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: *Sustentación del Recurso de Apelación interpuesto por RODEMA PARTNERS S.A.S. 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 y en el término concedido en el numeral 1 del Auto de fecha 1 de julio de 2020, respetuosamente me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** 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"), de conformidad con los artículos 322 y 327 del Código General del Proceso (en adelante el "CGP") y con lo ordenado en el Auto de fecha 1 de julio de 2020, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD LEGAL DE LA SUSTENTACIÓN Y ANOTACIÓN PRELIMINAR

La presente sustentación del Recurso de Apelación se presenta dentro de la oportunidad legal correspondiente.

En efecto, mediante Auto de fecha 1 de julio de 2020, notificado por estado del 2 de julio de 2020, se resolvió "*[c]onceder a la parte recurrente el término de 5 días -contados a partir de la ejecutoria de esta providencia-, con el fin de que sustente la apelación formulada.*".

De acuerdo con el artículo 302 del CGP, las providencias proferidas por fuera de audiencia quedan ejecutoriadas tres días después de notificadas[1]. Así, el Auto en mención quedó ejecutoriado el 7 de julio de 2020, fecha desde la cual empezaron a correr los cinco (5) días para la sustentación de la apelación. En consecuencia, el término para sustentar el Recurso de Apelación vence el 14 de julio de 2020 y, por consiguiente, esta sustentación se presenta dentro del término legal oportuno.

[1] "*Artículo 302. Ejecutoria. (…)* ***Las que sean proferidas por fuera de audiencia quedan ejecutoriadas tres (3) días después de notificadas****, cuando carecen de recursos o han vencido los términos sin haberse interpuesto los recursos que fueren procedentes, o cuando queda ejecutoriada la providencia que resuelva los interpuestos.*" (Énfasis añadido)

Adicionalmente, esta sustentación del Recurso de Apelación se realiza con sujeción a los argumentos expuestos por Rodema y contenidos en el escrito mediante el cual mi representada interpuso el Recurso de Apelación contra la Sentencia y presentó los reparos a la misma ante el Juzgado el 23 de septiembre de 2019, de acuerdo con lo establecido en el último inciso del artículo 327 del CGP[2].

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

[2] "*Artículo 327. Trámite de la apelación de sentencias. (…)* ***El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia***." (Énfasis añadido)

Infraestructura (“ANI”).

XI. ***La Esperanza: s***e 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 reconvención 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. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

De conformidad con los argumentos que se exponen a continuación, la Sentencia deberá ser revocada por los siguientes motivos:

A. El Juzgado debió declarar probada 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 PREDIO COMO CUERPO CIERTO INCLUYENDO LA FRANJA”*.

B. De manera subsidiaria, el Juzgado debió declarar probadas las pretensiones de pertenencia por prescripción adquisitiva sobre el terreno objeto de reivindicación, formuladas por mi representada en su Demanda de Reconvención.

C. Declarada la titularidad de Rodema sobre el predio objeto de la controversia, lo único procedente sería el inicio de los procedimientos administrativos de rectificación de área por imprecisa determinación y de actualización de linderos.

D. No fallar sobre las excepciones de mérito ni sobre las pretensiones de la Demanda de Reconvención constituye una vulneración al derecho de acceso a la administración de justicia de mi representada.

E. Un eventual proceso de deslinde y amojonamiento carecería de objeto y, en todo caso, no resolvería la controversia puesta a consideración del Juzgado.

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

Veamos:

A. <u>El Juzgado debió declarar probada 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 PREDIO COMO CUERPO CIERTO INCLUYENDO LA FRANJA"</u>

1. De entrada, es necesario resaltar que **<u>mi representada comparte la decisión contenida en la Sentencia en relación con negar las pretensiones de la Demanda Principal</u>**.

2. En efecto, a lo largo del proceso, Helm Fiduciaria no cumplió con la carga de probar uno de los requisitos para la prosperidad de su acción reivindicatoria: la singularización del predio objeto de reivindicación.

3. Así lo reconoció el Juzgado al concluir en la Sentencia que *"no fue posible la singularización del predio objeto de reivindicación"*[3] 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"*[4].

4. Como consecuencia inevitable de lo anterior, carece de todo asidero lo planteado por Helm Fiduciaria en el recurso de apelación presentado el 2 de agosto de 2019 contra la Sentencia (en adelante el "Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria").

5. En efecto, contrario a lo planteado por Helm Fiduciaria en dicho recurso, en el presente caso no se probó una invasión por parte de mi representada a los predios de Helm Fiduciaria, ni una reducción del predio San Martín Sur de propiedad de Helm Fiduciaria. De hecho, NI SIQUIERA RESULTÓ PROBADO QUE HELM FIDUCIARIA FUERA EL PROPIETARIO DE LA PORCIÓN DE TERRENO CUYA REIVINDICACIÓN PRETENDE. Por lo anterior, la pretensión reivindicatoria carece de toto sustento fáctico y jurídico y, por consiguiente, el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria también está condenado al fracaso.

6. Ahora bien, los elementos de juicio que reconoció el Juzgado y que sirvieron de base para que declarara la improsperidad de las pretensiones de la Demanda Principal por falta de singularización jurídica del inmueble a reivindicar, **<u>conllevaban, necesariamente, que el Juzgado también declarara probadas las excepciones de mérito propuestas por mi representada</u>**, especialmente, la excepción denominada *"VILLA PATY FUE*

[3] Sentencia de Primera Instancia, p. 18.
[4] Sentencia de Primera Instancia, p. 11.

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 PREDIO COMO CUERPO CIERTO INCLUYENDO LA FRANJA".

7. Así, si bien las pruebas habrían sido apreciadas de manera correcta, de ellas no solamente se desprendía la falta de prosperidad de las pretensiones de la Demanda Principal, sino también la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas por mi representada en la Contestación de la Demanda Principal.

8. En efecto, 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**.

9. El Juzgado se abstuvo de estudiar la excepción de mérito que se orientaba a que lo anterior fuera declarado, y se abstuvo igualmente de hacer la declaración de dominio correspondiente, en contravía con los propios razonamientos de la Sentencia y en desconocimiento de los hechos probados.

10. Efectivamente, las excepciones de la Contestación de la Demanda Principal debieron haber prosperado pues, tal como la misma Sentencia lo comprobó, resultó acreditado en el proceso que:

    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.

    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.

11. 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.

12. En consecuencia, es claro que la franja de terreno hace parte de Villa Paty, ese es el cuerpo cierto que ha sido transferido desde su origen y, por lo tanto, Rodema es la propietaria de la porción de terreno que Helm Fiduciaria pretendía en reivindicación.

13. Dado que el Juzgado se abstuvo de declarar probada la excepción de mérito orientada a que se reconociera la propiedad de Rodema sobre el inmueble en disputa, a continuación nos referiremos a los hechos probados en el proceso y reconocidos a su vez en la Sentencia, que sustentan con suficiencia la procedencia de dicha excepción de mérito.

14. Lo anterior con el fin de que la Sentencia sea revocada y se declare la prosperidad de la mencionada defensa.

15. En efecto, veamos:

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:

16. 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.

17. La connotación del muro como verdadero lindero entre San Martín Sur y Villa Paty (y entre San Martín y La Esperanza) 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. 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)

18. Lo anterior fue corroborado por el Juzgado en la Sentencia, a partir la actualización de área y linderos realizada por Invertoca S.A., en la que se declaró que **la alinderación de San Martín partió desde el muro hacia occidente**[5]:

> *"… 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 Martin norte y sur, y el área cedida al Inco****."* (Énfasis añadido)

19. Y es que, en efecto, en la inspección judicial mencionada, llevada a cabo el 27 de noviembre de 2018, se pudo constatar 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.

20. En esta diligencia se pudo constatar, sin lugar a dudas, que el propósito evidente y claro de dicho muro es, precisamente, delimitar físicamente a Villa Paty y separarla de sus predios vecinos, como lo es San Martín Sur.

21. De hecho, así fue reconocido también en el Dictamen Pericial, en el que se estableció claramente que la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretende se encuentra adosada al cuerpo cierto de Villa Paty, y existe un muro que separa dicho cuerpo cierto de San Martín Sur.

22. En efecto, dicho Dictamen Pericial estableció, sobre el predio pedido en reivindicación, que:

> "... ***físicamente se encuentra adosado a este*** **[Villa Paty]**, *ya que no se encuentra cerca que lo demarque o mojones que determinen que se trate de un predio independiente y* ***se encuentra un muro de más de tres metros de alto que lo separa del predio SAN MARTÍN PARTE SUR por el costado occidental***." (Énfasis añadido).

23. En la Aclaración al Dictamen Pericial se indicó igualmente que *"para determinar el predio Villa Paty y San Esteban se encontraron cerramientos en todos sus linderos"* (folio 1289) y que el cuerpo cierto de Villa Paty presenta *"un muro de más de dos metros"* (folio 1290).

24. La existencia de dicho muro fue incluso **confesada** por Bilbao en el interrogatorio de parte a su representante legal, quien de manera clara aseguró que el muro existía en el 2004 cuando Bilbao adquirió el predio San Martín Sur y lo describió de la siguiente manera cuando la señora Juez preguntó "*¿en el 2004 cómo era* [el muro]*?*":

[5] Al respecto ver las Escrituras Públicas números 1109 del 16 de septiembre de 2004 de la Notaría Única de Chía, 1701 del 24 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, 2838 del 23 de diciembre de 2005 otorgada en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá y 9453 del 22 de diciembre de 2007 otorgada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá.

> "***Era un muro de 2.50 de alto y atravesaba todo el lote hasta el final del lindero sur de San Martín, era una pared completa de 2.50 – 3 metros***, *no tengo certeza de que altura*." (Énfasis añadido).

25. La antigüedad del muro fue corroborada por el Experticio Técnico en el que se indicó que el mismo existe, al menos, desde el año 2004. Sobre el particular, el Experticio Técnico señaló:

> "*De lo anterior se concluye que los linderos físicos del predio Villa Paty, como se evidencian hoy, existen al menos desde el año de la toma de fotografía por parte del IGAC, es decir año 2004. Específicamente, el lindero* ***Nor Occidental, lindero colindante con el predio de propiedad de la demandante*** *se encuentra claramente identificado por lo menos a partir de ésta fecha*." (Énfasis añadido).

26. De hecho, quien encargó la construcción del muro, 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."*

27. 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, con independencia de que el mismo se hubiere, supuestamente, ubicado allí de manera aleatoria.

28. Dicho muro nunca fue derrumbado, ni modificado de lugar, ni puesto en entredicho y ha encerrado Villa Paty por casi 30 años.

29. Dado que, como resultó probado, dicho muro se construyó a partir de 1990, el mismo existía desde mucho antes del nacimiento a la vida jurídica de Villa Paty y siempre delimitó su cabida. Así, al momento de segregarse jurídicamente Villa Paty del predio de mayor extensión denominado La Esperanza en el año 2000, el muro ya existía y servía de delimitación entre el naciente predio Villa Paty y el predio San Martín Sur.

30. Sobre el muro, la Ingeniera Edilma Pedraza concretamente señaló, en la audiencia del 16 de marzo de 2019, que Villa Paty está encerrada por un muro "*por todos sus costados*". Y específicamente, sobre la afirmación carente de todo sentido contenida en la Demanda según la cual el muro "*se corrió*", la Ingeniera Pedraza señaló:

> **"*No, es que ese muro lleva mucho tiempo y para cambiar un muro de 3 metros, es decir desde el momento de la construcción, no creo. No hay vestigios ni yo determiné otro detalle*** *que, a partir del muro hacia acá, las construcciones, el acceso a Villa Paty y a partir del muro hacia allá, hay replanteado un proyecto de unas vías y hay como unas vías replanteadas ahí, no las localicé porque no me pareció pertinente.*" (Énfasis añadido).

31. Es tan evidente que el muro es el lindero que divide los predios Villa Paty y San Martín Sur que, como claramente expuso en su testimonio el señor Jader Trujillo, topógrafo

contratado por Helm Fiduciaria, su medición original de dichos predios se basaba en "(…) ***el muro de referencia que yo había tomado como lindero***." (Énfasis añadido).

32. De hecho, el señor Trujillo señaló expresamente sobre San Martín Sur que "(…) *la realidad física de ese lote no estaba determinada por linderos físicos, es decir,* ***solamente existía la vía en construcción y el muro que estaba dividiendo ese predio con Mamut***." (Énfasis añadido).

33. Incluso, el propio señor Julio Mario Fernández también reconocía el muro como lindero, pues le indicó al señor Trujillo que la medición debía realizarla "*a partir del lote de Mamut hacia el occidente*", tal como éste último manifestó en audiencia del 18 de marzo de 2019.

34. Así, no fue sino hasta que el señor Hernán Guarín, sin sustento físico o jurídico alguno, le informó al señor Trujillo que el predio tenía "otros linderos" y se los "indicaron" en el terreno, que el señor Trujillo realizó una nueva medición convenientemente acomodada a las pretensiones de Helm Fiduciaria.

35. Y es que, al respecto, es preciso recordar dos aspectos: en primer lugar, es evidente que, como se desprende del propio dicho del señor Jader Trujillo, el señor Hernán Guarín y Helm Fiduciaria tienen vínculos comerciales, y el señor Hernán Guarín tiene un interés directo en el resultado de este proceso. Prueba de ello también es la Escritura Pública No. 10272 de 2013 de la Notaría 29 de Bogotá, mediante la cual el señor Guarín permutó con Helm Fiduciaria unos inmuebles que hoy hacen parte del proyecto de esta última. Por lo tanto, el testimonio del señor Guarín no pudo haber sido imparcial como lo exige la ley.

36. En segundo lugar, es claro que Helm Fiduciaria y el señor Guarín le indicaron al señor Trujillo los supuestos límites de los predios, y éste, sin realizar cuestionamiento alguno, procedió a levantar un plano con esa información. Sin embargo, es claro que dicha información no tiene ningún soporte jurídico o físico, tanto así que, muy convenientemente, en su testimonio, el señor Trujillo afirmó no recordar o "*precisar*" el "*verdadero*" límite indicado del predio San Martín:

> Señora Juez (refiriéndose a la visita al área con el señor Hernán Guarín):
> "*¿en campo, él le señaló cuál era el límite del predio San Martín?*"
>
> Jader Trujillo: "*no lo preciso (sic).*"
>
> Señora Juez: "*No lo precisa, muy bien.* (…)."

37. A pregunta formulada en audiencia del 18 de marzo de 2019 consistente en indicar si en el terreno había algún elemento material que permitiera ubicar el lindero entre San Martín Sur y Villa Paty en otro lugar diferente al muro, el señor Trujillo señaló que:

> "*No, elementos físicos no había porque había un muro."*

38. Adicionalmente, cuando se le indagó por los demás documentos en los cuales soportó su trabajo, el señor Trujillo manifestó que no hizo ningún estudio de títulos por cuanto "*no* [está] *calificado para hacer*" este tipo de estudios. Igualmente, cuando se le preguntó

por las referencias a la Escritura Pública 183 de 2000 incluidas en su plano aportado en la Demanda, ni siquiera recordó haber revisado ese documento.

39. En consecuencia, la señora Juez acertadamente concluyó que "*usted* (refiriéndose a Jader Trujillo) *se limitó al trabajo que su cliente lo contrató y no hizo ninguna verificación*."

40. En síntesis, lo único que evidenció el experto técnico de Helm Fiduciaria es que el muro, existente al menos desde 1990, es el lindero que divide los predios San Martín Sur y Villa Paty, tal como confesó haberlo plasmado en su informe técnico inicial antes de realizar otro de conformidad con la información suministrada por Helm Fiduciaria y el señor Hernán Guarín.

41. En ese orden de ideas, es evidente que el muro es y siempre ha sido el lindero divisorio entre ambos inmuebles.

42. Lo anterior fue corroborado por Mamut, cuya representante legal aseguró que los cuatro costados de Villa Paty estaban y continúan estando delimitados por pared que "*jamás*" se ha modificado.

43. En igual sentido, la representante legal Rodema aclaró que el área adquirida es la que se encuentra "(…) *adentro de ese muro cerrado de dos metros de alto, que ya todos conocen*". Adicionalmente, Rodema explicó que ese muro se encontraba desde, mínimo, 1997, con lo cual se confirmó lo relatado por Hernán Guarín, quien construyó el muro en cuestión antes de esa fecha.

44. Por su parte, el testigo Carlos Alberto Gómez, ingeniero civil que participó en la adecuación del predio Villa Paty para las oficinas y planta de Mamut, en declaración rendida el 18 de febrero de 2019, claramente expuso que cuando intervino dicho inmueble en el año 2008, "*era un lote que tenía un cerramiento*" y dicho cerramiento "*era un muro como tal vez color habanito o amarillito; era totalmente perimetral, todo el lote estaba encerrado*."

45. Adicionalmente, el señor Gómez declaró que no se hizo ninguna obra en dicho muro y "*nunca se tocó por ninguno de sus costados."*

46. En línea con lo anterior, el testigo Carlos Hernán Pérez Salamanca, trabajador de Mamut desde hace 9 años (y anteriormente administrador del predio San Esteban durante 4 años), corroboró que "*cuando pasó la vía por el medio, más o menos 15 a 18 años, ya se encontraba el muro ahí"* y respondió afirmativamente cuando se le preguntó si ese muro "*es el mismo muro que se aprecia hoy en día como divisorio o que demarque los linderos de Mamut."*

47. De hecho, el señor Pérez afirmo de manera contundente lo siguiente:

> "(…) *pero sí sé que ese muro lo construyeron como, no sé, 25 a 20 años, pero sí, desde que lo construyeron sí ha sido el mismo que ya le construyeron una pared, porque era cercado*."

48. De igual forma, el testigo Carlos Armando Forero Rivera, quien trabajó en Mamut entre los años 2014 y 2015, también se refirió al muro que delimita el predio Villa Paty por sus 4 costados, el cual "*nunca fue modificado*" durante el tiempo que trabajó allí.

49. De manera similar, el testigo Álvaro Fernando García de la Concha Álvarez, quien también participó en las adecuaciones y mejoras que se construyeron en el predio Villa Paty cuando éste fue adquirido por Mamut, en su testimonio declaró que:

> "*Nosotros encontramos el predio que estaba pues alinderado, estaba cerrado con unos muros de mampostería en cerramiento, en todo su perímetro, que tenía pues un acceso en el costado norte del lote*."

50. Posteriormente, el señor García de la Concha especificó que:

> "*En el costado occidental había un muro de mampostería, que arrancaba desde la vía de acceso del lado norte hasta, iba de norte a sur, yo me acuerdo. Era un muro de unos 3 metros de alto, ese era el límite del terreno, existía, estaba ya."*

51. Por su parte, el testigo Camilo Esguerra Solano, arquitecto encargado del proyecto de adecuación de Villa Paty para las actividades de Mamut, también se refirió al muro en cuestión, en los siguientes términos:

> "*Me acuerdo bien porque era un predio, digamos, particular. Primero, estaba rodeado de un alto muro, cosa poco usual en predios de ese tamaño en la sabana. Segundo, tenía un lago muy bonito y unas vistas a la montaña; muy bonito, y tercero, había una casa muy grande, que estaba puesta ahí en la mitad del terreno y que pues hacían que esas tres cosas fueran muy particulares*."

52. Esta delimitación del predio Villa Paty a partir del muro, existente a partir del año 1990, es la que permitió y permite hoy identificar sus límites y ha determinado la cabida real del predio.

53. Por lo anterior, cuando se segregó el predio Villa Paty de La Esperanza, el predio Villa Paty era aquel comprendido entre el muro construido por Hernán Guarín.

54. Es este cuerpo cierto el que se ha transferido y al que se ha hecho expresa referencia a lo largo de todas las escrituras de transferencia de Villa Paty, desde su creación en el 2000, hasta la transferencia a Rodema en el 2011.

55. Como resultado forzoso de lo anterior, al realizar la compra de las áreas para la construcción de la vía Briceño-Tunja-Sogamoso, el INCO no tenía otra opción sino tomar el muro como el lindero oriental de San Martín Sur.

56. De hecho, fue la propia Invertoca S.A., en la escritura pública número 1109 del 16 de septiembre de 2004 de la Notaría Única de Chía, quien le indicó al INCO que el lindero de su predio San Martín, por el costado oriental, estaba demarcado por una cerca de por medio, la cual, ya se apreció, se encontraba al lado del muro. Como consecuencia, el INCO no podía empezar la alinderación del predio que iba a ser objeto de la compra

desde otro lugar.

57. A pesar de lo anterior, en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria se 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…";* sin embargo, esta afirmación contradice, abiertamente, todo el material probatorio recaudado en el proceso y que demuestra lo contrario especialmente las escrituras públicas suscritas por la propia Helm Fiduciaria, que fueron registradas y que prueban que su predio parte, por el costado oriental, precisamente, del muro, como se expone en las secciones III, A, vi) y viii) de este escrito.

58. En conclusión, los linderos y cabida del predio Villa Paty han estado definidos sin modificación alguna desde 1990 y tal cuerpo cierto fue el referenciado en las escrituras públicas que componen la cadena de tradición de Villa Paty, desde su segregación del predio de mayor extensión en el 2000, hasta su transferencia a Rodema en el 2011.

ii) <u>Desde su nacimiento a la vida jurídica, Villa Paty se ha transferido como cuerpo cierto con independencia de su cabida</u>

59. Con base en el análisis de las pruebas practicadas en el proceso, el Juzgado concluyó en la Sentencia que **<u>Villa Paty siempre ha sido transferido como cuerpo cierto</u>**, en los siguientes términos:

> *"De las pruebas antes referidas, encuentra el Despacho, lo siguiente:*
>
> - *El perito Jader Trujillo, se limitó a verificar el metraje, del inmueble **<u>Villa Paty</u>** (…) como su trabajo no partió de un estudio de títulos, **<u>lejos estuvo de advertir que la venta de este</u>**, como del predio San Martín **<u>se llevó a cabo como cuerpo cierto.</u>** (…)*
>
> - *El estudio de títulos llevado a cabo por el abogado JUAN MANUEL SERRANO, (…) **<u>tampoco advirtió sobre las compras como cuerpo cierto.</u>** (…)*
>
> - *Como consta en las escrituras públicas adosadas a la actuación y antes referidas, tanto el predio San Martín como la Esperanza, hoy **<u>Villa Paty y San Esteban, fueron vendidos como cuerpo cierto</u>**. (…)"* (Énfasis añadido)

60. Estas conclusiones encuentran total sustento en las pruebas que fueron recaudadas en el proceso. En efecto, Villa Paty surgió mediante la escritura pública número 183 del 15 de mayo de 2000, a partir de la división del predio de mayor extensión denominado La Esperanza.

61. Desde su origen, el predio Villa Paty ha sido transferido mediante la cadena de tradición compuesta por las siguientes escrituras públicas, las cuales fueron aportadas oportunamente en este proceso:

    I. Escritura pública número 183 del 15 de mayo de 2000 de la Notaría Única de

Tocancipá, mediante la cual Hernán Guarín Pinzón divide el lote de mayor extensión denominado "La Esperanza", nace Villa Paty y le es transferido a la sociedad Guarín y Orjuela Asociados y Cía. S. en C.

II. Escritura pública número 171 del 10 de mayo de 2002 de la Notaría Única de Tocancipá, mediante la cual la sociedad Guarín y Orjuela Asociados y Cía. S. en C. transfirió Villa Paty a la sociedad Organec S. en C.

III. Escritura pública número 2663 del 18 de julio de 2002 de la Notaría 30 de Bogotá, mediante la cual la sociedad Organec S. en C. transfirió Villa Paty a Iván Mario Ortiz Castro.

IV. Escritura pública número 2683 del 19 de julio de 2002 de la Notaría 30 de Bogotá, mediante la cual Iván Mario Ortiz Castro transfirió Villa Paty a Juan Raúl Solórzano Mejía.

V. Escritura pública número 1777 del 31 de julio de 2008 de la Notaría 16 de Bogotá, mediante la cual Juan Raúl Solórzano Mejía transfirió Villa Paty a Angélica María Platín Ortega.

VI. Escritura pública número 1984 del 27 de agosto de 2008 de la Notaría 16 de Bogotá, mediante la cual Angélica María Platín Ortega transfirió Villa Paty a Mamut.

VII. Escritura pública número 2675 del 26 de diciembre de 2011 de la Notaría 16 de Bogotá, mediante la cual Mamut trasfirió Villa Paty a Rodema, actual propietaria de este inmueble.

62. Dichas escrituras públicas contienen las siguientes disposiciones:

I. Escritura pública número 183 del 15 de mayo de 2000 de la Notaría Única de Tocancipá:

> Cláusula Primera, Parágrafo: "*Este inmueble tiene una vivienda con mil quinientos metros cuadrados (1.500,00 M2) de construcción.* ***No obstante la mención de cabila y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.****"* (Énfasis añadido).

II. Escritura pública número 171 del 10 de mayo de 2002 de la Notaría Única de Tocancipá:

> Cláusula Primera, Parágrafo: "*Este inmueble tiene una vivienda con mil quinientos metros cuadrados (1.500,00 M2) de construcción.* ***No obstante la mención de cabila y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.****"* (Énfasis añadido).

III. Escritura pública número 2663 del 18 de julio de 2002 de la Notaría 30 de Bogotá:

> Cláusula Primera, Parágrafo: "*Este inmueble tiene una vivienda*

con mil quinientos metros cuadrados (1.500,00 M2) de construcción. ***No obstante la mención de cabila y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.****"* (Énfasis añadido).

IV. Escritura pública número 2683 del 19 de julio de 2002 de la Notaría 30 de Bogotá:

> Cláusula Primera, Parágrafo: "***No obstante el señalamiento del área, dimensiones y linderos del(los) inmuebles objeto del presente contrato la venta se hace como cuerpo cierto.****"* (Énfasis añadido).

V. Escritura pública número 1777 del 31 de julio de 2008 de la Notaría 16 de Bogotá:

> Cláusula Segunda, Parágrafo: "*Reconocimiento e identificación del inmueble:* ***No obstante la descripción del inmueble por su cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda surgir entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes.****"* (Énfasis añadido).

VI. Escritura pública número 1984 del 27 de agosto de 2008 de la Notaría 16 de Bogotá:

> Cláusula Primera, Parágrafo: "***No obstante la descripción antes realizada de la cabida y linderos del INMUEBLE previstos en esta cláusula, la compraventa se hace como cuerpo cierto.***" (Énfasis añadido).

VII. Escritura pública número 2675 del 26 de diciembre de 2011 de la Notaría 16 de Bogotá:

> "*QUINTA.- OBJETO: 5.1. Por medio de este Contrato el Deudor* [Mamut de Colombia S.A.S.] *transfiere al Acreedor* [Rodema Partners S.A.S] *a título de dación en pago, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre los Inmuebles ….5.3.* ***No obstante la mención de áreas, cabida y linderos de los Inmuebles previstos en la Cláusula Segunda, la dación en pago se hará como cuerpo cierto****. 5.4. El Deudor transfiere la propiedad y posesión sobre los Inmuebles con todas sus construcciones, usos, costumbres, servidumbres, anexidades, dependencias de las que goce actualmente sin limitación alguna junto con los bienes muebles que se encuentren en los Inmuebles."* (Énfasis añadido).

63. Como se puede observar, **en cada una de las escrituras públicas mencionadas, Villa Paty siempre ha sido trasferido, desde su origen, como cuerpo cierto.**

64. Lo anterior fue corroborado por el Experticio Técnico elaborado por el experto Rubinel Giraldo, en el cual acertadamente se concluyó que "*en consecuencia, el Señor JUAN RAUL SOLORZANO MEJIA recibió en el Año 2002 y transfirió en el año 2008 a la señora ANGELICA MARIA PLATIN ORTEGA y Ésta transfirió en el año 2008 a MAMUT DE COLOMBIA, y Mamut a su vez transfirió a RODEMA PARTNERS SAS en año 2011,* ***la misma área de terreno delimitada por los mismos linderos. En los títulos de propiedad que contienen estas transferencias la compraventa siempre se realizó como cuerpo cierto.****"* (Énfasis añadido).

65. Igualmente, en el interrogatorio de parte absuelto por la representante legal de Mamut el 29 de noviembre de 2018, ésta específicamente indicó que cuando Mamut había adquirido el predio Villa Paty, lo había hecho como cuerpo cierto. En efecto, a la pregunta de la señora Juez "¿*la venta la hicieron como cuerpo cierto*?", Mamut respondió:

> "*Sí señora.*"

66. En el mismo sentido, en el interrogatorio de parte absuelto por la representante legal de Rodema en la misma fecha antes señalada, ésta afirmó, con relación al predio Villa Paty, que "(…) ***la adquisición que se ha hecho tanto de Rodema como de los anteriores propietarios ha sido como cuerpo cierto****, lo que se halla dentro de ese muro cerrado de dos metros de alto, que ya todos conocen, ha sido como cuerpo cierto sobre lo que hay dentro de eso.*"

67. Adicionalmente, en el testimonio rendido por el señor Sergio Madero Arias, el 11 de febrero de 2019, éste también hizo extensa referencia a la compra por parte de Mamut del predio Villa Paty como cuerpo cierto, así:

> "(…) *se estaba comprando como cuerpo cierto, un muro perimetral que rodeaba un predio…estaba comprando el predio que estaba rodeado por un muro."* (Énfasis añadido)

68. Así las cosas, no solo es claro que Villa Paty ha sido transferida desde su origen hasta la fecha como cuerpo cierto, tal como consta en las escrituras públicas que hacen parte de su cadena de tradición, sino que, además, tanto Mamut como Rodema tienen plena conciencia de que la compraventa fue efectuada de esta manera, es decir, atendiendo la referencia a cuerpo cierto.

69. En virtud de todo lo anterior, se encuentra suficientemente probado dentro de este proceso que Villa Paty, desde su origen hasta la fecha, ha sido transferido como cuerpo cierto y así fue determinado por el Juzgado en la Sentencia.

70. Ahora bien, a pesar de lo anterior, la Sentencia concluyó que:

> *"Esa área de terreno, se encuentra incorporada en la actualidad al predio de propiedad de la demandada RODEMA, pero****, excede al área adquirida como cuerpo cierto*** *mediante escritura pública antes mencionada …"* (Énfasis añadido)

71. Esta afirmación constituye una imprecisión de la Sentencia que jurídicamente no tiene efecto.

72. Lo anterior toda vez que, teniendo en cuenta que Villa Paty fue adquirido como cuerpo cierto, por lo que no existe consecuencia alguna derivada de la identificación de la extensión en área del inmueble.

73. En efecto, de acuerdo con la reglamentación existente sobre la compraventa de inmuebles, existen dos formas para efectuar la tradición. La primera de ellas es por su cabida, según la cual se entiende que el vendedor está transfiriendo su derecho de dominio al comprador con respecto a una cabida y linderos específicos. La segunda forma, llamada venta de cuerpo cierto, se predica cuando el vendedor se obliga a transferir el dominio sobre un inmueble específico, sin atención a su cabida y linderos.

74. El artículo 1887 del Código Civil consagra estas dos alternativas, así:

> "***Un predio rústico puede venderse con relación a su cabida, o como una especie o cuerpo cierto.***
>
> ***Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se expresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato***.
>
> *Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que este se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresa, y del precio de cada medida.*
>
> *Es así mismo indiferente que se exprese una cabida total las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios que contenga el predio, con tal que de estos datos resulte el precio total y la cabida total.*
>
> *Lo mismo se aplica a la enajenación de dos o más predios por una sola venta.* ***En todos los demás casos se entenderá venderse el predio o predios como un cuerpo cierto***" (Énfasis añadido).

75. Por su parte, el artículo 1889 del Código Civil consagra las consecuencias de la venta como cuerpo cierto, aclarando que, en caso de se pacte esta modalidad de venta de predios rústicos, una posible discrepancia entre la cabida real del predio y el precio del contrato no generará ningún derecho, de la siguiente manera:

> "***Si el predio se vende como cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio***.
>
> *Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso precedente.*" (Énfasis propio).

76. Al respecto, la doctrina especializada define la compraventa de cuerpo cierto de la siguiente manera:

> "*Hemos dicho que el vendedor se obliga a entregar lo que reza en el contrato. Cuando se celebra una compraventa sobre un inmueble, haciendo caso omiso de la extensión o mesura del predio, se entiende que la obligación del vendedor es la de entregar el cuerpo debidamente especificado,* ***sin importar que la cabida sea mayor o menor que la declarada. Basta con entregar el cuerpo cierto que se dice en el contrato. Eso es suficiente para el cumplimiento del contrato****. No se podrá exigir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio (artículo 1889 del Código Civil).* ***Si se hace mención, con todo, a la superficie del predio, pero se advierte que se hace como cuerpo cierto, ad corpus, aquella expresión es secundaria, no derivando ningún efecto por el señalamiento de la extensión del bien***".[6] (Énfasis propio).

77. Como consecuencia de las disposiciones antes citadas, el hecho de que Villa Paty *"... exced[a] al área adquirida como cuerpo cierto mediante escritura pública…"* no produce ningún efecto, pues en este tipo de venta de inmueble no importa la mayor o menor extensión del bien.

78. En virtud de lo anterior, es claro que Villa Paty ha sido transferida y adquirida, desde su origen, como cuerpo cierto.

79. Adicionalmente, no se deriva ningún efecto de la identificación de la extensión del inmueble y **quienes han fungido como sus propietarios, han ostentado el derecho y posesión sobre la totalidad del terreno comprendido dentro de dicho cuerpo cierto.**

iii) Villa Paty nunca ha sido objeto de modificación en cuanto a su cabida y linderos

80. En adición a que Villa Paty siempre ha sido transferida como cuerpo cierto, dicho cuerpo cierto, es decir, su cabida y linderos, nunca han sido objeto de modificación.

81. En consecuencia, desde su origen hasta la fecha, Villa Paty ha mantenido su cabida y linderos y así ha sido transferida en la cadena de tradición.

82. En efecto, como quedó demostrado mediante las escrituras públicas que hacen parte de la cadena de tradición del predio Villa Paty y que fueron aportadas oportunamente a este proceso, el predio Villa Paty nunca ha cambiado su cabida y linderos desde que nació a la vida jurídica.

83. Al respecto, me remito a la sección anterior de este escrito, sobre los medios de prueba que se recaudaron en el proceso para acreditar la circunstancia antes mencionada.

84. En conclusión, el predio Villa Paty siempre ha sido transferido, desde su origen, con la misma cabida y linderos, la cual incluye la franja de terreno que se pretende reivindicar.

---

[6] BONIVENTO FERNÁNDEZ. JOSÉ ALEJANDRO (2008). *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales* (17 Ed.). Bogotá: Librería Ediciones del Profesional. Pág. 128.

iv) <u>El cuerpo cierto de Villa Paty siempre ha incluido la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretendía reivindicar</u>

85. En la Sentencia, el Juzgado **<u>reconoció y declaró que la franja de terreno que Helm Fiduciaria reclama hace parte de Villa Paty</u>**:

> *"[E]sa área de terreno,* ***<u>se encuentra incorporada en la actualidad al predio de propiedad de la demandada RODEMA</u>****..."* (Énfasis añadido).

86. Lo anterior, igualmente, halla pleno asidero en las pruebas recaudadas dentro del proceso.

87. En efecto, se comprobó que, desde mucho antes de su segregación del predio de mayor extensión, hasta la actualidad, el predio Villa Paty ha limitado en su costado occidental hasta el muro que construyó Hernán Guarín desde el año 1990.

88. Por lo anterior, **<u>la supuesta porción de terreno que la sociedad demandante pretende adjudicarse siempre fue, ha sido y continúa siendo parte de Villa Paty, ya que se encuentra incluida en su cabida real, incluso desde antes de su creación jurídica</u>**.

89. Así, dicha porción ha estado incluida dentro del **<u>cuerpo cierto</u>** que ha sido transferido consistentemente, con idéntica descripción de su cabida y linderos, a través de la línea de tradición de Villa Paty.

90. Por ende, 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 dicho inmueble.

91. De hecho, la misma parte demandante **<u>reconoció desde la presentación de la demanda que la franja de terreno que pretende le sea "restituida" se encuentra en el costado oriental del muro, es decir, dentro de Villa Paty</u>**, pues, solicitó como medida cautelar la inscripción de la misma en el folio de matrícula inmobiliaria de Villa Paty.

92. Incluso, en el interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de Bilbao, éste **<u>confesó</u>** que la franja de terreno objeto de este proceso "*está en el costado oriental*" del muro, es decir, en el predio Villa Paty.

93. Al respecto, el Dictamen Pericial concluyó que el área de terreno que se pretende reivindicar "(…) ***<u>físicamente se encuentra adosada a éste</u>*** **[Predio Villa Paty]**, *ya que no se encuentra cerca que lo demarque o mojones que determinen que se trate de un predio independiente y se encuentra un muro de más de 3 metros de alto que lo separa del predio SAN MARTÍN PARTE SUR por el costado occidental".* (Énfasis añadido).

94. De hecho, el Dictamen Pericial corroboró que en terreno no es posible identificar la franja objeto de este proceso físicamente, pues no está delimitada o demarcada e integra una unidad predial con Villa Paty. Dicho Dictamen Pericial concluyó que la mencionada franja de terreno ni siquiera existe ni es identificable físicamente, al señalar que "*no se encuentra cerca que lo demarque o mojones que determinen que se trate de un predio independiente."* (Folio 1242).

95. Igualmente, en la Aclaración al Dictamen Pericial se indicó que no se encuentra *"otro cerramiento o mojones que determinen las longitudes de las escrituras."* (Folio 1290).

96. Lo anterior fue corroborado en la inspección judicial, en la cual se constató que (i) el muro delimita los linderos de Villa Paty y encierra su cabida, y (ii) la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretende se encuentra del costado oriental del muro, esto es, dentro de los linderos de Villa Paty.

97. Dicho muro fue incluso reconocido como lindero por entidades públicas como el INCO, cuando dicha autoridad compró porciones del precio de mayor extensión San Martín, para la construcción de la vía Briceño-Tunja-Sogamoso, en el año 2004.

98. En efecto, como fue reconocido incluso por la Demandante, el INCO en su momento midió la cabida de San Martín a partir del muro que constituye su lindero suroriental, que lo separaba y lo separa hoy, de Villa Paty.

99. Con base en esta medición, el INCO trazó la vía y realizó todas las gestiones para la construcción de la misma, sin que se hubiere probado que alguien se hubiera opuesto a esta medición. Por el contrario, con base en la misma se determinó el valor del precio que pagó INCO en su momento al propietario del predio San Martín e Invertoca S.A. y la misma Helm Fiduciaria declararon las áreas restantes de sus predios.

100. Al respecto, el Experticio Técnico resaltó que:

> "*Los linderos tomados por el INCO, cuando compró los terrenos necesarios para adelantar el plan de vías de la zona, mencionados por los demandantes como errados,* ***sí corresponden a la realidad del momento que encierra la propiedad Villa Paty, por el lindero Nor occidental, al menos desde la fecha en que el INCO elaboró los planos de afectación predial para la vía variante Tocancipa, es decir año 2004, y por lo tanto no hay lugar a interpretar que como consecuencia de las mediciones del INCO se generó una invasión como lo alega la parte demandante***." (Énfasis añadido).

101. Todo lo anterior fue reconocido por Helm Fiduciaria, quien con su demanda reivindicatoria solicitó como medida cautelar la inscripción de la misma en el certificado de libertad y tradición de Villa Paty y no de San Martín Sur, reconociendo así que la franja de terreno en disputa se encuentra, precisamente, en dicho predio, y no en San Martín Sur.

102. Efectivamente, Helm Fiduciaria solicitó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número 176-83755, el cual corresponde a Villa Paty.

103. Por lo anterior, como la propia sentencia lo determinó, con fundamento en las pruebas del proceso, la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretendía reivindicar se encuentra dentro de la cabida y linderos de Villa Paty desde antes de su nacimiento jurídico hasta la fecha, y físicamente no existe nada que la delimita o separe de éste.

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

104. San Martín cuenta con un área total de 32.000 metros cuadrados, lo cual corresponde con el área indicada en sus títulos de adquisición[7].

105. Igualmente, San Martín Sur, que en títulos tiene un área de 27.053,37 metros cuadrados, en la realidad tendría un área de 28.285,32 metros cuadrados de conformidad con el levantamiento topográfico realizado por la perito Edilma Pedraza.

106. En este sentido, a San Martín y a San Martín Sur no les hace falta área con respecto a sus títulos de adquisición y, por tanto, éste último no ha perdido área alguna.

107. Lo anterior fue expresamente reconocido por el Juzgado en la Sentencia, quien, con base en la actualización de área y linderos realizada por Invertoca S.A., concluyó que el área que correspondería a San Martín mayor extensión (San Martín Norte más San Martín Sur más las porciones vendidas el INCO) cuenta en la realidad con un área total de 32.000 metros cuadrados y que esta área y su localización coincide con sus títulos de adquisición:

> *"… 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 Martin norte y sur, y el área cedida al Inco****." (Énfasis añadido)*

108. Nótese que la anterior conclusión es posible en atención a que, a raíz de las compras de porciones de terreno por parte del INCO, los predios que nacieron del inmueble de mayor extensión San Martín, se encuentran plenamente identificados en su localización, área y linderos, con base en las coordenadas con las que se identificaron tales inmuebles en las escrituras públicas que se otorgaron a partir de la compra del INCO en 2004.

109. En efecto, mediante la escritura pública número 1109 del 16 de septiembre de 2004 de la Notaría Única de Chía, el INCO adquirió de Invertoca S.A. el dominio y la posesión material de una franja de terreno de 2.963,15 metros cuadrados, la cual se desprendería del predio denominado San Martín, identificado con el folio de matrícula número 176-4099. A dicha escritura se adicionó el plano con coordenadas que permite identificar, no solo el predio de mayor extensión del que se desprendieron San Martín Norte y San Martín Sur, sino éstos últimos y las porciones de terreno adquiridas por el INCO.

110. Posteriormente, mediante la escritura pública número 1701 del 24 de agosto de 2005 de la Notaría 43 de Bogotá, Invertoca S.A. procedió a determinar **la cabida y los linderos** de los predios restantes tras la segregación de la franja en favor del INCO, a saber, San Martín Norte y San Martín Sur:

[7] Ver escrituras públicas no. 947 del 5 de abril de 1972 de la Notaría 8 de Bogotá, 1578 del 30 de septiembre de 1981 de la Notaría 19 de Bogotá, 5574 del 20 de diciembre de 1985 de la Notaría 18 de Bogotá, 2363 del 5 de agosto de 1999 de la Notaría 31 de Bogotá, 2282 del 30 de noviembre de 2000 de la Notaría 10 de Bogotá, 144 del 13 de febrero de 2004 de la Notaría de 3 de Bogotá y 1982 del 26 de agosto de 2004 de la Notaría 43 de Bogotá.

"*TERCERO: que por medio del presente instrumento público procede a determinar la cabida y linderos de la parte restante del predio, el cual queda con cabida por el norte y por el sur del área requerida para la nueva vía.*

CUARTO: Que el área restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE NORTE, es de ***setecientos cuarenta y uno punto noventa y nueve metros cuadrados (741.99 m2)*** *y se alindera específicamente así:*

Por el Norte: del punto 98 al punto 102 pasando por los puntos 99, 100 y 101 en línea recta en extensión de 37,82 m. limita con carreteable que comunica al municipio de Sopó.

Por el Sur: del punto 102 al punto 107 pasando por los puntos 103, 104, 105 y 106 en línea quebrada en extensión de 47,16 m. limita como zona de terreno requerida para la concesión BTS.

Por el Occidente: del punto 107 al punto 98 pasando por los puntos 108, 109, 110 y 97 en línea recta en extensión de 36,15 m. limita con predio que es o fue de Invertoca S.A.

QUINTO: *Que la otra porción de terreno restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR, es de* ***veintiocho mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (28.294,86 M2)*** *y se alindera específicamente así: Por el Norte: del punto 76 al punto 89 pasando por los puntos 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 88 en línea quebrada en extensión de 157,58 m. limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS con carreteable que comunica al municipio de Sopó.*

Por el Oriente: del punto 89 al punto 90 en línea recta en extensión de 232,30 m. limita con predio que es o fue de Hernán Guarín Pinzón.

Por el Sur: del punto 90 al punto 75 pasando por los puntos 91, 92, 93, 94, 95 y 96 en línea quebrada en extensión de 138,51 m. limita con predio de propiedad particular.

Por el Occidente: del punto 75 al punto 76 en línea recta en extensión de 158,40 m limita con predio que es o fue de Invertoca S.A." (Énfasis añadido).

111. Posteriormente, mediante la escritura pública número 2838 del 23 de diciembre de 2005 otorgada en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, Invertoca S.A. declaró la **cabida y linderos** de los predios San Martín Norte y San Martín Sur, de la siguiente forma -consistente con la anterior-:

"*QUINTO.- Que por medio del presente instrumento público procede a determinar la cabida y linderos de la parte restante del predio LOTE SAN MARTÍN, el cual quedara* (sic) *en dos (2) partes, los cuales se*

denominarán LOTE SAN MARTÍN PARTE NORTE y LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR, descontando el área requerida para la nueva vía Briceño-Tunja-Sogamoso.

SEXTO: Que el área restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE NORTE, es de ***setecientos cuarenta y un metros con noventa y nueve decímetros cuadrados (741.99 m2)****, el cual hace parte de la cedula* (sic) catastral número 00-00-0006-1034-000 *y se alindera específicamente así:*

Por el Norte: del punto 98 al punto 102 pasando por los puntos 99, 100 y 101 en línea recta en extensión de 37,82 m. limita con carreteable que comunica al municipio de Sopó.

Por el Sur: del punto 102 al punto 107 pasando por los puntos 103, 104, 105 y 106 en línea quebrada en extensión de 47,16 m. limita como zona de terreno requerida para la concesión BTS.

Por el Occidente: del punto 107 al punto 98 pasando por los puntos 108, 109, 110 y 97 en línea recta en extensión de 36,15 m. limita con predio que es o fue de Invertoca S.A.

SÉPTIMO: ***Que la otra porción de terreno restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR, es de veintiocho mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (28.294,86 M2)****, el cual hace parte de la cedula* (sic) *catastral numero (sic) 00-00-0006-1034-000 y se alindera específicamente así:*

Por el Norte: del punto 76 al punto 89 pasando por los puntos 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 88 en línea quebrada en extensión de 157,58 m. limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS y con carreteable que comunica al municipio de Sopó.

Por el Oriente: del punto 89 al punto 90 en línea recta en extensión de 232,30 m. limita con predio que es o fue de Hernán Guarín Pinzón.

Por el Sur: del punto 90 al punto 75 pasando por los puntos 91, 92, 93, 94, 95 y 96 en línea quebrada en extensión de 138,51 m. limita con predio de propiedad particular.

Por el Occidente: del punto 75 al punto 76 en línea recta en extensión de 158,40 m limita con predio que es o fue de Invertoca S.A." (Énfasis añadido).

112. Adicionalmente, en la escritura pública número 9453 del 22 de diciembre de 2007 de la Notaría 38 de Bogotá, la sociedad Invertoca S.A. alinderó los inmuebles de su propiedad, dentro de los cuales se encontraban los predios San Martín Norte y San Martín Sur, así como los predios Bancafé Parte Norte y Bancafé Parte Sur.

113. En esta escritura, **<u>la cabida y los linderos</u>** de San Martín Sur se definieron de forma idéntica a la escritura antes mencionada:

> "*SECCIÓN I. ALINDERAMIENTO DE INMUEBLES*
>
> (…)
>
> *D) Un lote de terreno denominado LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR ubicado en la vereda "Canavita" del municipio de Tocancipá (Cundinamarca), identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-100919 y número catastral 000000061538000, con un área aproximada de veintiocho mil doscientos noventa y cuatro metros cuadrados con ochenta y seis centímetros cuadrados (28.294,86 m2),* ***<u>cuyos linderos contenidos en la escritura pública No. 2838 del 23 de diciembre de 2005 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá se transcriben a continuación</u>****:*
>
> *POR EL NORTE: del punto setenta y seis (76) al punto ochenta y nueve (89) pasando por los puntos setenta y siete (77), setenta y ocho (78), setenta y nueve (79), ochenta (80), ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y tres (83), ochenta y cuatro (84), ochenta y cinco (85), ochenta y seis (86), ochenta y siete (87) y ochenta y ocho (88) en línea quebrada en extensión de ciento cincuenta y siete punto cincuenta y ocho metros (157.58 mts.) limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS y con carreteable que comunica al municipio de Sopó.* ***<u>POR EL ORIENTE: del punto ochenta y nueve (89) al punto noventa (90) en línea recta en extensión de doscientos treinta y dos punto treinta metros (232.30 mts.) limita con predio que es o fue de HERNÁN GUARÍN PINZÓN.</u>*** *POR EL SUR: del punto noventa (90) al punto setenta y cinco (75) pasando por los puntos noventa y uno (91), noventa y dos (92), noventa y tres (93), noventa y cuatro (94), noventa y cinco (95) y noventa y seis (96) en línea quebrada en extensión de ciento treinta y ocho punto cincuenta y un metros (138.51 mts.) limita con predio de propiedad particular. POR EL OCCIDENTE: del punto setenta y cinco (75) al punto setenta y seis (76) en línea recta en extensión de ciento cincuenta y ocho punto cuarenta metros (158,40 mts.) limita con predio que es o fue de Invertoca S.A., que por esta misma escritura pública se transfiere a la sociedad PARQUE INDUSTRIAL BILBAO S.A*:" (Énfasis añadido).

114. Así, **<u>fue la propia Invertoca S.A. quien definió los linderos de San Martín Sur y San Martín mayor extensión, no solo una vez, sino tres veces, todas con base en las coordenadas que, con precisión, determinó el INCO y que, reitero, permiten ubicar con toda precisión los linderos y cabida de tales inmuebles</u>**.

Es decir, la Demanda Principal contradice los actos propios desarrollados por Helm Fiduciaria y la buena fe, como se alegó en las excepciones de mérito denominadas *"MALA FE EN LAS PRETENSIONES DE HELM FIDUCIARIA – ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR POR PARTE DE HELM FIDUCIARIA"* y *"LAS ALEGACIONES DE HELM SUPONEN DESCONOCER SUS ACTOS PROPIOS E IMPLICARÍAN UN*

ALEGATO DE SU PROPIA CULPA, DE LO CUAL NO PUEDE DERIVAR NINGÚN DERECHO" contenidas en la Contestación de la Demanda Principal y que también deben prosperar.

115. De esta forma, la Sentencia, al señalar que *"... lo que realmente existe es una controversia de linderos"*, desconoce abiertamente la alinderación realizada por la propia Invertoca S.A. -sociedad aportante de los bienes al fideicomiso que administra Helm Fiduciaria- a través de actos jurídicos que surten plenos efectos y que son prueba de los linderos de estos inmuebles.

116. Adicionalmente, tal como se evidencia en las anotaciones número 8, 9 y 10 del certificado de libertad y tradición del predio San Martín Sur, mediante escritura pública número 700 del 14 de diciembre de 2010 de la Notaría Única de Tocancipá, Helm Fiduciaria vendió al INCO otra franja de terreno del predio San Martín Sur, de extensión de 1.241,49 metros cuadrados.

117. Producto de esta venta parcial, el predio San Martín Sur quedó con una extensión de 27.053,37 metros cuadrados, cuya cabida y linderos fueron declarados, por la propia Helm Fiduciaria, bajo su propia responsabilidad[8].

118. Las áreas descritas en los títulos de adquisición antes mencionados fueron corroboradas por el levantamiento topográfico realizado por la perito Edilma Pedraza en su Dictamen Pericial (folio 1218).

119. De acuerdo con la Ingeniera Pedraza, el predio San Martín Sur tiene en la realidad un área de 28.285,32 metros cuadrados, los cuales, sumados a las áreas de los predios San Martín Norte, y las porciones de terreno vendidas al INCO mediante escritura pública número 1109 del 16 de septiembre de 2004 de la Notaría Única de Chía y mediante escritura pública número 700 del 14 de diciembre de 2010 de la Notaría Única de Tocancipá, arrojan un gran total de 32.722,87 metros cuadrados, es decir, 722,87 metros cuadrados más que lo que en su momento tenía el predio de mayor extensión denominado San Martín.

120. Así, en la audiencia de contradicción al Dictamen Pericial, la Ingeniera Pedraza señaló que, a partir de las compraventas al INCO, "*quedó el predio lote San Martín Parte Sur y el predio lote San Martín Parte Norte, entonces ahí la división material y se crean tres predios en donde* ***San Martín Parte Sur queda con un área de 28.294*** [metros cuadrados] *en donde por coordenadas, por dimensiones,* ***ratifico que sí tienen esa área.***" (Énfasis añadido). En consecuencia, existe certeza de que "***el predio San Martín Parte Sur tiene el área de acuerdo a títulos y de acuerdo a fichas prediales, esa es la conclusión a la que yo llegué***." (Énfasis añadido). En resumen, "*la realidad física que tienen los predios, en donde más coincide, es en la determinación del predio San Martín Parte Sur,* ***en donde no le falta área***." (Énfasis añadido).

121. Adicionalmente, como fue demostrado también por el Ingeniero Giraldo, al medir el área de los predios San Martín Sur, San Martín Norte y las franjas de terreno otorgadas a INCO (esto es, al medir lo que corresponde al predio San Martín mayor extensión) con

[8] Parágrafo segundo de la cláusula segunda de la escritura pública 700 del 14 de diciembre de 2010: *"La cabida y linderos del área sobrante fueron suministrados, cualquier diferencia de los mismos, así como su veracidad son responsabilidad exclusiva de los vendedores."*

base en las coordenadas del INCO y los linderos posteriormente aclarados y reconocidos por la misma propietaria, es claro que dicha área, en la realidad, corresponde a lo que los títulos de cada predio indican tener.

122. En efecto, de tal medición se determinó que, en la realidad, el predio San Martín Norte tiene un área de 741.99 metros cuadrados, el predio San Martín Sur, un área de 27.053,37 metros cuadrados, la franja de la vía vendida a INCO en 2004, un área de 2.963,15 metros cuadrados y la franja de vía vendida a INCO en 2010, un área de 1.241,49 metros cuadrados.

123. Lo anterior arroja **un gran total de 32.000 metros cuadrados, que corresponden al área o cabida del predio de mayor extensión denominado San Martín, de conformidad con sus títulos de adquisición**[9].

124. En conclusión, el predio San Martín Sur que, en títulos tiene un área de 27.053,37 metros cuadrados, en la realidad tendría un área de 28.285,32 metros cuadrados de conformidad con el levantamiento topográfico realizado por la perito Edilma Pedraza.

125. Siendo así, es evidente que **al predio San Martín Sur no le hace falta área con respecto a sus títulos de adquisición y que, por tanto, no perdió área alguna**.

126. La misma conclusión es, incluso, aplicable al predio de mayor extensión San Martín, pues resultó probado que la existencia del muro que lo separaba del predio Villa Paty data, al menos, de 1990. En ese sentido, el mismo separaba también San Martín de La Esperanza (predio de mayor extensión del que se segregó Villa Paty), con lo cual, la franja, ubicada al costado oriental del muro, nunca estuvo incluida en la cabida del predio San Martín de mayor extensión.

vi) No existe una supuesta "invasión" a San Martín Sur

127. En contradicción con sus propios razonamientos y con las pruebas existentes en el proceso, el Juzgado en la Sentencia afirmó lo siguiente:

> *"… lo que realmente existe es una controversia de linderos, dada, por la presunta invasión del predio de la demandante (…)"*

128. Sin embargo, en primer lugar, como se demostró, no existe tal "invasión" pues **la franja de terreno no es propiedad de Helm Fiduciaria, por encontrarse por fuera de San Martín Sur.**

129. De hecho, así lo reconoció el propio Juzgado en la Sentencia cuando pretendió justificar la afirmación que se acaba de citar:

> *"… lo que realmente existe es una controversia de linderos, dada, por la presunta invasión del predio de la demandante, que según parece, fue*

[9] Ver escrituras públicas no. 947 del 5 de abril de 1972 de la Notaría 8 de Bogotá, 1578 del 30 de septiembre de 1981 de la Notaría 19 de Bogotá, 5574 del 20 de diciembre de 1985 de la Notaría 18 de Bogotá, 2363 del 5 de agosto de 1999 de la Notaría 31 de Bogotá, 2282 del 30 de noviembre de 2000 de la Notaría 10 de Bogotá, 144 del 13 de febrero de 2004 de la Notaría de 3 de Bogotá y 1982 del 26 de agosto de 2004 de la Notaría 43 de Bogotá.

> *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*** *(…)"*

130. De esta forma, no existió una invasión a la propiedad de Helm Fiduciaria pues la franja de terreno nunca formó parte de su propiedad.

131. En segundo lugar, como se expuso, el área de San Martín Sur corresponde con la establecida por sus títulos, por lo cual no es posible sostener que ha perdido área debido a una invasión.

132. En tercer lugar, desde el surgimiento de Villa Paty, a partir de la segregación del predio de mayor extensión en el 2000, hasta su transferencia a Rodema en el 2011, los linderos y cabida del predio Villa Paty y San Martín han estado definidos por el muro, que existe desde 1990.

133. Como consecuencia, en ningún momento de la existencia de Villa Paty y San Martín se han modificado sus linderos, por lo cual **no existió una invasión**.

134. Y es que la supuesta "*invasión*" es únicamente producto del propio dicho de Helm Fiduciaria y no tiene ningún sustento fáctico o jurídico real.

135. Así lo expuso de manera clara el perito de la Parte Demandante, Jader Trujillo, quien en la audiencia del 18 de marzo de 2019 manifestó que su trabajo topográfico se había basado única y exclusivamente en la información suministrada por Helm Fiduciaria:

> Señora Juez: "*¿eso significa que su trabajo se basó casi que exclusivamente en la información dada por su cliente?*"
>
> Jader Trujillo: "*sí, claro* (…)."
> Señora Juez: "*¿pero toda suministrada por su cliente?"*
> Jader Trujillo: "*claro.*"

136. Lo anterior significa que el plano aportado con la Demanda mediante el cual Helm Fiduciaria pretendió sustentar su pretensión reivindicatoria no corresponde a la realidad física y jurídica del área, sino a las simples indicaciones en abstracto que le dieron a su topógrafo.

137. Pretender justificar lo anterior argumentando que se hizo una medición desde el muro oriental de Villa Paty hacia el occidente y que el área que dicen sus títulos no llega hasta donde está el muro sino antes, es una metodología simplista y abstracta que no permite llegar a ningún tipo de conclusión fiable. Esto, pues de seguir esta metodología hacía el occidente y medir los predios de conformidad con el área en títulos, se concluye que los predios sobrepasarían la antigua carretera que existía hacia el occidente.

138. Así, es claro que el ejercicio varía sus resultados dependiendo de dónde se inicie la medición (por ejemplo, si parte del límite occidental y se hace hacia el oriente), por lo que es un ejercicio más didáctico que técnico. Así lo corroboró la ingeniera Edilma Pedraza, quien en audiencia del 18 de marzo de 2019 aseguró que:

> "***<u>Es que se podría aplicar por cualquier lado</u>***, *porque es que ningún predio es exacto, el único predio exacto en cuanto a digamos dimensionamiento efectuado digamos por coordenadas fue el predio San Martin Parte Sur y Parte Norte, porque está digamos por un medio técnico determinante, por una ficha técnica, por unas dimensiones técnicas, ya los otros predios no sé si la realidad física sea esa como mencioné en toda mi explicación que las dimensiones no son exactas a las áreas que rezan,* ***<u>entonces pueden haber muchas tesis de cómo pudo ser este frente</u>***." (Énfasis añadido).

139. En concordancia con lo anterior, el ingeniero Rubinel Giraldo señaló que "*no había coordenadas, entonces cualquier cosa que nosotros hagamos, pues tenemos que dejar claramente que son como cosas más didácticas*."

140. Ahora bien, la perito Edilma Pedraza también confirmó que no es posible identificar físicamente en terreno la franja pretendida en reivindicación, pues no tiene mojones o delimitación alguna, y su único sustento para ubicarla en un plano es la propia Demanda:

> *"Yo tomé su demanda, en donde se pide esa franja, en donde están…aquí el emplazamiento, el edicto, donde está la franja."*

141. Así, es claro que no existe una demarcación, mojón, lindero, límite, demarcación, señalización, coordenada, etc. Que permita identificar lo que Helm Fiduciaria denomina "invasión". Por el contrario, es evidente que la misma obedece al simple hecho de que Helm Fiduciaria y, posteriormente, el propio señor Hernán Guarín, le indicaron al señor Trujillo qué era lo que debía "dibujar".

142. En consecuencia, el plano en el que se dibujó el área que pretendía Helm Fiduciaria carece de cualquier validez, pues una simple extensión del alegato de la Demandante.

143. En conclusión, no existe ninguna "invasión" que pueda ser objeto de reivindicación por cuanto (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.

144. Como también quedó demostrado mediante las escrituras públicas que hacen parte de la cadena de tradición del predio Villa Paty y que fueron aportadas oportunamente a este proceso, el predio Villa Paty nunca ha cambiado su cabida y linderos desde que nació a la vida jurídica.

145. En efecto, dichas escrituras públicas contienen las siguientes disposiciones:

I. Escritura pública número 183 del 15 de mayo de 2000 de la Notaría Única de Tocancipá:

> Cláusula Primera: *"(...). EL LOTE DE TERRENO OBJETO DE ESTE CONTRATO SE DETERMINA ASÍ: De conformidad con el plano que se protocoliza con la presente escritura A PARTIR DE*

*LA FECJA (sic) SE DENOMINA "VILLA PATY", con una extensión superficiaria aproximada de DIEZ Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PUNTO DIECISEIS METROS CUADRADOS **(18.808.16 M2)**, con un registro catastral en mayor extensión número 00-00-006-0064 y folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 176-0003933 y comprendido dentro de los siguientes linderos particulares:*

*POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto número uno (1) del plazo que se protocoliza hasta el punto número dos (2) en línea recta en extensión de doscientos treinta y cinco metros con cuarenta centímetros **(235.40 mtrs)**, con terrenos de propiedad de BANCAFE.*

*POR EL ORIENTE, del punto tres (3) al punto (4) en línea recta en extensión de noventa y ocho metros (**98,00 mtrs**), con predios de PABLO OSORIO.*

*POR EL NORTE, en línea quebrada y dimensiones partiendo del punto uno (1) al punto nueve (9) de veintinueve metros y cuarenta y un centímetros (**29.41 mtrs**), con carreteable a Sopó del punto nueve (9) en dirección sur hasta el punto ocho (8) en extensión de setenta y siete metros ochenta y cuatro centímetros (**77.84 mtrs**) del punto ocho (8) al punto siete (7) con dirección oriente en extensión de cincuenta metros con cincuenta y tres centímetros (**50.53 mtrs**), del punto siete (7) al punto seis (6) con dirección sur en extensión de cuarenta y siete metros con veintisiete centímetros (**47.27 mtrs**), del punto seis (6) al punto cinco (5) en dirección sur – oriente en extensión de doce metros con trece centímetros (**12.13 mtrs**), del punto cinco (5) al punto cuatro (4) con dirección oriente en extensión de sesenta metros diez centímetros (**60.10 mtrs**). Desde el punto nueve (9) hasta el punto cuatro (4) linda con el predio restante de mayor extensión y que se denomina SAN ESTEBAN.*

*POR EL SUR, del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y dirección oriente en extensión de ciento cuarenta y nueve metros con veinte centímetros (**149.20 mtrs**)."* (Énfasis añadido).

II. Escritura pública número 171 del 10 de mayo de 2002 de la Notaría Única de Tocancipá:

Cláusula Primera: "(…). *Un lote de terreno denominado "VILLA PATY", ubicado en la vereda Canavita, Jurisdicción del municipio de Tocancipá, Departamento de Cundinamarca, el cual tiene una extensión de superficiaria aproximada de DIEZ Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PUNTO DIECISEIS METROS CUADRADOS (**18.808.16 M2**), al cual le corresponde la cédula catastral número 00 00 0006 1372 000 y folio de matrícula inmobiliaria número 176-83755 y comprendido por los siguientes*

linderos tomados del título de adquisición:

*POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto número uno (1) del plazo que se protocoliza hasta el punto número dos (2) en línea recta en extensión de doscientos treinta y cinco metros con cuarenta centímetros (**235.40 mtrs**), con terrenos de propiedad de BANCAFE.*

*POR EL ORIENTE, del punto tres (3) al punto (4) en línea recta en extensión de noventa y ocho metros (**98,00 mtrs**), con predios de PABLO OSORIO.*

*POR EL NORTE, en línea quebrada y dimensiones partiendo del punto uno (1) al punto nueve (9) de veintinueve metros y cuarenta y un centímetros (**29.41 mtrs**), con carreteable a Sopó del punto nueve (9) en dirección sur hasta el punto ocho (8) en extensión de setenta y siete metros ochenta y cuatro centímetros (**77.84 mtrs**) del punto ocho (8) al punto siete (7) con dirección oriente en extensión de cincuenta metros con cincuenta y tres centímetros (**50.53 mtrs**), del punto siete (7) al punto seis (6) con dirección sur en extensión de cuarenta y siete metros con veintisiete centímetros (**47.27 mtrs**), del punto seis (6) al punto cinco (5) en dirección sur – oriente en extensión de doce metros con trece centímetros (**12.13 mtrs**), del punto cinco (5) al punto cuatro (4) con dirección oriente en extensión de sesenta metros diez centímetros (**60.10 mtrs**). Desde el punto nueve (9) hasta el punto cuatro (4) linda con el predio restante de mayor extensión y que se denomina SAN ESTEBAN.*

*POR EL SUR, del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y dirección oriente en extensión de ciento cuarenta y nueve metros con veinte centímetros (**149.20 mtrs**).”* (Énfasis añadido).

III. Escritura pública número del 18 de julio de 2002 de la Notaría 30 de Bogotá:

Cláusula Segunda: “(…). *EL LOTE NUMERO DENOMINADO VILLA PATY, situado en la vereda Canavita, Jurisdicción del Municipio de tocancipa (sic), departamento de Cundinamarca, con una extensión superficiaria aproximada de diez y ocho mil ochocientos ocho metros cuadrados con diez y seis decímetros cuadrados (**18.808.16 M2**) con registro Catastral número 00-00-0006-1372-000 y Folio de matrícula Inmobiliaria número 176-83755 y se encuentra dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:*

POR EL OCCIDENTE.- Partiendo del punto número uno (1) del plano que se protocolizó con la escritura pública número ciento setenta y uno (171) del diez (10) de mayo del año dos mil dos (2002) otorgada en la Notaría Única de Tocancipa hasta el punto dos (2) en línea recta en extensión de doscientos treinta y cinco

*metros con cuarenta centímetros (**235.40 Mts**), con terrenos de propiedad de Bancafé.*

*POR EL ORIENTE.- Del punto tres (3) al punto (4) en línea recta en extensión de noventa y ocho metros (**98,00 Mts**), con predios de Pablo Osorio.*

*POR EL NORTE.- En línea quebrada y dimensiones partiendo del punto uno (1) al punto nueve (9) en extensión de veintinueve metros y cuarenta y un centímetros (**29.41 Mts**) con carreteable a Sopó, del punto nueve (9) en dirección sur hasta el punto ocho (8) en extensión de setenta y siete metros ochenta y cuatro centímetros (**77.84 Mts**) del punto ocho (8) al punto siete (7) con dirección oriente en extensión de cincuenta metros con cincuenta y tres centímetros (**50.53 Mts**) del punto siete (7) al punto seis (6) con dirección sur en extensión de cuarenta y siete metros con veintisiete centímetros (**47.27 Mts**), del punto seis (6) al punto cinco (5) en dirección sur – oriente en extensión de doce metros con trece centímetros (**12.13 Mts**), del punto cinco (5) al punto cuatro (4) con dirección oriente en extensión de sesenta metros diez centímetros (**60.10 Mts**). Desde el punto nueve (9) hasta el punto cuatro (4) linda con el predio denominado San Esteban.*

*POR EL SUR.- Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y dirección oriente en extensión de ciento cuarenta y nueve metros con veinte centímetros (**149.20 mtrs**).”* (Énfasis añadido).

IV. Escritura pública número 2683 del 19 de julio de 2002 de la Notaría 30 de Bogotá:

Cláusula Primera: “(…). *LOTE DE TERRENO DENOMINADO VILLA PATY, situado en la vereda CANAVITA, Jurisdicción del Municipio de Tocancipa, Departamento de Cundinamarca, con una extensión superficiaria aproximada de diez y ocho mil ochocientos ocho metros cuadrados con diez y seis decímetros cuadrados (**18.808.16 M2**) con registro Catastral número 00-00-0006-1372-000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria número 176-83755 y se encuentra dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:*

*POR EL OCCIDENTE: Partiendo del punto número uno (1) del plano que se protocolizó en la escritura pública número ciento setenta y uno (171) del diez (10) de mayo del año dos mil dos (2002) otorgada en la Notaría Única de Tocancipa hasta el punto dos (2) en línea recta en extensión de doscientos treinta y cinco metros con cuarenta centímetros (**235.40 mts**), con terrenos de propiedad de Bancafé.*

*POR EL ORIENTE: Del punto tres (3) al punto (4) en línea recta en extensión de noventa y ocho metros (**98,00 mts**), con predios*

de Pablo Osorio.

*POR EL NORTE: En línea quebrada y dimensiones partiendo del punto uno (1) al punto nueve (9) en extensión de veintinueve metros y cuarenta y un centímetros (**29.41 mts**) con carreteable a Sopó, del punto nueve (9) en dirección sur hasta el punto ocho (8) en extensión de setenta y siete metros ochenta y cuatro centímetros (**77.84 Mts**) del punto ocho (8) al punto siete (7) con dirección oriente en extensión de cincuenta metros con cincuenta y tres centímetros (**50.53 mts**), del punto siete (7) al punto seis (6) con dirección Sur en extensión de cuarenta y siete metros con veintisiete centímetros (**47.27 mts**), del punto seis (6) al punto cinco (5) en dirección sur – oriente en extensión de doce metros con trece centímetros (**12.13 mts**), del punto cinco (5) al punto cuatro (4) con dirección oriente en extensión de sesenta metros diez centímetros (**60.10 mts**). Desde el punto nueve (9) hasta el punto cuatro (4) linda con el predio denominado San Esteban.*

*POR EL SUR: Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y dirección oriente en extensión de ciento cuarenta y nueve metros con veinte centímetros (**149.20 mts**).”* (Énfasis añadido).

V. Escritura pública número 1777 del 31 de julio de 2008 de la Notaría 16 de Bogotá:

Cláusula Segunda: “(…). *Un lote de terreno, junto con todas sus construcciones, usos y anexidades sobre él existentes, denominado “Villa Paty” ubicado en la vereda “Canavita”, Jurisdicción del Municipio de Tocancipá (Departamento de Cundinamarca), con una extensión superficiaria aproximada de diez y ocho mil ochocientos ocho metros cuadrados dieciséis decímetros cuadrados (**18.808.16 Mts2**), con registro catastral número 00-00-0006-1372-000 y cuyos linderos especiales, contenidos en la escritura pública número dos mil seiscientos ochenta y tres (2.683) del diecinueve (199 DE Julio de dos mil dos (2002) de la Notaria Treinta (30) de Bogotá, son los siguientes:*

*OCCIDENTE: Partiendo del punto número uno (1) del plano que se protocolizó en la escritura pública número ciento setenta y uno (171) del diez (10) de Mayo de dos mil dos (2002) de la Notaría Única de Tocancipá, hasta el punto dos (2) en línea recta en extensión de doscientos treinta y cinco metros cuarenta centímetros (**235.40 Mts**), con terrenos que son o fueron de propiedad de Bancafé.*

*ORIENTE: Del punto tres (3) al punto (4) en línea recta en extensión de noventa y ocho metros (**98,00 Mts**), con predios que son o fueron de Pablo Osorio.*

*NORTE: En línea quebrada y dimensiones sucesivas, partiendo del punto uno (1) al punto nueve (9) en extensión de veintinueve metros cuarenta y un centímetros (**29.41 Mts**), con carreteable a Sopó, del punto nueve (9) en dirección Sur hasta el punto ocho (8) en extensión de setenta y siete metros ochenta y cuatro centímetros (**77.84 Mts**), del punto ocho (8) al punto siete (7) en dirección Oriente y en extensión de cincuenta metros con cincuenta y tres centímetros (**50.53 Mts**), del punto siete (7) al punto seis (6), con dirección Sur, en extensión de cuarenta y siete metros con veintisiete centímetros (**47.27 Mts**), del punto seis (6) al punto cinco (5) en dirección Sur – Oriente, en extensión de doce metros trece centímetros (**12.13 Mts**), del punto cinco (5) al punto cuatro (4) con dirección Oriente en extensión de sesenta metros diez centímetros (**60.10 Mts**); desde el punto nueve (9) hasta el punto cuatro (4) linda con el predio denominado "San Esteban".*

*SUR: Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y dirección Oriente en extensión de ciento cuarenta y nueve metros con veinte centímetros (**149.20 Mts**) y encierra."* (Énfasis añadido).

VI. Escritura pública número 1984 del 27 de agosto de 2008 de la Notaría 16 de Bogotá:

Cláusula Primera: "*LA VENDEDORA transfiere a título de compraventa a favor de LA COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres sobre el INMUEBLE, denominado "Villa Paty" con extensión superficiaria aproximada de dieciocho mil ochocientos ocho punto dieciséis metros cuadrados (**18.808.16 M2**), ubicado en la Vereda Canavita, Jurisdicción del Municipio de Tocancipá, Departamento de Cundinamarca, con todas sus construcciones y edificaciones, incluyendo un lago artificial, y en general todas las mejoras allí establecidas, comprendido dentro* (sic) *los siguientes linderos tomados de la escritura pública número mil setecientos setenta y siete (17777 del treinta y uno de julio de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá:*

*OCCIDENTE: Partiendo del punto número uno (1) del plano que se protocolizó en la escritura pública número ciento setenta y uno (171) del diez (10) de Mayo de dos mil dos (2002) de la Notaría única de Tocancipá, hasta el punto dos (2) en línea recta en extensión de doscientos treinta y cinco metros cuarenta centímetros (**235.40 Mts**), con terrenos que son o fueron propiedad de Bancafé.*

*ORIENTE: Del punto tres (3) al punto (4) en línea recta en extensión de noventa y ocho metros (**98,00 Mts**), con predios que*

son o fueron de Pablo Osorio.

*NORTE: En línea quebrada y dimensiones sucesivas, partiendo del punto uno (1) al punto nueve (9) en extensión de veintinueve metros cuarenta y un centímetros (**29.41 Mts**), con carreteable a Sopó del punto nueve (9) en dirección Sur hasta el punto ocho (8) en extensión de setenta y siete metros ochenta y cuatro centímetros (**77.84 Mts**), del punto ocho (8) al punto siete (7) en dirección Oriente y en extensión de cincuenta metros con cincuenta y tres centímetros (**50.53 Mts**), del punto siete (7) al punto seis (6), con dirección Sur, en extensión de cuarenta y siete metros veintisiete centímetros (**47.27 Mts**), del punto seis (6) al punto cinco (5) en dirección Sur – Oriente, en extensión de doce metros trece centímetros (**12.13 Mts**), del punto cinco (5) al punto cuatro (4) con dirección Oriente, en extensión de sesenta metros diez centímetros (**60.10 Mts**); desde el punto nueve (9) hasta el punto cuatro (4) linda con el predio denominado "San Esteban".*

*SUR: Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y dirección Oriente en extensión de ciento cuarenta y nueve metros con veinte centímetros (**149.20 Mts**) y encierra."* (Énfasis añadido).

VII. Escritura pública número 2675 del 26 de diciembre de 2011 de la Notaría 16 de Bogotá:

Cláusula Segunda: "(…). *Inmueble denominado "Villa Paty", al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-83755 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, ubicado en la vereda Canavita, municipio de Tocancipá, departamento de Cundinamarca, el cual cuenta con un área aproximada de dieciocho mil ochocientos ocho punto dieciséis metros cuadrados (**18.808,16 M2**), cuyos linderos especiales son los siguientes:*

'OCCIDENTE: Partiendo del punto número uno (1) del plano que se protocolizo (sic) *en la escritura pública número ciento setenta y uno (171) del diez (10) de Mayo de dos mil dos (2002) de la Notaría única de Tocancipá, hasta el punto dos (2) en línea recta en extensión de doscientos treinta y cinco metros cuarenta centímetros (**235.40 Mts**), con terrenos que son o fueron propiedad de Bancafé.*

*ORIENTE: Del punto tres (3) al punto (4) en línea recta en extensión de noventa y ocho metros (**98,00 Mts**), con predios que son o fueron de Pablo Osorio.*

*NORTE: En línea quebrada y dimensiones sucesivas, partiendo del punto uno (1) al punto nueve (9) en extensión de veintinueve metros cuarenta y un centímetros (**29.41 Mts**), con carreteable al municipio de Sopó del punto nueve (9) en dirección Sur hasta el*

*punto ocho (8) en extensión de setenta y siete metros ochenta y cuatro centímetros (**77.84 Mts**), del punto ocho (8) al punto siete (7) en dirección Oriente y en extensión de cincuenta metros con cincuenta y tres centímetros (**50.53 Mts**), del punto siete (7) al punto seis (6), con dirección Sur, en extensión de cuarenta y siete metros veintisiete centímetros (**47.27 Mts**), del punto seis (6) al punto cinco (5) en dirección Sur – Oriente, en extensión de doce metros trece centímetros (**12.13 Mts**), Del punto cinco (5) al punto cuatro (4) con dirección Oriente, en extensión de sesenta metros diez centímetros (**60.10 Mts**), desde el punto nueve (9) hasta el punto cuatro (4) linda con el predio denominado "San Esteban.*

*SUR: Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y dirección Oriente en extensión de ciento cuarenta y nueve metros con veinte centímetros (**149.20 Mts**) y encierra.'"* (Énfasis añadido).

146. Lo anterior fue corroborado, además, en el Experticio Técnico, el cual constató que:

> "*a. Desde que el predio Villa Paty fue segregado del predio de mayor extensión "LOTE LA ESPERANZA, de lo cual da cuenta la Escritura Pública 183 de fecha 15 de mayo de 2000, el predio Villa Paty cuenta con un área de 18808.16 m2. **Esta área se mantuvo en las transferencias del derecho de dominio** protocolizadas en las escrituras No 171 del 10 de mayo de 2002, 2663 del 18 de Julio de 2002, 2683 del 19 de Julio de 2002, 1777 de 31 de Julio de 2008, 1984 de 27 de Agosto de 2008 y 2675 de 26 de Diciembre de 2011. De la Notaría 16 del círculo de Bogotá, siendo esta última aquella mediante la cual RODEMA PARTNERS S.A.S. adquirió el dominio y la propiedad del predio Villa Paty.*
>
> *b. **Desde la segregación del lote de mayor extensión hasta la fecha, el predio Villa Paty ha mantenido la misma área**, como lo reflejan los títulos de propiedad del predio a la fecha.*
>
> *c. **No hay diferencia entre las áreas anotadas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria y las escrituras en las que consta la cadena de tradición del predio Villa Paty**.*" (Énfasis añadido).

147. Igualmente, en el Dictamen Pericial claramente se concluyó que, respecto al predio Villa Paty, "*todas las escrituras mencionadas conservan el área y los linderos sin ninguna modificación*." (Folio 1232).

148. Adicionalmente, el Experticio Técnico determinó, tras realizar una superposición de imágenes con fotografías aéreas del IGAC de los años 2004 y 2007, "(…) *que los*

linderos de Villa Paty se han mantenido incólumes, desde su segregación del predio de mayor extensión, hasta la fecha."

149. De igual forma, al realizar la superposición con el plano catastral del IGAC del predio Villa Paty para el año 2014, el Experticio Técnico concluyó que "(…) *quienes han ocupado el inmueble, por lo menos desde el año 2004,* ***han ocupado la misma área de terreno delimitada por los linderos cuya extensión, forma y ubicación se han mantenido sin modificación desde el año 2004 hasta la fecha.***" (Énfasis añadido).

150. Al respecto, incluso en el interrogatorio de parte absuelto por la representante legal de Rodema el 29 de noviembre de 2018, ésta claramente señaló que:

> "*Los linderos y la cabida no han tenido modificación desde que Villa Paty existe como unidad predial* (…)."

151. Quedó entonces plenamente demostrado en el proceso que Villa Paty nunca ha cambiado su cabida y linderos desde que nació a la vida jurídica.

152. A esta conclusión también llegó el Experticio Técnico, según el cual:

> "*Dado que los linderos físicos del inmueble se han mantenido por lo menos desde el año 2004 sin modificación alguna,* ***no se evidencia ningún tipo de invasión de predios colindantes por parte de quienes han sido propietarios de Villa Paty***." (Énfasis añadido).

153. De acuerdo con todo lo expuesto, la franja de terreno no es propiedad de Helm Fiduciaria, por encontrarse por fuera de San Martín Sur, por lo que no puede haber existido una invasión a la propiedad de la Demandante.

154. Igualmente, ni Rodema, ni Mamut, ni los anteriores propietarios de Villa Paty han "invadido" predios colindantes ni mucho menos la franja de terreno objeto de este proceso.

155. El material probatorio existente en el proceso y, en especial, la totalidad de escrituras públicas que demuestran la cadena de tradición de Villa Paty, acreditan que este inmueble nunca ha sido modificado en su cabida y linderos .

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

156. Del análisis de las pruebas practicadas en el proceso, el Juzgado en la Sentencia determinó que Villa Paty siempre ha sido transferida como cuerpo cierto:

> *"De las pruebas antes referidas, encuentra el Despacho, lo siguiente:*
>
> - *El perito Jader Trujillo, se limitó a verificar el metraje, del inmueble Villa Paty (…) como su trabajo no partió de un estudio de títulos,* ***lejos estuvo de advertir que la venta de este****,* ***como del predio San Martín se llevó a cabo como cuerpo cierto.*** *(…)*

- *El estudio de títulos llevado a cabo por el abogado JUAN MANUEL SERRANO, (…)* ***tampoco advirtió sobre las compras como cuerpo cierto.*** *(…)*

- *Como consta en las escrituras públicas adosadas a la actuación y antes referidas,* ***tanto el predio San Martín como la Esperanza, hoy Villa Paty y San Esteban, fueron vendidos como cuerpo cierto****. (…)"* (Énfasis añadido)

157. Igualmente, como lo demuestran las pruebas documentales obrantes en el expediente, los linderos y la cabida del predio San Martín Sur, descritas en el anterior acápite y coincidentes con la realidad, como lo comprobó la perito Edilma Pedraza y el experto Rubinel Giraldo, fueron objeto de **varias aclaraciones de linderos y cabida por parte de sus propietarios, incluyendo Helm Fiduciaria.**

158. En dichas aclaraciones de cabida y linderos se reiteraron, consistentemente y sin modificación alguna, dicha cabida y linderos.

159. En efecto, el predio San Martín Sur ha sido objeto de las aclaraciones de linderos contenidas en las siguientes escrituras públicas obrantes en el expediente:

I. Escritura pública número 1701 del 24 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá. En esta escritura, Invertoca S.A. es quien declara la cabida y linderos de los predios resultantes de la venta al INCO:

"*TERCERO: que por medio del presente instrumento público procede a determinar la cabida y linderos de la parte restante del predio, el cual queda con cabida por el norte y por el sur del área requerida para la nueva vía.*

CUARTO: Que el área restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE NORTE, es de ***setecientos cuarenta y uno punto noventa y nueve metros cuadrados (741.99 m2)*** *y se alindera específicamente así:*

Por el Norte: del punto 98 al punto 102 pasando por los puntos 99, 100 y 101 en línea recta en extensión de 37,82 m. limita con carreteable que comunica al municipio de Sopó.

Por el Sur: del punto 102 al punto 107 pasando por los puntos 103, 104, 105 y 106 en línea quebrada en extensión de 47,16 m. limita como zona de terreno requerida para la concesión BTS.

Por el Occidente: del punto 107 al punto 98 pasando por los puntos 108, 109, 110 y 97 en línea recta en extensión de 36,15 m. limita con predio que es o fue de Invertoca S.A.

QUINTO: ***Que la otra porción de terreno restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR, es de veintiocho mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (28.294,86 M2)*** *y se alindera específicamente así: Por el Norte: del punto 76 al punto 89 pasando por los puntos 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 88 en línea quebrada en extensión de 157,58 m. limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS y con carreteable que comunica al municipio de Sopó.*

Por el Oriente: del punto 89 al punto 90 en línea recta en extensión de 232,30 m. limita con predio que es o fue de Hernán Guarín Pinzón.

Por el Sur: del punto 90 al punto 75 pasando por los puntos 91, 92, 93, 94, 95 y 96 en línea quebrada en extensión de 138,51 m. limita con predio de propiedad particular.

Por el Occidente: del punto 75 al punto 76 en línea recta en extensión de 158,40 m limita con predio que es o fue de Invertoca S.A." (Énfasis añadido).

Estos puntos coinciden con las coordenadas definidas por el INCO en la escritura pública número 1109 del 16 de septiembre de 2004 de la Notaría Única de Chía, por lo cual, es claro que se declararon los linderos con base en dichas coordenadas y tomando el muro divisorio entre Villa Paty y San Martín Sur como su lindero oriental.

II. Escritura pública número 2838 del 23 de diciembre de 2005 otorgada en la Notaría 43 del Círculo de Bogotá. Nuevamente en esta escritura es Invertoca S.A. quien declara la cabida y linderos de los predios San Martín Norte y San Martín Sur, de la siguiente forma -consistente con la anterior:

"*QUINTO.- Que por medio del presente instrumento público procede a determinar la cabida y linderos de la parte restante del predio LOTE SAN MARTÍN, el cual quedara* (sic) *en dos (2) partes, los cuales se denominarán LOTE SAN MARTÍN PARTE NORTE y LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR, descontando el área requerida para la nueva vía Briceño-Tunja-Sogamoso.*

SEXTO: Que el área restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE NORTE, es de ***setecientos cuarenta y un metros con noventa y nueve decímetros cuadrados (741.99 m2)****, el cual hace parte de la cedula* (sic) catastral número 00-00-0006-1034-000 *y se alindera específicamente así:*

Por el Norte: del punto 98 al punto 102 pasando por los puntos 99, 100 y 101 en línea recta en extensión de 37,82 m. limita con carreteable que comunica al municipio de Sopó.

Por el Sur: del punto 102 al punto 107 pasando por los puntos 103, 104, 105 y 106 en línea quebrada en extensión de 47,16 m. limita como zona de terreno requerida para la concesión BTS.

Por el Occidente: del punto 107 al punto 98 pasando por los puntos 108, 109, 110 y 97 en línea recta en extensión de 36,15 m. limita con predio que es o fue de Invertoca S.A.

SÉPTIMO: ***Que la otra porción de terreno restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR, es de veintiocho mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (28.294,86 M2)****, el cual hace parte de la cedula* (sic) *catastral numero (sic) 00-00-0006-1034-000 y se alindera específicamente así:*

Por el Norte: del punto 76 al punto 89 pasando por los puntos 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 88 en línea quebrada en extensión de 157,58 m. limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS y con carreteable que comunica al municipio de Sopó.

Por el Oriente: del punto 89 al punto 90 en línea recta en extensión de 232,30 m. limita con predio que es o fue de Hernán Guarín Pinzón.

Por el Sur: del punto 90 al punto 75 pasando por los puntos 91, 92, 93, 94, 95 y 96 en línea quebrada en extensión de 138,51 m. limita con predio de propiedad particular.

Por el Occidente: del punto 75 al punto 76 en línea recta en extensión de 158,40 m limita con predio que es o fue de Invertoca S.A." (Énfasis añadido).

III. Escritura Pública número 9453 del 22 de diciembre de 2007 otorgada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá. En esta oportunidad, Invertoca S.A. se ocupa de alinderar los inmuebles San Martín Norte y San Martín Sur, de la misma forma que en la anterior escritura:

"*SECCIÓN I. ALINDERAMIENTO DE INMUEBLES*

(…)

D) Un lote de terreno denominado LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR ubicado en la vereda "Canavita" del municipio de Tocancipá (Cundinamarca), identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-100919 y número catastral 000000061538000, con un área aproximada de veintiocho mil doscientos noventa y cuatro metros cuadrados con ochenta y seis centímetros cuadrados (28.294,86 m2), ***cuyos linderos contenidos en la escritura pública No. 2838***

<u>del 23 de diciembre de 2005 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá se transcriben a continuación</u>*:*

POR EL NORTE: del punto setenta y seis (76) al punto ochenta y nueve (89) pasando por los puntos setenta y siete (77), setenta y ocho (78), setenta y nueve (79), ochenta (80), ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y tres (83), ochenta y cuatro (84), ochenta y cinco (85), ochenta y seis (86), ochenta y siete (87) y ochenta y ocho (88) en línea quebrada en extensión de ciento cincuenta y siete punto cincuenta y ocho metros (157.58 mts.) limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS y con carreteable que comunica al municipio de Sopó. ***<u>POR EL ORIENTE: del punto ochenta y nueve (89) al punto noventa (90) en línea recta en extensión de doscientos treinta y dos punto treinta metros (232.30 mts.) limita con predio que es o fue de HERNÁN GUARÍN PINZÓN.</u>*** *POR EL SUR: del punto noventa (90) al punto setenta y cinco (75) pasando por los puntos noventa y uno (91), noventa y dos (92), noventa y tres (93), noventa y cuatro (94), noventa y cinco (95) y noventa y seis (96) en línea quebrada en extensión de ciento treinta y ocho punto cincuenta y un metros (138.51 mts.) limita con predio de propiedad particular. POR EL OCCIDENTE: del punto setenta y cinco (75) al punto setenta y seis (76) en línea recta en extensión de ciento cincuenta y ocho punto cuarenta metros (158,40 mts.) limita con predio que es o fue de Invertoca S.A., que por esta misma escritura pública se transfiere a la sociedad PARQUE INDUSTRIAL BILBAO S.A*:" (Énfasis añadido).

160. Adicionalmente, mediante la escritura pública número 865 del 8 de abril de 2008 de la Notaría 11 de Bogotá, **<u>Helm Fiduciaria</u>** adquirió el predio San Martín Sur, y en ella se declararon su área y linderos de la misma forma en la que fue declarada en los títulos anteriores:

"*D) UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR ubicado en la vereda "Canavita" del municipio de Tocancipá (Cundinamarca), identificado con matrícula inmobiliaria Número 176-100919 y número catastral 00000006153800, con un área aproximada de veintiocho mil doscientos noventa y cuatro metros cuadrados con ochenta y seis centímetros cuadrados (28.294,86 m2),* ***<u>cuyos linderos contenidos en la escritura pública número dos mil ochocientos treinta y ocho (2838) del veintitrés (23) de diciembre de dos mil cinco (2005) de la Notaría Cuarenta y Tres (43) del Círculo de Bogotá se transcriben a continuación</u>****:*

POR EL NORTE: del punto setenta y seis (76) al punto ochenta y nueve (89) pasando por los puntos setenta y siete (77), setenta y ocho (78), setenta y nueve (79), ochenta (80), ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y tres (83), ochenta y cuatro (84), ochenta y cinco (85), ochenta y seis (86), ochenta y siete (87) y ochenta y ocho (88) en línea quebrada en extensión de ciento cincuenta y siete punto

> *cincuenta y ocho metros (157.58 mts.) limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS y con carreteable que comunica al municipio de Sopó.* ***POR EL ORIENTE: del punto ochenta y nueve (89) al punto noventa (90) en línea recta en extensión de doscientos treinta y dos punto treinta metros (232.30 mts.) limita con predio que es o fue de HERNÁN GUARÍN PINZÓN.*** *POR EL SUR: del punto noventa (90) al punto setenta y cinco (75) pasando por los puntos noventa y uno (91), noventa y dos (92), noventa y tres (93), noventa y cuatro (94), noventa y cinco (95) y noventa y seis (96) en línea quebrada en extensión de ciento treinta y ocho punto cincuenta y un metros (138.51 mts.) limita con predio de propiedad particular. POR EL OCCIDENTE: del punto setenta y cinco (75) al punto setenta y seis (76) en línea recta en extensión de ciento cincuenta y ocho punto cuarenta metros (158,40 mts.) limita con predio que es de la sociedad INVERTOCA S.A*:" (Énfasis añadido).

161. Finalmente, y tal como se mencionó anteriormente, mediante la escritura pública 700 del 14 de diciembre de 2010 de la Notaría Única de Tocancipá, fue la propia Helm Fiduciaria la que declaró los linderos y cabida de la parte restante de su inmueble, con posterioridad a esta nueva venta al INCO. En dicha escritura expresamente se indicó que dicha declaración era **responsabilidad exclusiva de Helm Fiduciaria**[10]:

> *"PARÁGRAFO SEGUNDO****: La cabida y linderos del área sobrante fueron suministrados, cualquier diferencia en los mismos, así como su veracidad, son responsabilidad exclusiva de LOS VENDEDORES***." (Énfasis añadido).

162. De manera especial se resalta que en la escritura pública 865 del 8 de abril de 2008, mediante la cual se constituyó la fiducia que Helm Fiduciaria dice representar y la cual obra en el expediente, quien compareció como representante legal de la sociedad Parque Industrial Bilbao S.A. fue, precisamente, Julio Mario Fernández Perdomo.

163. En ese orden de ideas, quienes realizaron las aclaraciones de linderos son las mismas personas que aportaron los predios a la constitución de la fiducia, por lo que eran plenamente conscientes del inmueble que estaban transfiriendo, su cabida y sus linderos.

164. Teniendo en cuenta estas escrituras públicas, el Dictamen Pericial determinó que hasta la escritura pública número 700 del 14 de diciembre de 2010 de la Notaría Única de Tocancipá se mencionaron los mismos linderos y área de la escritura pública número 2838 del 23 de diciembre de 2005 de la Notaría 43 de Bogotá para el predio San Martín Sur.

165. De hecho, la Aclaración del Dictamen Pericial indicó que, con relación al alinderamiento realizado por el INCO, *"el propietario en ese momento de la transacción y aclaración de áreas restantes* ***acepto* (sic) *y dichos títulos se encuentran vigentes***." (Folio 1297) (Énfasis añadido).

166. En igual sentido, el Experticio Técnico de manera contundente evidenció que:

[10] De esta circunstancia dio cuenta también el Dictamen Pericial – ver folio 1239.

> "*El hecho de que el predio colindante al predio Villa Paty por el lindero Nor Occidental, es decir, San Martín Sur,* ***fuera objeto de 3 escrituras públicas de aclaración de su cabida y linderos por parte de sus propietarios, sin que en ninguna de estas tres ocasiones se modificara tal cabida y linderos o se hiciera mención a la porción de terreno hoy reclamada por la demandante Helm Fiduciaria S.A. constituyen prueba de la aceptación y reconocimiento de los linderos de los terrenos colindantes*** *por parte de la demandante*." (Énfasis añadido).

167. Finalmente, el predio San Martín Sur fue aportado **como cuerpo cierto** a la constitución de la fiducia que Helm Fiduciaria representa, tal como consta en el parágrafo primero de la cláusula 5.2.1 de la escritura pública número 865 del 8 de abril de 2008 otorgada en la Notaría 11 de Bogotá:

> "*Parágrafo Primero: Cuerpo Cierto: No obstante la mención de cabida y linderos de los inmuebles, estos se transfieren a EL FIDUCIARIO a título de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Escrituración* ***como cuerpo cierto, razón por la cual cualquier diferencia entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a ninguna reclamación por ninguna de las partes***." (Énfasis añadido).

168. Lo anterior fue incluso confesado por la representante legal de Helm Fiduciaria en el interrogatorio de parte absuelto el 29 de noviembre de 2018, razón por la cual aceptó cualquier diferencia en las áreas o linderos que pudiera tener el predio. En efecto, la representante legal en dicha oportunidad claramente señaló que:

> "*Es cierto que lo recibió, todos los bienes inmuebles objeto del contrato fiduciario se reciben como cuerpo cierto. E incluso quisiera resaltar que en el contrato fiduciario se establecen las condiciones del bien, la descripción de cada uno de los inmuebles* ***y se deja constancia que se reciben como cuerpo cierto***." (Énfasis añadido).

169. En conclusión, resultó probado que el predio San Martín Sur ha sido objeto de múltiples aclaraciones y ratificaciones de linderos, sin que en ninguna de ellas se modificaran los mismos para incluir porciones de terreno adicionales. Adicionalmente, Helm Fiduciaria recibió en fiducia el inmueble San Martín Sur, el cual, como se vio, nunca ha incluido la franja de terreno que hoy pretende reivindicar. Es importante resaltar que quienes participaron en dichas aclaraciones fueron las mismas personas que aportaron tales predios a la constitución de la fiducia de administración que Helm Fiduciaria dice representar e, incluso, la propia Helm Fiduciaria en el año 2010 determinó bajo su responsabilidad exclusiva los linderos y el área de San Martín Sur.

170. En consecuencia, existe una coincidencia y consistencia tal entre los títulos que componen la cadena de San Martín Sur y la realidad, que no hay lugar a indicar que el mismo hubiere sufrido alguna pérdida de terreno, ni mucho menos que se hubieren configurado las invasiones que se alegan en la Demanda.

viii) La porción de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar nunca ha sido de su propiedad, por encontrarse fuera de San Martín Sur

171. En la Sentencia el Juzgado determinó, con base en el Dictamen pericial, el Experticio de parte, los títulos de adquisición y la actualización de área y linderos realizada por Invertoca S.A., 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)

172. De igual 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.

173. En efecto, el Dictamen Pericial categóricamente concluyó que "***el área objeto de reivindicación, físicamente no hace parte del predio San Martín Parte Sur, según los títulos de adquisición, corroborados por las coordenadas de las ventas parciales realizadas a INCO***" (folio 1241) y que "***el predio pedido en reivindicación no hace parte del predio San Martín Parte Sur identificado con la matrícula inmobiliaria no. 176-100919***" (folio 1242) (Énfasis añadido).

174. Igualmente, en la Aclaración al Dictamen Pericial, la Ingeniera Pedraza claramente estableció que "*a partir de la inscripción del predio SAN MARTÍN PARTE SUR,* ***el predio o franja de terreno* [objeto de reivindicación]** ***no hace parte de él, ya que con la ACLARACIÓN DE ÁREA y linderos y ventas parciales la franja no hace parte de dicho predio***" (folio 1297) (Énfasis añadido).

175. Al respecto y de manera coincidente, el ingeniero Rubinel Giraldo, en audiencia del 18 de marzo de 2019, fue claro en explicar que la franja pedida en reivindicación no hace parte de San Martín Sur:

> **Natalia Ángel:** "*¿Podría decirnos con exactitud si dicha extensión de terreno se encuentra dentro del título jurídico de San Martín Sur?*"
>
> **Rubinel Giraldo:** "***No señora, no. San Martín Sur es un predio que está perfectamente definido en el espacio, por coordenadas, y jurídicamente también.***" (Énfasis añadido).

176. Por lo anterior, en la audiencia de contradicción al Dictamen Pericial, fue la propia señora Juez la que concluyó que "*de acuerdo al análisis de las escrituras a partir del desenglobe del predio San Martín, el predio pedido en reivindicación no hace parte del predio San Martín Parte Sur, identificado con la matrícula inmobiliaria número 176-100919*".

177. Como quedó probado dentro del proceso, el predio San Martín Sur se desenglobó del predio San Martín en el año 2004, cuando el INCO adquirió una porción de terreno del predio de mayor extensión San Martín para la construcción de la vía Briceño – Tunja - Sogamoso, dividiéndolo en San Martín Norte y San Martín Sur.

178. En efecto, mediante la escritura pública número 1109 del 16 de septiembre de 2004 de la Notaría Única de Chía, el INCO adquirió de Invertoca S.A. el dominio y la posesión material de una franja de terreno de 2963,15 metros cuadrados, la cual se desprendía del predio denominado San Martín.

179. Con el fin de determinar el área, los linderos y la ubicación geográfica del área que sería objeto de la compra, el INCO tomó como lindero oriental de San Martín el muro de más de dos metros que, para esa fecha, ya lo había separado de Villa Paty -y de la Esperanza- por aproximadamente14 años.

180. Lo anterior no podría haber sido de otra manera, en atención a que la propia Invertoca S.A., en la señalada escritura pública número 1109 del 16 de septiembre de 2004 de la Notaría Única de Chía, declaró que el inmueble San Martín lindaba por el oriente con:

> *"[T]errenos antes de propiedad de Aurora Forero Gómez; hoy del señor Hernán Guarín Pinzón,* ***cerca de por medio****".*

181. Como fue constatado en la inspección judicial llevada a cabo el 27 de noviembre de 2018, los vestigios de dicha cerca dan cuenta de que la misma se encontraba justo al lado del muro que distingue físicamente el lindero que siempre ha separado a Villa Paty (y antes a La Esperanza) de San Martín Sur (y antes de San Martín).

182. Incluso, en la audiencia de contradicción al Dictamen Pericial llevada a cabo el 18 de marzo de 2019, la Ingeniera Pedraza constató la existencia de dicho vestigio de cerca que se encuentra justo al lado del muro, lo que permite concluir que dicha cerca es a la que hacen referencia las Escrituras Públicas de tradición del predio San Martín y que posteriormente fue remplazada por el muro:

> "*Sí, yo aquí la tengo en registro fotográfico, entonces, por ejemplo, este es el muro y aquí hay una cerca, pues yo vi una cerca y aquí está determinada, mírala, pegadita al muro, pero igual un poste, dos postes y el muro sigue, y este es el muro que separa las dos partes en concreto.*"

183. En similar sentido, en audiencia del 18 de marzo de 2019, el ingeniero Rubinel Giraldo afirmó que:

> *"Hoy en día, inclusive, se observa que la cerca estaba ahí, entonces, es un indicio de cerca, en algún momento hubo una cerca que indicaba que las dos…que había un lindero que separaba las dos áreas, San Martín y La Esperanza".*

184. Aunado a lo anterior, no existe ningún indicio real hoy en día que permita concluir que el lindero, fuera cerca o muro, se encontraba ubicada en otro lado. Así fue corroborado por la perito Edilma Pedraza y por el ingeniero Rubinel Giraldo, quienes en audiencia

del 18 de marzo de 2019, manifestaron, respectivamente, lo siguiente:

> *"INGENIERA EDILMA PEDRAZA: No, es que ese muro lleva mucho tiempo y para cambiar un muro de 3 metros, es decir desde el momento de la construcción, no creo,* ***no hay vestigios ni yo determiné otro detalle****."* (Énfasis añadido).

> *"INGENIERO RUBINEL GIRALDO: Si, yo estuve…****la revisión que hice pues me permite claramente responderle que no hay ningún elemento que fuera diferente y lo confirmo con lo que dije de la fotografía y el plano****. Por el contrario, yo sí encontré que hay claridad perfecta en los títulos, hay claridad perfecta en el muro, un muro que es considerable, tiene una altura que es considerable, coincide perfectamente con lo que se observa en la fotografía aérea y coincide con…****inclusive cuando yo realicé la medición encontré que hay un indicio de cerca que le permite a uno, pues, descartar cualquier otro tipo de área o tipo de lindero que no sea el que presenté en el plano topográfico****."* (Énfasis añadido).

185. Basado en dicha claridad documental y material, el INCO determinó el área que adquiriría del predio San Martín y para ello utilizó un sistema de coordenadas y elaboró un plano y una ficha predial. Estos planos, con los que se ubicaba con precisión el área a adquirir, fueron protocolizados en la mencionada escritura pública.

186. Con base en dicha medición, se determinó el valor de la contraprestación que se pagaría a Invertoca S.A. por la compraventa de la franja de terreno de 2.963,15 metros cuadrados. Esta suma ascendió a la suma de $177.789.000 pesos.

187. Nadie, ni siquiera Invertoca S.A., presentó objeción ni reclamación alguna, judicial, extrajudicial ni administrativa, en contra del contenido de la mencionada escritura pública número 1109 de 2004, los linderos allí determinados para el predio San Martín, las coordenadas asignadas a la porción de terreno que era comprada por el INCO, el precio establecido en contraprestación por la venta, ni ningún otro detalle de la transacción con el INCO.

188. Por el contrario, tanto los términos de ésta, como sus planos y coordenadas, fueron elevados a escritura pública, instrumento que hoy goza de plena validez.

189. En la mencionada escritura pública número 1109 de 2004 se dispuso que "[l]*uego de adquirir la faja de terreno determinada anteriormente, queda un área sobrante de propiedad de EL VENDEDOR,* ***la cual EL VENDEDOR tendrá la obligación de determinar cuanto a su cabida y linderos en escritura pública posterior a esta***." (Énfasis añadido).

190. En cumplimiento de esta obligación, Invertoca S.A. procedió a determinar la cabida y los linderos de los predios restantes tras la segregación de la franja en favor del INCO, a saber, San Martín Norte y San Martín Sur, mediante la escritura pública número 1701 del 24 de agosto de 2005 de la Notaría 43 de Bogotá. En dicha determinación, Invertoca S.A. dispuso expresamente:

"*TERCERO: que por medio del presente instrumento público procede a determinar la cabida y linderos de la parte restante del predio, el cual queda con cabida por el norte y por el sur del área requerida para la nueva vía.*

CUARTO: Que el área restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE NORTE, es de ***setecientos cuarenta y uno punto noventa y nueve metros cuadrados (741.99 m2)*** *y se alindera específicamente así:*

Por el Norte: del punto 98 al punto 102 pasando por los puntos 99, 100 y 101 en línea recta en extensión de 37,82 m. limita con carreteable que comunica al municipio de Sopó.

Por el Sur: del punto 102 al punto 107 pasando por los puntos 103, 104, 105 y 106 en línea quebrada en extensión de 47,16 m. limita como zona de terreno requerida para la concesión BTS.

Por el Occidente: del punto 107 al punto 98 pasando por los puntos 108, 109, 110 y 97 en línea recta en extensión de 36,15 m. limita con predio que es o fue de Invertoca S.A.

QUINTO: *Que la otra porción de terreno restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR, es de* ***veintiocho mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (28.294,86 M2)*** *y se alindera específicamente así: Por el Norte: del punto 76 al punto 89 pasando por los puntos 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 88 en línea quebrada en extensión de 157,58 m. limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS con carreteable que comunica al municipio de Sopó.*

Por el Oriente: del punto 89 al punto 90 en línea recta en extensión de 232,30 m. limita con predio que es o fue de Hernán Guarín Pinzón.

Por el Sur: del punto 90 al punto 75 pasando por los puntos 91, 92, 93, 94, 95 y 96 en línea quebrada en extensión de 138,51 m. limita con predio de propiedad particular.

Por el Occidente: del punto 75 al punto 76 en línea recta en extensión de 158,40 m limita con predio que es o fue de Invertoca S.A." (Énfasis añadido).

191. Los puntos a los que se hace referencia en la descripción de San Martín Sur realizados por Invertoca S.A., se fijaron con base en los determinados por el INCO con georreferenciación, es decir, con coordenadas que permiten establecer su ubicación exacta.

192. Posteriormente, en la escritura pública número 2838 del 23 de diciembre de 2005 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, la propia Invertoca S.A. aclaró y determinó la cabida

y linderos de San Martín Sur. En dicha oportunidad, Invertoca S.A. recogió la misma descripción de cabida y linderos realizada en la anterior escritura:

> *QUINTO*: *Que la otra porción de terreno restante, es decir el LOTE SAN MARTÍN PARTE SUR, es de* ***veintiocho mil doscientos noventa y cuatro punto ochenta y seis metros cuadrados (28.294,86 M2)*** *y se alindera específicamente así: Por el Norte: del punto 76 al punto 89 pasando por los puntos 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 y 88 en línea quebrada en extensión de 157,58 m. limita con zona de terreno requerida para la concesión BTS con carreteable que comunica al municipio de Sopó.*
>
> ***Por el Oriente: del punto 89 al punto 90 en línea recta en extensión de 232,30 m. limita con predio que es o fue de Hernán Guarín Pinzón.***
>
> *Por el Sur: del punto 90 al punto 75 pasando por los puntos 91, 92, 93, 94, 95 y 96 en línea quebrada en extensión de 138,51 m. limita con predio de propiedad particular.*
>
> *Por el Occidente: del punto 75 al punto 76 en línea recta en extensión de 158,40 m limita con predio que es o fue de Invertoca S.A.*" (Énfasis añadido).

193. Las escrituras públicas número 1109 del 16 de septiembre de 2004 y 2838 del 23 de diciembre de 2005, no fueron objeto de reclamaciones judiciales o administrativas. Las mismas gozan de plena validez jurídica.

194. Posteriormente, tal como se evidencia en las anotaciones número 8, 9 y 10 del certificado de libertad y tradición del predio San Martín Sur, mediante escritura pública número 700 del 14 de diciembre de 2010 de la Notaría Única de Tocancipá, Helm Fiduciaria vendió al INCO otra franja de terreno del predio San Martín Sur, de extensión de 1.241,49 metros cuadrados.

195. Producto de esta venta parcial, el predio San Martín Sur quedó con una extensión de 27.053,37 metros cuadrados, y su cabida y linderos fueron igualmente declarados, esta vez por la Demandante, Helm, recogiendo las coordenadas fijadas por el INCO en el año 2004.

196. En virtud de todo lo anterior, es claro que el lindero oriental del predio San Martín Sur está y siempre ha estado determinado, material y jurídicamente, por el muro que lo separa del predio Villa Paty, tal como lo declararon los anteriores propietarios de San Martín Sur y hasta la propia Helm Fiduciaria, en la escritura pública número 700 del 14 de diciembre de 2010.

197. Al encontrarse la porción de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar al costado oriental del mencionado muro, los títulos de adquisición de San Martín Sur nunca han incluido esa porción de terreno.

198. Y ello no podría ser de otra manera, por cuanto, se reitera, el mencionado muro ha separado el predio Villa Paty y el predio San Martín Sur desde el año 1990, como se explicará en detalle más adelante.

199. Lo anterior explica, además, por qué los propietarios del predio San Martín Sur, y anteriormente del predio San Martín, nunca han hecho uso de la franja de terreno pretendida en reivindicación.

200. La falta de título de Helm Fiduciaria sobre la franja solicitada en reivindicación es tan evidente que, en su Demanda Principal, Helm Fiduciaria solicitó como medida cautelar la inscripción de la misma en el certificado de libertad y tradición de Villa Paty y no de San Martín Sur, reconociendo claramente que la franja de terreno en disputa hace parte, precisamente, de dicho predio, y no de San Martín Sur. Esta medida cautelar fue decretada por el Juzgado mediante auto de fecha 17 de abril de 2013, en los siguientes términos:

> "***La inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-83755*** *de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquierá* (sic)." (Énfasis añadido).

201. Como es de fácil verificación, el folio de matrícula inmobiliaria número 176-83755 corresponde a Villa Paty.

202. Sobre este punto, recuérdese que, desde esa instancia del proceso, e incluso anteriormente, mediante recurso de reposición y en subsidio de apelación contra dicho auto interpuesto por Mamut, se viene resaltando que "*no existe documentación que acredite que la sociedad HELM FIDUCIARIA S.A. es titular del inmueble cuya reivindicación se pretende."*

203. Con fundamento en todo lo anterior, lo planteado en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria, en cuanto a que *"… las pruebas incorporadas acreditan los aludidos presupuestos o condiciones sustanciales no solo hallando probado el dominio del inmueble en cabeza de mi cliente…"*, carece completamente de sustento.

204. Es claro que la franja de terreno no es y nunca ha sido parte, ni física ni jurídicamente, del predio San Martín Sur y así lo determinó la Sentencia.

205. Por lo tanto, la porción de terreno pedida en reivindicación no es y nunca ha sido de propiedad de Helm Fiduciaria.

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

206. En adición a que resultó probado, como se indicó anteriormente, que Helm Fiduciaria no es la propietaria de la porción de terreno que se pretende reivindicar, la Demandante no probó haber realizado siquiera un solo acto de señor y dueño sobre la franja de terreno que pretende.

207. De hecho, en el interrogatorio de parte absuelto por la representante legal de Helm

Fiduciaria el 29 de noviembre de 2018, ésta **confesó** que el fideicomitente no ha usado la porción de terreno que se pretende reivindicar:

> "*Y de acuerdo a la información recibida por nuestro fideicomitente, no le han permitido usar esa porción de terreno.*"

208. Adicionalmente, en el interrogatorio de parte absuelto por Bilbao en la misma fecha, su representante legal **confesó** que San Martín no ha hecho uso de la franja de terreno.

209. En efecto, cuando el apoderado de Mamut le preguntó si alguna vez habían hecho uso de la porción de terreno que se encuentra al oriente del muro, el representante legal de Bilbao **confesó**:

> "*No, realmente no lo hizo.*"

210. Como si lo anterior no fuera suficiente, incluso antes de la segregación de Villa Paty, los propietarios en su momento de San Martín tampoco hicieron uso de la franja de terreno que se encontraba del lado oriental del muro.

211. Tal como lo corroboró Hernán Guarín en su testimonio del 11 de febrero de 2019, su dominio sobre el predio La Esperanza se extendió hasta el muro y, del otro lado del mismo, el terreno se utilizaba para la siembra de hortalizas, sin que nunca esta actividad se hubiera traspasado a la franja que hoy arbitrariamente se pretende reivindicar.

212. Sobre el particular, el señor Guarín aseguró que las actividades de siembra de hortalizas en el costado occidental del muro "*llegaban hasta el muro que era el limite mío y el señor sembró hortalizas en seguida de ese muro.*"

213. Incluso, el testigo Carlos Armando Forero dio fe de que, mientras fue vigilante de Mamut, ningún vecino tuvo acceso o utilizó algún área del lote de Mamut.

214. Por lo anterior, es claro que Helm Fiduciaria no ha ejercido siquiera un solo acto de señor y dueño sobre la franja de terreno que pretende reclamar, así como tampoco probó que los anteriores propietarios de San Martín hubieran realizado siquiera un solo acto de señor y dueño sobre ésta.

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

215. Resultó probado que Rodema, Mamut y los anteriores propietarios de Villa Paty desde su segregación del predio de mayor extensión La Esperanza, entre éstos Angélica María Platín Ortega y Juan Raúl Solórzano Mejía, ejercieron los siguientes actos de señor y dueño en el predio Villa Paty, que siempre ha comprendido la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar:

I. Transfirieron legalmente el dominio que justamente habían adquirido sobre el predio Villa Paty, que siempre incluyó la franja que se pretende reivindicar, como lo prueban las escrituras públicas mencionadas anteriormente que hacen parte de su cadena de tradición.

Era tal la conciencia que tenían los propietarios anteriores de Villa Paty de su titularidad sobre este inmueble, que en las escrituras públicas que dan fe pública de los negocios contenidos en ellas, comparecieron reconociéndose como propietarios de dicho inmueble que, repito, estaba encerrado por un muro desde mucho antes de su nacimiento a la vida jurídica, e incluso, dejando constancia de la manera en que cada uno adquirió Villa Paty.

II. Inscribieron dichos actos en el folio de matrícula inmobiliaria de Villa Paty.

III. Construyeron edificaciones, realizaron mejoras y efectuaron reparaciones en toda la cabida del inmueble que, como resultó probado, estuvo rodeada desde mucho antes de su nacimiento a la vida jurídica por el muro que se observa hoy.

Como lo declaró Hernán Guarín, el muro que construyó en 1990 encerró el que posteriormente sería el lote Villa Paty y, desde entonces, su posesión sobre el mismo se extendió a dicho muro.

Como se puede observar en las fotos del IGAC que hacen parte del Experticio Técnico, al menos desde el año 2004 existen edificaciones en el predio Villa Paty.

Desde el inicio, y según lo narrado por el propio Hernán Guarín, en dicho predio existía una casa que era utilizada como vivienda desde que el predio era el de mayor extensión:

En efecto, el señor Guarín narró en su testimonio del 11 de febrero de 2019 que:

"*Sí doctora, entonces hice mi fábrica, tenía mi fábrica de ladrillos allá y un día, en una ocasión, me dio por trasladar mi casa familiar e hice mi casa en el lote La Esperanza, que tiene 32.000 metros*."

Ahora bien, con relación al uso del predio hasta el muro, el señor Guarín claramente afirmó que lo utilizó hasta dicha delimitación "*efectivamente, por tener un sitio como para jugar, deportes, alguna cosa y yo utilicé todo hasta el muro que se construyó, se construyó hasta el muro porque quería aprovechar el terreno, un sitio agradable para vivir y tener espacio*."

Posteriormente, cuando se decidió cambiar el uso residencial del predio por uno empresarial, en un claro acto de señor y dueño, durante el año 2008 Mamut reunió la documentación necesaria y procedió a solicitar a la Oficina Asesora de Planeación de Tocancipá la expedición de una licencia de urbanismo y construcción para la ampliación de oficinas y bodegas en el predio Villa Paty.

Esta licencia fue tramitada conforme los requisitos legales y posteriormente concedida por dicha autoridad el 9 de enero de 2009 mediante Resolución No. 006 "*por la cual se otorga una licencia de urbanismo y construcción para la ampliación de oficinas y bodega de Mamut de Colombia S.A."*, la cual obra en el expediente.

Por lo anterior, tanto la Licencia de Construcción como los relatos efectuados por la representante legal de Mamut en su interrogatorio de parte del 29 de noviembre

de 2018 y por Sergio Madero en su testimonio el 11 de febrero de 2019, dan cuenta de las edificaciones que diseñaron en 2008 y se construyeron desde el año 2009 para adecuar el inmueble, incluyendo la franja de terreno que se pretende reivindicar, a las necesidades operativas de Mamut.

Sobre el particular, la representante legal de Mamut en su interrogatorio de parte del 29 de noviembre de 2019 evidenció que:

"*Sí, nosotros restauramos la construcción, porque antes había una casa literalmente destruida, modernizamos el tema de la vigilancia, hicimos unos talleres, hicimos también una pequeña edificación para poder administrar esos talleres, todo fue de construcción*."

"(…) *nosotros tramitamos una licencia de construcción. Eso fue ante la Secretaría de…no me acuerdo ahorita el nombre, que pena, eso fue en Tocancipá. Creo que es Planeación, si no estoy mal, en Tocancipá*".

"*Bueno, nosotros en el inmueble Villa Paty teníamos, y hoy en día en calidad de arrendatarios tenemos, lo que es la base Tocancipá, lo que es la parte administrativa y parte de mantenimiento, y tenemos…sí, lo que es la parte administrativa, lo que es el head-office. Y así mismo, tenemos parte de mantenimiento, entonces tenemos unos talleres donde se realizan ciertas actividades de inspección, revisión, y ya."*

"(…) *sobre todo las actividades de mantenimiento, las hacemos en el costado occidental del predio.*"

Así mismo, el señor Sergio Madero en su testimonio rendido el 11 de febrero de 2019 también se refirió a dichas construcciones:

"*Todo el tiempo la compañía* [Mamut] *utiliza toda la extensión del terreno, sobre todo en eso que llamamos la parte ancha, que es como frente al acceso y hacia el fondo, ahí la compañía tiene ubicada su instalación y todavía todo el tiempo la utiliza, instalaciones de taller, un hangar de mantenimiento, una bodega de repuestos, unas oficinas de mantenimiento y un patio de maniobras*."

Como se puede observar, tanto Mamut como el señor Madero describieron las actividades que se llevaron a cabo en dicha franja, lo cual pudo ser corroborado en la diligencia de inspección judicial con intervención de perito llevada a cabo el 27 de noviembre de 2018.

De igual manera, quienes participaron en la construcción de estas edificaciones dieron fe en sus testimonios del 18 de febrero de 2019 no solo sobre la existencia del muro, como se señaló anteriormente, sino sobre las construcciones y mejoras que se realizaron, así:

El testigo Carlos Alberto Gómez aseguró que "*nosotros a mediados de 2008 fuimos contratistas de urbanismo y obras civiles en general para la construcción de la nueva planta de Mamut en Colombia en Tocancipá, nosotros hicimos algunas obras, pisos, alcantarillados, todas esas cosas, pero pues no se tocó*

ningún muro, no se tocó nada de lo que había."

Igualmente, el señor Gómez también señaló que "*nosotros hicimos, por ejemplo, toda la plataforma de trabajo, nosotros hicimos el alcantarillado sanitario, el fluvial, nosotros hicimos todos los movimientos de tierra. Hicimos algunas obras civiles pequeñas, pero básicamente era todo lo de los movimientos de tierra, rellenos, alcantarillados fluviales y sanitarios."* Finalmente, en relación con el terreno más occidental del predio (es decir, donde se ubica la franja objeto de este proceso), el señor Gómez corroboró que "*se realizó todo lo que hoy es el patio de maniobras.*"

Por su parte, el testigo Álvaro Fernando García de la Concha Álvarez, al declarar sobre este proyecto, mencionó que "*ese proyecto fue en el año 2008, las fechas exactas no las recuerdo, pero eso fue la planta de ellos allá que se construyeron unas oficinas, un patio de maniobra para maquinaria y una zona de talleres para el manejo de reparaciones y complementos de las maquinarias.*"

En la misma línea, el testigo Camilo Esguerra Solano declaró sobre este proyecto en su calidad de arquitecto del mismo y dijo que "*los edificios que usted puede observar allá fueron proyectados o diseñados por mí, de acuerdo a unos requerimientos que en su momento mi cliente me dio.*"

El Dictamen Pericial corroboró todo lo anterior y dio cuenta de las edificaciones y mejoras que se encuentran en el área objeto de reivindicación adosada al predio Villa Paty y, en relación con las mismas, indicó que "*estas mejoras se encuentran adosadas al predio Villa Paty, y sus propietarios son los que ejercen la posesión que son Rodema Partners S.A.S., donde se realizan labores de mantenimiento de vehículos y carga pesada."*

IV. Pago de impuestos

Tanto Rodema como los anteriores propietarios de Villa Paty pagaron los impuestos correspondientes al mencionado inmueble. Lo anterior se demuestra con el simple hecho de las escrituras públicas de transferencia que fueron corridas en su cadena de tradición, pues de no encontrarse a paz y salvo por este concepto, tales actos no hubiesen sido posibles.

Específicamente, en la escritura pública número 171 del 10 de mayo de 2002 otorgada en la Notaría Única de Tocancipá, obra protocolizado un paz y salvo de la Secretaria de Hacienda de Tocancipá, Cundinamarca, en la cual consta que la sociedad Guarín y Orjuela Asociados y Cía. (primer propietario de Villa Paty) "*se encuentra(n) a PAZ Y SALVO con la Tesorería Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL y CAR, hasta el 31 de Diciembre de 2002.*"

El segundo propietario de Villa Paty, Organec S. en C., transfirió Villa Paty a Iván Mario Ortiz Castro mediante escritura pública número 2662 del 18 de julio de 2002 de la Notaría 30 de Bogotá. En razón a que no había transcurrido otro año fiscal, se protocolizó en esta escritura el mismo paz y salvo descrito en el párrafo anterior.

Igual situación se dio con Iván Mario Ortiz Castro, quien transfirió Villa Paty a Juan Raúl Solórzano Mejía el 19 de julio de 2002 mediante escritura pública número 2683 del 19 de la Notaría 30 de Bogotá.

Ahora bien, en la escritura pública número 1777 del 31 de julio de 2008 de la Notaría 16 de Bogotá, mediante la cual Juan Raúl Solórzano Mejía transfirió Villa Paty a Angélica María Platín Ortega, se protocolizó el paz y salvo municipal número 348. En este paz y salvo, la Tesorería Municipal de Tocancipá constató que Juan Raúl Solórzano Mejía "*se encuentra a PAZ Y SALVO con la Tesorería Municipal por concepto de IMPUESTO PREDIAL Y CAR hasta 31/12/2008*."

En la transferencia de Villa Paty por parte de Angélica María Platín Ortega a Mamut no hay un nuevo paz y salvo, teniendo en cuenta que tal transferencia también fue efectuada en el año 2008.

En la escritura pública número 2675 del 26 de diciembre de 2011 de la Notaría 16 de Bogotá, mediante la cual Mamut dio a Rodema a Villa Paty como dación en pago, también se protocolizó el certificado de paz y salvo de la Gerencia Financiera del Municipio de Tocancipá por concepto del impuesto predial.

Finalmente, como se corroboró en el testimonio de Sergio Madero, desde el año 2014, el impuesto predial de Villa Paty se paga con base en la totalidad de su cabida. En efecto, el señor Madero en su testimonio el 11 de febrero de 2019 aseguró que:

"(…) *estamos pagando los impuestos sobre el área real desde el año 2013 hasta acá, todos los años se pagan los impuestos, los últimos años desde que se encontró la diferencia en el metraje, se pagan sobre el área real.*"

V. Explotaron económicamente el inmueble

Otro acto de señor y dueño claramente verificable con las pruebas que hay en el proceso lo constituye el Contrato de Arrendamiento, en virtud del cual, Rodema arrendó Villa Paty a Mamut, en un claro acto de señor y dueño sobre el inmueble. Este arrendamiento no podría ser de otra manera, ni constituir bajo ninguna circunstancia arrendamiento de cosa ajena, pues Rodema tiene justo título que la acredita como propietaria de la totalidad del inmueble que se encuentra rodeado por el muro, así como la plena convicción de tener tal calidad.

En claro reconocimiento de lo anterior, el parágrafo de la cláusula primera del referido Contrato de Arrendamiento, el cual también reposa en el expediente de este proceso, establece que "*El ARRENDADOR manifiesta que es propietario del Inmueble* [Villa Paty] *y que lo posee en forma quieta y pacífica*."

Adicionalmente, Mamut también explotó económicamente el inmueble cuando fue propietaria de éste, incluyendo la franja de terreno que se pretende reivindicar, en donde se encuentra el taller de vehículos y el patio de maniobras, entre otros, según lo ya mencionado.

216. Ahora bien, sobre el particular, el Experticio de Parte es claro en señalar que:

> "- *De hecho todos los propietarios del predio Villa Paty Incluyendo JUAN RAUL SOLORZANO MEJIA, ANGELICA MARIA PLATIN ORTEGA, MAMUT DE COLOMBIA Y RODEMA PARTNERS S.A.S.* ***siempre ejercieron y en el caso de RODEMA PARTNERS SAS continua ejerciendo actos de amo, señor y dueño sobre el predio Villa Paty con todas las prerrogativas que les han concedido los títulos de propiedad.***
>
> - *Los actos de amo, señor y dueño que todos los propietarios de Villa Paty han ejercido desde su segregación hasta la fecha, en los periodos de tiempo correspondiente a cada uno de ellos* ***se ha extendido sobre la totalidad del predio Villa Paty****, con el área comprendida dentro de los linderos identificados en el levantamiento topográfico realizado por ITGA LTDA*." (Énfasis añadido).

217. En conclusión, en el proceso resultó probado que quien ejerce y ha ejercido actos de señor y dueño sobre la franja de terreno que se pretende reivindicar es Rodema, como propietaria legal de Villa Paty. Anteriormente, dichos actos fueron ejercidos por los anteriores propietarios de Villa Paty.

218. Es claro entonces que la falta de singularización jurídica de la franja cuya reivindicación pretendía Helm Fiduciaria no se desprende de otra cosa **que del hecho que 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 analizados en precedencia, reconocidos, como se vio, por el Juzgado en la Sentencia.**

219. Así, la imposibilidad para singularizar jurídicamente la franja de terreno objeto de la demanda reivindicatoria desestimada deviene de que **Rodema es el propietario de la misma por hacer parte de la cabida claramente demarcada por los linderos de Villa Paty, tal y como lo fue Mamut cuando fue propietaria del mismo.**

220. Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que los mismos elementos de juicio que reconoció el Juzgado y que llevaron a la desestimar las pretensiones de la demanda principal, han debido ser tenidos como base para declarar probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte que represento y, en especial, 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 PREDIO COMO CUERPO CIERTO INCLUYENDO LA FRANJA"*.

221. En consecuencia, la Sentencia debe revocarse y debe declararse la prosperidad de la anterior excepción y, como consecuencia de ello, debe declararse que Rodema es el propietario de la porción de terreno cuya reivindicación Helm Fiduciaria pretendió infructuosa e injustificadamente.

B. De manera subsidiaria, el Juzgado debió declarar probadas las pretensiones de pertenencia por prescripción adquisitiva sobre el terreno objeto de reivindicación, formuladas por mi representada en su Demanda de Reconvención

222. Ahora bien, en caso de que se considerase que, a pesar de lo expuesto, la excepción de mérito antes mencionada no está llamada a prosperar -lo cual rechazo-, la Sentencia debe ser revocada y, en su lugar, debe declararse la prosperidad de las pretensiones de la Demanda de Reconvención relativas a que se declare que Rodema adquirió la franja mediante prescripción adquisitiva ordinaria y, subsidiariamente, mediante prescripción adquisitiva extraordinaria.

223. En efecto, el reconocimiento de dichas pretensiones se hacía necesario con base en los mismos hechos probados que se recopilaron en el acápite anterior y que fueron reconocidos por el Juzgado en la Sentencia como sustento para declarar la improsperidad de las pretensiones de la demanda principal.

224. Reitero que 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".*

225. Pareciera que, con fundamento en el mismo razonamiento, el Juzgado desestimó las pretensiones de la Demanda de Reconvención. En efecto, en la Sentencia se determinó:

> *"**En lo que toca con la identificación del predio a usucapir**, como se expuso extensamente en las consideraciones de la demanda principal (...) **sobre la franja objeto de la demanda de reconvención, es indiscutible, 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** en razón de la compra que hiciese como cuerpo cierto del inmueble denominado Villa Paty, que incluyó dicha franja, como se especificó en el trabajo pericial a instancia del juzgado..."* (Énfasis añadido)

226. Como consecuencia de lo anterior, el Juzgado determinó que *"... ante la falta de identificación del predio materia de esta acción de pertenencia, la misma no puede encontrar prosperidad."*

227. Sin embargo, **la singularización del predio, efectivamente requerida para la prosperidad de una demanda reivindicatoria** y que se demuestra esencialmente con su título de dominio, es diferente a la **identificación material que se requiere para la declaratoria de la adquisición del derecho de dominio por prescripción** y que, en este caso, se echó de menos de manera errada.

228. 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.

229. Y es que si bien la acción reivindicatoria exige que el bien 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**.

230. Así lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia, quien ha determinado que, para la procedencia de la acción de pertenencia, el bien en cuestión debe identificarse materialmente:

> *"… '**Para poder afirmar que alguien posee un bien determinado, que tiene la tenencia de él con ánimo de señor y dueño, precisa saber de qué bien se trata**; mas si resultare, como en el caso de autos, que el bien no puede identificarse, palparse en su contenido, **no puede atribuirse, en principio, posesión alguna, porque esta sólo puede predicarse de los entes que se conozcan o se ven,** ya que la posesión material, …, se comprueba con hechos perceptibles por el sentido de la vista y **como atributo de algo corporal, delimitado e identificado, perceptible en su realidad externa'** (G.J. L, Pág.416)."*[11] (Énfasis añadido)

231. Aclarado lo anterior, es claro que en el presente proceso la franja de terreno que se pretendía reivindicar y que cuya declaratoria de pertenencia se pretendió de manera subsidiaria, **sí estaba identificada materialmente** pues, como la misma Sentencia lo 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.

232. Tan clara era la identificación material de la porción de terreno objeto de la demanda de pertenencia, que el Juzgado se refirió expresamente a la misma e indicó en la Sentencia que *"**esa área de terreno se encuentra incorporada en la actualidad** al predio de propiedad de la demandada RODEMA…"* (Énfasis añadido).

233. Esta conclusión se desprende del Dictamen Pericial, el Experticio Técnico, la inspección judicial y las mediciones realizadas por el INCO, como se expuso en la sección III, A, iv).

234. Fue adicionalmente claro para el Juzgado en la Sentencia que el lindero occidental de la porción de terreno que se pretendía subsidiariamente en pertenencia, se encuentra determinado físicamente por el muro, conclusión que se desprendió del 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).

235. En tercer lugar, como lo determinó el Juzgado en la Sentencia, la franja de terreno no forma parte de San Martín Sur, conclusión que se derivó del Dictamen pericial, la Aclaración del Dictamen Pericial, el Experticio de parte, los títulos de adquisición y la

[11] Sentencia del 4 de abril de 2000 de la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil y Agraria. Magistrado ponente: Jorge Antonio Castillo Rúgeles.

actualización de área y linderos realizada por Invertoca S.A., como se expuso en la sección III, A, viii).

236. De lo anterior se tiene que la propia Sentencia estableció de forma plena la identificación material de la franja de terreno.

237. De hecho, en los planos elaborados por la perito Edilma Pedraza y anexos al Dictamen Pericial, se establecieron con claridad los que serían la cabida y linderos de este inmueble.

238. En consecuencia, 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 por mi representada sobre la misma.

239. En este sentido, 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 que, repito, se dio con creces en el presente asunto.

240. Así, tanto la decisión contenida en la Sentencia en relación con las pretensiones de la demanda de reconvención, como su justificación, son equivocadas; por el contrario, la franja de terreno sí se encuentra identificada materialmente.

241. En este sentido, **contrario a lo decidido en el presente caso se cumplen todos los presupuestos legales para que, subsidiariamente, se revoque la Sentencia y se declare que Rodema adquirió el derecho de dominio sobre la porción de terreno reclamada por la Demandante, mediante prescripción adquisitiva.**

242. Ahora bien, en atención a que la Demanda de Reconvención no fue contestada por Helm Fiduciaria, ello constituye sustento suficiente para declarar probados los hechos en los que la misma se sustenta, de conformidad con el artículo 97 del Código General del Proceso. Tales hechos son, entre otros, los siguientes:

- La totalidad de la extensión del predio Villa Paty adquirido por Rodema como cuerpo cierto incluye la supuesta porción de terreno que Helm Fiduciaria pretende, sin sustento jurídico, fáctico o de cualquier otra naturaleza, reivindicar en este proceso (hecho 5).

- La supuesta porción de terreno que la sociedad demandante pretende adjudicarse siempre fue, ha sido y es parte de Villa Paty, ya que se encuentra incluida en la cabida real de la misma, es decir, dentro del cuerpo cierto adquirido mediante la mencionada dación en pago (hecho 6).

- Mamut y los anteriores propietarios de Villa Paty, ejercieron posesión sobre la porción de terreno reclamada en este proceso por Helm Fiduciaria (hecho 10).

- Desde su segregación, a la fecha, el inmueble Villa Paty ha incluido la porción de terreno que se reclama y sus linderos y cabida se han mantenido sin modificación alguna desde ese momento (hecho 11).

- La posesión sobre Villa Paty les fue transferida continua e ininterrumpidamente a los propietarios mencionados anteriormente como cuerpo cierto, incluyendo la porción de terreno reclamada en este proceso por Helm Fiduciaria (hecho 22).

- Los linderos del predio Villa Paty se mantuvieron sin modificación alguna durante todo el tiempo en que Juan Raúl Solórzano Mejía, Angélica María Platín, Mamut y Rodema fueron propietarios de dicho inmueble, el cual incluye la franja de terreno que Helm Fiduciaria pretende reclamar (hecho 23).

- Adicionalmente, Rodema, Mamut y los anteriores propietarios de Villa Paty desde su segregación del predio de mayor extensión "La Esperanza", entre éstos Angélica María Platín Ortega y Juan Raúl Solórzano Mejía, ejercieron posesión en todo el inmueble, incluyendo la franja de terreno reclamada (hecho 24).

- A la fecha de presentación de la reforma de la Demanda Principal, la posesión regular sobre el inmueble Villa Paty como cuerpo cierto, esto es, incluyendo la porción de terreno reclamada, se había llevado, continua e ininterrumpidamente, desde el 30 de julio de 2002 (hecho 39).

243. Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso, en el presente proceso fueron acreditados los supuestos de hecho y de derecho para que, subsidiariamente, el Juzgado declare que Rodema adquirió el derecho de dominio sobre la porción de terreno reclamada por la Demandante, mediante prescripción adquisitiva.

244. En ese sentido, deberá declararse que Rodema adquirió dicha franja por haber operado la prescripción adquisitiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2513 del Código Civil, adicionado por el artículo 2° de la Ley 791 de 2002, dispone:

> "***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)

245. 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).”*[12] (Énfasis añadido)

246. 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 reconvención, **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 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 reconvención. 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*.”[13] (Énfasis añadido)

247. 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).”*[14] (Énfasis propio).

248. La prescripción adquisitiva es una forma de adquirir el derecho de dominio por medio de la cual, quién posee un bien por el término y con los requisitos establecidos en la Ley,

---

[12] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de agosto de 1995. M.P: Pedro Lafont Pianetta.
[13] 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).
[14] 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.

se hace propietario del bien poseído.

249. Esta institución se encuentra definida y regulada en los artículos 2512 y siguientes del Código Civil como:

> *"La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas,* (…)*, por haberse poseído las cosas* (…) *durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales."*[15]

> *"Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales."*[16]

250. En palabras de la Corte Suprema de Justicia:

> "***la prescripción adquisitiva es por un lado un título originario de dominio, como lo contempla el artículo 765 del Código Civil, y por otro, un modo de adquirir los derechos ajenos****, bajo las exigencias legalmente determinadas, lo que equivale a decir que por el solo hecho de cumplirse esas condiciones se tiene el dominio de las cosas,* ***pudiendo en consecuencia el favorecido con la prescripción alegarla, accionando o defendiéndose, de la misma forma que podría argumentarlo al amparo de cualquier otro título de dominio****. Ha de decirse entonces* ***que quien ha poseído en forma tranquila, pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo que diga el legislador, transcurrido este tiempo, por este hecho habrá alcanzado su dominio pudiendo hacerlo valer legalmente ante propios y extraños***."[17] (Énfasis añadido).

251. En igual sentido la doctrina la ha definido en los siguientes términos:

> "*Las palabras, en la mayoría de los casos ya dicen mucho: con la prescripción extintiva un derecho se extingue, con la prescripción adquisitiva un derecho se adquiere. Si bien el segundo adjetivo es menos exacto que el primero, pues no expresa todos los caracteres del fenómeno, también con la prescripción adquisitiva se extingue un derecho, por la razón de que si se extingue para un sujeto se adquiere para otro, u precisamente se extingue para el primero porque lo adquiere el segundo; por el contrario, con la prescripción extintiva se extingue el derecho sin que nadie lo adquiera; por este motivo la prescripción adquisitiva y no la extintiva, se resuelve en la transferencia del derecho de un sujeto a otro* (…)."[18]

252. De la jurisprudencia y doctrina antes citadas se concluye que para que opere la prescripción adquisitiva del dominio se requiere fundamentalmente la posesión del bien

---

[15] Artículo 2512 del Código Civil.
[16] Artículo 2518 del Código Civil.
[17] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del Expediente 7077 del 12 de abril de 2004.
[18] Francesco Carnelutti, *Usucapión de la propiedad industrial.* México, Editorial Porrúa, 1945, citado por Alfonso Acevedo e Isabel Acevedo, *Posesión – Prescripción y Procesos de Pertenencia,* Bogotá, Quinta Edición, Librería ediciones del profesional, 2005, P. 38

respecto del cual se alega, por el tiempo determinado por la ley.

253. Ahora bien, el Código Civil distingue dos tipos de prescripciones adquisitivas: la ordinaria y la extraordinaria. Para que opere la primera se necesita **posesión regular no interrumpida**, durante el tiempo que las leyes requieren[19], mientras que para que opere la extraordinaria basta con la simple posesión por el tiempo señalado en la ley[20].

254. La posesión, requisito común a ambos tipos de prescripción adquisitiva, se encuentra definida en el Código Civil como "*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*"[21]

255. De esta definición se derivan los dos elementos necesarios para que exista la posesión, a saber, la tenencia y el ánimo de señor y dueño. Estos elementos han sido definidos por la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

> *"Como es sabido, la posesión, uno de los fundamentos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio, está integrada por dos elementos bien definidos, el "animus" y el "corpus", éste relacionado con el* ***poder de hecho*** *que materialmente se ejerce sobre la cosa, y aquél, de naturaleza subjetiva, intelectual o sicológica que se concreta en que* ***el poseedor actúe como si fuera el verdadero y único dueño, sin reconocer dominio ajeno.*** *"*[22] (Énfasis añadido).

256. El concepto de poder de hecho ha sido precisado por la doctrina, en el sentido que "*poder de hecho sobre la posesión no significa que el poseedor tenga un contacto físico o material con el bien. (…) Si así se entendiera el concepto, solo poseeríamos si tuviéramos el patrimonio aferrado a nuestro cuerpo, como con un imán.* ***Ese poder de hecho significa un señorío efectivo de nuestra voluntad sobre los bienes, voluntad de tener.***"[23] (Énfasis añadido).

257. Así las cosas, se concluye que "[c]*on el corpus se señala el componente material, físico, que se exterioriza y patentiza en el total de los actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba sensible de la relación de hecho del hombre con las cosas.*" [24]

258. En resumen, la "*la posesión ni se da por supuesta, ni se inscribe, lo cenital es la aprehensión material del bien con ánimo de señor y dueño*".[25]

259. Por su parte, el ánimo de señor y dueño ha sido considerado por la doctrina como "*El animus es el elemento psicológico o intelectual de la posesión. Consiste en* ***la intención***

---

[19] Artículo 2528 del Código Civil.
[20] Artículo 2531 del Código Civil.
[21] Artículo 762 del Código Civil.
[22] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 20 de septiembre de 2000. Magistrado Ponente: Silvio Fernando Trejos Bueno.
[23] Luis Guillermo Velásquez, *Bienes*, Duodécima edición, Editorial Temis, Bogotá Colombia, 2010, p.151.
[24] Acevedo e Isabel Acevedo, *Posesión – Prescripción y Procesos de Pertenencia*, Bogotá, Quinta Edición, Librería ediciones del profesional, 2005, P. 55.
[25] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 20 de marzo de dos mil 2014, M.P. Margarita Cabello Blanco SC 3493-2014 Ref: Expediente No 05045 3103 001 2007 00120 01.

de obrar como señor y dueño* [animus domini] *sin reconocer dominio ajeno."[26] (Énfasis añadido).

260. Adicionalmente, el Código Civil exige la concurrencia de dos requisitos para que la posesión sea considerada como regular: la existencia del justo título y la buena fe[27].

261. El justo título ha sido considerado como "***todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio.*** (…) *si se trata, pues de un título traslaticio, puede decirse que es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal es el caso de la venta de la cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título, que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en posesión de la cosa.*"[28] (Énfasis añadido).

262. El artículo 764 del Código Civil establece un requisito adicional para considerar que existe un justo título, esto es, "[s]*i el título es traslaticio de dominio, es también necesaria la tradición*."

263. Así, el justo título, conforme al artículo 756 del Código Civil y el 922 del Código de Comercio, exige la inscripción del mismo en la oficina de registro de instrumentos públicos y, en caso de aplicar el régimen comercial de la compraventa, la entrega material de la cosa.

264. Por su parte, la buena fe para efectos de la posesión está definida en el artículo 768 del Código Civil como "(…) *la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe."*

265. Finalmente, es importante tener en cuenta que en ningún caso el registro de la posesión es un requisito de la prescripción adquisitiva. Al respecto, basta recordar la Sentencia C-750 de 2015, en la cual se señaló:

> "[E]***l poseedor regular podrá usucapir un bien inmueble sin declarar ese hecho en el registro****, siempre que cumpla con los requisitos consignados en la Ley 791 de 2002, condiciones que serán evaluadas por el juez civil que conocerá de las demandas de pertenencia. Esa posibilidad se produce, porque en Colombia solo existe la posesión regular, al punto que ésta no depende de su inscripción.* ***La inexistencia de la declaración de la detentación no será un impedimento para la prescripción, escenario que evidencia***

[26] Luis Guillermo Velásquez, *Bienes*, Duodécima edición, Editorial Temis, Bogotá Colombia, 2010, p.151.
[27] Artículo 764 del Código Civil: "*Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión."*
[28] Corte Suprema de Justicia, Sentencia de Junio 26 de 1964, 372; jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, *Revista Universitas*, núm. 35, pág. 329, 1968, citada en Acevedo e Isabel Acevedo, *Posesión – Prescripción y Procesos de Pertenencia*, Bogotá, Quinta Edición, Librería ediciones del profesional, 2005, P. 54

<u>la concepción material de la institución estudiada</u>. (Énfasis añadido).

266. En línea con lo anterior, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que:

> "[P]***<u>ara hablar de posesión regular no se requiere que el justo título sea inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como lo entendió el juzgado, sino de la entrega efectiva de la posesión y que la misma provenga del verus domino</u>***, *lo cual en el caso se cumple, la excepción de prescripción ordinaria extintiva de la acción se abre paso*"[29] (Énfasis añadido).

267. En el caso que nos ocupa, en el remoto evento en que se considere que Rodema no es propietario de la porción de terreno reclamada por la demandante, se reúnen los requisitos para declararse que Rodema adquirió, mediante prescripción adquisitiva ordinaria, el derecho de dominio sobre la porción de terreno que reclama Helm Fiduciaria.

268. En efecto, Rodema, en conjunto con los anteriores propietarios de la totalidad el predio Villa Paty que le antecedieron, han i) poseído regularmente la mencionada porción de terreno, (a) con el animus y (b) el corpus referido por la jurisprudencia, contando para ello con ii) justo título, traslaticio de la propiedad, acompañado de la tradición del inmueble, y iii) por el tiempo requerido por la ley.

i) <u>Rodema y los propietarios y poseedores de Villa Paty que le antecedieron, han ejercido la posesión sobre todo el área de dicho inmueble, incluyendo la porción de terreno reclamada por la demandante</u>

269. Tanto Rodema como Mamut, así como los anteriores propietarios y poseedores de Villa Paty, ejercieron posesión regular sobre la totalidad de dicho inmueble, incluyendo la porción de terreno reclamada por la demandante, en tanto la propiedad y la posesión sobre el mismo les fue enajenado como cuerpo cierto.

270. En efecto, desde su origen, Villa Paty siempre ha sido transferida como cuerpo cierto, tal como consta en las escrituras públicas que fueron aportadas oportunamente al proceso y mencionadas anteriormente.

271. Ahora bien, como se desprende del Dictamen Pericial y del Experticio de Parte, la porción de terreno reclamada por la demandante siempre se ha encontrado incluida dentro de Villa Paty. Al respecto me remito a la sección III, A, iv), de este escrito, sobre las determinaciones contenidas en la sentencia y los medios de prueba recaudados en este proceso que acreditan esta circunstancia.

272. Adicionalmente, los linderos del predio Villa Paty se han mantenido sin modificación desde su segregación y durante el tiempo en que Juan Raúl Solórzano Mejía, Angélica María Platín, Mamut y Rodema fueron propietarios y poseedores de dicho inmueble. Al respecto me remito igualmente a la sección III), A, vi) de este escrito.

---

[29] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia 16 de abril de 2008, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar, Referencia: SS-4128931030022000-00050-01.

273. Así, los actos de señor y dueño que han ejercido los propietarios de Villa Paty se han extendido **necesariamente** sobre la porción de terreno cuya reivindicación reclama la Demandante, toda vez que, repito, como quedó suficientemente acreditado en este proceso, dicha porción *"físicamente se encuentra adosada a este* [Villa Paty]*, ya que no se encuentra cerca que lo demarque o mojones que determinen que se trata de un predio independiente y se encuentra un muro de más de 3 metros de alto que lo separa del predio SAN MARTIN PARTE SUR por el costado occidental."* (Folio 1242).

274. Sobre la prueba de la posesión del suelo, el artículo 981 del Código Civil establece que "[s]*e deberá probar la posesión del suelo* ***por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio****, como el corte de maderas,* ***la construcción de edificios****, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras,* ***y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión***." (Énfasis añadido).

275. Mediante los hechos probados descritos en detalle anteriormente en la sección III, A, x) de este escrito, los cuales doy reproducidos en este acápite para evitar reiteraciones innecesarias, es claro que en el proceso se demostró que Rodema y los anteriores dueños de Villa Paty ejercieron hechos positivos a que solo da derecho el dominio **sobre la totalidad de dicho predio** que, como resultó igualmente demostrado, **incluye la porción de terreno que reclama la Demandante**.

276. Adicionalmente, todos esos actos fueron ejecutados sin consentimiento de Helm Fiduciaria, pues nunca se requirió por no tener ésta ningún derecho sobre la franja de terreno en cuestión.

277. Finalmente, estos actos se han ejercido ininterrumpidamente sobre la totalidad del predio Villa Paty, y ello no podría ser de otra manera pues, como se estableció a partir del Dictamen Pericial, el predio pedido en reivindicación *"físicamente se encuentra adosado a este* [Villa Paty]*, ya que no se encuentra cerca que lo demarque o mojones que determinen que se trata de un predio independiente y se encuentra un muro de más de 3 metros de alto que lo separa del predio SAN MARTÍN PARTE SUR por el costado occidental."*

ii) Rodema y los anteriores propietarios de Villa Paty han ejercido la posesión regular –justo título y buena fe – sobre la porción de terreno reclamada por la demandante

278. Ahora bien, a la posesión ininterrumpida ejercida por Rodema, Mamut, Angélica María Platín Ortega, Juan Raúl Solórzano Mejía y demás propietarios, sobre la porción de Villa Paty reclamada por Helm Fiduciaria, se suma el hecho de que **dicha posesión ha sido ejercida con justo título y buena fe**, requisitos para adquirir el derecho de dominio sobre dicha porción de terreno mediante prescripción ordinaria, como fue mencionado anteriormente.

279. En efecto, como ya se ha mencionado, los títulos que Rodema, Mamut, Angélica María Platín Ortega, Juan Raúl Solórzano Mejía y los anteriores propietarios suscribieron para adquirir el derecho de dominio y la posesión sobre Villa Paty, son aptos para conferir el derecho de propiedad sobre la totalidad de dicho inmueble que, como cuerpo cierto, incluye la franja de terreno reclamada en este proceso.

280. Efectivamente, se trata de contratos de compraventa del derecho de dominio y posesión

sobre la totalidad del inmueble Villa Paty, y de una dación de dicho derecho de dominio en pago, en el caso de la adquisición del derecho de propiedad por parte de Rodema.

281. Por tratarse de un bien inmueble, estos contratos cumplieron la solemnidad de ser elevados a escritura pública, y todas estas escrituras públicas fueron aportadas oportunamente al proceso.

282. Adicionalmente, todos esos títulos traslaticios del dominio fueron efectivamente inscritos en el correspondiente Certificado de Tradición y Libertad de Villa Paty, lo que da cuenta de que, en cada una de tales trasferencias se efectuó la tradición de dicho inmueble, el cual incluye la porción de tierra reclamada por Helm Fiduciaria.

283. Así mismo, tales títulos generaron en los mencionados propietarios y poseedores de Villa Paty la conciencia de buena fe de que eran propietarios y poseedores de la porción de terreno que pretende reivindicarse.

284. En todo caso, **la buena fe de dichos propietarios se presume** de conformidad con la Ley[30], y dicha buena fe no fue desvirtuada por la Demandante.

285. En efecto, dentro del presente proceso, **no se recaudó ninguna prueba** que acreditara que Rodema, Mamut, Angélica María Platín Ortega, Juan Raúl Solórzano Mejía, o los anteriores propietarios de Villa Paty, hubieren actuado de mala fe en los actos traslaticios de dominio que ejercieron sobre dicho predio ni en el ejercicio de la posesión sobre el predio que pretende reivindicar la Demandante.

286. Así las cosas, es claro que Rodema, Mamut, Angélica María Platín Ortega, Juan Raúl Solórzano Mejía y los anteriores propietarios de Villa Paty adquirieron, ejercieron y trasfirieron, en su caso, posesión regular sobre el predio Villa Paty como cuerpo cierto, el cual incluye la porción de terreno que Helm Fiduciaria pretende reivindicar.

287. Así, quedó demostrado que se ha ejercido la posesión regular –justo título y buena fe- sobre la porción de terreno reclamada por la demandante, por el tiempo previsto en la ley para adquirir el derecho de dominio de un inmueble mediante prescripción adquisitiva, tal como se demostrará a continuación.

iii) Se ha ejercido la posesión regular –justo título y buena fe- sobre la porción de terreno reclamada por la demandante, por el tiempo previsto en la ley para adquirir el derecho de dominio de un inmueble mediante prescripción adquisitiva

288. En relación con el tiempo de posesión requerido por la ley para que opere la prescripción adquisitiva, el artículo 2529 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002, dispone:

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

289. 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 parte

[30] Artículo 769 del Código Civil.

de Mamut, lo cierto es que, de acuerdo con el artículo 2521 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.

290. Al respecto, la norma mencionada dispone: "[s]*i 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*[31]."

291. Esta norma consagra lo denominado por la doctrina y la jurisprudencia como suma de posesiones, institución que permite que se adicionen el lapso de los anteriores poseedores a efectos de que se computen para completar el término de posesión exigido por la ley.

292. La Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado sobre esta institución y sus requisitos, en los siguientes términos:

> "*A propósito de la suma de posesiones, (…) recuérdese que, cual ha tenido oportunidad de explicarlo esta Corporación, tal instituto es una "fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas", cuyo fin es "lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva*[32]*".*
>
> *"Dicho de otra manera,* ***esta figura permite acumular al tiempo posesorio propio, el lapso de uno o varios poseedores anteriores, bajo las siguientes exigencias, todas acumulativas: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) posesiones de antecesor y sucesor continuas e ininterrumpidas, y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.***"[33] (Énfasis añadido).

293. Incluso desde antes de su segregación del inmueble de mayor extensión denominado La Esperanza, la propiedad y la posesión regular del predio Villa Paty, cuyos linderos, como resultó acreditado y se ha indicado reiterativamente en este escrito, siempre han incluido la porción de terreno reclamada por Helm Fiduciaria, la ejercieron Guarín y Orjuela Asociados y Cía., después la sociedad Organec S. en C. y después, Iván Mario Ortiz Castro.

294. La existencia del muro desde 1990, implica que, para el momento en que Villa Paty nació a la vida jurídica, su cabida había incluido la franja por 10 años.

295. Posteriormente, desde el año 2002, la propiedad y la posesión regular del predio Villa Paty, cuyos linderos incluyen la porción de terreno reclamada por Helm Fiduciaria, la

---

[31] Código Civil, Artículo 778: 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.*
Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.
[32] G. J. Tomo CLXXXIV, 99-100, Sentencia de 26 de junio de 1986.
[33] Corte Suprema De Justicia Sala De Casación Civil Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco, Bogotá, D.C., veinte (20) de marzo de dos mil catorce (2014).

ejercieron primero Juan Raúl Solórzano Mejía y, después, Angélica María Platín Ortega.

296. Dicha situación se prolongó hasta el 4 de septiembre de 2008, cuando la propiedad y la posesión del inmueble se transfirieron, sin solución de continuidad, a Mamut.

297. En la mencionada fecha y de manera continua e ininterrumpida, Mamut adquirió el predio Villa Paty como cuerpo cierto, incluida la porción de terreno objeto del presente proceso, mediante venta que le hiciera Angélica María Platín Ortega y, lo poseyó regularmente hasta el 6 de marzo de 2012, como se deriva de las anotaciones 12 y 18 del certificado de tradición y de las escrituras públicas que contienen la cadena de tradición de Villa Paty.

298. Posteriormente, mediante escritura pública número 2675 del 26 de diciembre de 2011, Rodema adquirió el predio Villa Paty como cuerpo cierto, incluida la porción de terreno objeto de este proceso, por dación en pago que le hiciera Mamut.

299. Desde dicha fecha hasta el momento, Rodema ha ejercido, de manera continua e ininterrumpida, posesión regular sobre la totalidad del Inmueble Villa Paty, hasta el muro que la separa del predio San Martín Sur, como se acredita con la transferencia como cuerpo cierto que se realizó a través de la escritura mencionada y con las demás pruebas recaudadas en este proceso.

300. Durante todos estos años, Rodema y los anteriores propietarios de Villa Paty ejercieron los actos de señor y dueño que se probaron en este proceso y que fueron descritos la sección III, A, x).

301. En conclusión, desde la segregación de Villa Paty del inmueble de mayor extensión y su transferencia a la sociedad Guarín y Orjuela Asociados y Cía. S. en C., se ha ejercido posesión ininterrumpida de la totalidad del inmueble y hasta el muro, posesión que ha sido transferida, sin excepción, mediante justo título, como puede apreciarse en la cadena de tradición reflejada en su folio de matrícula inmobiliaria y en las escrituras públicas aportadas oportunamente a este proceso.

302. Así las cosas, tenemos que, 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 la ley para adquirir el derecho de dominio sobre la franja de terreno reclamada por Helm Fiduciaria, mediante prescripción adquisitiva ordinaria.

303. En efecto, tal como concluyó el Experticio Técnico:

> "- *De hecho todos los propietarios del predio Villa Paty Incluyendo JUAN RAUL SOLORZANO MEJIA, ANGELICA MARIA PLATIN ORTEGA, MAMUT DE COLOMBIA Y RODEMA PARTNERS S.A.S.* ***siempre ejercieron y en el caso de RODEMA PARTNERS SAS continua ejerciendo actos de amo, señor y dueño sobre el predio Villa Paty con todas las prerrogativas que les han concedido los títulos de***

propiedad.

- *Los actos de amo, señor y dueño que todos los propietarios de Villa Paty han ejercido desde su segregación hasta la fecha, en los periodos de tiempo correspondiente a cada uno de ellos* ***se ha extendido sobre la totalidad del predio Villa Paty****, con el área comprendida dentro de los linderos identificados en el levantamiento topográfico realizado por ITGA LTDA*." (Énfasis añadido).

304. En igual sentido, el Dictamen Pericial, tras hacer una descripción de las mejoras que se encuentran adosadas al predio Villa Paty, establece que "*sus propietarios son los que ejercen la posesión que son Rodema Partners S.A.S., donde se realizan labores de mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada."*

305. 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, repito, aclaró que el muro se construyó entre 1990 y 1992.

iv) Subsidiariamente, en caso de considerarse que la posesión no ha sido regular, se cumplen los requisitos para adquirir la franja de terreno mediante prescripción extraordinaria

306. En todo caso, de considerarse que las referidas posesiones no cumplen con el lleno de los requisitos legales para que sean considerarlas regulares, siendo inaplicable la prescripción ordinaria, los tiempos acumulados entre los poseedores referidos, satisfacen los 10 años exigidos por la ley para que se adquiera el inmueble mediante prescripción adquisitiva extraordinaria[34], previo a que fuere presentada la reforma de la demanda.

307. Sobre la prescripción extraordinaria, el artículo 2532 establece que "**[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***." (Énfasis añadido).

308. Como fue mencionado anteriormente, tenemos que, 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 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.

309. Por todo lo anterior, reitero, en el remoto e improbable evento en que no se revoque la

[34] 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.***

Sentencia y no se declare que prospera la excepción de mérito mencionada en la sección III, A de este escrito, la Sentencia se deberá revocar para en su lugar declarar la prescripción adquisitiva ordinaria y, subsidiariamente, extraordinaria, sobre la franja de terreno a favor de Rodema, declarando a mi representada titular del derecho de dominio sobre dicho bien inmueble, según fue solicitado en la Demanda de Reconvención.

310. En este punto, es importante resaltar la total falta de fundamento de las afirmaciones contenidas en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria. En efecto, en este escrito la Demandante afirmó lo siguiente:

> *"Sorprende la posición del juzgado que no tuvo en cuenta la aceptación por la parte demandada, al contestar la demanda, de ser poseedora y simultáneamente reconvino en pertenencia (…)*
>
> *Así las cosas, es importante precisar que en este caso la reconveniente (sic) es 'poseedora' a título personal y exclusivo, tal como se evidencia de su tentativa de ganarlo para sí, pretendiendo incorporarlo en su patrimonio propio por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria (…) por lo que cualquier clase de alegación dirigida a cuestionar estas materias quedan definitivamente descartadas del debate procesal…"*

311. A lo largo del proceso siempre se ha enfatizado en que las pretensiones de la Demanda de Reconvención y los argumentos que la soportan **se presentan de forma subsidiaria**, es decir, únicamente para el caso en que se concluyera que la franja de terreno objeto del presente proceso se encontraría excluida del predio Villa Paty, de propiedad plena de Rodema.

312. En consecuencia, carecen de toda relevancia las alegaciones contenidas en el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria y el mismo está condenado al fracaso.

C. Declarada la titularidad de Rodema sobre el predio objeto de la controversia, lo único procedente sería el inicio de los procedimientos administrativos de rectificación de área por imprecisa determinación y de actualización de linderos

313. En atención a que el derecho de propiedad de Rodema sobre la franja de terreno objeto del presente proceso debía declararse, ya fuera por la prosperidad de la excepción planteada en tal sentido en su contestación a la demanda, o por la prosperidad de la demanda de reconvención planteada de forma subsidiaria, lo que restaría, a partir de dicha declaración, es surtir el procedimiento administrativo de rectificación de área por imprecisa determinación de los mismos en los títulos que conforman su cadena de tradición y de actualización de linderos en los mismos títulos.

314. En efecto, el artículo 6 de la Resolución Conjunta SNR 1732 IGAC 221 del 21 de febrero de 2018 (en adelante la "Resolución Conjunta"), regula el procedimiento administrativo de rectificación de área por imprecisa determinación, en los siguientes términos:

> *"ART. 6º—Rectificación de área por imprecisa determinación.* ***La rectificación de área en el sistema catastral y registral procederá, de***

> ***<u>oficio o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio, cuando los linderos están debida y técnicamente descritos, son verificables en terreno y no existe variación en los mismos, pero a lo largo de la tradición del bien inmueble el área de este no ha sido determinada adecuadamente.</u>***
>
> *A efectos de llevar a cabo la rectificación, la autoridad catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro, que rectifique el área del bien inmueble.".* (Énfasis añadido)

315. De acuerdo con la anterior norma, este procedimiento administrativo requiere i) que los linderos estén debida y técnicamente descritos, ii) que sean verificables en terreno, y iii) que no exista variación de estos, pero a lo largo de la tradición del inmueble su área no haya sido determinada adecuadamente.

316. Por su parte, el artículo 5 de la Resolución Conjunta regula el procedimiento administrativo de actualización de linderos de la siguiente forma:

> *"ART. 5°—Actualización de linderos. De oficio o a solicitud de parte del titular de derecho de dominio,* ***<u>la autoridad catastral competente efectuará, la actualización mediante la conversión y descripción técnica de linderos de bienes inmuebles, cuando sean verificables en terreno sin variación. La conversión y descripción técnica de estos linderos puede llevar la certeza del área.</u>*** *(...)".*

317. Como ya ha sido expuesto en precedencia, en el presente caso se encuentra reunida la totalidad de los elementos fácticos para la procedencia de los procedimientos antes descritos.

318. En efecto, la franja de terreno está materialmente incorporada en Villa Paty, como se expuso en la sección III, A, iv) de este escrito y fue reconocido en la Sentencia.

319. Igualmente, <u>la totalidad de linderos de Villa Paty están determinados y debida y técnicamente descritos</u>, incluyendo el lindero occidental, el cual está determinado por el muro, como se acreditó en la sección III, A, i) de este escrito. De hecho, en el presente proceso se recaudaron sendos levantamientos topográficos que definieron con toda precisión los linderos de los predios objeto de esta controversia, incluyendo Villa Paty y San Martín Sur.

320. <u>Estos linderos de Villa Paty son verificables en terreno</u>, como se desprende de la inspección judicial realizada por el Juzgado, el Experticio de Parte y el Dictamen Pericial, donde se constató materialmente la existencia de estos, como se expuso en la sección III, A, i, iv) y viii) de este escrito.

321. Asimismo, <u>en ningún momento de la existencia de Villa Paty se han modificado sus linderos</u>, como se expuso en la sección III, A, vi).

322. Además, es claro que en <u>los títulos de dominio que han conformado la cadena de tradición de Villa Paty no ha sido determinada adecuadamente su área</u>; sin perjuicio de que, al haber sido siempre transferido como cuerpo cierto, ello no ha tenido efectos sobre

la titularidad de la propiedad sobre Villa Paty por parte de Rodema, como se expuso en la sección III, A, ii).

323. En este sentido, en el presente caso, una vez declarado el derecho de dominio de Rodema sobre la porción de terreno, lo único procedente sería el inicio de los procedimientos administrativo de rectificación de área por imprecisa determinación y de actualización de linderos, a fin de que la misma sea incluida como parte de la cabida de Villa Paty en la determinación que se realiza de su área en los títulos que conforman su cadena de tradición.

D. <u>No fallar sobre las excepciones de mérito ni sobre las pretensiones de la Demanda de Reconvención constituye una vulneración al derecho de acceso a la administración de justicia de mi representada</u>

324. El artículo 229 de la Constitución Política establece el derecho fundamental de acceso a la administración de justicia:

> *"Artículo 229. Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. (…)"*

325. En desarrollo de esta norma constitucional, el artículo 2 del CGP establece el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva:

> *"ARTÍCULO 2o. ACCESO A LA JUSTICIA.* ***<u>Toda persona o grupo de personas tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de sus derechos y la defensa de sus intereses</u>****, con sujeción a un debido proceso de duración razonable. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento injustificado será sancionado."* (Énfasis añadido)

326. Con fundamento en estas normas, la Corte Constitucional ha determinado que el derecho de acceder a la administración de justicia implica la obtención de una decisión de fondo:

> *"[l]a Corporación ha explicado que* ***<u>el derecho fundamental al acceso a la administración de justicia comporta la garantía de la obtención de una respuesta de fondo por parte de los jueces</u>****, quienes, a su vez, se hallan obligados a evitar a toda costa fallos que, basados en obstáculos formales, impidan la vigencia del derecho material o de los derechos subjetivos. Esto ocurre tanto en los fallos que son inhibitorios de forma manifiesta como en aquellos que lo son de forma implícita, es decir, bajo la apariencia de un pronunciamiento de mérito"*[35]. (Énfasis añadido)

327. En el presente caso, **<u>la Sentencia, en los términos en que fue proferida, constituye una vulneración al derecho a acceder a la administración de justicia pues, a pesar de desestimarse correctamente las pretensiones de la Demanda Principal, el Juzgado no resolvió sobre quién recaía el derecho de dominio que no reconoció en cabeza de Helm Fiduciaria</u>**.

[35] Sentencia T-134 de 2004 de la Corte Constitucional.

328. En efecto, al resolver que el predio objeto de reivindicación y de pertenencia no se encontraba debidamente singularizado -de manera correcta- o identificado materialmente -esto último sí de manera errada, como ya se expuso-, **el Juzgado no declaró quién era el titular del derecho de dominio sobre la porción de terreno en disputa**.

329. Lo anterior fue así, a pesar de que esa era, precisamente, la controversia que las partes habían sometido a consideración del Juzgado para su cabal y pronta resolución.

330. Precisamente, Helm Fiduciaria pretendió que se declarara que *"**tiene el dominio pleno** y absoluto de la franja de terreno…"*. (Énfasis añadido).

331. Por su parte, Rodema pretendió que se declara, entre otras, 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 PREDIO COMO CUERPO CIERTO INCLUYENDO LA FRANJA".* (Énfasis añadido).

332. Igualmente, en su demanda de reconvención, Rodema pretendió, de manera subsidiaria, que se declarara que *"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"* y *"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 extraordinaria."* (Énfasis añadido).

333. No obstante lo anterior, si bien el Juzgado negó las pretensiones de la Demanda Principal de Helm Fiduciaria, y no la declaró dueña de la porción de terreno reclamada en reivindicación -acertadamente, como ha sido expuesto-, **NO declaró**, como era su deber, **quién era el titular del derecho de dominio sobre la porción de terreno en disputa**.

334. En efecto, el Juzgado se abstuvo de resolver sobre las excepciones de mérito propuestas por mi representada orientadas a que dicho derecho de dominio fuera declarado en cabeza de Rodema y negó las pretensiones de la Demanda de Reconvención orientadas a la misma declaratoria, sin fundamento alguno como se ha explicado a lo largo de este escrito.

335. En este sentido, el Juzgado no profirió una decisión de fondo sobre la controversia puesta bajo su consideración, tanto así que en la propia Sentencia se afirmó lo siguiente:

> *"**Esta controversia**, se escapa a la naturaleza de la acción que nos ocupa, y **debe resolverse mediante un proceso de deslinde y amojonamiento**…"* (Énfasis añadido)

336. Sin embargo, como se expondrá más adelante en la sección III, E, de este escrito, en el presente caso nunca han existido razones de hecho y derecho para que resulte procedente

un proceso de deslinde y amojonamiento y, en todo caso, este proceso no permite resolver la controversia que se solicitó al Juzgado, expresamente, resolver.

337. En este sentido, la Sentencia, en lugar de constituir una decisión de fondo, se limitó a remitir a las partes a otro proceso que, por demás, es improcedente a la luz de los hechos de la controversia.

338. Ello, como se indicó, implicó que el Juzgado **NO RESOLVIERA la controversia sobre quién era el titular del derecho de dominio sobre la franja de terreno objeto de disputa, a pesar de que así expresamente se lo habían solicitado las partes**.

339. Como consecuencia de lo expuesto, la Sentencia constituye una clara vulneración al derecho a acceder a la administración de justicia de mi representada y, por ende, debe ser revocada en los términos expuestos en el presente escrito.

340. Es en este único punto en que se coincide con el Recurso de Apelación de Helm Fiduciaria, por cuanto es claro que la Sentencia constituye una clara denegación de justicia, al no resolver de fondo la controversia.

E. Un eventual proceso de deslinde y amojonamiento carecería de objeto y, en todo caso, no resolvería la controversia puesta a consideración del Juzgado

341. En la Sentencia, el Juzgado señaló lo siguiente:

> *"Esta controversia, se escapa a la naturaleza de la acción que nos ocupa, y debe resolverse mediante un proceso de deslinde y amojonamiento (...)"*

342. Sobre el proceso de deslinde y amojonamiento, el artículo 900 del Código Civil establece lo siguiente:

> *"ARTICULO 900. DEMARCACION DE PREDIOS.* ***Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes****, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello,* ***haciéndose la demarcación a expensas comunes****."* (Énfasis añadido).

343. Este proceso, a su vez, se encuentra regulado por el artículo 400 y siguientes del CGP.

344. La doctrina ha determinado que este proceso *"... tiene por objeto trazar o definir límites entre dos predios contiguos, y hacerlos visibles o identificables."*[36]

345. Ahora bien, en el presente caso, un proceso de esta índole carecería de objeto, toda vez que **el lindero entre San Martín Sur y Villa Paty se encuentra determinado -y, en todo caso, fue definido en la Sentencia- y, de cualquier forma, este proceso no permitiría resolver la controversia que fue sometida al conocimiento del Juzgado por las partes**.

[36] Guzmán, R. B. (2016). Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos (Vols. Sexta edición, puesta al día con el Código General del Proceso). Bogotá, Colombia: Editorial Temis S. A. p.355

346. En efecto, por una parte, 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, como se expuso en la sección III, A, i) de este escrito.

347. Ahora bien, incluso en el remoto caso en que se considerara que el lindero entre San Martín Sur y Villa Paty no era claro, esta controversia sí habría sido resuelta por el Juzgado en la Sentencia.

348. En efecto, el Juzgado determinó en la Sentencia que el lindero entre San Martín Sur y Villa Paty se encuentra determinado físicamente por el muro, conclusión que extrajo del 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 anteriormente y en la sección II, A, i) de este escrito.

349. La Sentencia reconoció la existencia de este lindero, al señalar que:

> *"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****.*
> *(…)*
> *… 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 Martin norte y sur, y el área cedida al Inco****."* (Énfasis añadido)

350. En este sentido, teniendo en cuenta que los linderos existentes entre San Martín Sur y Villa Paty ya se encuentran perfectamente determinados, no existen razones de hecho ni de derecho para iniciar un proceso de deslinde y amojonamiento. Efectivamente, **el mismo carecería de objeto**.

351. Por otra parte, como se vio, tanto las pretensiones de la Demanda Principal, como las excepciones propuestas por mi representada, como las pretensiones de la Demanda de Reconvención, estaban encaminadas a que se declarara quién era el dueño de la franja reclamada por Helm Fiduciaria.

352. Ello, como se expuso, no fue resuelto en la Sentencia.

353. Sin embargo, como también se explicó, el proceso de deslinde y amojonamiento tampoco definiría dicha controversia, en la medida en que su objeto, de acuerdo con la ley, **no es definir en quién recae la titularidad sobre un inmueble, sino definir los linderos entre inmuebles contiguos**.

354. En tal sentido, **un proceso de deslinde y amojonamiento no tendría la virtud de resolver la controversia planteada por las partes, por lo cual, con la referencia a dicho proceso, la Sentencia perpetúa la vulneración al derecho de acceder a la administración de justicia que le asiste a mi representada, y constituye una vulneración al derecho de acceso a la administración de justicia, como ya se expuso**.

355. En este sentido, la controversia frente al lindero entre San Martín Sur y Villa Paty ya fue resuelta y lo procedente es que se fije este muro como lindero, sin necesidad de que se agote otro trámite con el mismo fin ya agotado.

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

356. Adicionalmente, es necesario resaltar que, de acuerdo con todo lo expuesto, 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.

357. 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.

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

IV. SOLICITUD

En virtud de esta sustentación del Recurso de Apelación, de los fundamentos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, y conforme a las pruebas obrantes dentro del proceso, solicito lo siguiente:

1. **Solicitud principal:**

MANTENER el numeral primero de la Sentencia del 25 de julio de 2019 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, por medio del cual se negaron las pretensiones de la Demanda Principal presentada por Helm Fiduciaria y **REFORMAR** la decisión, declarando que prosperan las excepciones de mérito formuladas en la Contestación de la Demanda Principal.

MANTENER el numeral tercero de la Sentencia del 25 de julio de 2019 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, teniendo en cuenta debe mantenerse el numeral primero de ésta.

REVOCAR el numeral quinto de la Sentencia del 25 de julio de 2019 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, teniendo en cuenta que deben prosperar las excepciones de mérito formuladas en la Contestación de la Demanda Principal.

2. **En subsidio de lo anterior:**

MANTENER el numeral primero de la Sentencia del 25 de julio de 2019 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, por medio del cual se negaron las pretensiones de la Demanda Principal presentada por Helm Fiduciaria.

REVOCAR los numerales segundo y quinto de la Sentencia del 25 de julio de 2019 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá y, en su lugar, **REFORMAR** la decisión, declarando que prosperan las pretensiones de la Demanda de Reconvención, sin que deba existir condena en costas para la parte que represento.

MANTENER el numeral tercero de la Sentencia del 25 de julio de 2019 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, teniendo en cuenta que debe mantenerse el numeral primero de ésta.

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.