

LUIS HERNEY POLANIA BARREIRO  
A B O G A D O  
TEL 301 4934702  
luishpobar8@gmail.com

Neiva, Julio 21 de 2020.

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA  
-SALA CIVIL - FAMILIA - LABORAL  
NEIVA - HUILA -

REF: PROCESO DECLARATIVO REIVINDICATORIO DE MAYOR  
CUANTIA  
DTE: SOCIEDAD COLOMBIAN TOYS & GIFTS LTDA.  
DDO: INVERSIONES INMOVILIARIAS LTDA. INVERAUTOS LTDA.  
RAD: 2016-00-237-01.

LUIS HERNEY POLANIA BARREIRO, Abogado titulado e inscrito, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá D. C., identificado como aparece junto a mi firma, apoderado de la parte demandante, encontrándome dentro de la oportunidad procesal correspondiente, **sustento el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia**, en los siguientes términos:

1°. Declaró la sentencia recurrida, probada la excepción de mérito denominada "*Ausencia de derecho de dominio de Colombian Toys sobre el lote BB, identificado con la matrícula inmobiliaria 200-201523*", negando las pretensiones de la demanda, con fundamento en que al resolver **el primer problema jurídico** (*Registro 1:39:46 horas del audio*) respecto de si Colombian Toys detenta el absoluto dominio de la franja de terreno objeto de reivindicación o si es de propiedad de la demandada como lo planteó la contestación de la demanda, concluyó que la aclaración de área del lote BB estaba soportada en los actos administrativos proferidos por el IGAC, de los cuales se debe presumir su legalidad, pues no han sido derogados y que no hubo ningún acto caprichoso por parte de la demandada al respecto..

En cuanto al **segundo problema jurídico** (*Registro 2:02-13 horas del audio*) que identificó como el de establecer si a través de la Prueba pericial y la Inspección Judicial era posible acreditar el dominio en cabeza de la demandada o servía para garantizar la propiedad del lote BB en cabeza de la actora, concluyó que no, porque, dijo, la única prueba *ad substantiam actus* era a través del título, precedido del modo.

Respecto del **tercer problema jurídico** (*Registro 2:21:07 horas del audio*) relacionado con establecer si el despojo de la posesión referida en la demanda se realizó antes o después que la demandante adquiriera en licitación pública el lote 4, concluyó que el propietario del lote Esso los Dujos, señor Hernando Falla Duque ha venido ejecutando actos de señor y dueño del mismo desde el momento en que le fue entregado en forma formal, realizando desde entonces obras para las que obtuvo licencia de construcción de obra nueva.

Terminó el frugal análisis aceptando que para el Despacho resultó muy confusa la situación para establecer si el muro que refiere la demanda fue construido en terreno de propiedad de la parte actora o de la demandada, pero como el dictamen rendido por el Ingeniero Baracaldo, aportado por la demandada, en su criterio corresponde a una medición técnica apropiada, pues dijo, no solo midió el lote BB, sino el lote 4, le otorgó la calidad de plena prueba, concluyendo que el muro es divisorio de esos lotes y fue construido donde existía el lindero de alambre de púa, sin que ello signifique el despojo reclamado por parte de la demandante.

2°. El análisis farragoso de los medios de prueba hecho en la sentencia y que sirvió de fundamento para tomar la determinación que puso fin al proceso permite concluir sin dubitación que:

1. El a-quo no comprendió el verdadero contenido y alcance de la demanda, ni lo que ella pretendía. Así lo reconoció expresamente al manifestar que todo le parecía confuso.
2. El análisis probatorio estuvo dirigido exclusivamente a valorar los medios de prueba presentados por la parte demandada.
3. Se equivocó el a-quo al referir que el Perito Baracaldo también midió el lote cuatro, de donde concluyó erradamente que al dictamen había que otorgarle el valor de plena prueba.
4. En la valoración de las pruebas omitió flagrantemente la existencia del dictamen pericial ordenado por el mismo Despacho, vertido por el perito oficial IVAN PUENTES.
5. Tampoco se ocupó el Despacho de analizar los demás medios de prueba documentales y testimoniales allegados legal y oportunamente por la parte actora y que obran en el proceso.

3°. Lo primero por decir, es que no coincide con la verdad procesal la afirmación contenida en la parte resolutive de la sentencia en el sentido que la parte demandada probó la excepción de mérito denominada "*Ausencia de derecho de dominio de Colombian Toys sobre el lote BB, identificado con la matrícula inmobiliaria 200-201523'*", pues en el expediente aparece acreditado que la demandante nunca pretendió que se reconociera la propiedad sobre la totalidad del lote BB, sino de la porción de terreno

de 445.36 m<sup>2</sup> de la que la demandada entró en posesión irregular en las circunstancias descritas en la demanda, respecto de la cual solicitaba su reivindicación, pero como la sentencia interpretó que Colombian Toys no acreditó el derecho de dominio del Lote BB, no de la franja de 445.36 m<sup>2</sup> reclamada en reivindicación, como lo dijimos antes, la sentencia alteró el genuino sentido de la demanda y sus pretensiones.

A una determinación diferente hubiere llegado la sentencia si el Despacho, cumpliendo con su obligación constitucional, hubiere analizado los medios de prueba legal y oportunamente allegados al proceso, en su conjunto y conforme las reglas de la sana crítica, que acreditan que *La propiedad y dominio del bien reivindicable en cabeza de la demandante COLOMBIAN TOYS* está debidamente acreditada con la inscripción del acta de remate y su auto de aprobación de fecha **24 de abril de 2008** proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de la ciudad, en la anotación 13 del certificado de tradición No. 200-105548 (*PRUEBA de la demanda No. 1 y 2*), con el acta de entrega real y material del lote 4 al señor DAGOBERTO MARIN FERNANDEZ por parte del secuestre, de fecha **20 de junio de 2008**, en la que se dejó constancia de sus **linderos**; que tenía una extensión de 16.224 m<sup>2</sup> y que se encontraba encerrado por sus cuatro costados por estantillos de madera y alambre de púas, medios de prueba que obran en el plenario y que no fueron cuestionados por la parte demandada y que acreditan el derecho real de dominio sobre todo el lote 4, inclusive de la porción de 445.36 m<sup>2</sup> objeto de reivindicación, en cabeza de la parte demandante.

Sobre la apreciación de las pruebas conforme las reglas de la sana crítica, la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

*“...La apreciación individual y conjunta de las pruebas según las reglas de la sana crítica no es un concepto vacío, ni una válvula de escape de la que el juez puede echar mano para dar la apariencia de racionalidad y juridicidad a sus intuiciones, tabúes, posturas ideológicas, emociones, prejuicios culturales, políticos, sociales o religiosos, o a sus sesgos cognitivos o de “sentido común”. Es, por el contrario, un método de valoración de las pruebas que impone a los jueces reglas claras y concretas para elaborar sus hipótesis sobre los hechos a partir del uso de razonamientos lógicos, analógicos, tópicos, probabilísticos y de cánones interpretativos adecuados, que constituyen el presupuesto efectivo de la decisión.*”

*“La valoración del significado individual de la prueba es un proceso hermenéutico, pues consiste en interpretar la información suministrada por el medio de prueba a la luz del contexto dado por las reglas de la experiencia, las teorías e hipótesis científicas y los postulados de la técnica. Para realizar tal*

labor, el juez debe contrastar la consistencia del contenido de la prueba, es decir su adecuación o correspondencia con la realidad, mediante el análisis de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos, a partir de las cuales infiere la coherencia del relato, es decir su ausencia de contradicciones y su mérito objetivo.

"Estos criterios objetivos garantizan el cumplimiento de la obligación que tiene el juez de motivar las sentencias como garantía del derecho constitucional a la prueba que asiste a las partes..." (Subrayado nuestro) (Sala de Casación Civil – Corte Suprema de Justicia – Sentencia CS 9193-2017, del 29 de marzo de 2017. M P. Dr. Ariel Salazar Ramírez).

Además, desde el **20 de junio de 2008**, fecha de la entrega real y material de la totalidad Lote 4, la SOCIEDAD COLOMBIAN TOYS & GIFTS LTDA (*Ver a folio 393 y 394 del cuaderno 1ª*) ha venido ejerciendo de forma tranquila y pacífica el pleno derecho de dominio y propiedad de toda el área de 16.224 m<sup>2</sup>, dentro de los cuales se encuentra el área de 445.36 m<sup>2</sup> objeto de reivindicación, que se encuentra ubicado en la carrera 2ª. No. 25C-05 INT., de la ciudad de Neiva, realizando actos de señor y dueño y cancelando oportunamente el impuesto predial como aparece acreditado con las certificaciones que obran como **PRUEBAS No 7 y 25**, mismo derecho de dominio que venían realizando de antaño sus anteriores propietarios y que respetuosamente solicito tener en cuenta al momento de realizar el estudio de los títulos respectivos, si a ello hubiere lugar.

Área de 16.224 M<sup>2</sup> y linderos que coinciden con los descritos en las escrituras públicas No. 5489 del **29 de noviembre de 1993** (*Folio 349 y s,s del cuaderno 1A*) en la que se desenglobó del de mayor extensión y la No. 1704 del **23 de Mayo de 1996** (*PRUEBA D. No. 8*) con la que INES FALLA DE BUENO transfirió su derecho de dominio y posesión a la CONSTRUCTORA DEL NORTE LTDA, ambas debidamente inscritas en las anotaciones 1 y 3 del Certificado de tradición No. 200-105548 (*PRUEBA de la demanda No. 1*), documentos con los que se acredita la cadena ininterrumpida de títulos registrados.

También está probado en el proceso con la simple lectura del certificado de tradición 200-201523, que la demandada INVERAUTOS no posee título que acredite la propiedad de la franja singularizada de terreno de 445.36 m<sup>2</sup> reclamada en reivindicación, ya que la referida área no aparece inscrita en ese certificado (*Prueba D. No.16*), siendo esa

porción de terreno de la exclusiva propiedad de la SOCIEDAD COLOMBIAN TOYS & GIFTS LTDA, desde fecha anterior a la posesión alegada por la demandada.

4°. Ahora, como la pretensión reivindicatoria se funda en el hecho que la demandada entró en posesión irregular de la franja de terreno reclamada cuando construyó el muro divisorio entre el lote BB de Inverautos y lote 4 de Colombian Toys, bastaba analizar los medios de prueba en su conjunto y conforme las reglas de la sana crítica para hallar que también está acreditado en el expediente que los anteriores propietarios del lote BB (*señores HERNANDO FALLA DUQUE y HERNANDO FALLA SIERRA*), en el transcurso del tiempo fueron ampliando el área de los lotes de mayor extensión, pasando de 7.600 m<sup>2</sup> a 9.260 m<sup>2</sup> ( *Ver escritura 936 del 25 de junio de 2009*) y luego a 10.645.24 m<sup>2</sup> como lo constató el informe del Topógrafo Jaime Trujillo, aspecto que fue confirmado por el dictamen del perito oficial IVAN PUENTES, todo ello en detrimento del área del lote 4 de propiedad de la demandante COLOMBIAN TOYS, maniobras que le permitieron a los nuevos propietarios de INVERAUTOS, entre quienes se encuentra el señor HERNANDO FALLA DUQUE, ocupar el área de 445,36 m<sup>2</sup>, objeto de reivindicación.

Para lograrlo, como aparece probado en el plenario, además de expandir el área de los lotes iniciales, se valieron del engaño al IGAC de quien obtuvieron resoluciones que son objeto de investigación por parte de los entes de control, y que como lo aclaró el Topógrafo Jaime Trujillo, no coinciden con las áreas consignadas en la escritura pública 936 del 25 de junio de 2009 , actos administrativos que como se sabe no otorgan la propiedad, como claramente lo establece el artículo 42 de la Resolución 0070 de 2011 expedida por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, *Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*, que palmariamente dispone:

*"ARTÍCULO 42.- Efecto jurídico de la inscripción catastral.- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio..."* (Subrayado nuestro).

Disposición que en este caso cobra pleno sentido, pues una cosa es que los actos administrativos proferidos por el IGAC se presuman legales, como lo refiere la sentencia y otra que constituyan título de dominio, ya que por sabido se tiene que éste se obtiene, mediante el título y el modo, elementos que no los conforman las mencionadas resoluciones, ni la escritura 936 de 25 de junio de 2009 con la cual se hizo aclaración de

área, englobe y desenglobe solicitados por los anteriores propietarios de los lotes de mayor extensión, recordemos que de siempre la Jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que ..

*"...Por manera que solamente cuando a la realización del título se suma la del modo, prodúcense ahí sí consecuencias jurídicas en punto de los derechos reales..." (Subrayado nuestro) (Sentencia 20 de junio de .2000).*

Pero además, para ocultarlo, los nuevos propietarios (*la empresa INVERAUTOS, de la cual hace parte como socio, uno de los antiguos propietarios, señor HERNANDO FALLA DUQUE*) construyeron entre finales del 2012 y principio de 2013 un muro divisorio en el lindero Norte del lote 4 y Sur del lote B.B., aprovechando que el predio se encontraba desocupado, sin contar con el consentimiento de mi representada, ni con el permiso de las autoridades locales a quienes burlaron, pues a pesar que colocaron aviso de sellamiento, lo destruyeron y continuaron con su construcción y sin contar con la licencia de construcción respectiva (*Ver certificaciones expedidas por las Curaduría 1ª. y 2ª. que obran a folios 44 y 45 cuaderno 1*), maniobras que permiten encuadrar su comportamiento posesorio, como de MALA FE, como lo consagra el inciso final del artículo 768 del Código Civil.

Pero también, valga recordar, que desde la audiencia inicial, las partes tuvimos como un hecho cierto y probado, la colindancia entre los lotes BB y 4 siendo por tanto irrelevante la afirmación del perito BARACALDO en el sentido que *"... ese muro no es un lindero, es una construcción interna ... pertenece a la firma Inverautos"* consignada en su dictamen y posterior versión, que entre otras cosas contradice el dicho del señor HERNANDO FALLA DUQUE quien aceptó en el interrogatorio de parte que la porción posterior de la bodega, colinda en parte con el lote 4; informe que resultó incompleto, impreciso y carente de fundamentos, pues se limitó a hacer levantamiento topográfico del lote BB y no del lote 4 como lo dice la sentencia, omisión que le imposibilitó constatar la reclamación contenida en la demanda y hacer cualquier confrontación de las áreas allí referidas, (*Audio, registros del 0:28:36 a 0:28:49 minutos*), pero además, si esa afirmación del perito fuera cierta, la demandada hubiera reclamado el terreno objeto de controversia mediante demanda de reconvención, la que se echa de menos dentro del presente proceso, y como lo pudo constatar el señor Juez, fue evidente la actitud y comportamiento evasivo del perito BARACALDO, por tanto, en nuestro concepto, su dictamen resulta carente de seriedad, solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad, como para tenerlo como plena prueba.

Lo que sí quedó prolijamente probado en el expediente señores Magistrados, es que con el Informe Técnico del Topógrafo Jaime Trujillo, el que fue ratificado y explicado amplia y claramente, es que el muro del que hizo levantamiento topográfico, SI es un muro divisorio y colindante entre los lotes BB y 4; que el área realmente ocupada por el lote BB, según sus mediciones, es de 5.316.81 m<sup>2</sup> más los 445.36 m<sup>2</sup> que halló como ocupados irregularmente por la demandada, y que el área del lote 4 es de 16.224 m<sup>2</sup>, menos los 445.36 m<sup>2</sup> ocupados por el lote BB y reclamados en reivindicación, ello según el levantamiento topográfico que realizó personalmente, el que dijo coincide con el que fuera aprobado por Planeación Municipal y la Curaduría Segunda de Neiva, documentos que fueron aportados al infolio como soporte de sus explicaciones.

Además, con el dictamen realizado por parte del Perito oficial, señor IVAN PUENTES, designado por el a-quo para obtener una tercera opinión, el que fuera inexplicablemente ignorado por la sentencia, fue posible establecer:

A. Que mediante la sobre-posición de los planos de los lotes BB de Inverautos y 4 de Colombian Toys, obrantes en el expediente, cuyas medidas dijo confirmó, el perito logró establecer sin duda alguna la ocupación material del lote BB sobre el LOTE 4 en un área que precisó en 445.36 m<sup>2</sup>, la que ubicó geográficamente al Norte del lote 4 y Sur del lote BB, **área que dijo encontró ocupada irregularmente por INVERAUTOS**, en la que halló parte de sus oficinas y del taller de mecánica; con relación al muro que describió como de 5 años de construido, y a pregunta del señor Juez respondió con absoluta claridad que " ...los lotes 4 y BB son colindantes, ese muro ...es divisorio de los dos lotes y colindancia ..." (Audio, registro 2:16:17 horas).

B. Que, como lo constató personalmente el señor Juez de primera instancia en la Inspección Judicial, sobre el referido muro divisorio colindante, existen servidumbres de paso y eléctricas, desagües de aguas negras y tubo de desfogue de planta eléctrica, que afectaron al lote 4 a tal grado que obligó a la demandante a modificar la construcción del Condominio Mediterráneo que actualmente allí se levanta, aspecto que también fue corroborado por el testigo FERNANDO CARRILLO Director de Obra del Condominio Mediterráneo en sus inicios y quien participó en el levantamiento topográfico del lote 4 y constató los mismos hallazgos descritos por el perito oficial IVAN PUENTES y el Topógrafo JAIME TRUJILLO, los que causaron graves perjuicios a la demandante, cuya indemnización fue reclamada en la demanda.

C. Que la antigüedad del muro divisorio y las construcciones halladas en el área de ocupación de 445.36 m<sup>2</sup>, es de aproximadamente 5 años, tiempo que coincide con lo afirmado por los testigos EDITH CABRERA Y GELMO BONILLA, quienes además de informar la forma como se percataron de su construcción, que el lindero con Inverautos primero era una cerca de madera y alambre, que éste inició en el costado oriental que colinda con el puente Pastrana o Las Vegas y terminó en la carrera 2ª. W, sector donde observaron un rótulo de sellado; en forma espontánea y conteste refirieron que su construcción inició en septiembre u octubre de 2012 y finalizó en febrero o marzo de 2013 (*4 meses de construcción*), fecha ésta última que también concuerda con la referida por el señor DAGOBERTO MARIN quien puso en conocimiento de las autoridades municipales su construcción irregular el 5 de marzo de 2013.

D. Que el área actualmente ocupada por el lote B.B. es de 5.316.81 m<sup>2</sup>, más los 445.36 m<sup>2</sup> ilegalmente ocupados por la demandada y la del lote 4, de 16.224 m<sup>2</sup> menos los 445.36 m<sup>2</sup> ocupados irregularmente por INVERAUTOS, como lo ratificaron el perito oficial IVAN PUENTES y el Topógrafo JAIME TRUJILLO, de donde se infiere con claridad el despojo realizado por la parte demandada de la porción de terreno que es objeto de la reivindicación.

5°. De otra parte, en cuanto a si a través de la Prueba Pericial y la Inspección Judicial era posible acreditar el dominio en cabeza de la demandante o servía para acreditar la propiedad del lote BB en cabeza de la actora, respecto de lo cual el a-quo concluyó que la única prueba *ad substantiam actus* era a través del título precedido del modo, ratifica nuestra teoría en el sentido que el Despacho no comprendió el sentido de la demanda, pues debo reiterar que la acción reivindicatoria propuesta se refiere a la restitución del área de 445.36 m<sup>2</sup> ocupados por INVERAUTOS, nunca de la totalidad del lote BB de propiedad de la demandada.

6°. Respecto del tema relacionado con establecer si el despojo de la posesión referida en la demanda se realizó antes o después que la demandante adquiriera en licitación pública el lote 4, para lo cual concluyó que el propietario del lote Esso Los Dujos, señor Hernando Falla Duque ha venido ejecutando actos de señor y dueño del mismo desde el momento en que le fue entregado en forma formal, realizando desde entonces obras para las que obtuvo licencia de construcción de obra nueva, en esa falacia incurrió el a-quo por la falta de confrontación con los demás medios de prueba aportados por la parte que represento, que como lo dije anteriormente, acreditan de una parte que éste (*El despojo*) se materializó con la construcción del muro descrito por los testigos que

informaron que inició en septiembre u octubre de 2012 y finalizó en febrero o marzo de 2013 (*Cuatro meses de construcción*), fecha ésta última que también concuerda con la referida por el señor DAGOBERTO MARIN quien puso en conocimiento de las autoridades municipales su construcción irregular el 5 de marzo de 2013 y que originó la Resolución de sellamiento emitida por la Inspección 5ª de Neiva que ordenó su suspensión, y de otra, que COLOMBIAN TOYS también ha ejercido actos de señor y dueño de toda el área del lote 4, inclusive de la franja de terreno de 445.32 m<sup>2</sup> objeto de reivindicación, desde el mismo momento en que le fue entregado por parte del Secuestre respecto de toda el área del lote 4, inclusive de la franja de terreno de 445.32 m<sup>2</sup> objeto de reivindicación.

7°. De otra parte, en cuanto a que para el Despacho resultó muy confusa la situación para establecer si el muro que refiere la demanda fue construido en terreno de propiedad de la parte actora o de la demandada, pero que como el dictamen rendido por el Ingeniero Baracaldo, aportado por la demandada, en su criterio corresponde a una medición técnica apropiada, quien dijo no solo midió el lote BB, sino el lote 4, le otorgó la calidad de plena prueba, concluyendo que el muro es divisorio de esos lotes y fue construido donde existía el lindero de alambre de púa, sin que ello signifique el despojo por parte de la demandada, reclamada por la actora., baste reseñar que el análisis en conjunto y con fundamento en las reglas de la sana crítica de los demás medios de prueba obrantes en el proceso y mencionados anteriormente despejan esa duda y conducen a la certeza que el mismo fue levantado en terrenos de propiedad de COLOMBIAN TOYS, como lo ratifican los dictámenes presentados por el Topógrafo JAIME TRUJILLO y el Perito Oficial IVAN PUENTES, pero además en el audio del 18 de abril de 2018 que contiene el testimonio del perito Baracaldo aparece que a una pregunta del apoderado de la actora en el sentido de "*Para efectos de lograr su trabajo señor Baracaldo, realizó usted el levantamiento topográfico del lote 4, en caso afirmativo si lo puede exhibir?*" (Audio, registro 0:28:36 minutos) manifestó claramente: "*..El.. el levantamiento total del lote 4 NO, yo chequé linderos del lote 4 sin hacer levantamiento porque no era el que me correspondía hacer en el informe...*" (Audio, registro: 0:28:49 minutos), omisión que contrario a lo afirmado por el a-quo en la sentencia, le imposibilitó constatar la reclamación contenida en la demanda y hacer cualquier confrontación de las áreas allí referidas y le resta credibilidad a su informe.

8°. Finalmente, en cuando a los **requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria**, en el proceso aparece acreditado:

8.1. *"La propiedad y dominio del bien reivindicable en cabeza de la demandante COLOMBIAN TOYS, ésta fue debidamente acreditada con la inscripción del acta de remate y su auto de aprobación de fecha 24 de abril de 2008 proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de la ciudad, en la anotación 13 del certificado de tradición No. 200-105548 (PRUEBA de la demanda No. 1 y 2), con el acta de entrega real y material del lote 4 al señor DAGOBERTO MARIN FERNANDEZ por parte del secuestre, de fecha 20 de junio de 2008, en la que se dejó constancia de sus linderos; que tenía una extensión de 16.224 m2 y que se encontraba encerrado por sus cuatro costados por estantillos de madera y alambre de púas, medios de prueba que obran en el plenario y que no fueron cuestionados por la parte demandada, que acreditan el derecho real de dominio sobre todo el lote 4, inclusive de la porción de 445.36 m2 objeto de reivindicación, en cabeza de la parte demandante.*

Además, desde el 20 de junio de 2008, fecha de la entrega real y material del Lote 4, la SOCIEDAD COLOMBIAN TOYS & GIFTS LTDA (*Ver a folio 393 y 394 del cuaderno 1ª*) ésta ha venido ejerciendo de forma tranquila y pacífica el pleno derecho de dominio y propiedad de toda el área de 16.224 m<sup>2</sup>, incluyendo los 445.36 m<sup>2</sup> objeto de reivindicación que se encuentra ubicado en la carrera 2ª. No. 25C-05 INT., de la ciudad de Neiva, realizando actos de señor y dueño y cancelando oportunamente el impuesto predial como aparece acreditado con las certificaciones que obran como PRUEBAS No 7 y 25, mismo derecho de dominio que venían realizando de antaño sus anteriores propietarios y que respetuosamente solicito tener en cuenta al momento de realizar el estudio de los títulos respectivos, si a ello hubiere lugar.

Área de 16.224 M2 y linderos que coinciden con los descritos en las escrituras públicas No. 5489 del 29 de noviembre de 1993 (*Folio 349 y s,s del cuaderno 1A*), en la que se desenglobó del de mayor extensión y la No. 1704 del 23 de Mayo de 1996 (PRUEBA D. No. 8) con la que INES FALLA DE BUENO transfirió su derecho de dominio y posesión a la CONSTRUCTORA DEL NORTE LTDA, ambas debidamente inscritas en las anotaciones 1 y 3 del Certificado de tradición No. 200-105548 (*PRUEBA de la demanda No. 1*), documentos con los que se acredita la cadena ininterrumpida de títulos registrados

También está probado en el proceso con la simple lectura del certificado de tradición 200-201523, que la demandada INVERAUTOS no posee título que acredite la propiedad de la franja singularizada de terreno de 445.36 m<sup>2</sup> reclamada en reivindicación, ya que la referida franja no aparece inscrita en ese certificado (*Prueba D. No.16*), siendo

esa porción de terreno de la exclusiva propiedad de la SOCIEDAD COLOMBIAN TOYS & GIFTS LTDA, desde fecha anterior a la posesión alegada por la demandada.

8.2. *La Posesión de la demandada INVERAUTOS sobre la franja de terreno de 445.36 m2, objeto de reivindicación.* Con la confesión de INVERAUTOS contenida en la contestación de la demanda (*Folio 193 C No. 1*), en la que aceptó tener la posesión de la franja de terreno de 445.36 m2, objeto de reivindicación y sobre la cual propuso la excepción de *Prescripción extintiva del derecho de dominio (Elementos Animus)*; a lo que se suman los testimonios bajo juramento de GELMO BONILLA y EDITH CABRERA, quienes clara y contundentemente manifestaron que entre los meses de **SEPTIEMBRE U OCTUBRE DE 2012 y FEBRERO Y MARZO de 2013** se percataron de la construcción del muro divisorio con el que INVERAUTOS pretendió ocultar la invasión al lote 4 de propiedad de COLOMBIAN TOYS; que originalmente el lindero Norte del LOTE 4 y Sur del LOTE B.B. estaba construido en postes de madera y alambre de púas, el que dijeron fue corrido y reemplazado por el muro divisorio existente entre los lotes B.B. y 4, muro que le permitió a la demandada materializar la posesión que actualmente detenta (*Elemento Corpus*), del que pudo constatar su existencia el señor Juez en la Inspección Judicial del 5 de Octubre de 2017, ha quedado demostrada la posesión que ejerce la demandada de forma irregular sobre la franja de terreno de 445.36 m2, objeto de reivindicación.

8.3. *La Singularidad de la franja de terreno de 445.36 m2, objeto de reivindicación:* Se encuentra probada con el informe técnico rendido por el Topógrafo JAIME TRUJILLO TAMAYO quien bajo juramento explicó y precisó, cómo llegó a la conclusión que el lote B.B. de propiedad de INVERAUTOS invadió en 445.36 m2 el lote N. 4 de propiedad de COLOMBIAN TOYS, el que describió así:

- Longitud por el Norte = 84.30 ml
- Longitud por el Oriente = 7.53 ml
- Longitud por el Sur = 76.96 ml.
- Longitud por el Occidente = 18.09 ml
  
- Área total de invasión: = 445.36 m<sup>2</sup>

Esa franja de terreno cuenta con la descripción de las coordenadas que lo singularizan. El que dijo claramente, colinda por el costado Norte con el de INVERAUTOS y hacía parte

integral del predio denominado como LOTE 4 de propiedad de la demandante COLOMBIAN TOYS.

Aspecto también corroborado en la Inspección Judicial del 5 de octubre de 2017 y la certificación expedida por el IGAC en el sentido que estos predios SI SON COLINDANTES. (*PRUEBA de la demanda No. 18*), quedando así acreditado que la franja de terreno objeto de reivindicación se trata de cosa singular.

La localización y singularización de esa franja de terreno de 445.36 m<sup>2</sup>, surgió del referido estudio realizado por el testigo técnico, luego de hallar la maniobra realizada por los anteriores propietarios de los lotes colindantes por el costado Norte con el LOTE 4, señores HERNANDO FALLA DUQUE y HERNANDO FALLA SIERRA, quienes convirtieron dos lotes con áreas de 7.600 m<sup>2</sup>, en 9.260 m<sup>2</sup>, sin contar con los soportes legales para hacerlo, pues aunque contaban con la autorización del IGAC, debe recordarse que los actos administrativos así expedidos NO otorgan la propiedad y dominio, pues a pesar que estos son documentos públicos, solo reconocen trámites catastrales solicitados por los interesados, pero nunca el derecho de dominio mediante el título y el modo como claramente lo define la Resolución 0070 de 2011 expedida por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, *Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*, transcrita anteriormente:

El referido informe técnico es coincidente con el rendido por el perito designado por el Juzgado, Ingeniero IVAN PUENTES, el que también concluyó que "...**la ocupación del Lote B-B- al Lote 4 es de 445.36 metros cuadrados** ..." y en su ratificación bajo juramento confirmó que esa franja de terreno se encuentra ubicada en el lindero norte del lote 4 de Colombian Toys y sur del lote BB de Inverautos y ocupada irregularmente por la demandada.

Valga recordar que en la audiencia inicial, por decisión del señor Juez, se tuvo por probado el hecho relacionado con que los lotes BB y 4 son colindantes por el costado Sur del primero y Norte del segundo.

**8.4. La identidad:** La parte demandada ha pretendido deliberadamente desviar la del juzgado, intentando hacerle creer que el área reclamada en reivindicación se encuentra localizada en el costado sur del lote 4 que colinda con el río Las Ceibas, no obstante, acreditada como ha quedado la singularidad de la franja de terreno de 445.36

m2 objeto de reivindicación, con el informe técnico aportado con la reforma de la demanda, el dictamen rendido por el perito oficial IVAN PUENTES y los demás medios de prueba incorporados al proceso, también ha quedado probado que se trata de la misma franja de terreno que se encuentra ubicada en el costado Norte del lote 4 y Sur del lote BB, misma que viene poseyendo irregularmente INVERAUTOS desde la construcción del muro divisorio existente, según lo confirmaron los testigos, aproximadamente entre SEPTIEMBRE u OCTUBRE DE 2012 y FEBRERO o MARZO de 2013. (*Cuatro meses de construcción*).

Pero además, con la confesión de la demandada INVERANTOS, contenida en la contestación de la demanda, quien ha reconocido ser poseedora de la franja de terreno objeto de reivindicación, respecto de la cual propuso la excepción de prescripción adquisitiva, la parte que represento estaría relevada de realizar mayores esfuerzos para demostrar la *posesión* y la *identidad* del bien, como lo ha entendido reiteradamente la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H Corte Suprema de Justicia, cuando en un caso similar dijo:

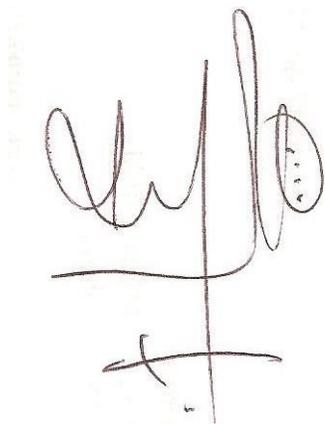
*"(...) si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión aparece dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión..."* (Subrayado nuestro) (Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia. Expediente 3692. 14 mar. 1.997. M Ponente Dr. JOSE FERNANDO RAMIREZ C.), reiterada en SC 14 dic. 2000 y SC. 12 de diciembre de 2001, entre otras).

Criterios de autoridad que respetuosamente solicito tener como guía y norte para tomar la decisión final en el presente asunto.

9. Con fundamento en las anteriores consideraciones, respetuosamente le solicito a esa Honorable Corporación, revocar la sentencia recurrida y en su lugar proferir **sentencia estimatoria de las pretensiones de la demanda, negando las excepciones propuestas** que no fueron probadas, haciendo prevalecer la garantía de la propiedad privada consagrada en el art. 58 de la Constitución, y teniendo por cumplidas las reglas de la acción reivindicatoria contenidas en los artículos 946 y s.s. del Código Civil, pues la

parte que represento, cumpliendo con la carga probatoria, logró probar con solvencia y abundancia cada uno de los requisitos axiológicos de la acción reivindicatoria.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Herney Polania Barreiro'. The signature is stylized with a large initial 'L' and 'P'. There is a faint vertical stamp on the left side of the signature.

LUIS HERNEY POLANIA BARREIRO  
T. P. 67.063 del C. S. Judicatura  
C.C. No. 12.113.553 Neiva – Huila –

**NOTIFICACIONES:**

- TV. 85G No. 24C-56 INT. 4 OF 520 de la ciudad de Bogotá.  
Tel. 301 4934702  
Correo electrónico: [luishpobar8@gmail.com](mailto:luishpobar8@gmail.com) .