

**SECRETARÍA:** En la fecha a despacho del señor Juez para dar el impulso que corresponda.  
Sírvase ordenar. Cali, 20 de abril de 2023  
El Secretario,

**CARLOS VIVAS TRUJILLO**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Santiago de Cali, veinte (20) de abril de dos mil veintitrés (2023)

**RAD: 76-001-31-03-002-2018-00245-00**

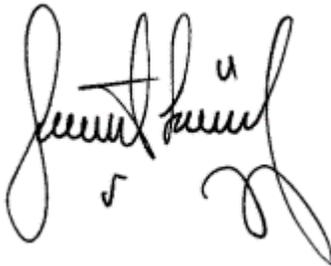
**COMO** quiera que la entidad demandada Banco Popular solicita por conducto de su apoderada, el pago del depósito judicial consignado por la parte actora, con el cual cancela las costas en que fue condenado, y en favor de la parte demandada solicitante, por ello y al ser procedente el juzgado,

**RESUELVE:**

**ORDENASE** el pago del depósito judicial consignado por la parte actora y a favor del Banco Popular como entidad demandada, por la suma de \$4.000.000 que corresponde a las costas en que fue condenada la parte actora en favor del ahora solicitante.

SE requiere a la parte solicitante para que acredite a los autos a que cuenta y a que banco, debe transferirse el mentado título en forma directa.

**NOTIFÍQUESE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Victor Hugo Sanchez Figueroa', with a stylized flourish at the end.

**VÍCTOR HUGO SÁNCHEZ FIGUEROA**  
**Juez.**

Cvt.

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARIA

Cali, 27 de abril de 2023  
Notificado por anotación en ESTADO No  
066 de esta misma fecha.  
El Secretario,

CARLOS VIVAS TRUJILLO.

**SOLICITUD HABILITAR COBRO TITULO - COSTAS**

LINA PAOLA VILLEGAS CASTRO &lt;lina\_villegas@bancopopular.com.co&gt;

Lun 10/04/2023 9:49 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali &lt;j02cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

 5 archivos adjuntos (849 KB)

oledata.mso; SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI 17961cf9-a4c2-4bbb-9bb1-cbebb342561b.pdf; JUZ 002Auto20230223MandamientoDePagoContinuacionVerbalSentencia2018-00245 08 - 03 - 2023.cleaned.pdf; JUZ 002Auto20230223MandamientoDePagoContinuacionVerbalSentencia2018-00245 08 - 03 - 2023.cleaned.pdf; Rad 2018-00245-00 Pago costas judiciales al Banco Popular (2).pdf;

FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO:

[notificacionesjudicialesyjuridica@bancopopular.com.co](mailto:notificacionesjudicialesyjuridica@bancopopular.com.co)

Santiago de Cali, 04 de abril de 2023

Doctor

**VICTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA**

Juez 2 Civil del Circuito de Cali

Correo electrónico: [j02cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)**Radicado: 760013103002-2018-00245-00****Proceso: Verbal, acción Reivindicatoria.****Demandantes: Transportes Atlas Ltda. y Luis Darío Arbeláez A.****Demandados: Banco Popular S. A. y Grúas de Occidente S. A.**

Asunto: Habilitar cobro - costas a favor del Banco Popular S.A.

LINA PAOLA VILLEGAS CASTRO, actuando como apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia, mediante el presente me permito solicitar al Despacho, habilitar al BANCO POPULAR S.A. el cobro de cuatro millones de pesos (\$4.000.000), depositados en el Banco Agrario por concepto de las costas judiciales ordenadas a Transportes Atlas Ltda. y Grúas de Occidente S.A.

**Cordialmente,****Lina Paola Villegas Castro**

Abogada

Dirección Jurídica Regional Zona Suroccidente

602-4893030 ext. 44914

Cra. 3 No. 8 – 13, Cali (Valle)

[lina\\_villegas@bancopopular.com.co](mailto:lina_villegas@bancopopular.com.co)

Una de las mejores empresas para trabajar en Colombia.



**Aviso de Confidencialidad:** Este mensaje y sus anexos está dirigido para ser usado por su(s) destinatario(s) exclusivamente y puede contener información confidencial y/o reservada protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo, o de cualquiera de sus anexos, está estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifíquenos inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier reproducción del mismo. Las opiniones expresadas en este mensaje son responsabilidad exclusiva de quien las emite y no necesariamente reflejan la posición institucional del Banco Popular, ni comprometen la responsabilidad institucional por el uso que el destinatario haga de las mismas. Este mensaje ha sido verificado con software antivirus. En consecuencia, el Banco Popular no se hace responsable por la presencia en él, o en sus anexos, de algún virus que pueda generar daños en cualquier equipo o programa del destinatario.

**P Considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo electrónico**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**  
**SALA CIVIL DE DECISION**  
**MAG. SUSTANCIADOR DR. FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES**

**Santiago de Cali, cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022)**

**APROBADO POR ACTA No. 076**

**Rad. No. 76001 – 31 – 03 – 002 – 2018 – 00245 - 01 (9893)**

**REF: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE DOMINIO DE LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO y TRANSPORTES ATLAS LTDA. FRENTE A BANCO POPULAR S.A. y GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.**

**I.- ANTECEDENTES**

**A.-** El señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO y la sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA. iniciaron proceso verbal reivindicatorio de dominio contra el BANCO POPULAR S.A. y GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., con el fin de que se declare que le pertenece al señor Arbeláez Arango el dominio pleno y absoluto de los 287.94 m<sup>2</sup> *que invadió la parte demandada, o la que se pruebe en el proceso*, porción de terreno que hace parte del predio de propiedad del demandante distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-236208, cuyos linderos generales y especiales se encarga de transcribir.

De igual modo, se declare que le pertenece a la sociedad Transportes Atlas Ltda. el dominio pleno y absoluto de los 201.33 m<sup>2</sup> *que invadió la parte demandada, o la que se pruebe en el proceso*, porción de terreno que hace parte del predio de propiedad de la sociedad demandante

distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-236358, cuyos linderos generales y especiales se encarga de transcribir.

Como consecuencia de lo anterior, solicitan **en forma principal** que se condene a los demandados a restituir a cada uno de los demandantes las porciones de terreno de cada uno de los inmuebles; como también a pagar los frutos naturales o civiles de dichos inmuebles; no sólo los percibidos sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana "*inteligencia*" (sic) y cuidado, desde el mismo momento de adquirir cada uno de los demandantes por ser los poseedores de mala fe, hasta el momento de la entrega de las porciones de terreno a cada uno de los demandantes; frutos que calcula para el señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO en la suma de \$ 43.155.210 y para la sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA. en \$ 26.106.003 *o la que se pruebe en el proceso*

Finalmente, se declare que por ser los demandados poseedores de mala fe, los actores no están obligados a indemnizar las expensas necesarias a que se refiere el artículo 965 del Código Civil; se ordene que la restitución comprenda las cosas que hacen parte del predio o que se reputen como inmuebles dada la conexión con el mismo; y se disponga la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre los inmuebles objeto de reivindicación y la inscripción de esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**En forma subsidiaria**, solicitan que en lugar de la restitución de las porciones de terreno arriba mencionadas, se condene a los demandados a restituir su valor comercial, tomando como base el avalúo dictaminado por el perito evaluador en agosto 24 de 2018, restituyendo al señor Arbeláez Arango la suma de \$ 68.210.682,48 y a la

sociedad Transportes Atlas Ltda. la cantidad de \$ 47.693.466,36, o las que se prueben en el proceso, junto con los demás ordenamientos referidos líneas atrás.

**B.-** Como hechos de la demanda se informa que el señor LUIS DARIO ARBELÁLEZ ARANGO adquirió la propiedad y posesión del lote urbano, distinguido como Lote A1, ubicado en el sector Cencar del Municipio de Yumbo (V), con un área total de 26.944 m<sup>2</sup>, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-236208, tal como consta de las Escrituras Públicas Nos. 2732 del 22 de diciembre de 2010 de la Notaría Séptima del Círculo de Cali y la 1808 del 29 de septiembre de 2011 de la misma Notaría, describiendo a continuación los linderos generales del predio en mención y la cadena de títulos dentro de la cual se encuentran las escrituras públicas Nos. 2732 del 22 de diciembre de 2010; 2199 del 14 de junio de 1991; 2267 del 20 de junio de 1991; y los Autos OC-CL00486 del 14 de abril de 1988 y OC-CL0089 del 14 de abril de 1988.

Por su parte, TRANSPORTES ATLAS LTDA. adquirió la propiedad y posesión del lote urbano, distinguido como Lote 5C, ubicado en el sector Cencar del Municipio de Yumbo (V), con un área total de 9.727,12 m<sup>2</sup>, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-236358, tal como consta de la Escritura Pública No. 2056 del 26 de diciembre de 2012 de la Notaría Séptima del Círculo de Cali, aclarada en E.P. 0096 del 11 de febrero de 2013 de la misma Notaría, describiendo a continuación los linderos especiales del predio en mención y la cadena de títulos dentro de la cual se encuentran también las escrituras públicas Nos. 5696 del 24 de septiembre de 1993; 2371 del 26 de diciembre de 2001; 5500 del 23 de diciembre de 2004; y, el Auto OC-CL00489 del 14 de abril de 1988.

Se agrega que el BANCO POPULAR S.A. (antes Leasing Popular Compañía de Financiamiento Comercial S.A.) es titular del derecho de dominio de un lote de terreno con edificación, colindante a los predios atrás indicados, con un área aproximada de 5.361,12 m<sup>2</sup> y una construcción de aproximadamente 80 m<sup>2</sup>, distinguido como lote 5E y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-557698, el cual adquirió mediante E.P. 1517 del 17 de julio de 2008 de la Notaría Única de Yumbo, cuyos linderos se encarga de transcribir.

Respecto de este lote, indica, el BANCO POPULAR S.A. lo entregó en calidad de arrendamiento financiero o leasing inmobiliario a la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., siendo entonces esta última la encargada de ejercer la tenencia del bien en su calidad de locataria o tenedora del mismo.

Relata a continuación que siendo colindantes los tres (3) predios en mención, la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. ha efectuado obras invadiendo parte de cada uno de los lotes o predios de propiedad de los demandantes, de lo cual es prueba el derecho de petición formulado por el anterior propietario el 29 de abril de 2010 ante la Oficina de Planeación Municipal de Yumbo y las diferentes comunicaciones que se han cruzado entre las partes.

Por las invasiones indicadas, se inició en el año 2013 proceso de deslinde y amojonamiento, en el cual el perito dictaminó que respecto del lote de propiedad del señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO el área invadida por GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. es de 287.94 m<sup>2</sup>, mientras que en el lote de propiedad de TRANSPORTES ATLAS LTDA. la invasión ocupa 201.33 m<sup>2</sup>.

En auto interlocutorio No. 497 del 8 de marzo de 2017, el Juzgado 2° Civil Municipal de Yumbo se abstuvo de llevar a cabo el alinderamiento con fundamento en que las áreas en conflicto se encuentran debidamente limitadas, siendo que la acción de deslinde y amojonamiento no puede ser confundida con las acciones posesorias y mucho menos con la reivindicatoria, de ahí que dispuso la terminación del proceso, decisión que fue confirmada por el Juzgado 9° Civil del Circuito en proveído del 15 de mayo de 2017.

De acuerdo entonces con la prueba pericial que obró en el proceso de deslinde y amojonamiento, practicada y controvertida tanto por los demandantes como por los demandados en dicho asunto, que ahora son parte de este proceso reivindicatorio, la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. tiene invadida una porción de terreno equivalente a 287.94 m<sup>2</sup> del lote de propiedad del señor Arbeláez Arango, mientras que del lote del cual es dueño Transportes Atlas Ltda. el área invadida es de 201.33 m<sup>2</sup>; invasión que, dice, se originó en el año 2010, estando privados los demandantes de la posesión de las respectivas porciones de terreno por la construcción que ha realizado Grúas de Occidente S.A. con el cerramiento del predio que tiene como locataria y que permitió su propietario Banco Popular S.A., pese a las varias manifestaciones y actuaciones realizadas por la parte actora, originándose la mala fe de la parte demandada, lo que se convierte en una *"posesión viciosa y que fue probada en el proceso de deslinde y amojonamiento con el dictamen pericial"*.

Finaliza diciendo que los demandados son los actuales poseedores de las porciones de terreno que se pretenden reivindicar, estando en

incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio de dichos predios.

## **II.- CONTESTACIÓN DE LOS DEMANDADOS.**

-El **BANCO POPULAR S.A.** se opone a las pretensiones de la demanda y formula las excepciones de mérito que denomina *indemnidad contractual, inexistencia de responsabilidad en cabeza de Leasing, falta de legitimación por pasiva respecto de Leasing, falta de vínculo de subordinación y dependencia entre el presunto autor del hecho dañino y Leasing, inexistencia de nexa causal, falta de causa para pedir, hecho de un tercero y la genérica o innominada.*

Empieza por explicar que no estamos en presencia de un daño ocurrido por un hecho, una omisión u acción imputable a la entidad, en virtud de que se trata de hechos, actos o comportamientos realizados o permitidos por el representante legal de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. y de los demás locatarios, personas con las cuales el BANCO POPULAR S.A. no tiene ningún tipo de vínculo laboral, tal como se desprende de la naturaleza del contrato y de las obligaciones del locatario, de modo que no le corresponde la restitución de la porción del terreno, para lo cual explica que en virtud del contrato de leasing No. 6539 le corresponde al locatario ser el único responsable de los daños y de toda clase de perjuicios que se causen a terceros, entendiéndose que la guarda material y jurídica de los bienes objeto del contrato está radicada exclusivamente en la persona del LOCATARIO.

Agrega incluso que dicho contrato se encuentra terminado desde el mes de noviembre de 2016, siendo GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. el dueño absoluto del inmueble distinguido con el folio de matrícula No. 370-

557698 como quiera que todos los cánones de arrendamiento fueron pagados, de modo que el BANCO POPULAR S.A. carece de cualquier responsabilidad dado que entregó el inmueble en arrendamiento financiero a su codemandado, dejando de ser guardián del mismo, asumiendo el locatario su manejo y administración, sin que el causante del perjuicio se hallara bajo su dependencia o subordinación.

Agrega que los daños y perjuicios son atribuibles única y exclusivamente a los tenedores o poseedores de inmuebles, pues son responsables como poseedores materiales y tenedores legítimos de la cosa con la facultad de uso y goce, independiente que el Banco aparezca registrado como propietario por cuanto la administración y control del inmueble corresponde al locatario.

Según dice, se trata de actos voluntarios y determinados de los vinculados encaminados a invadir los predios de propiedad de los demandantes, en el cual el Banco no tuvo injerencia directa ni indirecta, motivo por cual no hay lugar a exigir de su parte la restitución y el pago de las sumas de dinero solicitadas en la demanda, estando ante el hecho de un tercero como causal de exoneración.

-Por su parte, la contestación de la demandada presentada por **GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.** se tuvo por extemporánea en proveído del 25 de febrero de 2019.

### **III.- FALLO DE PRIMERA INSTANCIA:**

El juez de instancia accede a la reivindicación solicitada, niega la condena en frutos por tratarse de poseedor de buena fe, desestima las

pretensiones frente al BANCO POPULAR S.A. por falta de legitimación en la causa por pasiva e impone la respectiva condena en costas.

Para arribar a tal conclusión, encuentra reunidos los presupuestos procesales y la legitimación en la causa en los demandantes como titulares del derecho de dominio de los bienes respecto de los cuales reclaman la reivindicación; en cuanto a la legitimación por pasiva, señala que la misma le asiste a GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. al ser señalada como poseedora de dichas porciones de terreno, mientras que al BANCO POPULAR S.A. no le asiste la misma legitimación, si se tiene en cuenta que ésta entregó en leasing o arrendamiento financiero el inmueble del cual es locataria GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., de ahí que no pueden predicarse respecto de la entidad financiera actos de posesión, para lo cual indica que *cosa diferente* es que el locatario haya entrado en posesión de unas porciones de terreno que nada tienen que ver con el predio dado en arrendamiento financiero, motivo por el cual concluye que frente al Banco no se cumple el presupuesto de la acción reivindicatoria relacionado con la posesión material en cabeza del demandado.

A continuación, repasa nuevamente el derecho de dominio en cabeza de los demandantes, mencionando los títulos de adquisición arrimados al plenario debidamente inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-236208 y 370-236358.

En cuanto a la posesión del demandado, precisa que no hay duda de la condición de poseedora de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. toda vez que así se le señala en la demanda y en el interrogatorio de parte su representante legal confiesa esa condición desde el 24 de julio de 2008,

lo cual le permite dar por acreditado los presupuestos de posesión del demandado y la identidad del bien, según sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 16 de junio de 1982, estando además demostrada la existencia de la cosa singular constituida por los inmuebles que se encuentran determinados por su cabida, linderos y demás especificaciones; los títulos registrados obran en el plenario y guardan relación con lo descrito en la demanda y lo confesado por el demandado.

En cuanto al dictamen rendido en el transcurso del proceso, refiere que el perito concluyó *contundentemente* que el Lote A1 de propiedad del señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO presenta en su lindero Norte un ligero desplazamiento de 239.46 m<sup>2</sup> del lindero Sur de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., mientras que en el lote 5C de propiedad de TRANSPORTES ATLAS LTDA. el desplazamiento del predio 5E de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. es de 210.14 m<sup>2</sup>.

El perito, dice el Juez, es concluyente en determinar que la demandada está ocupando parte del predio de las demandantes en las áreas determinadas, motivo por el cual acoge la experticia en su totalidad por la firmeza, precisión, calidad de sus fundamentos y competencia específica del perito, y demás medios de convicción que determinan las porciones de terreno ocupadas y sus respectivas áreas.

En cuanto a los frutos, indica que el actuar de la demandada es de buena fe por cuanto fundó su creencia en haber derivado sus derechos del contrato de leasing en el que funge como locataria y se ciñó a los linderos que trazó la Oficina de Planeación del Municipio de Yumbo, de ahí que no haya lugar a condenarla por este concepto.

#### **IV.- REPAROS CONCRETOS:**

- **De la parte demandante:**

Tanto al momento de ser notificada en estrados de la audiencia, como en escrito presentado dentro del término previsto en el artículo 322 del CGP, la apoderada judicial de la parte demandante expuso los siguientes reparos concretos a la decisión:

-Cuestiona que se haya declarado la falta de legitimación en la causa por pasiva respecto del BANCO POPULAR S.A. y se le haya condenado en costas a favor de dicha entidad, para lo cual señala que el banco es propietario del lote 5E involucrado en el presente litigio y a pesar de que se encuentra acreditado que entre el BANCO POPULAR S.A. y GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. se celebró contrato de arrendamiento financiero sobre dicho bien, la entidad financiera no ha perdido su calidad de propietaria a pesar de afirmar que aquel contrato se encuentra totalmente cancelado desde el 11 de noviembre de 2016, motivo por el cual afirma que a la fecha, el contrato de leasing No. 6593 se encuentra vigente de tal modo que el propietario del bien con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-557698 es el BANCO POPULAR S.A., es quien ejerce la posesión a través de su locatario GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.

En su concepto, el Banco tiene control sobre el citado inmueble tal como se observa en el literal j) del numeral 3º de las obligaciones del locatario, en virtud del cual la entidad tiene todas las prerrogativas inherentes a su calidad de propietario y puede realizar visitas de inspección para verificar el estado del bien y hacer recomendaciones por escrito al locatario para evitar su deterioro, de ahí que era necesario integrar el litisconsorcio necesario con las dos sociedades.

-Cuestiona que se haya negado la condena en frutos civiles, los cuales además de haber sido estimados en el juramento estimatorio, también se aportó dictamen pericial para su demostración, sin que fueran objetados por el BANCO POPULAR S.A. ni controvertida la experticia de la cual se corrió el respectivo traslado, mientras que GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. contestó en forma extemporánea la demanda y también guardó silencio durante el término de traslado del dictamen pericial.

En su concepto, los demandados siempre han actuado de mala fe porque a pesar de los continuos requerimientos, nunca prestaron atención alguna y fundamentan la ubicación de su predio en un plano que no está amarrado a ninguna coordenada, lo que una persona cuidadosa, diligente, no haría, porque se fundamentaría en la E.P. 1517 del 17 de julio de 2008, mediante la cual el BANCO POPULAR S.A. adquirió el Lote 5E, motivo por el cual considera que negar los frutos civiles constituye un enriquecimiento sin justa causa.

-Por último, refiere que no debe ser condenada en costas en favor del BANCO POPULAR S.A. y, en gracia de discusión, deben ser rebajadas porque son muy onerosas y no están justificadas.

- **De la parte demandada.**

Tanto al momento de ser notificado en estrados de la audiencia, como en escrito presentado dentro del término previsto en el artículo 322 del CGP, el apoderado judicial de la parte demandante expuso los siguientes reparos concretos a la decisión:

-La sentencia no tuvo en cuenta las falencias del perito y no recoge los postulados relacionados con la manera en que GRÚAS DE OCCIDENTE

S.A. adquirió el predio sin hacer traslapo y recibéndolo de buena fe, alinderado y amojonado con base en las líneas trazadas por la Oficina de Planeación Municipal de Yumbo.

-Resalta la buena fe de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. que llevó a que el juez se abstuviera de condenarla al pago de *daños y perjuicios*, al haberse guiado por las líneas de alinderamiento y de mojones que determinó y precisó el cuerpo técnico de la Oficina de Planeación Municipal del Municipio De Yumbo Valle, que a solicitud de la sociedad Volcos y Tanques Limitada, vendedora del predio, obtuvo de dicha entidad gubernamental municipal bajo el plano que en su sabiduría como entidad oficial determinó y comunicó a la interesada solicitante para darle a su oferta de venta visos de clara transparencia.

En cuanto al área del predio, consignada en la E.P. 1517 del 17 de julio de 2008 en 5.361,12 m<sup>2</sup>, en el proceso sólo le fue hallada una área cierta de 4909.533 m<sup>2</sup>, extensión mucho menor a la escriturada, *"...faltante de área del cual la experticia no da noticia de su defecto, experticia sin fecha, y puesta en conocimiento nuestro el pasado 12 de abril hogaño, misma que fue sustentada en la continuación de la audiencia del día 30 de abril siguiente, que concluyó con la sentencia contra la cual se formuló en estrados el recurso de apelación..."*.

Según dice, el juez *A quo* no tuvo en cuenta que GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. pudo ser *"...inducida en craso error al asentar físicamente sus medios muros soporte de las mallas que hacen de cerramiento de su predio y víctima engañada al creer y asumir como verídico, que tal alinderamiento con sus mojones eran de buena estirpe frente a la posesión física y real que ha venido ejerciendo sobre la totalidad del suelo del que juzga que es, física y materialmente su predio, su inmueble sin perturbar derecho ajeno ni ser*

*perturbada en el suyo...”, aun a pesar que el mismo perito manifestó que “...pudieron ocurrir hechos (algo) que en sí mismos, difieren de la realidad geo-referenciada a la realidad física sobre la ubicación y entrega de los predios a sus propietarios...”.*

Así, la buena fe, dice, se fundamenta en el hecho que indica inequívocamente que “...la ubicación de los predios no correspondió a la realidad planimétrica adelantada por la urbanización CENCAR PROPIEDAD HORIZONTAL, que de suyo afectó la verdad sobre las áreas, extensiones y cabidas de los predios en ella contenidos y tal error se ha ido trasladando de dueño en dueño en cada tradición hasta llegarse por fuera de oportunidad legal a reclamaciones tardías, como las que se ventilan bajo esta cuerda procesal...”.

-Insiste en que funge desde el otorgamiento de la E.P. 1517 del 17 de julio de 2008 bajo “...la precisa convicción de que la adquisición de ese inmueble se hizo como cuerpo cierto, pues el área y extensión del mismo no eran per se, el motivo o causa de su compra venta...”, razón que considera suficiente para solicitar la protección “...del derecho de propiedad sobre el bien que adquirió con el fin de afincar en él, su actividad comercial...”, para lo cual señala que es “...víctima de la imprecisión de las auténticas medidas de los predios del globo del cual hace parte el que adquirió de buena fe y observando los paramentos trazados en la Oficina de planeación municipal de Yumbo Valle, que de suyo sufre desmedro en su área, al establecer que el metraje cuadrado de la totalidad de ella, tiene más de 451.587 metros cuadrados, embolados, situación que solo es resultado de haberse hecho los loteos del terreno del que se conoció como el terreno globalizado del Complejo Cencar dentro del municipio de Yumbo Valle, no siguiendo la exactitud de una compleja área rural que debe reunir a todos sus colindantes y de manera geostacional el IGAC debe aclarar y precisar para cada

*condueño, la verdad ajustada a la realidad de la posesión quieta, tranquila y pacífica con ánimo de señor y dueño de cada predio...”.*

-Considera que el dictamen pericial rendido en el proceso se encuentra lleno de *fallas y contradicciones* a partir de las cuales se demuestra que *“...cayó en desidia del establecimiento de las causas que motivaron a la parte demandante que dejó pasar en el tiempo el nexa causal entre el momento de la adquisición de sus predios frente a sus respectivas vendedoras...”*, siendo que la parte demandante *“...por desidia, y a sabiendas de las fallas de alinderamiento, guardó silencio y no obstante haberse prescrito las oportunidades para accionar, sólo ahora busca alcanzar del predio más chico y más inerme, hacer que le restituya metros de área de suelo, no obstante que de los 5361.12, sólo existen físicamente 4909.533M2, error que debe encontrarlo en las diferencias de la realidad geo-referenciada a la realidad física sobre la ubicación y entrega de los predios a sus propietarios...”*.

Según dice, es obvio que la experticia no consultó las matrices existentes en el IGAC, ni buscó y examinó la realidad planimétrica adelantada por la urbanización CENCAR PROPIEDAD HORIZONTAL, indicando que a partir de lo manifestado por el perito sobre el efecto de girar el polígono del Lote 5E sobre el lado izquierdo, esto es, *sobrepisar* la calzada distinguida como Calle 12A, indica que *“...el error nacido de la realidad planimétrica adelantada por la urbanización CENCAR PROPIEDAD HORIZONTAL, hoy la parte actora, en su persona natural, que fue socio de la urbanización CENCAR PROPIEDAD HORIZONTAL, se lo cobra a GRÚAS DE OCCIDENTE S.A...”*.

## **V.- SUSTENTACIÓN Y FALLO.**

En el término dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, ambas partes sustentan sus recursos.

La parte **DEMANDANTE** reitera sus reparos concretos, insistiendo en la legitimación en la causa por pasiva del BANCO POPULAR S.A., para lo cual precisa que *"la posesión del predio la ha venido ejerciendo el Banco Popular S. A. a través de su locatario Grúas de Occidente S. A., razón por la cual se demandó a los dos anteriores"*. Según dice, el **BANCO POPULAR S.A.** conocía de las acciones que venía ejerciendo su locatario, porque desde diciembre de 2012 se le puso en conocimiento de la situación de traslapo de unas franjas de terreno por parte de **GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.**, siendo pasivo al respecto y, por el contrario, apoyando el actuar de su locatario por cuanto *"...esas acciones a final del caso podían ser beneficiosas para dicha entidad bancaria, porque de no ejercerse la opción de compra serían consideradas como mejoras a favor del banco, tal como está estipulado en el contrato de Leasing..."*.

Agrega que con el pago de la totalidad de los cánones, *"...a partir de noviembre 11 del año 2016, su locatario ya viene ejerciendo la posesión del inmueble que le dio en arrendamiento, en consecuencia, lo adquiere con las mismas condiciones que la tenía el Banco Popular, por ello Grúas de Occidente S. A. también es sujeto pasivo de la presente acción..."*, para lo cual señala que *"...el leasing si le entregó al locatario las porciones de terreno pertenecientes a los demandantes Transportes Atlas Ltda. y a Luis Darío Arbeláez Arango, predios colindantes con el predio de la parte pasiva, razón por la cual puedo afirmar que, si se cumple con el presupuesto del artículo 946 del Código Civil, es decir que tanto el Banco Popular S. A. (antes Leasing) y su locataria Grúas de Occidente S. A., tienen la posesión material de las franjas propiedad de los dos demandantes descritas en el fallo, razones para revocar la sentencia en relación con este tema y vincular también al Banco Popular S.A..."*.

Insiste también en el reconocimiento de los frutos civiles, indicando que el levantamiento topográfico con el cual GRUAS DE OCCIDENTE S.A. realizó el cerramiento del predio no es suficiente *"...porque para la representación de cualquier punto en un plano se requiere que tenga dos coordenadas (latitud y longitud) y una cota (elevación), y en dicho documento en que se basan no se encuentran tales coordenadas ni la cota, brillan por su ausencia, pues ese plano se puede colocar en cualquier lugar, no está "amarrado" o atterizado (sic) en forma precisa a los linderos del predio perteneciente al Banco Popular S. A. y que lo tiene el locatario Grúas de Occidente S. A..."*. En su concepto, los demandados no han obrado de buena fe por cuanto informados de la situación, no adelantaron gestión alguna para verificar si los demandantes tenían o no la razón, siendo pasivos en los procesos que han cursado entre las partes, en los cuales no han aportado prueba alguna para demostrar que el plano en el que se fundamentan está bien elaborado *"y ello se debe a que tienen la plena convicción que si han invadido los predios de los demandantes"*, sumado esto a que *"...la parte pasiva guardó absoluto silencio frente al traslado de la prueba aportada respecto a los frutos civiles pretendidos, dictamen aportado dentro del término otorgado y del cual se corrió traslado oportunamente, tal como se puede observar en el expediente.*

*Como se ha relatado, no ha existido buena fe por la parte pasiva, en especial de parte de Grúas de Occidente S. A., razón suficiente para que sea condenada al pago de los frutos probados en proceso..."*

Por último, solicita que, al revocarse la decisión sobre la falta de legitimación por pasiva del BANCO POPULAR S.A., se revoque también la condena en costas impuestas a la parte actora a favor de la dicha entidad financiera, preguntándose *¿cómo no demandar a dicho banco si es*

*el titular inscrito del derecho de dominio? O, en caso contrario, las mismas sean rebajadas al considerar que son onerosas y no están justificadas.*

Por su parte, **GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.** resalta que los predios objeto de la litis, que hacen parte del sector de CENCAR, adolecen de ser en la realidad práctica, áreas precisas georreferenciadas, al carecer de los reales linderos por la falta de establecimiento cartográfico concreto y por consecuencia *"...en ser linderos inexactos que hace que los predios aparezcan superpuestos entre sí, y por lo tanto, predicarse de ellos teóricas invasiones del uno sobre el otro, todo ello, como consecuencia de la falencia anotada dentro de ese todo..."*, conformado por todos esos lotes y terrenos que, sumados, conforman el gran bloque de terreno denominado CENCAR.

Según dice, en el estudio realizado en este proceso no se *"...examinó la preexistencia del uso de las coordenadas de mapa que asignaran una ubicación espacial de la totalidad del sector CENCAR, como una unidad de identificación de entidad cartográfica que con sus elementos dan una capa de mapa que tienen una ubicación geográfica y una extensión específicas que permite situarlos en la superficie de la tierra o cerca de ella..."*, siendo *"...incontrastable la ausencia de los elementos de una capa de mapa preciso de ubicación geográfica y de extensión específica que permita ubicar y situar a cada uno de los predios en la superficie del territorio CENCAR en Yumbo valle del Cauca..."*.

La anterior falencia, dice, *"...afecta la cartografía catastral precisa de las áreas signadas en este conflicto de intereses, hacen imposible dentro del fallo apelado, el hallazgo del POLIGONO concreto y parcela de la gran finca del sector CENCAR..."*.

Reitera a continuación que **GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.** *"...en uso y gala de BUENA FE, se rigió por el plano de área, cabida y extensión que en su momento levantó el Departamento de Planeación del municipio de Yumbo Valle del Cauca..."*, narrando nuevamente las circunstancias dentro de las cuales tuvo lugar el otorgamiento de la E.P. 1.517 del 17 de julio de 2008 y la entrega del predio según planos que fueron protocolizados en E.P. 1.563, para lo cual indica que la demandada *"...conforme al histórico de los tiempos corridos desde el día 19 de mayo de 2008, fecha de la firma de la promesa de venta, entró y gozó en delante del tiempo correspondiente de posesión legalmente indisputada, quieta, tranquila y pacífica..."*, invocando a continuación *in extenso* los *derechos exceptivos* de prescripción ordinaria y extraordinaria adquisitiva de dominio.

Finalmente, se presentaron las respectivas réplicas por la parte demandante y el BANCO POPULAR S.A.

## **VI.- CONSIDERACIONES DE LA SALA.**

### **A. PRESUPUESTOS PROCESALES Y LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.**

Sea lo primero decir que la presencia de los presupuestos procesales es incuestionable, toda vez que la jurisdicción y la competencia concurren a cabalidad, a la par que a las partes les asisten la capacidad para ser parte, así como la de comparecer al litigio. De igual forma la demanda principal, como las actuaciones de ella derivadas, reúnen los requisitos formales, y no existe causal de nulidad que invalide lo actuado.

En cuanto a la legitimación en la causa, dada la naturaleza de la acción ejercida en esta oportunidad y de la controversia que se ha planteado

sobre el particular, será éste un aspecto a considerar en el desarrollo de la presente providencia.

## **B.- PROBLEMAS JURÍDICOS.**

En atención a lo decidido por el juez a-quo y a los argumentos de la apelación, corresponde a este Despacho dar respuesta a los siguientes problemas jurídicos:

**i).-** ¿Cuál es la acción que se intenta en esta oportunidad y cuáles son los requisitos para su procedencia?

¿Se acredita la condición de propietario en cabeza de los demandantes y, por ende, su legitimación en la causa por activa?

**ii).-** Dadas las particularidades del presente caso ¿es cierto que no le asiste la legitimación en la causa por pasiva al BANCO POPULAR S.A. como lo concluyó el juez en su sentencia?

¿Quién se puede decir que ostenta la calidad de poseedor de las franjas de terreno objeto de reivindicación?

**iii).-** ¿Se demostró, en efecto, la identidad entre lo pretendido por la parte actora, lo que muestran los títulos de dominio que exhibió en el presente proceso y lo poseído por el demandado?

¿Qué podemos decir de la prueba trasladada que se arrió al plenario, proveniente del proceso de deslinde y amojonamiento que cursó entre las partes ante el Juzgado 2º Civil Municipal de Yumbo?

**iv).**- ¿A qué conclusiones llegó el perito en el dictamen decretado de oficio por el juez a-quo?

¿Las mismas fueron desvirtuadas por la parte demandada?

¿Es cierto que el concepto pericial debió tener en cuenta la ubicación espacial de todo el sector denominado Cencar, con el fin de *"...ubicar y situar a cada uno de los predios en la superficie del territorio CENCAR en Yumbo valle del Cauca..."*?

¿Es cierto que al no encontrarse esto en el dictamen pericial se *"...afecta la cartografía catastral precisa de las áreas signadas en este conflicto de intereses, hacen imposible dentro del fallo apelado, el hallazgo del POLIGONO concreto y parcela de la gran finca del sector CENCAR..."*?

¿Es suficiente el argumento de la demandada según el cual *"...en uso y gala de BUENA FE, se rigió por el plano de área, cabida y extensión que en su momento levantó el Departamento de Planeación del municipio de Yumbo Valle del Cauca..."*?

**v).**- ¿Es acertada la decisión del juez a-quo de no condenar en frutos a la parte demandada al considerarla poseedora de buena fe?

**vi).**- ¿Qué pasa con la condena en costas ordenada por el juez a-quo a favor del BANCO POPULAR S.A. y a cargo de la parte actora? ¿Es posible controvertir en este estadio procesal la suma fijada por concepto de agencias en derecho?

## **C.- RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS.**

### **c.1.- De la acción reivindicatoria de dominio.**

El artículo 946 del Código Civil señala: *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”*

Entonces, la acción reivindicatoria está establecida para que el propietario de un bien pueda pedir para sí la posesión que está en cabeza de otro. Ella, se ha dicho, siendo una acción real, constituye la más eficaz defensa del derecho de dominio.

Al respecto, ha explicado la Corte que *“...la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque 'en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho...’* (SC21822-2017), de modo que *“...por regla general, sólo el actual poseedor de la cosa puede ser sujeto pasivo de la demandada reivindicatoria; excepcionalmente ésta podrá dirigirse contra el que fue poseedor y dejó de serlo, pero jamás contra quien es mero tenedor de la cosa cuya restitución así se busca...”* (Sentencia del 24 de junio de 1980).

También ha explicado la jurisprudencia nacional que<sup>1</sup>:

*“Justamente, ejercida la actio reivindicatio por el dueño de la cosa, sobre éste gravita la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal que no exista duda respecto de aquél cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado’ (...).*

---

<sup>1</sup> CSJ. SC211-2017.

*"En torno a esta última cuestión, la identidad supone la absoluta coincidencia entre la cosa cuya propiedad pertenece al demandante, la reivindicada y la poseída por el demandado, necesaria para el éxito de la acción, 'al punto que tal amparo no es posible de no mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio y lo poseído por el demandado, por supuesto que la 'identidad del bien reivindicado se impone como un presupuesto de desdoblamiento bifronte, en cuanto la cosa sobre que versa la reivindicación, no solamente debe ser la misma poseída por el demandado, sino estar comprendida por el título de dominio en que se funda la acción, vale decir que de nada serviría demostrar la identidad entre lo pretendido por el actor y lo poseído por el demandado, si la identidad falta entre lo que se persigue y el bien a que se refiere el título alegado como base de la pretensión' (...)"<sup>2</sup>.*

## **c.2.- Conclusión a partir de la prueba.**

**c.2.1.-** Como ya lo vimos, nos encontramos ante el ejercicio de la acción reivindicatoria de dominio que contempla el artículo 946 del Código Civil y que permite al dueño de la cosa recuperar su posesión cuando ésta se encuentre en cabeza de otra persona.

De este modo, los presupuestos que la estructuran son: **i).**- Propiedad: que el actor tenga el derecho de dominio sobre el bien reivindicable; **ii).**- Posesión: que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor; **iii).**- Singularidad: que se trate de cosa singular o cuota determinada proindiviso de aquella; e **iv).**- Identidad: homogeneidad en el bien objeto de la controversia, de modo que el reivindicado sea el mismo que posee el demandado. La ausencia de alguno de estos elementos, trunca la prosperidad de la acción reivindicatoria<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 16 de diciembre de 2011, expediente 00018.

<sup>3</sup> Así lo estableció la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 8 de agosto de 2016. Exp. 00213.

Acerca del cumplimiento del primer presupuesto de la acción reivindicatoria y que se relaciona con el presupuesto de la legitimación en la causa por activa, conviene analizar lo siguiente:

Respecto del predio del señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO obra en el expediente la Escritura Pública No. 2.732 del 22 de diciembre de 2010 por medio de la cual el citado adquirió el 85% del derecho de dominio del inmueble descrito en los hechos de la demanda, como también la Escritura Pública No. 1.808 del 29 de septiembre de 2011 mediante la cual adquirió el 15% restante; ambos instrumentos públicos debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria 370-236208.

En cuanto al predio de la sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA., fue allegada con la demanda la Escritura Pública No. 2.056 del 26 de diciembre de 2012, por medio de la cual dicha compañía adquirió el derecho de dominio del predio descrito en los hechos del libelo, estando debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-236358.

No habiendo entonces discusión sobre la referida documentación, es claro que se encuentran legitimados por activa los demandantes para ejercer la acción de dominio aquí intentada.

En estos términos quedan despejados los interrogantes de nuestro primer problema jurídico.

**c.2.2-** Análisis aparte merece la legitimación en la causa por pasiva del BANCO POPULAR S.A. y de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., en virtud del contrato de leasing que -si se quiere- dio origen a la Escritura Pública No. 1.517 del 17 de julio de 2008, por medio de la cual el BANCO

POPULAR S.A. adquirió el predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-557698 para entregárselo en *arrendamiento financiero leasing* a la empresa GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., quien lo recibió en su condición de locatario en el aludido leasing financiero.

Y decimos que merece un análisis aparte porque hemos de recordar que la presente acción debe dirigirse contra el poseedor del bien objeto de la reivindicación de dominio y, en este aspecto, el contrato de leasing genera algunas dudas referentes a quién ejerce realmente la posesión más allá de que sea la entidad financiera quien figure como propietario inscrito ante la oficina de instrumentos públicos; situación que la parte actora zanjó demandando a ambas entidades, pero sin ofrecer mayor claridad en este aspecto si se tiene en cuenta que, a pesar de ejercer la acción contra GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., en diversos pasajes del proceso manifestó que es el banco quien ejerce la posesión a través de su locatario, que es un mero tenedor, e insistió en la legitimación por pasiva de la entidad bancaria por la mera condición de ser la propietaria inscrita del bien involucrado en este litigio.

Así pues, hemos de precisar en primer lugar que, sin lugar a dudas, con la celebración del contrato de leasing y el otorgamiento de la E.P. 1.517 del 17 de julio de 2008, el BANCO POPULAR S.A. (antes LEASING POPULAR CFC S.A.) adquirió el derecho de dominio del Lote 5E que posteriormente fue entregado en arrendamiento a GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., a cambio del pago de los cánones mensuales con la facultad de ejercer al final la opción de compra.

Según se acordó en la cláusula 4° del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO No. 6593"<sup>4</sup> *"La entrega del (los) bien (es) objeto del contrato la realizará el fabricante, constructor proveedor del (los) bien (es) que constituye (n) el objeto de este, en los términos señalados para la adquisición de los mismos por el LOCATARIO. Quien (es) declaran haber recibido **su mera tenencia** en perfecto estado de funcionamiento y a su entera disposición".* (Resalta la Sala).

En cuanto a la opción de adquisición, ésta quedó contemplada en la cláusula 1 de la "Parte VIII" del contrato, fijándose para tal efecto el pago de la suma de \$ 32.265.000 el día 4 de agosto de 2006; en caso de que el locatario no ejerciera dicha acción se dispuso en la cláusula 2° del mismo apartado la obligación del locatario de restituir el bien dentro de los tres (3) días siguientes a la terminación del convenio.

Ahora bien, en cuanto al estado actual del contrato, el BANCO POPULAR S.A. certificó el día 11 de enero de 2019 que a esa fecha *"los cánones del (os) contrato (s) de leasing antes mencionado (s) se encuentra (n) totalmente pagado (s) desde el día 11 de noviembre de 2016, encontrándose pendiente de efectuar la correspondiente transferencia del inmueble por ejercicio de la opción de compra, obligación que está a cargo de los locatarios del contrato"*<sup>5</sup>.

De acuerdo con lo anterior, es claro para la Sala que, es cierto que en principio GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. no recibió más que la mera tenencia del predio distinguido con el folio de matrícula No. 370-557698, Lote 5E, en virtud del contrato de leasing financiero celebrado con el BANCO POPULAR S.A.; no obstante, como lo informa la entidad la totalidad de

---

<sup>4</sup> Fl. 475 y s.s. del expediente. Págs. 25 y s.s. del archivo digital denominado "292869" del cuaderno principal.

<sup>5</sup> Fl. 452 del expediente. Pág. 93 del archivo digital denominado "292867" del cuaderno principal.

los cánones fueron cancelados el 11 de noviembre de 2016 y se ejerció por parte del locatario la respectiva opción de compra, estando pendiente el trámite para realizar la *transferencia del inmueble*, situación ésta que fue corroborada por el representante legal de la demandada cuando en su interrogatorio de parte manifestó que *“pagaron toda la deuda en el 2016, no han podido diligenciar los documentos para hacer traspaso a su favor, [pero] el pago de todo ya se realizó”*.

De este modo, es claro para las partes del contrato que el mismo se encuentra cancelado en su totalidad desde el año 2016 como también lo es, que GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. decidió hacer uso de la opción de compra contemplada en el convenio, estando pendiente el otorgamiento del respectivo instrumento público y la tradición que le permita acreditar a dicha sociedad la titularidad del derecho de dominio.

En este escenario y sin necesidad de remontarnos a años atrás, pues recordemos que la contestación de la demanda por parte de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., en la que invocaba como excepción la prescripción adquisitiva de dominio (ordinaria y extraordinaria) se tuvo por extemporánea, podemos decir que, al menos desde el año 2016, es GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. quien ejerce la posesión sobre el predio involucrado en este litigio, a tal punto que el mismo BANCO POPULAR S.A. repele en su contestación de la demanda esta condición, mientras que su otrora locataria insiste en su condición de poseedora en el escrito de apelación en el que reitera, por supuesto que en forma totalmente extemporánea, la prescripción adquisitiva de dominio (ordinaria y extraordinaria).

Es claro entonces que, en el caso particular, la falta de legitimación en la causa por pasiva del BANCO POPULAR S.A. se encuentra más que acreditada toda vez que, más allá de figurar aún como propietario inscrito, lo cierto es que la posesión sobre el bien la ejerce única y exclusivamente GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. y aun cuando su posición frente al predio en su condición de locatario hubiese generado dudas durante la vigencia del contrato de leasing, a estas alturas esas dudas quedan despejadas cuando se demostró en el plenario que para ambas partes dicho convenio se encuentra cancelado en su totalidad y que GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. ejerció la opción de compra en su oportunidad, valga decir, en el mes de noviembre de 2016, con anterioridad a la presentación de esta demanda que tuvo lugar en el año 2018.

Ahora, el que dicha sociedad reconozca que falta por realizar el trámite de la escritura pública que lo acredite como propietario inscrito del predio, en modo alguno ello puede entenderse como el reconocimiento de dominio ajeno, sino más bien como la conciencia que se tiene de que falta un trámite para -si se quiere- legalizar o formalizar su condición de poseedor del predio.

Por todo lo anterior, considera la Sala que es acertada la decisión del juez *A quo* en punto de la falta de legitimación en la causa por pasiva del BANCO POPULAR S.A., siendo GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. la única legitimada para resistir la pretensión reivindicatoria de la parte actora que, como se ha insistido, debe dirigirse contra el poseedor del bien, calidad que claramente ostenta GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. al menos a partir del año 2016 por lo dicho líneas atrás, mucho antes de la fecha de presentación de esta demanda.

En estos términos damos respuesta a nuestro segundo problema jurídico.

**c.2.3.-** Ahora bien, realizadas las anteriores precisiones acerca de la legitimación en la causa por activa y por pasiva, corresponde verificar la presencia de los presupuestos que hacen referencia a la singularidad e identidad del bien, respecto de lo cual ha explicado la Corte Suprema de Justicia que<sup>6</sup>:

*«(...) supone la absoluta coincidencia entre la cosa cuya propiedad pertenece al demandante, la reivindicada y la poseída por el demandado, necesaria para el éxito de la acción, 'al punto que tal amparo no es posible de no mediar certeza absoluta de la correlación entre lo que se acredita como propio y lo poseído por el demandado (...)».*

*Como lo sostuvo en otra ocasión, "[a]l lado del dominio en el demandante, la posesión del accionado y que el proceso verse sobre cosa singular o cuota determinada de ella, es requisito estructural de toda acción reivindicatoria que exista identidad entre el bien de propiedad del primero, cuya recuperación reclama, y el materialmente detentado por el segundo.*

*"En punto de tal exigencia, la Corte ha predicado en forma constante e invariable que 'tiene doble alcance, puesto que, por una parte, hace referencia a la correlación que debe existir entre el predio cuya reivindicación se solicita con aquel que es de propiedad del actor, y, por otra, a que el bien reclamado corresponda al poseído por la parte demandada' (...)"*<sup>7</sup>.

*Sobre lo mismo recabó que de los "(...) elementos estructurales de la acción reivindicatoria, que la Corte ha precisado en numerosas ocasiones con base en lo dispuesto en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil (derecho de dominio del demandante; posesión actual del demandado; identidad entre el bien perseguido por el demandante y el poseído por el demandado, y que se trate de una cosa singular reivindicable o una cuota determinada proindiviso sobre una cosa singular), el atinente a la identidad del bien se proyecta sobre dos aspectos: dice relación tanto a la indispensable coincidencia entre el bien cuya titularidad exhibe el actor y aquél que detenta el demandado poseedor, como a la identidad que debe existir entre éste y el*

---

<sup>6</sup> CSJ. SC211-2017.

<sup>7</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 27 de mayo de 2015, expediente 00205.

*señalado en la demanda, conforme a la exigencia del artículo 76 del Código de Procedimiento Civil (...).*

*"La determinación y singularidad de la cosa pretendida -expuso la Sala en las providencias citadas- define el ámbito de la acción del dómine a tal punto que si el bien cuya restitución ha reclamado no quedó debidamente individualizado y determinado en el juicio, no procede decretar la reivindicación»<sup>8</sup>...".*

En síntesis, la verificación de este requisito de la acción reivindicatoria exige que la cosa que posee el demandado sea la misma que reclama el dueño y muestran sus títulos de dominio exhibidos en juicio, lo cual se obtiene *"...de cotejar objetivamente la prueba de la propiedad en cabeza del actor, la demanda y los medios de persuasión útiles para el efecto. Ese ejercicio permite determinar si el terreno detentado por el accionado, en realidad corresponde al reclamado por aquél..."<sup>9</sup>.*

Veamos entonces si la parte actora logró acreditar la singularidad e identidad del bien en el presente asunto:

- **Predio del señor LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO:**

En su demanda, la parte actora identificó el lote de propiedad del señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO, denominado Lote A1 y distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-236208, del cual aportó el respectivo certificado de tradición, transcribiendo los linderos que figuran en sus títulos de dominio.

De igual modo, se aportó la Escritura Pública No. 2.732 del 22 de diciembre de 2010, mediante la cual el señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO adquirió en la disolución y liquidación de la sociedad

---

<sup>8</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 27 de agosto de 2015, expediente 00128.

<sup>9</sup> Ver pie de página No. 6.

Inversiones Pinares Ltda. en Liquidación, el 85% del derecho de dominio sobre el lote de terreno *"denominado como LOTE A, MANZANA A1, de propiedad de la Sociedad en liquidación. Ubicado en el municipio de Yumbo, en el Valle del Cauca, en la Central de Carga denominada CENCAR, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-0236208, de la Oficina de Registro de Cali, y comprendido dentro de los siguientes linderos generales..."*<sup>10</sup>

Se agregó que los linderos generales del predio son, según consta en el aludido instrumento público los siguientes..."<sup>11</sup>:

<sup>10</sup> "MANZANA A1, de la CENTRAL DE CARGA, CENCAR, ubicado en la Autopista Cali-Yumbo, Glorieta al Aeropuerto, con un área total de 26.944 metros cuadrados, y cuyos linderos generales son los siguientes: Partiendo del punto A1' de coordenadas 21.287.658 N – 15.145.373 E al punto Z-D de coordenadas 21.676.264 N – 15.287.731 E en línea recta en una distancia de 41.86 mts con la línea férrea de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, que de Cali, conduce a Yumbo, del punto Z-C de coordenadas 21.591.807 N – 15.333.100 E, en línea recta en una distancia de 95.87 metros, lindando con el lote 5C de propiedad que fue o es de CENCAR; del punto Z-C de coordenadas conocidas al punto A5' de coordenadas 21.512.753 N – 15.379.511 E, en línea recta en una distancia de 91.67 metros con el lote 5E que es o fue de CENCAR, del punto A5' de coordenadas ya conocidas al punto A2' de coordenadas 21.507.364 N – 15.332.480 E, en línea curva, pasando por lo puntos A4' y A3', en una distancia de 57.12 metros, lindando con la Diagonal 2ª que se une con la Avenida 10ª de la nomenclatura provisional de CENCAR; del punto A2' de coordenadas ya conocidas al punto A3 de coordenadas 21.372.426 N – 15.282.781 E, en línea recta en una distancia 143.80 metros con la Avenida 10ª de la nomenclatura provisional de la urbanización; del punto A3 de coordenadas conocidas al punto A2 de coordenadas 21.401.959 N – 15.202.524 E, en línea recta en una distancia de 85.51 metros con el lote 6ª de propiedad que fue o es del Fondo Rotatorio de Aduanas; del punto A2 de coordenadas conocidas al punto A1 de coordenadas 21.282.676 N – 15.160.248 E, en línea recta en una distancia 126.56, con el mismo lote 6ª del Fondo Rotatorio de Aduanas; del punto A1 de coordenadas también conocidas en una distancia de 15.69 metros en línea recta, lindando con el callejón Propal, cerrando el polígono (...) Los linderos generales de "CENCAR S.A.", CONSTAN EN LA ESCRITURA PUBLICA DEL RECLAMENTO (sic) DE PROPIEDAD HORIZONTAL que lo rige, los cuales el comprador declara conocer y aceptar".

<sup>11</sup> "POR EL ORIENTE; del punto A1' (prima) al punto distinguido en el plano como 01 en línea recta en 127.01 metros lineales, del punto 01 al punto 02, en el mismo plano en 37.586 metros lineales, del punto 02 en línea recta hasta el punto ZD en 248.369 metros lineales, todos los del oriente colindando con línea férrea de los Ferrocarriles Nacionales de Colombia en la vía Cali – Yumbo; por el NORTE del punto ZD al punto ZC en 95.289 metros lineales colindando con lote que es o fue de Mario Humberto Lopera Ospina; y del punto ZC al punto A5' en 90.986 metros lineales con tierra que es o fue de Grúas de Occidente; por el OCCIDENTE del punto A5' al punto A4' en 30.417 metros lineales vía pública al medio; Calle 12A; del punto A4' al punto A3' en 10.954 metros vía pública al medio, Calle 12A; Del punto A3' al punto A2' en 11.217 metros lineales, con vía pública al medio, Calle 12A; Del punto A2' pasando por el punto 05 hasta encontrar el punto 06 en el plano en 73.777 metros lineales vía pública al medio, Calle 12A; del punto 06 del plano a escala al punto A3 en 37.586 metros lineales vía pública al medio Calle 12A; por el SUR, Del punto A3 al punto A2 en 85.545 metros lineales, con lote que es o fue de la DIAN. POR EL OCCIDENTE, del punto A2 hasta alcanzar el punto A1 del plano en 126.556 metros lineales con lote que es o fue de la DIAN, y por el SUR, del punto A1 al punto A1' en 15.686 metros lineales con callejón Propal...".

Se allegó también la E.P. 1.808 del 29 de septiembre de 2011, por medio de la cual el señor Arbeláez Arango adquirió el 15% restante del derecho de dominio sobre el lote de terreno que se describió con los mismos linderos generales contenidos en el instrumento público anterior.

Fueron arrimadas también con la demanda las Escrituras Públicas Nos. 2.199 del 14 de junio de 1991 y 2.267 del 20 de junio de 1991, mediante las cuales la sociedad Inversiones Pinares Ltda. adquirió de la Fundación para la Educación Superior -FES- y de PREVER LIMITADA, respectivamente, el 100% del derecho de dominio sobre el lote en mención, delimitado con los mismos linderos generales contenidos en las escrituras públicas 2.732 y 1.808.

Luego de referir los resultados de la prueba pericial practicada al interior del proceso de deslinde y amojonamiento que cursó entre las mismas partes y al momento de formular su pretensión principal, la parte actora solicitó que se declare que pertenece el dominio al señor LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO *"...de los 287.94 M2 que invadió la parte demandada en la parte suroriente referente a GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. y para el lote del demandante LUIS DARÍO ARBELÁEZ, por el noroccidente en forma triangular, o la que se pruebe en el proceso. Porción de terreno que hace parte del inmueble de propiedad del señor Luis Darío Arbeláez Arango, predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-236208..."*.

Lo anterior, transcribiendo nuevamente los linderos generales del predio con matrícula inmobiliaria No. 370-236208 y trayendo a colación la identificación que de las áreas en conflicto hizo el perito en el proceso de deslinde y amojonamiento a partir del sistema de coordenadas.

- **Predio de TRANSPORTES ATLAS LTDA.**

En su demanda, la parte actora identificó el lote de propiedad de la sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA., denominado Lote 5C y distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-236358, del cual aportó el respectivo certificado de tradición, transcribiendo los linderos que figuran en sus títulos de dominio.

De igual modo, se aportó la Escritura Pública No. 2.056 del 26 de diciembre de 2012, mediante la cual la sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA. adquirió de Mario Humberto Lopera Ospina el derecho de dominio sobre el *"LOTE 5C, identificado con la matrícula inmobiliaria 370-236358, y número predial: 01-040100030552901, ubicado en el Municipio de Yumbo, Departamento del Valle del Cauca, y sobre la Autopista Cali-Yumbo, en el sitio conocido como CENCAR, con un ÁREA APROXIMADA DE 9.727,12 Metros Cuadrados y cuyo linderos especiales son los siguientes..."*<sup>12</sup>:

Fueron arrimadas también con la demanda las Escrituras Públicas Nos. 5.696 del 24 de septiembre de 1993, 2.371 del 26 de diciembre de 2001 y 5.500 del 23 de diciembre de 2004, mediante las cuales el señor Mario Humberto Ospina adquirió el 100% del derecho de dominio sobre el lote en mención, delimitado con los mismos linderos generales contenidos en la escrituras pública 2.056.

---

<sup>12</sup> Partiendo del punto ZE de coordenadas 21.775.018N, 15.322.128F, en línea recta, en distancia de 104.57 metros, lindando con Ferrocarriles Nacionales de Colombia, en la vía que de Cali conduce a Yumbo. Del punto Z-E de coordenadas conocidas al punto Z-B de coordenadas 21.750.228N-15.389.487E, en una distancia de 71.78 metros. En línea recta lindando con el lote 5A del plano general de la Urbanización. Del punto Z-B de coordenadas conocidas al punto Z-C de coordenadas 21.591.807N, 15.333.100E, en línea recta en una distancia de 168.16 metros lindando con el Lote 5E del plano general de la Urbanización. Del punto Z-C de coordenadas conocidas al punto ZD de coordenadas también conocidas, punto de partida, en una distancia de 95.87 metros, lindando con el lote A1 del plano general de la Urbanización, cerrado así el polígono (...) Los linderos generales de "CENCAR S.A.", constan en la Escritura Pública del Reglamento de Propiedad Horizontal que lo rige, los cuales el comprador declara conocer y aceptar...".

Luego de referir los resultados de la prueba pericial practicada al interior del proceso de deslinde y amojonamiento que cursó entre las mismas partes y al momento de formular su pretensión principal, la parte actora solicitó que se declare que pertenece el dominio a la sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA. *"...de los 201.33 M2 que invadió la parte demandada que corresponde al noroccidente del lote de TRANSPORTES ATLAS LTDA., (...) y para los demandados es el sureste", o la que se pruebe en el proceso. Porción de terreno que hace parte del inmueble de propiedad de la sociedad Transportes Atlas Ltda., predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-236358...".*

Lo anterior, transcribiendo nuevamente los linderos generales del predio con matrícula inmobiliaria No. 370-236358 y trayendo a colación la identificación que de las áreas en conflicto hizo el perito en el proceso de deslinde y amojonamiento a partir del sistema de coordenadas.

Conforme con lo anterior, tenemos entonces que en la demanda y sus anexos fueron debidamente identificadas las áreas de terreno sobre las cuales se ejerce la acción de dominio, pues además de la identificación que se hizo del predio en su totalidad, lo mismo se hizo respecto del área cuya restitución se pretende, de tal manera que, como si se tratara de un predio que hace parte de otro de mayor extensión, se delimitó no sólo éste sino también aquél, se establecieron, digamos, no sólo las *áreas generales* de los predios sino también las *áreas especiales* de esas franjas que son, en últimas, sobre los cuales versa el objeto del litigio.

Todo esto a partir de la prueba trasladada del proceso de deslinde y amojonamiento que cursó entre las mismas partes y que por esa

circunstancia puede ser apreciada sin más formalidades en este asunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 174 del CGP, observando la Sala que en el informe pericial practicado en aquella oportunidad también se llegó a la conclusión de que existían unas franjas de terreno de propiedad de los demandantes que en la actualidad se encuentran dentro del cerramiento realizado por GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., solo que en dicha prueba lo que se indicó es que respecto del Lote A1 la franja de terreno en conflicto era de 287.94 m<sup>2</sup>, en tanto que respecto del Lote 5C lo era de 201.33 m<sup>2</sup>.

Aspecto éste que fue corroborado con ocasión de la prueba de oficio decretada en este asunto y ante la insistencia del juez *A quo* en la audiencia en la cual se surtió la contradicción del concepto pericial<sup>13</sup>, en el cual el perito luego de establecer que respecto del Lote A1 existe un ligero desplazamiento del lindero sur de **GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.** en un área de 239.46 m<sup>2</sup> y que respecto del Lote 5C el desplazamiento del lote de la demandada es de 210.14 m<sup>2</sup> estableció -si se quiere- los *linderos especiales en términos de puntos cardinales* de cada una de esas áreas de la siguiente manera:

- Área de 239,46 m<sup>2</sup> (comprendida por los puntos G-ZC-W-G del plano elaborado por el perito, que en realidad estaría comprendida por los puntos G-ZC-W'-W-G):

-Por el nor-occidente: 76.82 metros lineales con predio A1, predios de Banco Popular y Darío Arbeláez(puntos G a ZC).

-Por el sur: 79 metros *aproximadamente* del lindero Banco Popular (puntos G a W).

---

<sup>13</sup> A partir del minuto 35:00 de la audiencia de instrucción y juzgamiento.

-Por el Oriente: Aproximadamente 7.20 metros lineales (puntos W a W')

Explicó también que como es un triángulo el que se forma, no hay lindero occidental, realizando esta descripción desde el Lote E *"para establecer el área que éste se ha desplazado"*, aclarando además que las coordenadas del punto de referencia "ZC" (mencionado en las E.P. 2732, 1808 y 2056) son las mismas del punto "7" que menciona la escritura pública del predio poseído pro GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., siendo entonces éste *"el punto común para los tres predios (...) el mojón puede desaparecer pero no las coordenadas"*.

- Área de 210.14 m<sup>2</sup> (comprendida por los puntos V-Q-ZC-W'-V del plano elaborado por el perito):

-Por el norte: 5.50 metros lineales (puntos V a Q).

-Por el oriente: 39.29 metros lineales (puntos Q a ZC o punto 7 que es el mismo).

-Por el sur: 7.50 metros lineales (puntos W' a ZC).

-Por el occidente: 33 metros lineales (puntos V a W').

Estableciendo así el perito, los *linderos especiales* de las franjas de terreno desplazadas en términos de puntos cardinales tomando siempre como referencia el predio de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., observando que aunque en el plano no se graficó el punto W', a partir de su exposición en la audiencia es posible establecer la ubicación de este punto, de tal manera que el área en conflicto respecto del Lote A1 se encuentra comprendida por los puntos **G-ZC-W'-W-G**, en tanto que

respecto del Lote 5C el área en conflicto abarca los puntos **ZC-Q-V-W'-ZC** o, lo que es lo mismo, **V-Q-ZC-W'-V**.

Superada por el mismo perito, esta pequeña imprecisión a partir del mismo plano que aportó el perito y de la sustentación que en audiencia hizo de su experticia, observa la Sala que, analizado en su conjunto el concepto pericial, sus conclusiones se muestran claras, precisas, exhaustivas y detalladas; en él se explica el método empleado y los fundamentos técnicos del mismo, indicando que el levantamiento topográfico se realiza *"con GNS Satelital, lo que nos da un PLANO GEORREFERENCIADO con coordenadas MAGNAS SIRGAS CALI, obteniendo las siguientes mediciones hechas directamente en el terreno objeto de este Proceso Judicial..."*, lo cual se encuentra acorde con el sistema actual que impera en nuestro país<sup>14</sup>.

En este aspecto, se resalta que la metodología empleada por el perito en cuanto obtuvo las mediciones hechas directamente en terreno es lo que demandaba un litigio como el que ahora nos ocupa si se tiene en cuenta que, no es un secreto que en nuestro país es de común ocurrencia que el área registral, esto es, la que figura en la escritura pública, no coincida necesariamente con el área real verificada directamente en el terreno a partir de los linderos consignados en los diferentes instrumentos públicos en los que conste la tradición de los predios, máxime cuando estamos hablando de tradiciones que datan de muchos años atrás en los cuales incluso el sistema de medición era diferente al actual y con menos recursos tecnológicos para ofrecer una mayor exactitud y precisión.

---

<sup>14</sup> A manera de ejemplo se puede citar la Resolución No. 070 de 2011 del IGAC que en su artículo 30 dispone que todos los documentos gráficos o imágenes relacionadas con los procesos de formación, actualización y conservación catastral *"deberán utilizar el datum magna sirgas"*, designándose dicho datum como el oficial en nuestro país.

Quizás por esto es que muy importante el hallazgo que resalta el perito en su experticia según el cual *"el punto de referencia como lindero denominado ZC, es el que aparece en las escrituras 2732 y 1808 de DARIO ARBELÁEZ RANGO; Escritura Pública 2056 de Transportes Atlas Ltda. Y con la Escritura Pública 1517 del 17 07 2008 Notaría de Yumbo de Grúas de Occidente, donde el punto ZC se encuentra referenciado como #7 con Coordenadas CENCAR: 21591807N 15333100E, dejando en claro, que el punto, mojón o referencia, podrá desaparecer, mas no, las Coordenadas dadas a ese lindero"*; aspecto éste que nos permite constatar el punto en común para los tres (3) predios materia de litigio, que coincide con lo consignado en los instrumentos públicos de adquisición y a partir del cual, explica el perito, *"siendo este punto, común para los tres predios (...) se procede a su restitución en planos, en coordenadas MAGNA SIRGAS CALI, ante la inexistencia material de dicho punto, mojón o referencia, el que se ubicaría materialmente en el terreno, al interior de la construcción de Grúas de Occidente..."*.

Siendo así, se reitera, las conclusiones del perito en cuanto a las franjas de terreno de propiedad de los demandantes y sobre las cuales ejerce posesión GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. no lograron ser desvirtuadas por la parte demandada, ni en la audiencia en la cual fue controvertida la experticia ni con los argumentos expuestos en el recurso de apelación, para lo cual ha de tenerse en cuenta que en ninguna de sus intervenciones se sustenta técnicamente el porqué debía acudirse a las coordenadas originales del proyecto Cencar o el porqué debía incluirse en el levantamiento topográfico los demás predios de la manzana catastral, máxime cuando consta en los certificados de tradición que todos los predios fueron excluidos de lo que entonces fue la propiedad horizontal Cencar.

En este punto pertinente es mencionar que, cuestionado el perito sobre el particular, explicó que no había necesidad de ubicar las antiguas coordenadas de Cencar por cuanto se tiene un sistema global de navegación por satélite que *"nos da las coordenadas del sector simplemente desplazando los equipos por los linderos del terreno (...) la tecnología de hoy en día da la posibilidad de hacerlo con el sistema global de navegación por satélite"*, no había necesidad, insiste, de ubicar las antiguas coordenadas del proyecto Cencar si podían hacerlo a través de las coordenadas *magna sirgas*, para lo cual agregó que, lo que se hizo fue colocar las coordenadas que están en los títulos tal como están más lo que encontró en el terreno *"y lo trabaja con las coordenadas magna sirgas que le da el equipo (...) luego hace trasposición de coordenadas a través del AUTOCAD y determina plano anterior con el actual"*, el cual arrojó un plano similar al que se tiene con la diferencia que encontraron unos desplazamientos de los linderos ya descritos<sup>15</sup>. Informó también que respecto del Lote 5E, el levantamiento hecho con sus cercas y muros arrojó un área real de 4.909 m<sup>2</sup>, no sabe la razón por cuanto el predio tiene los linderos totalmente claros, para lo cual agregó que con las coordenadas que constan en la experticia se hizo la alinderación del predio, siendo estas coordenadas las que establecen la posición real del lote de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. en el terreno donde se hizo la experticia; finalmente indicó el perito que *"a simple ojo se ve que hay una anomalía en ese lindero"* por cuanto tiene un ligero desplazamiento hacia el sur del lote A1 que forma un triángulo *"esa muela es la que está desplazada"*.

Al respecto, es de anotar que no se trata aquí que la restitución de las franjas de terreno debidamente identificadas en la experticia implique

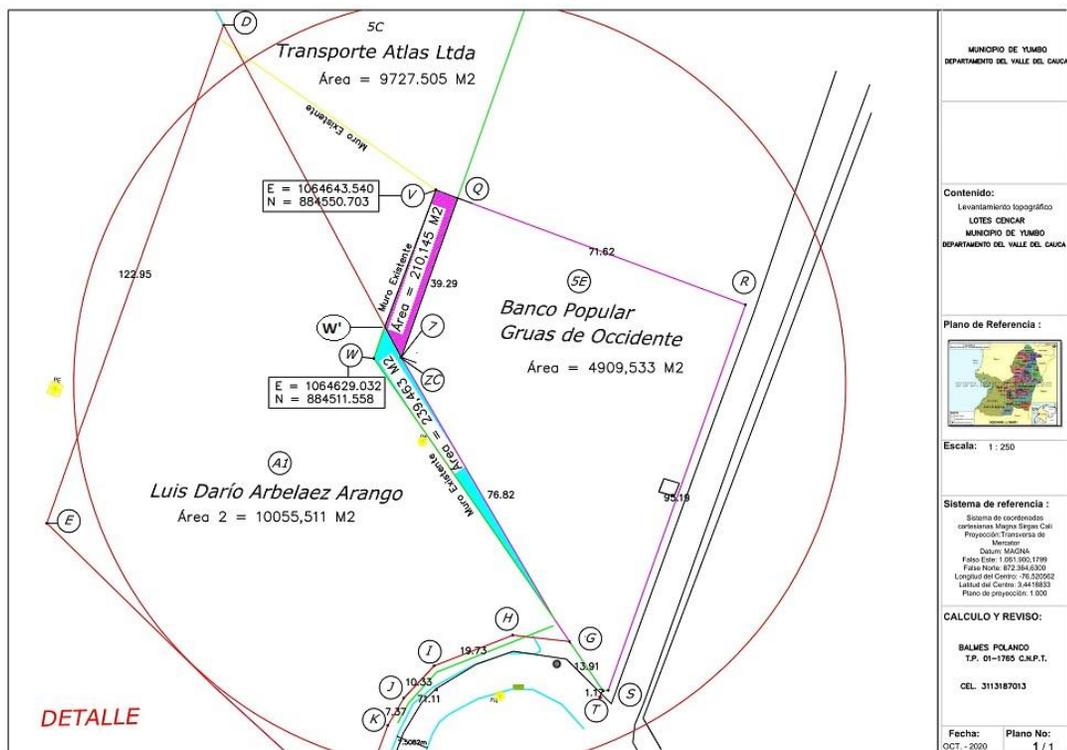
---

<sup>15</sup> Explicación que se dio en la audiencia de instrucción y juzgamiento aproximadamente a partir de 1:02 minutos.

que GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. pueda -si se quiere- compensar o recuperar dichas áreas *girando* o *desplazando* el polígono como lo sugiere la parte demandada, esto con el fin de alcanzar en terreno el área que figura en su escritura pública porque, como ya se dijo, fácilmente puede suceder que ambas no coincidan, siendo necesarios este tipo de levantamientos topográficos para aclarar y actualizar áreas y cabidas a partir de la verificación de los respectivos linderos, siendo del caso mencionar que si la queja de Grúas radica en que producto de la experticia el área de su predio termina siendo inferior a la que registra la escritura pública, ha de tenerse en cuenta que la adquisición del lote 5E se hizo como cuerpo cierto según se lee en la E.P. 1.517 del 17 de julio de 2008 por lo que, en todo caso, cualquier controversia sobre el particular no corresponde ser dirimida con los aquí demandantes

Por todo lo anterior, considera la Sala que el levantamiento topográfico realizado por el perito es suficiente para dar sustento a las pretensiones de la demanda, en cuanto se refiere a la restitución del área de 239,463 m<sup>2</sup> respecto del Lote A1 y del área de 201.145 m<sup>2</sup> respecto del lote 5C, concepto éste que, vale la pena anotar, fue acogido en su totalidad por el juez *A-quo* en su sentencia y por ello, constituye el objeto de la apelación de la parte demandada, sobre la cual se pronuncia la Sala en esta decisión, siendo del caso resaltar que, al menos en lo que interesa, no existe contradicción con el dictamen que se rindió en el proceso de deslinde y amojonamiento, si se tiene en cuenta que la diferencia en cuanto al área de las franjas identificadas en aquella oportunidad y en ésta no es significativa en función del área total de los lotes involucrados en el presente litigio

Así pues, se reitera, se abre paso la reivindicación de las franjas de terreno en la forma como fueron establecidos por el perito en su concepto pericial y conforme al plano por él aportado, con la ubicación del punto W' conforme a lo ya anotado:



Ahora bien, en su escrito de apelación la parte demandada insiste en que el cerramiento realizado obedeció al levantamiento topográfico que en su momento realizaron los topógrafos del Departamento de Planeación Municipal de Yumbo. Al respecto, el testigo Félix Enrique Palacio, topógrafo que realizó levantamiento topográfico en el año 2010, indicó que el documento emanado de la Oficina de Planeación de Yumbo "...no es un levantamiento topográfico, porque carece de las informaciones básicas para ser (sic) en su momento un chequeo posterior, veo que no aparece cuadro de coordenadas de los delta y tampoco cuadro de

*coordenadas de polígono (...) es un esquema donde nos tratan de ilustrar la configuración de un polígono...<sup>16</sup>.*

Así también lo informó el testigo Juan Fernando Vásquez Guzmán en el proceso de deslinde y amojonamiento, topógrafo que fue contratado por GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. a raíz de la controversia surgida con los demandantes, quien indicó que el documento emanado de la Oficina de Planeación Municipal de Yumbo *"...es un plano que no cumple con las especificaciones técnicas apropiadas para un levantamiento topográfico, pero están bien acotadas las aristas del polígono, y en el terreno el cerramiento de GRÚAS DE OCCIDENTE concuerda con medidas dictadas por el departamento de planeación de yumbo"*, punto sobre el cual agregó que *"...si nos guiamos con lo que hoy es inmodificable como punto de partida, es decir, las vías existentes y la vía férrea existente, el área en escritura sí es mayor que el área de terreno..."*

No es suficiente, pues, el estudio que en su momento realizó la Oficina de Planeación del Municipio de Yumbo para restar todo mérito al caudal probatorio ya referido que ha dado cuenta, en todo caso, que existe un desplazamiento de los linderos de GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. respecto de los lotes A1 y 5C de propiedad de los demandantes, máxime cuando el mismo muestra en la zona de controversia un lindero en línea recta que no se ve reflejado con la realidad del terreno, tal como fue informado en el trámite de este proceso.

Así quedan despejados los interrogantes de nuestro tercer problema jurídico.

---

<sup>16</sup> Pág. 61, archivo 292863 del expediente electrónico.

**c.2.4.-** Siendo entonces acertada la decisión del juez *A-quo* de ordenar la restitución de las franjas de terreno determinadas por el perito en su experticia, es del caso abordar lo relacionado con la condena en frutos solicitada en la demanda y sobre la cual insiste la parte actora en su escrito de apelación, siendo del caso anotar que se estudia este argumento toda vez que si bien no fue mencionado por la apoderada judicial en la audiencia al momento de apelar la sentencia de primera instancia, sí lo fue en el escrito que posteriormente presentó dentro del término previsto en el artículo 322 del CGP y luego fue debidamente sustentando ante esta instancia. De conformidad con lo prescrito por el artículo 717 del Código Civil, se denominan frutos civiles, los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido y es ésta misma codificación, la que determina que "*Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen...*"<sup>17</sup>

El primero de los aspectos a considerar tiene que ver con la calificación de la condición que tiene la demandada GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. respecto a la posesión que ejerce, cuestión de importancia si en cuenta se tiene que, de su consideración de ser de buena o mala fe, corresponderá la condena a la restitución de los frutos.

Lo primero para decir es que, en principio, comparte esta Sala la apreciación del Juez *A-quo* acerca de la buena fe de la demandada, si se tiene en cuenta que más allá de la precisión del estudio elaborado por la Oficina de Planeación Municipal de Yumbo, lo cierto es que en su momento GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. confió en lo que le fue indicado por la autoridad pública municipal y a partir de ello realizó el cerramiento

---

<sup>17</sup> Artículo 718 del Código Civil.

de su predio: así fue informado por la demandada en el trámite de este proceso y ello no fue desvirtuado por la parte actora.

No obstante, entiende la Sala que dicha presunción de buena fe desapareció, al menos, al momento en que la sociedad demandada fue notificada de la existencia del proceso y por ende del auto admisorio de la demanda<sup>18</sup>, por cuanto se entiende que la buena fe no es compatible con el hecho de que se sepa que hay una persona que reclama el dominio de la cosa, máxime cuando la controversia entre las partes data desde mucho antes del inicio del presente proceso e incluso ya fue objeto de otro escenario procesal como lo fue el de deslinde y amojonamiento, de allí que la demandada a partir, se reitera, de la notificación de la demanda, se la debe tener como un poseedor de mala fe, pues su permanencia en el predio la hizo sabiendo de la obligación que tenía de restituir las franjas de terreno reclamadas por la parte actora, en detrimento del patrimonio de ésta.

Entendido entonces que la demandada a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda debe considerársela como poseedor de mala fe, aquella está obligada a restituir junto con el inmueble, los frutos reclamados, así lo enseña el artículo 964 del Código Civil<sup>19</sup>, estableciendo que la restitución no es sólo de los frutos percibidos, sino

---

<sup>18</sup> Enero 17/2019 – Aviso 291 del CGP.

<sup>19</sup> Código Civil. Artículo 964. Restitución de Frutos. El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.//Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.//**El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.**//En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos. (Resalta la Sala).

de los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo el bien en su poder.

El legislador entonces, reconoce la buena fe, estatuyendo que el poseedor con dicha calidad no está obligado a reconocer o restituir junto con la cosa, los frutos que el dueño del bien hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad hasta cuando se hubiere trabado la relación jurídico-procesal, pues a partir de esa fecha, desaparece la presunción de buena fe que ostentaba quien se señaló como el extremo pasivo de la relación jurídica y esa obligación de retribuir los frutos, es atribuible a que el dueño de la cosa es dueño también de lo que produzca.

Siendo acertado que la buena fe reconocida al poseedor lo exime del pago de frutos como lo consideró el juez en su sentencia, lo que se dejó de considerar en la sentencia es que, como quedó visto y tal como lo dispone el artículo 964 del Código Civil, esa calidad deja de presumirse en el momento en que se traba la relación jurídico procesal que, en este asunto, tuvo lugar el 17 de enero de 2019 con la notificación de la demandada por aviso.

Así pues, con el fin de proceder a la respectiva liquidación, vemos como en la demanda dichos frutos se estimaron bajo la gravedad de juramento en la suma de \$ 43.155.210 para el señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO y \$ 26.106.003 para TRANSPORTES ATLAS LTDA., a partir de un valor de arrendamiento mensual por m<sup>2</sup> de \$ 1.684, multiplicado por las áreas de las franjas de terreno y por los meses de *ocupación* calculados desde el momento en que los demandantes adquirieron los lotes A1 y 5C, respectivamente.

Con posterioridad y como lo anunciara en la demanda, se allegó *avalúo de renta*<sup>20</sup> en el que a través del método de comparación o de mercado, se tasó el promedio del valor del canon mensual por metro cuadrado únicamente respecto del Lote A1 y sobre cada una de las áreas del predio (patio de maniobras, bodega doble altura y oficinas); cálculo del que se tomará la metodología empleada por el perito y el valor unitario de \$ 2.050 tasado para el área de patio de maniobras, si se tiene en cuenta que las franjas de terreno objeto de este proceso se ubican en el área de cerramiento del predio.

Es de anotar que, aunque probatoriamente hablando, podríamos decir que el juramento estimatorio que se hizo en la demanda es suficiente prueba de los frutos civiles reclamados por la parte actora al no haber sido objetado por la parte demandada, lo cierto es que el mismo se prestó para un período de tiempo (de 2011/2012 a 2018) en el que la Sala no reconocerá frutos civiles por lo ya expuesto, además de que tuvo en cuenta unas áreas de terreno que no corresponden a las que finalmente fueron demostradas en este proceso, motivo por el cual es necesario para esta instancia ajustar la respectiva liquidación tomando en cuenta eso sí, los parámetros tenidos en cuenta no sólo en dicho juramento sino también en la experticia que también fue aportada por la parte actora para tal efecto, en la cual se tasó el valor del arrendamiento por m<sup>2</sup> para el año 2019, anualidad a partir de la cual se reconocerán frutos civiles a favor de los demandantes.

Así pues, serán estos los puntos de partida para calcular el valor del canon mensual para cada una de las áreas de las franjas de terreno determinadas en el concepto pericial practicado en este proceso y, a

---

<sup>20</sup> Pág. 43. Archivo expediente digital "292869" del cuaderno principal.

falta de otro criterio (que ni siquiera fue esbozado en el dictamen aportado por la parte actora), para calcular el arrendamiento de los años 2020, 2021 y lo que va corrido del año 2022, se acudirá al IPC de cada uno de los mencionados años, así:

- **Para el área de 239.463 m<sup>2</sup>:**

<b>Año</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>IPC</b>	<b>Valor canon mensual actualizado</b>	<b>Valor arrendamiento anual</b>
2019	\$ 2.050.00	3.80	\$ 490.889,15	\$ 5.610.977,28
2020	\$ 2.128.00	1.61	\$ 509.577,26	\$ 6.114.927,17
2021	\$ 2.162.00	5.62	\$ 517.719,00	\$ 6.212.628,07
2022	\$ 2.284.00		\$ 546.933,49	\$ 4.922.401.42
			<b>Total.....</b>	<b>22.860.933,94</b>

Conforme con lo anterior, tenemos que por concepto de frutos civiles la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. adeuda al señor LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO la suma de **VEINTIDÓS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRÉS PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$ 22.860.933,94)** causados desde el 17 de enero de 2019 hasta septiembre de 2022, los cuales además deberán ser reconocidos hasta la fecha en que se haga la restitución material de la franja de terreno al actor.

- **Para el área de 210.145 m<sup>2</sup>:**

<b>Año</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>IPC</b>	<b>Valor canon mensual actualizado</b>	<b>Valor arrendamiento anual</b>
2019	\$ 2.050.00	3.80	\$ 430.797,25	\$ 4.924.012,57
2020	\$ 2.128.00	1.61	\$ 447.188,56	\$ 5.366.262,72

2021	\$ 2.162.00	5.62	\$ 454.333,49	\$ 5.452.001,88
2022	\$ 2.284.00		\$ 479.971,18	\$ 4.319.740,62
			<b>Total.....</b>	<b>20.062.017,79</b>

Conforme con lo anterior, tenemos que por concepto de frutos civiles la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. adeuda a la sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA. la suma de **VEINTE MILLONES SESENTA Y DOS MIL DIECISIETE PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$ 20.062.017,79)** causados desde el 17 de enero de 2019 hasta septiembre de 2022, los cuales además deberán ser reconocidos hasta la fecha en que se haga la restitución material de la franja de terreno a la sociedad actora.

En síntesis, la calidad con que se lo trata a la demandada **GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.** como poseedor de buena fe, por lo ya expuesto, sólo puede prolongarse hasta la fecha en que le fue notificado el auto admisorio de la demanda, pues a partir de allí tal calidad desaparece para trastrocarse a poseedor de mala fe, de tal modo que la demandada está obligada a restituir junto con las franjas de terreno determinadas en este proceso, los frutos civiles que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad y lo debe hacer desde el 17 de enero de 2019, data en la que recibió notificación y traslado de la demanda por aviso, en las sumas previamente liquidadas.

En estos términos damos respuesta a nuestro cuarto problema jurídico.

**c.2.5.-** Para finalizar sólo resta por decir que, al mantenerse la decisión sobre la falta de legitimación en la causa por pasiva del BANCO POPULAR S.A., ha de mantenerse también la condena en costas

impuesta a su favor y a cargo de la parte actora, sin que sea éste el momento procesal para cuestionar el monto fijado por concepto de agencias en derecho por parte del juez *A-quo*.

#### **D.- CONCLUSIÓN.**

Así las cosas, al estar satisfechos los presupuestos de la acción reivindicatoria sobre las franjas de terreno descritas por el perito en su dictamen, se impone confirmar los numerales 1º, 2º, 4º, 6º, 7º y 8º de la parte resolutive de la sentencia apelada precisando, tal como lo hizo el juez *A-quo*, que la restitución de las áreas de 239.463 m<sup>2</sup> y de 210,145 m<sup>2</sup> (a favor de LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO y TRANSPORTES ATLAS LTDA., respectivamente) se hará conforme a lo consignado en los planos elaborados por el perito.

Por otra parte, se revocará el numeral 3º para, en su lugar, condenar a GRÚAS DE OCCIDENTE S.A. al pago de los frutos civiles liquidados en esta providencia a favor de cada uno de los demandantes, como también se revocará el numeral 5º al ser innecesaria la inscripción de esta providencia en los respectivos folios de matrícula.

Por lo demás, y frente a la réplica presentada por el BANCO POPULAR S.A. es del caso anotar que, además de no ser la persona legitimada para invocar la *vía de hecho* y la *nulidad insaneable por falta de defensa técnica* en que supuestamente incurrió el Juzgado al rechazar por extemporánea la contestación de la demanda presentada por GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., es lo cierto que esta situación fue definida en el trámite de la primera instancia, sin que dicha sociedad formulara los recursos de ley o ejerciera las acciones para la defensa de sus

intereses, siendo que sus quejas frente a la prueba pericial ya fueron despejadas en acápite anterior.

## **VII.- DECISIÓN.**

En consecuencia, esta Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** los numerales 1º, 2º, 4º, 6º, 7º y 8º de la parte resolutive de la sentencia apelada precisando, tal como lo hizo el juez A-quo que la restitución de las áreas de 239.463 m<sup>2</sup> y de 210,145 m<sup>2</sup> (a favor de LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO y TRANSPORTES ATLAS LTDA., respectivamente) se hará conforme a lo consignado en los planos elaborados por el perito.

**SEGUNDO.- REVOCAR** el numeral 3º para, en su lugar, **CONDENAR a GRÚAS DE OCCIDENTE S.A.** al pago de los frutos civiles de la siguiente manera:

- Al señor **LUIS DARIO ARBELÁEZ ARANGO** la suma de **VEINTIDÓS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRÉS PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$ 22.860.933,94)** causados desde el 17 de enero de 2019 hasta septiembre de 2022, los cuales además deberán ser reconocidos hasta la fecha en que se haga la restitución material de la franja de terreno al actor.

- A la sociedad **TRANSPORTES ATLAS LTDA.** la suma de **VEINTE MILLONES SESENTA Y DOS MIL DIECISIETE PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$ 20.062.017,79)** causados desde el 17 de enero de 2019 hasta septiembre de 2022, los cuales además deberán ser reconocidos hasta la fecha en que se haga la restitución material de la franja de terreno a la sociedad actora.

**TERCERO.- REVOCAR** el numeral 5° de la parte resolutive de la sentencia, al ser innecesaria la inscripción de esta providencia en los respectivos folios de matrícula.

**CUARTO.- CONDENAR** en costas de segunda instancia a la parte demandada en favor de la parte actora, para lo cual el Magistrado sustanciador señala por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**QUINTO.-** Cumplido el trámite de instancia, **REGRESE** el expediente al Juzgado de origen.

### **NOTIFIQUESE Y DEVUELVASE**

Firmado electrónicamente

**FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES**

Firmado electrónicamente

**JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA**

Rad. 76001 – 31 – 03 – 002 – 2018 – 00245 - 01 (9893)

Firmado electrónicamente

**JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA**

Firmado Por:

**Flavio Eduardo Cordoba Fuertes**  
**Magistrado**  
**Sala 003 Civil**  
**Tribunal Superior De Cali - Valle Del Cauca**

**Julian Alberto Villegas Perea**  
**Magistrado**  
**Sala Civil**  
**Tribunal Superior De Cali - Valle Del Cauca**

**Jose David Corredor Espitia**  
**Magistrado**  
**Sala 007 Civil**  
**Tribunal Superior De Cali - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0eb51e53f3cf797afd7c3d76f0cadaa041f96f32cc952e780745053d56200031**

Documento generado en 04/10/2022 02:41:06 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Doctor:

**VICTOR HUGO SANCHEZ FIGUEROA**

Juez 2 Civil del Circuito de Cali

Correo electrónico: j02cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicado:	760013103002-2018-00245-00
Proceso:	Verbal, acción Reivindicatoria.
Demandantes:	Transportes Atlas Ltda. y Luis Darío Arbeláez A.
Demandados:	Banco Popular S. A. y Grúas de Occidente S. A.
Asunto:	Adjunto pago costas a favor del Banco Popular S.A.

**YOLANDA MAINIERI MEDINA**, abogada en ejercicio, actuando como apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, mediante el presente **adjunto prueba de pago de cuatro millones de pesos (\$4.000.000), por concepto de las costas judiciales** a las que fueron condenados mis poderdantes Transportes Atlas Ltda. y Grúas de Occidente S. A. a favor del Banco Popular S. A., demandado en el proceso de la referencia.

El pago se realizó mediante el depósito judicial realizado hoy 12 de diciembre de 2022 en el Banco Agrario de Colombia, oficina Pasoancho de esta ciudad de Cali, a órdenes de la cuenta del Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali 760012031002 y para el proceso de la referencia.

Me permito adjuntar escaneado el depósito judicial indicado.

Señor Juez,



**YOLANDA MAINIERI MEDINA**  
T. P. 60.744 del C. S. de la J.



**Banco Agrario de Colombia**  
NIT. 800.037.800-8

12/12/2022 11:17 Cajero: edsanche

Oficina: 6925 - CALI - PASOANCHO  
Terminal: B6925CJ0426F Operación: 331173608

**Transacción: RECEPCION PAGO DJ PIN INDIVI**

**Valor: \$4,000,000.00**

Costo de la transacción: \$0.00  
Iva del Costo: \$0.00  
GMF del Costo: \$0.00

Secuencial PIN : 671274  
Tipo ID consignante : CC - CEDULA DE CIUDADANIA  
ID consignante : 43495962  
Nombre consignante : YOLANDA MAINIERI MEDINA  
Juzgado : 760012031002 002 CIVIL CIRCUITO  
Concepto : 1 DEPOSITOS JUDICIALES  
Número de proceso : 76001310300220180024500  
Tipo ID demandante : N - NIT JURIDICAS  
ID demandante : 8903010707  
Demandante : TRANSPORTES ATLAS LT ARBELAEZ  
Tipo ID demandado : N - NIT JURIDICAS  
ID demandado : 8600077389  
Demandado : BANCO POPULAR BANCO POPULAR  
Forma de pago : EFECTIVO  
Valor operación : \$4,000,000.00

Valor total pagado : \$4,000,000.00

Código de Operación : 262836932  
Número del título : 469030002860732

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de

Secretaría: Cali, 23 de febrero de 2023. A Despacho del señor Juez el presente proceso para decidir sobre la petición de auto ejecutivo. Sírvase proveer.

CARLOS VIVAS TRUJILLO  
SECRETARIO

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
Cali (V), veintitrés (23) de febrero dos mil veintitrés (2023)

**RAD: 76001-31-03-002-2018-00245-00**

Teniendo en cuenta los escritos que anteceden, donde la parte demandante, solicita librar orden de pago en contra de la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., quien no ha cancelado los valores contenidos en la Sentencia de Segunda Instancia del 4 de octubre de 2022, proferida por el Tribunal Superior de Cali y, Como quiera que la anterior solicitud de mandamiento de pago es procedente y se ajusta a las exigencias de los artículos 82 al 90, 306 y 422 del C.G.P., el Juzgado,

**RESUELVE:**

A. ORDENAR a la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., pagar a favor del señor **LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO**, las siguientes cantidades de dinero:

1. Por la suma de \$ **22.860.933,94**, por concepto de los frutos civiles causados desde el 17 de enero de 2019 hasta septiembre de 2022 de conformidad con Sentencia de Segunda Instancia del 4 de octubre de 2022 proferida por el Tribunal Superior de Cali.
  - 1.1 Por los **INTERESES DE MORA** sobre el valor anterior desde el 1 de octubre de 2022 a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia hasta que efectúe el pago total de la obligación.
2. Por los **FRUTOS CIVILES** que se causen a partir del 1 de octubre de 2022 hasta la fecha en que se haga la restitución material de la franja de terreno por Grúas de Occidente S.A.
  - 2.2 Por los **INTERESES DE MORA** sobre el valor anterior desde el 1 de octubre de 2022 a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

B. ORDENAR a la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., pagar a favor de la sociedad **TRANSPORTES ATLAS LTDA.**, las siguientes cantidades de dinero:

- 1 Por la suma de \$ **20.062.017,79**, por concepto de los frutos civiles causados desde el 17 de enero de 2019 hasta septiembre de 2022 de conformidad con Sentencia de Segunda Instancia del 4 de octubre de 2022 proferida por el Tribunal Superior de Cali.
  - 1.1 Por los **INTERESES DE MORA** sobre el valor anterior desde el 1 de octubre de 2022 a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia

Financiera de Colombia hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

2. Por los **FRUTOS CIVILES** que se causen a partir del 1 de octubre de 2022 hasta la fecha en que se haga la restitución material de la franja de terreno por Grúas de Occidente S.A.

2.1 Por los **INTERESES DE MORA** sobre el valor anterior desde el 1 de octubre de 2022 a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

C. ORDENAR a la sociedad GRÚAS DE OCCIDENTE S.A., pagar a favor del señor **LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO** y la sociedad **TRANSPORTES ATLAS LTDA.**, las siguientes cantidades de dinero:

1. Por la suma de \$ **11.893.000**, por concepto de **COSTAS PROCESALES** liquidadas por este Juzgado notificado por estados el 21 de octubre de 2022, auto que se encuentra ejecutoriado y en firme.

1.1 Por los **INTERESES** moratorios de la anterior suma a partir del 27 de octubre de 2022 hasta que se verifique el pago total de la obligación, a la tasa del 6% anual.

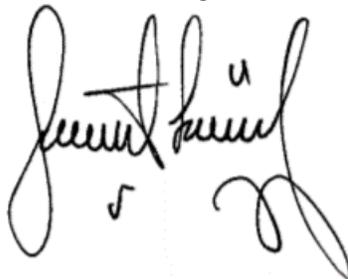
D. Por las costas que se llegaren a causar en el proceso.

E. Téngase el presente auto como notificado al demandado por estados, de conformidad con el Art. 306 del C.G.P.

F. Dentro del término de los cinco (5) días contados a partir de la notificación personal que de este auto reciba, cumpla el demandado con la obligación que se le cobra por este medio, advirtiéndole que cuenta con el término de diez (10) días para proponer excepciones.

G. TÉNGASE en cuenta a la Dra. YOLANDA MAINIERI MEDINA, para actuar como apoderada inscrita, en representación de señor LUIS DARÍO ARBELÁEZ ARANGO y la sociedad TRANSPORTES ATLAS LTDA.

**NOTIFÍQUESE**



**VÍCTOR HUGO SÁNCHEZ FIGUEROA**  
Juez

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO  
SECRETARIA

Cali, 8 DE MARZO DE 2023

Notificado por anotación en ESTADO No. 039 de  
esta misma fecha.-

El Secretario,

**CARLOS VIVAS TRUJILLO**