa Paty de manera subsidiaria para dar sustento a su demanda de reconvención de pertenencia;
 - F. Villa Paty, incluso desde antes de su nacimiento a la vida jurídica, siempre ha estado encerrado por un muro que demarca físicamente sus linderos y encierra su cabida y lo separa de San Martín Sur;
 - G. No debe existir condena en costas a cargo de mi representada:

Veamos.

A. Los requisitos para la acción reivindicatoria no fueron probados: la total ausencia de la singularización jurídica del predio objeto de la controversia

4. Para comenzar, en abierta contradicción con lo probado en el proceso y con lo establecido en la Sentencia, Helm Fiduciaria afirmó que “... con la demanda quedó plenamente

demostrada la teoría acerca de la acción reivindicatoria, con apoyo en la jurisprudencia de la Corte Suprema, para su prosperidad se probó la demostración de los requisitos... ”.

5. Sin embargo, esta afirmación carece de todo asidero, debido a que, a lo largo del proceso, **Helm Fiduciaria no cumplió con la carga de probar ninguno de los requisitos para la prosperidad de su acción reivindicatoria y, especialmente, como lo reconoció la Sentencia: la singularización del predio objeto de reivindicación.**
6. Así lo reconoció la Sentencia al concluir que “*no fue posible la singularización del predio objeto de reivindicación*”² que, como también lo dispuso el Juzgado, se comprobaba con el título de dominio que “*se erige como el medio esencial, para la demostración de la identidad del bien materia de reivindicación*”³.
7. Lo anterior no podía ser de otra forma debido a que el inmueble cuya reivindicación pretendía Helm Fiduciaria, **no es singularizable jurídicamente simplemente porque el mismo carece de título de dominio independiente**, toda vez que **tal porción de terreno hace parte del área a la que corresponde el título de dominio de Villa Paty, predio de propiedad de Rodema.**
8. En efecto, tal como la misma Sentencia lo determinó y como se expuso en la Sustentación de la Apelación de mi representada presentado el 10 de julio de 2020 ante el Despacho (en adelante la “Sustentación de la Apelación de mi representada”), cuyo contenido doy por reproducido en este escrito para evitar reiteraciones innecesarias, en el proceso resultó acreditado lo siguiente:
 - i) Villa Paty, incluso desde antes de su nacimiento a la vida jurídica, siempre ha estado encerrado por un muro que demarca físicamente sus linderos y encierra su cabida.
 - ii) Desde su nacimiento a la vida jurídica, Villa Paty se ha transferido como cuerpo cierto con independencia de su cabida.
 - iii) Villa Paty nunca ha sido objeto de modificación en cuanto a su cabida y linderos.
 - iv) El cuerpo cierto de Villa Paty siempre ha incluido la franja de terreno que pretendía reivindicarse.
 - v) El área de San Martín Sur en la realidad corresponde con la de sus títulos de adquisición, razón por la cual no le hace falta terreno que pueda reivindicar.

² Sentencia de Primera Instancia, p. 18.

³ Sentencia de Primera Instancia, p. 11.

- vi) No existe una supuesta “invasión” a San Martín Sur:
 - vii) San Martín Sur ha sido objeto de tres aclaraciones de linderos sin que en ninguna se haya incluido la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar y, además, le fue transferido a Helm Fiduciaria como cuerpo cierto
 - viii) La porción de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar nunca ha sido de su propiedad, por encontrarse fuera de San Martín Sur;
 - ix) Ni Helm Fiduciaria ni los anteriores propietarios de San Martín Sur han ejercido actos de señor y dueño sobre la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar;
 - x) Rodema y los anteriores propietarios de Villa Paty han ejercido actos de señor y dueño sobre la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar.
9. Como se desprende de lo anterior, Rodema ha sido propietario de toda la extensión de terreno comprendida dentro de los linderos de Villa Paty y ha ejercido sobre la misma actos de señor y dueño, con justo título para ello, incluyendo la franja de terreno – tal como lo hizo Mamut cuando fue propietaria de Villa Paty.
10. Es claro entonces que la franja cuya reivindicación pretendía Helm Fiduciaria no es ni puede ser singularizable jurídicamente, pues **la misma hace parte de Villa Paty y del cuerpo cierto que ha sido transferido desde su origen, como se desprende de la totalidad de hechos probados en el proceso y reconocidos por el Juzgado.**
11. Por lo anterior, el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria carece de todo fundamento y la decisión contenida en la Sentencia en relación con negar las pretensiones de la Demanda Principal debe ser **confirmada.**

B. No existe ninguna “invasión” por parte de mi representada ni una reducción del predio San Martín Sur

12. En abierta contradicción con lo probado en el proceso y con lo establecido en la Sentencia, Helm Fiduciaria afirmó que Villa Paty invadió una franja de terreno de San Martín Sur toda vez que:

*“... después de haberse constituido el Fideicomiso, al hacerse la medición de los predios aportados al proyecto, **se evidenció que hacían***

falta 8.553.70 M2, y que estos metros cuadrados se encontraban dentro del predio denominado Villa Paty (...)” (Énfasis añadido)

13. Sin embargo, tal como lo reconoció el propio Juzgado en la Sentencia, la franja de terreno nunca ha estado contenida en los títulos de adquisición de San Martín, ni de San Martín Sur, es decir, no forma parte de la propiedad de Helm Fiduciaria, ni de la del predio que le antecedió y, en consecuencia, no pudo haber existido una invasión:

*“... fue adquirida por la demandada, cuando recibe el predio por venta llevada a cabo sobre cuerpo cierto, y **no contenida en los títulos de adquisición del predio San Martín (...)**”*

14. Lo anterior se confirma por cuanto, como fue probado en el proceso: (i) la franja de terreno no es propiedad de Helm Fiduciaria, (ii) a San Martín Sur, único inmueble de propiedad de la Demandante que colinda con Villa Paty, no le hace falta ningún área, (iii) en ningún momento de la existencia de Villa Paty y San Martín se han modificado sus linderos y (iv) la delimitación de dicha supuesta “invasión” carece de todo sustento fáctico y jurídico.

15. Al respecto me remito a la Sección III, A), vi) de la Sustentación de la Apelación de mi representada, la cual doy por reproducida en este acápite para evitar reiteraciones innecesarias.

16. En consecuencia, la Sentencia deberá ser confirmada en el sentido de que no se reunió ninguno de los requisitos para la prosperidad de la demanda reivindicatoria de Helm Fiduciaria y, en particular, la falta de singularización del predio pedido en reivindicación, por ausencia total de título jurídico que lo identifique. Dada la ausencia de dicho título, no existe, ni podría existir, prueba de que Helm Fiduciaria es propietario de la porción de terreno que pretende reivindicar.

C. En virtud del principio de congruencia, las alegaciones respecto de la supuesta “invasión” a otros inmuebles no pueden ser tenidas en cuenta en la Sentencia y, en todo caso, carecen de fundamento

17. Adicionalmente, el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria incluyó alegaciones en relación con otros inmuebles ubicados al occidente de San Martín Sur y que, supuestamente, habrían sido invadidos por mi representada:

*“... al conocerse la situación respecto del área faltante **y que ellos habían invadido otros lotes por el desplazamiento de su predio,***

tuvieron que adquirir esos predios, situación que nunca se tuvo en cuenta por los peritos.” (Énfasis añadido)

18. Helm Fiduciaria presenta así una alegación para la cual no aportó, ni a instancia suya se recaudó, ningún tipo de material probatorio.
19. En adición a que lo anterior resulta suficiente para desestimar por completo lo alegado por Helm Fiduciaria en su recurso, lo cierto es que (i) en virtud del principio de congruencia, no era objeto de la controversia lo acontecido con inmuebles al occidente de San Martín Sur y, por tanto, dicho aspecto no debía ser objeto de la Sentencia. (ii) En todo caso, cualquier diferencia que pueda existir en estos inmuebles no es imputable a Villa Paty pues no colinda con ellos y, adicionalmente, (iii) dicha circunstancia sí fue tenida en cuenta por los peritos, de cuyo análisis se concluyó que es evidente el desorden predial de dichos inmuebles y su falta de correspondencia con lo declarado en sus títulos de adquisición y el hecho de que la cabida y linderos de Villa Paty no tiene relación con dicho desorden.
20. En efecto, en virtud del principio de congruencia, la Sentencia no podía pronunciarse sobre asuntos relativos a los inmuebles al occidente de San Martín Sur, por lo cual las alegaciones al respecto contenidas en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria resultan abiertamente improcedentes.
21. Al respecto, es necesario resaltar que los hechos de la Demanda Principal se refieren exclusivamente a esta supuesta – y desvirtuada – invasión por parte de Villa Paty al predio San Martín Sur, en virtud de la cual éste habría perdido área.
22. Así, los hechos de la Demanda Principal no hacen referencia a ningún otro predio de propiedad de Helm Fiduciaria diferente a San Martín (o San Martín Sur, toda vez que Helm Fiduciaria utiliza indistintamente ambas referencias).
23. A pesar de lo anterior, Helm Fiduciaria, a través de su recurso de apelación y como lo intentó hacer con ocasión de la presentación del Dictamen Pericial, mediante múltiples escritos sin sustento alguno, de manera más que extemporánea y contraria al principio de buena fe procesal, pretendió, sin éxito, extender el objeto del litigio a otros predios de su propiedad que se encuentran al occidente de San Martín Sur.
24. Sin perjuicio de que, cualquier diferencia, inconsistencia o error en dichos inmuebles ubicados al occidente de San Martín Sur **NO ES IMPUTABLE A VILLA PATY, PUES, ENTRE OTRAS RAZONES, AQUELLOS NO COLINDAN CON ÉSTE**, lo cierto es que los mismos no son y nunca han hecho parte del objeto de este proceso reivindicatorio.

25. En efecto, dichos inmuebles nunca fueron referenciados por Helm Fiduciaria ni en los hechos ni en las pretensiones que dieron origen a este proceso. Por lo anterior, mal podría la Sentencia pronunciarse en lo relacionado con dichos inmuebles y, mucho menos, atribuir a Villa Paty cualquier diferencia, inconsistencia o error que puedan presentar los mismos.
26. Sobre el particular, es importante traer a colación lo dispuesto en el primer inciso del artículo 281 del Código General del Proceso, el cual dispone:

“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y que hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.” (Énfasis añadido).

27. La disposición antes transcrita establece lo que se conoce como el principio de congruencia de las sentencias, “(...) según el cual, **la sentencia debe guardar consonancia con los hechos y las pretensiones esgrimidos en la correspondiente demanda.**”⁴ (Énfasis añadido).
28. De igual forma, la doctrina ha definido este principio como “(...) la concordancia que media entre los pedimentos formulados en la demanda y la decisión tomada en la sentencia”⁵ y define su alcance de la siguiente manera:

“El sentido y el alcance la congruencia en relación con la pretensión puede resumirse en dos principios: a) el juzgador debe resolver sobre todo lo pedido en la demanda y nada más que sobre eso y, b) la resolución debe basarse solo en los hechos sustanciales aducidos en la demanda y en los que constituyen las excepciones del demandado”⁶. (Énfasis añadido).

29. En aplicación de este principio, entonces, es claro que la Sentencia debía estar limitada, como lo hizo, a los hechos que se alegaron en la Demanda de Reconvención y a las excepciones propuestas, las cuales, como se vio, se limitaron a los predios Villa Paty y San Martín Sur (y anteriormente, La Esperanza y San Martín).

⁴ Corte Constitucional, Sentencia T-079 de 2018, M.P. Carlos Bernal Pulido.

⁵ Azula Camacho, Jaime (2016). *Manual de Derecho Procesal. Tomo I. Teoría General del Proceso*. Página 366. Bogotá D.C.: Editorial Temis S.A.

⁶ Devis Echandía, Hernando (2009). *Nociones Generales de Derecho Procesal Civil*. Página 633. Bogotá D.C.: Editorial Temis S.A.

30. Por esta razón, cualquier alegación de Helm Fiduciaria que busque dar a entender que la supuesta falta de área no es de San Martín Sur – pues, como se vio, este predio tiene la misma área que dicen sus títulos – sino de cualquier otro predio, o que la supuesta invasión la sufrió otro predio hacia el occidente, no podía ser considerada por la Sentencia, en atención a que la Demanda de Reconvención fue clara en señalar que la supuesta invasión generada por Villa Paty afecta a San Martín Sur.
31. Ahora bien, si en gracia de discusión se entrara a analizar dichos predios que se encuentran al occidente de San Martín Sur – lo cual, para efectos de este proceso no solo es absolutamente innecesario, sino que escapa del objeto del proceso – **es evidente que una decisión de fondo relacionada con estas alegaciones sin sentido de Helm Fiduciaria**, no solo sería contraria al principio de congruencia de las providencias, sino que, además carecería de toda lógica fáctica y jurídica, pues **es imposible que un predio como Villa Paty afecte áreas y linderos de inmuebles que ni siquiera colindan con éste**.
32. Adicionalmente, con ocasión del análisis realizado por los peritos que presentaron sus experticios en el proceso, se concluyó que tales inmuebles hacia el occidente de San Martín Sur presentan un desorden predial tal y una falta de correspondencia con lo declarado en sus títulos de adquisición, completamente inimputable a mi representada o a los linderos del predio de su propiedad.
33. Tal como lo declaró el ingeniero Rubinel Giraldo en audiencia del 18 de marzo de 2019 Pericial, los inmuebles de propiedad de Helm Fiduciaria ubicados al occidente de San Martín Sur se traslapan entre sí, presentan formas y linderos que no guardan relación con los predios de los cuales se desenglobaron y, por si fuera poco, presentan áreas disímiles entre títulos y realidad.
34. Todo lo anterior es responsabilidad exclusiva de quienes han sido propietarios de dichos inmuebles, quienes a lo largo del tiempo han realizado innumerables transacciones con dichas áreas, como compraventas, englobes, desenglobes y permutas, sin hacer coincidir los títulos con la realidad, con ocasión de lo cual tales inmuebles se traslapan entre sí, no solo porque el área no corresponda con la realidad, sino porque los linderos se han trazado de manera desordenada con relación a las colindancias que existen entre tales terrenos.
35. Así, lo que esto demuestra es que los propietarios de esos inmuebles, ubicados al occidente de San Martín Sur, no han reflejado la realidad física en los títulos que corresponden a tales inmuebles.
36. Sobra resaltar que Villa Paty no tiene, ni podría haber tenido, ninguna injerencia en lo que se presenta en esa zona, pues no colinda con ninguno de dichos predios.

37. Por lo anterior, es jurídica y materialmente imposible que una diferencia de áreas en predios que no colindan con Villa Paty le sea atribuible a este inmueble o a actuaciones de mi representada.
38. Así fue establecido por la experta Edilma Pedraza, designada por el Juzgado para hacer esta revisión predial:

Edilma Pedraza, Audiencia del 16 de marzo de 2019:

Señora Juez: *“Esos traslapos que se mencionan ahí con ocasión de la venta de esta franja que estamos visualizado en este momento, ¿explicarían de cierta manera porque el levantamiento topográfico que se aportó con la demanda, el lindero va por la línea azul y no por la línea que fijo el INCO o no?”*

Edilma Pedraza: *“No, esto no tiene nada que ver.”* (Énfasis añadido)

39. De hecho, como fue declarado por el experto Rubinel Giraldo en la audiencia del 18 de marzo de 2019, las inconsistencias prediales de dichos inmuebles no se solucionarían si, hipotéticamente, el lindero oriental de San Martín Sur (es decir, el muro), se corriera más hacia el oriente (como pareciera pretenderlo Helm Fiduciaria):

Rubinel Giraldo, Audiencia del 16 de marzo de 2019:

“No, no, no, aquí claramente hay un tema de ubicación de traslapos, de cambios de formas, y yo pienso que hay varios títulos con varias áreas en común, pero nada que ver, no coincide con que si lo desplazo me va a dar...no va a solucionar.” (Énfasis añadido).

40. Adicionalmente, recuérdese que San Martín Sur no presenta ninguna inconsistencia entre sus títulos de adquisición y la realidad, con lo cual ni siquiera a San Martín Sur le es atribuible esta situación.
41. Por todo lo expuesto, es claro que las alegaciones del Recurso de Apelación en relación con lo supuestamente acontecido con inmuebles ubicados al occidente del predio San Martín Sur, exceden el alcance de esta controversia y carecen de total sustento, razón por la cual la Sentencia debe mantenerse en el sentido de no tener en cuenta dichos alegatos al resolver la presente controversia.

D. Helm Fiduciaria no probó la propiedad sobre el predio objeto de la controversia

42. En abierta contradicción con lo probado en el proceso y con lo establecido en la Sentencia, Helm Fiduciaria afirmó que “... *las pruebas incorporadas acreditan los aludidos presupuestos o condiciones sustanciales no solo **hallando probado el dominio del inmueble en cabeza de mi cliente**...*” (Énfasis añadido).
43. Sin embargo, dicha alegación se suma a las afirmaciones abiertamente carentes de sustento que Helm Fiduciaria realizó de manera reiterativa a lo largo de todo este proceso.
44. Helm Fiduciaria no aportó, ni a instancia suya se recaudó, prueba que demostrara que fuera titular del derecho de dominio sobre el inmueble que pretendía reivindicar.
45. De hecho, resultó ampliamente demostrado, tal como el Juzgado lo reconoció, que la franja de terreno no es ni ha hecho parte de San Martín Sur:

*“... los dictámenes llevados a cabo por el topógrafo Rubinel Giraldo y Edilma Pedraza, son coincidentes en determinar, que **la franja reclamada no pertenece al predio San Martín sur, partiendo del contenido de los títulos de adquisición y a partir de la actualización de área y linderos llevado a cabo por la entonces propietaria Invertoca.** (...)*

*... **de acuerdo al detallado estudio pericial** llevado a cabo en este asunto por la topógrafa, Edilma Pedraza, **el área pedida en reivindicación, conforme consta en los títulos de adquisición del predio San Martín sur, no hace parte del mismo.** (...)” (Énfasis añadido)*

46. De esta forma, resultó plenamente acreditado en el proceso que la porción de terreno que se pretende reivindicar **NUNCA** ha sido de propiedad de Helm Fiduciaria, por encontrarse por fuera de San Martín Sur.
47. Lo anterior se comprueba con el Dictamen pericial, el Experticio de parte, los títulos de adquisición y la actualización de área y linderos realizada por Invertoca, tal como se demostró en la sección III, A, viii) de la Sustentación de la Apelación de mi representada, la cual doy por reproducida en este acápite para no incurrir en reiteraciones innecesarias.
48. Por lo tanto, la porción de terreno pedida en reivindicación no es y nunca ha sido de propiedad de Helm Fiduciaria y, de hecho, se probó lo contrario, que hace parte del cuerpo cierto de Villa Paty, predio de propiedad de Rodema.

49. En consecuencia, es claro que el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria carece de todo fundamento y la decisión contenida en la Sentencia en relación con negar las pretensiones de la Demanda Principal debe ser confirmada

E. Rodema alegó haber ejercido posesión sobre Villa Paty de manera subsidiaria para dar sustento a su demanda de reconversión de pertenencia

50. En el Recurso de Apelación, Helm Fiduciaria afirmó que Rodema, al formular pretensiones de prescripción adquisitiva en la Demanda de Reconversión, “... *despejó cualquier duda acerca de su condición de poseedora (...) por lo que cualquier clase de alegación dirigida a cuestionar estas materias quedan definitivamente descartadas del debate procesal*”.

51. Sin embargo, con dicha afirmación Helm Fiduciaria extrañamente pareciera desconocer que a lo largo del proceso siempre se enfatizó en que **las pretensiones de la Demanda de Reconversión y los argumentos que la soportan se presentaron de forma subsidiaria**, es decir, únicamente en el remoto e improbable evento en que se considerara que la franja de terreno objeto del presente proceso se encontraba excluida del predio Villa Paty.

52. En efecto, una simple lectura de las pretensiones de la Demanda de Reconversión permite apreciar lo anterior:

*“Que, como consecuencia de la anterior declaración, **y de concluir el Despacho que la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar está excluida del predio Villa Paty**, se declare que Rodema adquirió el derecho de dominio sobre la misma mediante prescripción adquisitiva ordinaria...” (Énfasis añadido).*

53. Adicionalmente, la ley y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia han establecido que la prescripción adquisitiva puede ser alegada por vía de acción o de excepción.

54. Así lo dispone el artículo 2513 del Código Civil, adicionado por el artículo 2º de la Ley 791 de 2002:

*“**La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.**” (Énfasis añadido)*

55. Lo anterior ha sido reconocido por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia,

incluso con precedencia a la inclusión al ordenamiento jurídico de la citada disposición. Así en sentencia del 9 de agosto de 1995, dicha corporación dispuso:

“7. En ese orden de ideas, se tiene que, si conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil la prescripción extintiva de las acciones o derechos ajenos tiene ocurrencia cuando aquellas o éstos no se han ejercido "durante cierto lapso de tiempo"; y si, conforme a lo dispuesto por el artículo 2532 del Código Civil, con la modificación a él introducida por el artículo 1o. de la Ley 50 de 1936, la prescripción adquisitiva extraordinaria opera por haberse poseído un bien por el término de 20 años, en forma simultánea corren tanto el término para que se produzcan la usucapión de un lado y, de otro la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien y, como lógica consecuencia se extingue también, al propio tiempo, la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel. Precisamente por esta razón, puede el demandado, si así lo decide, proponer como excepción la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria ejercida por el demandante, caso éste en el cual, si sólo a ello se limita, "el acogimiento de ese medio de defensa solo comporta la declaración de que el titular inicial del derecho lo ha perdido, pero no implica declaración de quién lo ha ganado, vale decir, de quién es el nuevo titular", como con claridad lo señaló la Corte en sentencia de casación de 10 de noviembre de 1981 (Ordinario Leonardo Izquierdo contra Emiro Casas, archivo Corte).”⁷ (Énfasis añadido)

56. Esta postura ha sido mantenida por dicha corporación, como se evidencia en la sentencia del 27 de septiembre de 2011:

“En efecto, como lo estableció el Tribunal de primera instancia, el inciso segundo del artículo 2513 del Código Civil, adicionado por el artículo 2º de la Ley 791 de 2002, faculta a todo aquel que tenga interés en que se declare la prescripción adquisitiva, para alegarla, bien sea “por vía de acción o por vía de excepción. En el proceso reivindicatorio de que se trata, la demandada Esperanza Beltrán Ortiz optó por invocar dicha prescripción adquisitiva a través de la formulación de la excepción de mérito correspondiente (fls. 18 y ss ib), sin presentar demanda de reconvencción, situación que le impone al Juez aguardar hasta la sentencia para pronunciarse al respecto y, en el evento de que dicha excepción se encuentre llamada a prosperar, así lo deberá declarar en el

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de agosto de 1995. M.P: Pedro Lafont Pianetta.

fallo que decida la instancia, denegando la pretensión reivindicatoria, pero no podrá declarar al demandado-excepcionante como dueño del bien, pues para ello éste habría tenido que alegar la prescripción adquisitiva a través de la correspondiente demanda de reconvenición. Y, como en este caso, el demandado no procedió en ese sentido, el Juez no podía suplir esa inactividad “adecuando” el trámite del proceso reivindicatorio promovido por el actor al del proceso de pertenencia.”⁸ (Énfasis añadido)

57. Recientemente, en sentencia del 8 de mayo de 2017, la Sala de Casación Civil reiteró que “[d]e allí que el demandado en reivindicación, quien estima haber ganado por prescripción el bien reivindicado, **pueda alegar en su defensa la excepción extintiva de dominio del reivindicante, o bien formular la acción de pertenencia o declarativa de dominio mediante el trámite correspondiente** (CSJ SC 5281, 11 de nov. 1999).”⁹ (Énfasis propio).
58. En consecuencia, carecen de toda relevancia las alegaciones contenidas en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria en cuanto a una supuesta aceptación por parte de Rodema de una mera posesión sobre el predio que pedía en reivindicación, pues las mismas, en adición a todo lo expuesto, desconocen la realidad procesal.
59. Por todo lo expuesto, el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria está condenado al fracaso.

F. Villa Paty, incluso desde antes de su nacimiento a la vida jurídica, siempre ha estado encerrado por un muro que demarca físicamente sus linderos y encierra su cabida y lo separa de San Martín Sur

60. En abierta contradicción con lo probado en el proceso y con lo establecido en la Sentencia, Helm Fiduciaria afirmó que “el ‘muro’ nunca fue ni ha sido el lindero divisorio entre los predios de propiedad de las partes, todo lo contrario, se probó que ese muro está dentro de los predios de nuestro cliente...”.
61. Sin embargo, nada más alejado de la realidad.
62. La connotación del muro como verdadero lindero entre San Martín Sur y Villa Paty (y entre San Martín y La Esperanza, los predios de mayor extensión que le antecedieron)

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, M.P. Arturo Solarte Rodríguez, Bogotá, D.C., veintisiete (27) de septiembre de dos mil once (2011).

⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de mayo de 2017. M.P. Margarita Cabello Blanco. Radicación No. 05000-22-13-000-2017-00035-01.

fue reconocida por el Juzgado en la Sentencia, a partir de la inspección ocular que el propio Juzgado tuvo la oportunidad de realizar en los predios objeto de disputa.

63. De lo constatado en sitio por el Juzgado, dio cuenta la Sentencia, en los siguientes términos:

“El despacho llevó a cabo inspección judicial, en los predios San Martín parte norte y sur y Villa Paty, diligencia de la cual se pudo corroborar, que el primero de los nombrados se encuentra cercado en cerca de alambre y postes de cemento, que el predio Villa Paty se encuentra separado de este por un muro, que según lo observado no parece haber sido levantado allí recientemente, y existe vestigios de haber estado cercado con postes de cemento en el mismo lugar.”
(Énfasis añadido)

64. En la Sentencia igualmente se declaró que a partir de la escritura pública en la que se protocolizó la actualización de área y linderos realizada por Invertoca, en la que se declaró que **la alinderación de San Martín partió desde el muro hacia occidente:**

“... de acuerdo con la actualización de área y linderos que se hiciera por parte del titular del dominio del predio denominado San Martín, Invertoca, luego de las ventas parciales efectuadas al Inco para para [sic] la concesión CTS, su alinderación, partió desde el muro hacia occidente, coincidiendo en ese título el área total, 32.000 metros cuadrados, con la zona restante dividida en dos lotes San Martín norte y sur, y el área cedida al Inco.” (Énfasis añadido)

65. Igualmente, lo anterior se comprueba con la mencionada inspección judicial, el Dictamen Pericial, el Experticio Técnico y las demás pruebas practicadas en el proceso, tal como se demostró en la sección III, A, i) de la Sustentación de la Apelación de mi representada, la cual doy por reproducida en este acápite para no incurrir en reiteraciones innecesarias.
66. Así, resultó plenamente probado en el proceso y declarado en la Sentencia que incluso desde antes de que Villa Paty naciera a la vida jurídica, su lindero occidental estaba físicamente identificado con un muro, cuya existencia se remonta a 1990 y lo separa de San Martín Sur -y separó también a la Esperanza de San Martín.
67. En consecuencia, resulta contrario a todo lo probado e incluso declarado en la Sentencia – y se une al sin fin de manifestaciones sin sustento que realizó la demandante principal a lo largo del proceso-, que Helm Fiduciaria afirme que el muro se encontraba dentro de

sus predios y que nunca fue el muro divisorio entre los predios de propiedad de las partes, razón por la cual su recurso de apelación debe declararse enteramente inadmisibile.

G. No debe existir condena en costas a cargo de mi representada

68. Subsidiariamente, Helm Fiduciaria cuestionó la distribución de la condena en costas, bajo la excusa de que “... *basta revisar someramente el expediente, así como varios autos del propio juzgado en que se cuestiona precisamente el actuar de las demandadas al interponer innumerables recursos e incidentes de nulidad que dilataban innecesariamente el proceso, con lo que mal se hace ahora en ‘premiar’ con esta condena en costas precisamente a las partes...*”.
69. Sin embargo, este cuestionamiento carece de todo fundamento. En efecto, debe tenerse en cuenta que Helm Fiduciaria fue la parte que activó la jurisdicción del Estado y, en consecuencia, motivó que se generaran costas procesales.
70. En efecto, fue Helm Fiduciaria, al presentar la Demanda Principal, quien inició un proceso judicial sin fundamento y, al hacerlo, obligó a Rodema y a Mamut a comparecer al proceso y a que la administración de justicia tuviera que actuar.
71. De no haber sido por lo anterior, no se hubiera desarrollado ningún proceso judicial pues no hubiera existido razón alguna para que Rodema y Mamut demandaran a Helm Fiduciaria. En efecto, la Demanda de Reconvención presentada por Rodema tuvo como fin único garantizar el derecho de defensa de mi representada ante las pretensiones de Helm Fiduciaria.
72. Ahora bien, una vez desarrollado este proceso, y debido a la clara ausencia de fundamento de la Demanda Principal, la misma fue desestimada por el Juzgado y, por consiguiente, Helm Fiduciaria fue la parte vencida.
73. En este sentido, teniendo en cuenta que Helm Fiduciaria i) fue quien motivó el inicio del proceso y, por ende, fue la causante de que se generaran costas, y ii) fue la parte vencida en el proceso, es claro que es quien debe asumir la carga de la condena en costas.
74. De hecho, como se explica en la Sección 3.F de la Sustentación de la Apelación de mi representada, que se presenta en esta misma fecha, no debe existir condena en costas a cargo de mi representada debido a que las excepciones de mérito propuestas deben prosperar e, igualmente, las pretensiones de la Demanda Principal están condenadas al fracaso.

75. Subsidiariamente, no debe existir condena en costas a cargo de mi representada debido a que las pretensiones de la Demanda de Reconvención deben prosperar e, igualmente, las pretensiones de la Demanda Principal están condenadas al fracaso.

76. En consecuencia, Helm Fiduciaria debe asumir la totalidad de las costas del proceso.

IV. AUSENCIA DE FUNDAMENTO DE LOS NUEVOS ARGUMENTOS DE LA SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN DE HELM FIDUCIARIA

77. Como se expuso, los nuevos argumentos contenidos en la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria no pueden ser de recibo por el Despacho, ni es procedente que mi representada se pronuncie sobre los mismos, en tanto se presentaron en incumplimiento de los requisitos legales.

78. Ahora bien, con el único fin de garantizar el derecho de defensa de mi representada, a continuación, me permito demostrar la completa falta de fundamento de los argumentos contenidos en la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

A. Las pruebas del proceso y las excepciones de mérito propuestas por mi representada demostraron la ausencia total de los requisitos para la acción reivindicatoria:

79. Para comenzar, contrario a lo probado en el proceso, Helm Fiduciaria afirmó que los requisitos de la acción reivindicatoria se encontraban demostrados, toda vez que:

“...no solo se halló probado el dominio de la franja de terreno en cabeza de la parte demandante, (...) se demostró la posesión en cabeza de la parte demandada de la franja de terreno, además de que, con la confesión y aceptación por la parte pasiva, de la inexistencia de excepción que demerite las pretensiones de la demanda en relación con la identidad del predio a reconvenir...”¹⁰

80. Ahora bien, nada más alejado de la realidad probatoria y procesal, toda vez que mi representada sí propuso excepciones y logró probar la ausencia de la prosperidad de la acción reivindicatoria.

81. En especial, resultó probada en el proceso la excepción de mérito denominada “VILLA PATY FUE TRANSFERIDA POR PARTE DE MAMUT A RODEMA COMO CUERPO CIERTO, QUE INCLUYÓ LA FRANJA CUYA REIVINDICACIÓN SE RECLAMA Y MAMUT, A SU VEZ, HABIA IGUALMENTE ADQUIRIDO EL

¹⁰ Numerales 1 y 2 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

PREDIO COMO CUERPO CIERTO INCLUYENDO LA FRANJA”, como se expuso en la Sustentación de la Apelación de mi representada, escrito que doy por reproducido en este acápite para evitar reiteraciones innecesarias.

82. De esta forma, contrario a lo afirmado por la Demandante, resultó probado que Helm Fiduciaria no es propietaria de la franja de terreno.
83. Lo anterior sobre la base de que dicha franja carece de título de dominio independiente, pues hace parte del área a la que corresponde el título de dominio de Villa Paty, predio de propiedad de Rodema y que ha sido transferido desde su origen como cuerpo cierto.
84. En este sentido, al mismo tiempo, Helm Fiduciaria no probó que esta franja se encontrara singularizada jurídicamente, en el sentido de que contara con su respectivo título de dominio y que el mismo se encontrara en cabeza de la Demandante. Tampoco se demostró que jurídicamente hiciera parte de los títulos de propiedad que tiene actualmente la Demandante de otros predios, como San Martín Sur o San Martín Norte.
85. Así, ante la ausencia de los requisitos para su prosperidad, la acción reivindicatoria de Helm Fiduciaria está destinada a fracasar.
86. Sin perjuicio de lo expuesto, es necesario manifestar que la singularización o identificación jurídica de la franja de terreno pretendida por la Demandante, razón por la cual se negaron sus pretensiones en primera instancia, no depende de que mi representada proponga o no ciertas excepciones de mérito, como lo pretende Helm en su sustentación. Por el contrario, depende de la existencia de elementos probatorios que logren acreditar o no dicha identificación jurídica.
87. Sin embargo, a lo largo del proceso, Helm Fiduciaria no cumplió con la carga de probar ninguno de los requisitos para la prosperidad de su acción reivindicatoria.
88. Lo anterior fue claramente determinado en la misma Sentencia y expuesto en la Sustentación del Recurso de Apelación de mi representada, así como en la sección IV.A. de este escrito, cuyos contenidos doy por reproducidos en este acápite para evitar reiteraciones innecesarias.

B. Se demostró que Helm Fiduciaria carece de título de propiedad frente a la franja de terreno y que, por el contrario, Rodema es propietario de la misma:

89. En segundo lugar, la Demandante argumentó que la Demanda de Reconvencción no puede prosperar ante la ausencia de pruebas que demuestren un mejor título en cabeza de

Rodema ni “*que el dominio del bien pertenece a la demandada*”¹¹. Igualmente, expuso que no se demostró “*un mejor derecho de adquisición (...) de hecho, la parte demandada no presenta excepción alguna en tal sentido, pues la única objeción que presenta es que su adquisición lo fue como ‘cuerpo cierto’*”¹².

90. Ahora bien, de entrada, debe resaltarse que las pretensiones de la Demanda de Reconvencción solo se propusieron de manera subsidiaria, en el remoto e improbable evento de que las excepciones de mérito de la contestación de Rodema no estén llamadas a prosperar.
91. Bajo la anterior consideración, de cara a las excepciones de mérito, es necesario destacar que no hay lugar a la discusión de la existencia de un mejor título o derecho, por el solo hecho de que resultó probado que Helm Fiduciaria carece título alguno sobre la franja de terreno, como se expuso en la sección IV.D. de este escrito y en la sección III, A, viii) de la Sustentación de la Apelación de mi representada, los cuales doy por reproducidos para evitar reiteraciones innecesarias.
92. En su lugar, sí resultó probado plenamente que esta franja de terreno hace parte de Villa Paty, la cual fue transferida como cuerpo cierto y es propiedad de Rodema, como se expuso en la Sustentación de la Apelación de mi representada, el cual doy por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias.
93. Justamente, el tener probada la transferencia de Villa Paty como cuerpo cierto e incluyendo la franja de terreno, fue lo que permitió acreditar en el proceso la existencia de un título de Rodema sobre esta última. En este punto se debe dejar claro, además, que no existe la más mínima duda en cuanto al perímetro del cuerpo cierto, al estar claramente demarcado por un muro de aproximados 3 metros de altura.
94. En consecuencia, es claro que las excepciones de mérito propuestas por mi representada están llamadas a prosperar y que las pruebas practicadas en el proceso demostraron la existencia de un título de propiedad en cabeza de Rodema, así como la inexistencia del mismo en cabeza de la Demandante.
95. De cualquier forma, de manera subsidiaria, para efectos de la Demanda de Reconvencción, Rodema no tenía la obligación de demostrar la existencia de un título para la prosperidad de la acción de pertenencia.

¹¹ Numeral 3 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

¹² Numeral 4 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

96. Por el contrario, Rodema debía demostrar, como lo hizo, el ejercicio de la posesión sobre la franja de terreno en disputa, tal como se expuso en la sección III.B. de la Sustentación de la Apelación de mi representada, el cual doy por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias.

97. En consecuencia, las alegaciones de Helm Fiduciaria sobre este asunto carecen de todo sentido y efecto.

C. Subsidiariamente, se probaron los requisitos para la prosperidad de la Demanda de Reconvención, en especial respecto del término para la prescripción adquisitiva:

98. En tercer lugar, la Demandante alegó que el reivindicante debe demostrar un título anterior al del poseedor que lo coloque en mejor situación jurídica, con el fin de desconocer dicha posesión¹³.

99. En este sentido, indicó que su título de dominio es anterior a la posesión de Rodema pues “... probado está, con sus propios testimonios incorporados al expediente, que ratifican que los actos posesorios del demandante en reconvención, como mínimo, datan desde el 27 de agosto de 2008, fecha en que adquirió MAMUT, y la fecha de compra de RODEMA fue del 26 de diciembre de 2011, esto es, que **ninguno de ellos logra configurar el término prescriptivo.**” (énfasis añadido).

100. Sin embargo, estas alegaciones desconocen totalmente lo probado en el proceso, toda vez que, de forma subsidiaria y solo para efectos de la Demanda de Reconvención, sí se acreditaron todos los requisitos para la prosperidad de la acción de pertenencia, como se expuso en la sección III.B. de la Sustentación de la Apelación de mi representada, la cual doy por reproducida en este acápite para evitar reiteraciones innecesarias.

101. En especial, cabe resaltar que resultó probado el ejercicio de la posesión por el tiempo previsto en la ley para adquirir el derecho de dominio mediante prescripción ordinaria e, incluso, extraordinaria, ésta última de forma subsidiaria y en el remoto caso de que se considere que se trató de una posesión irregular.

102. En efecto, si bien Rodema ha sido poseedor de Villa Paty y de la franja de terreno que Helm Fiduciaria reclama desde el 26 de diciembre de 2011, fecha en que lo adquirió de

¹³ Numeral 5 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

parte de Mamut, lo cierto es que, de acuerdo con los artículo 2521¹⁴ y 778¹⁵ del Código Civil, Rodema está legitimada para que al tiempo durante el cual ha ejercido posesión sobre dicho inmueble, se agregue o se sume el tiempo durante el cual sus antecesores han ejercido posesión regular sobre Villa Paty, incluyendo la porción de terreno reclamada, esto es, Mamut, Angélica María Platín Ortega, Juan Raúl Solórzano Mejía, Iván Mario Ortiz Castro, Organec S. en C. y Guarín y Orjuela Asociados y Cía. S. en C.

103. Así las cosas, a la fecha de presentación de la reforma de la demanda (en virtud de la cual se vinculó a Rodema, prescribiente, al presente proceso), la posesión regular sobre el Inmueble Villa Paty, como cuerpo cierto, esto es, incluyendo la porción de terreno reclamada, se había llevado a cabo, continua e ininterrumpidamente, desde, mínimo, el 30 de julio de 2002 (fecha en la que Juan Raúl Solórzano adquirió Villa Paty), lapso que supera los 5 años exigidos por el artículo 2529¹⁶ del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002, para adquirir el derecho de dominio sobre la franja de terreno reclamada por Helm Fiduciaria, mediante prescripción adquisitiva ordinaria.

104. De hecho, incluso antes de la segregación de Villa Paty, quienes hacían uso de la franja de terreno actualmente en disputa eran los propietarios de La Esperanza, como señaló el señor Hernán Guarín Pinzón en su testimonio, quien aclaró que **el muro se construyó entre 1990 y 1992.**

105. En todo caso, de considerarse que las referidas posesiones no son regulares, los tiempos acumulados entre los poseedores referidos satisfacen los 10 años exigidos por el artículo 2532¹⁷ del Código Civil para que se adquiriera el inmueble mediante prescripción adquisitiva extraordinaria¹⁸, previo a que fuere presentada la reforma de la demanda.

106. De esta manera, a la fecha de presentación de la reforma de la demanda (en virtud de la cual se vinculó a Rodema, prescribiente, al presente proceso), la posesión regular sobre

¹⁴ “Artículo 2521. *Suma de posesiones. Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778*”

¹⁵ “Artículo 778. *Adición de posesiones. Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.*”

¹⁶ “*El tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces.*”

¹⁷ “[e]l lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez (10) años contra toda persona y no suspende el a favor de las enumeradas en el artículo 2530.”

¹⁸ El tiempo de prescripción fue modificado por la ley 791 de diciembre 27 de 2002, sin embargo conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887: *La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, **podrá ser regida por la primera ó la segunda, á voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado á regir.***

el Inmueble Villa Paty, como cuerpo cierto, esto es, incluyendo la porción de terreno reclamada, se había llevado a cabo, continua e ininterrumpidamente, desde, mínimo, el 30 de julio de 2002 (fecha en la que Juan Raúl Solórzano adquirió Villa Paty), lapso que supera los 10 años exigidos por la ley para adquirir el derecho de dominio sobre la franja de terreno reclamada por Helm Fiduciaria, mediante prescripción adquisitiva extraordinaria.

107. En consecuencia, y solo de forma subsidiaria, es claro que los requisitos para la prosperidad de la Demanda de Reconvención resultaron probados.

D. La existencia del muro resultó plenamente acreditada:

108. En un cuarto momento, refiriéndose al muro que encierra Villa Paty, Helm Fiduciaria indicó que “...no existe ningún documento, ni en los incorporados por el suscrito, ni menos aún en los de la parte demandada, ni siquiera en las pruebas periciales, que demuestren la existencia del mismo”.

109. Ahora bien, esta afirmación contradice completamente la realidad, toda vez que la totalidad del material probatorio demostró la existencia del muro.

110. En especial es necesario resaltar que dicha existencia resultó acreditada con base en la inspección judicial realizada el 27 de noviembre de 2018, el Dictamen Pericial, la Aclaración al Dictamen Pericial, el Experticio Técnico, y la actualización de área y linderos realizada por Invertoca S.A., como se expuso en la sección III. A. i. de la Sustentación de la Apelación de mi representada, la cual doy por reproducida para evitar repeticiones innecesarias.

111. Es más, en la mencionada inspección judicial, todos los sujetos procesales, incluyendo Helm Fiduciaria y su apoderado pudieron observar que un muro de más de dos metros encierra Villa Paty, delimitando físicamente sus linderos, incluyendo el lindero noroccidental que separa este inmueble de San Martín Sur.

112. En consecuencia, llama profundamente la atención que en esta oportunidad Helm Fiduciaria venga a desconocer la existencia de muro, teniendo en cuenta que pudo comprobar de forma directa, visual y material que existe.

113. Adicionalmente, se probó que el muro existe desde 1990. En efecto, el señor Hernán Guarín Pinzón, antiguo dueño de los predios La Esperanza, San Martín y San Juan, aclaró que el muro cuya existencia actual quedó acreditada en el proceso, **fue construido entre los años 1990 y 1992**, por instrucciones suyas por seguridad y “*porque había una portada muy bonita y me llamó la atención tener un recuerdo.*”

114. Así las cosas, el muro que existe hoy y que sirve de lindero entre Villa Paty y San Martín Sur, **ha existido en el mismo lugar desde el año 1990.**

115. Incluso, es necesario resaltar que en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria, la Demandante reconoció que la existencia de este muro fue acreditada en el presente proceso, al sostener que “*se probó que ese muro está dentro de los predios de nuestro cliente...*”¹⁹.

116. En consecuencia, esta alegación no es más que una afirmación carente de todo asidero fáctico y jurídico, que no logra ningún objetivo para efectos del presente proceso.

E. Carece de cualquier relevancia y efecto la afirmación de Helm Fiduciaria según la cual el Juzgado realizó una interpretación errónea de las pruebas:

117. En quinto lugar, la Demandante afirmó que “... *el despacho fundó su decisión impugnada en deducciones producto de una interpretación errónea, las cuales contradicen de manera evidente el sentido lógico de los medios de prueba allegados al proceso, motivo por el cual se alteró de esta forma la decisión apelada, pues sin lugar a dudas no se tuvo en cuenta el cúmulo de pruebas en tal sentido*”²⁰.

118. Ahora bien, esta alegación se cae de su propio peso por cuanto no es nada más que eso: una simple afirmación genérica que resulta irrelevante e inane para el proceso.

119. En efecto, Helm Fiduciaria ni siquiera señaló las supuestas pruebas que fueron indebidamente apreciadas y, mucho menos, desarrolló o argumentó las razones que soportan su afirmación.

120. En todo caso, es necesario resaltar que la totalidad de las pruebas del proceso demostraron la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas por mi representada y, subsidiariamente, de las pretensiones de la Demanda de Reconvención, como se expuso en detalle en la Sustentación de la Apelación de mi representada, escrito que doy por reproducido para evitar reiteraciones innecesarias.

F. La identificación o singularización jurídica de la franja de terreno, necesaria para la prosperidad de la acción reivindicatoria, no resultó probada en los términos que lo plantea Helm Fiduciaria:

¹⁹ Sección B. i. del Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria.

²⁰ Numeral 8 de la Sustentación de la Apelación de Helm. Fiduciaria

121. En sexto lugar, la Demandante afirmó que no existe duda frente a la identificación de la franja de terreno, teniendo en cuenta la confesión de Rodema al reconocer su existencia²¹ y al encontrarse probada su posesión sobre la misma²².
122. Sin embargo, esta afirmación es contraria a la realidad, pues no se ha probado ni tampoco Rodema ha reconocido la identificación o singularización jurídica de la franja de terreno, la cual es necesaria para la prosperidad de la acción reivindicatoria de la Demandante.
123. En efecto, el Juzgado en la Sentencia consideró que las pretensiones de la Demanda Principal no estaban llamadas a prosperar porque *“no fue posible la singularización del predio objeto de reivindicación”*. El Juzgado echó de menos el título de dominio, que calificó como *“medio esencial, para la demostración de la identidad del bien materia de reivindicación”*.
124. Es esta identificación o singularización jurídica la requerida para la declaratoria de la prescripción adquisitiva de dominio. Y, justamente, es esta identificación la que no resultó probada.
125. Sin embargo, por el contrario, lo que sí resultó probado fue la identificación material de la franja de terreno, la cual se hacía necesaria para la prosperidad de la Demanda de Reconvencción.
126. En efecto, la identificación de un inmueble para efectos de declarar la adquisición del derecho de dominio sobre el mismo por efectos de la prescripción, se trata de un ejercicio de determinación **material**, diferente al ejercicio de naturaleza exclusivamente **jurídica** de revisión de los títulos de dominio relacionados con el inmueble, que se requiere para determinar la legitimación en la causa de quien lo pretende reivindicar.
127. Y es que si bien la acción reivindicatoria exige que el inmueble en cuestión se encuentre singularizado jurídicamente en el sentido de que cuente con su respectivo título de dominio y el mismo se encuentre en cabeza del demandante -como en efecto NO SE PROBÓ en el presente caso-, **este requisito solo es predicable de la acción reivindicatoria mas no de la acción de pertenencia, pues esta última solo requiere la identificación material del bien.**
128. Aclarado lo anterior, es evidente que en el presente proceso la franja de terreno que se pretendía reivindicar y cuya declaratoria de pertenencia se pretendió de manera subsidiaria, **sí estaba identificada materialmente** pues, como la misma Sentencia lo

²¹ Numeral 9 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

²² Numeral 10 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

determinó y las pruebas recaudadas en el proceso lo acreditaron: i) el Juzgado pudo apreciar en terreno su existencia en el mundo material; ii) la franja de terreno materialmente forma parte de Villa Paty; iii) Villa Paty está materialmente identificado en sus linderos, los cuales nunca han cambiado, incluyendo el occidental, que está definido por el muro y lo separa de San Martín Sur; y iv) la franja de terreno no forma parte de San Martín Sur, como se demostró en la Sustentación de la Apelación de mi representada, escrito que doy por reproducido en esta sección para evitar reiteraciones innecesarias.

129. Así, en la realidad fáctica sí es clara la ubicación de la franja y, por ende, la misma se encuentra plenamente identificada materialmente, con lo que se reúne el presupuesto de identificación del inmueble, lo que abría paso a la acción de pertenencia ejercida subsidiariamente por Rodema sobre la misma.

130. Es por lo anterior que la afirmación contenida en la Sentencia consistente en que la franja de terreno “... *no se encuentra debidamente identificada, en razón a que no se pudo definir, si la misma es en realidad de la demandada en reconvención, o lo es de la demandante*”, carece de sustento pues implica confundir la titularidad jurídica del bien con su verdadera identificación material.

131. Como corolario de lo expuesto, la franja de terreno sí se encuentra identificada materialmente y, subsidiariamente, de entenderse que las excepciones de mérito propuestas por mi representada no pueden prosperar -lo cual rechazó-, la Demanda de Reconvención debe prosperar.

132. A *contrario sensu*, la identificación jurídica de la franja de terreno no fue probada y, necesariamente, la acción reivindicatoria está condenada al fracaso. En este sentido, fundamental resulta, que no se acreditó de manera alguna que la tan discutida franja, jurídicamente hiciese parte de los títulos con los que Helm Fiduciaria pretende reclamarla.

G. La jurisprudencia citada por Helm Fiduciaria no resulta aplicable para este caso:

133. Para finalizar, la Demandante se limitó a citar algunos apartes de la sentencia “SC-2112017” de la Corte Suprema de Justicia²³.

134. Ahora bien, no es claro el objetivo con el cual Helm Fiduciaria citó esta sentencia, pues la misma no le permite fundamentar la prosperidad de sus pretensiones.

²³ Numerales 11 a 14 de la Sustentación de la Apelación de Helm Fiduciaria.

135. En efecto, esta sentencia parte de la base de la existencia de un título en cabeza del actor de la acción reivindicatoria. Sin embargo, como resultó acreditado en este proceso, Helm Fiduciaria carece de título alguno sobre esta franja de terreno y, por el contrario, la misma nunca ha sido de su propiedad. La prueba más latente de esto es que la franja no hace parte de los títulos de propiedad de Helm Fiduciaria, como lo son San Martín Norte y San Martín Sur, los cuales están perfectamente definidos por coordenadas y no dan lugar a confusión.

136. En su lugar, dicha porción de terreno es de propiedad de Rodema, por formar parte de Villa Paty, inmueble que fue adquirido por Rodema como cuerpo cierto.

137. En consecuencia, la referencia a la sentencia es irrelevante para el presente caso y su contenido no resulta aplicable.

V. SOLICITUD

Con base en los argumentos expuestos, respetuosamente solicito **NEGAR** el recurso de apelación presentado por Helm Fiduciaria y, **CONFIRMAR** la decisión contenida en la sentencia proferida por el juez de primera instancia en fecha 25 de julio de 2019, en relación con negar las pretensiones de la Demanda Principal.

Del señor Magistrado, con toda atención y respeto,



CARLOS MAURICIO CERRATTO PEÑA

C.C. No. 94.551.979 de Cali

T.P. No. 182.929 del C.S. de la J.