



República de Colombia  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva  
Sala Cuarta de Decisión  
Civil Familia Laboral

Magistrada Ponente: ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

Proceso : Declarativo – Reivindicatorio  
Procedencia : Juzgado Quinto Civil del Circuito de  
Neiva  
Radicación : 41001-31-03-001-2016-00237-01  
Demandante : COLOMBIAN TOYS & GIFTS LTDA.  
Demandado : INVERSIONES AUTOMOVILIARIAS LTDA-  
INVERAUTOS

Neiva, agosto diez (10) de dos mil veinte (2020)

## 1.- ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el señor apoderado de la parte demandante, respecto de la sentencia proferida en el asunto de la referencia.

## 2.- ANTECEDENTES RELEVANTES

### 2.1.- DEMANDA

Siguiendo los lineamientos del artículo 280 del C.G.P., baste memorar que en esencia pretende la parte actora una vez reformada la demanda<sup>1</sup>, se declare que tiene el derecho de dominio de la franja de terreno singular de 445,36 m<sup>2</sup> de su exclusiva propiedad que hace parte del inmueble “Lote No.4” localizado en la Carrera 2<sup>a</sup>. No.25G-05 INT de la ciudad de Neiva, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.200-

---

<sup>1</sup> Folios 132-145 cuaderno 1; 292-306 cuaderno 1A.

105548, adquirido por remate realizado en el Juzgado Tercero Civil del Circuito Neiva, protocolizado el 29 de septiembre de 2008, y las condenas consecuenciales de acuerdo con el Código Civil, inherentes a la calidad de poseedor de mala fe de la sociedad demandada, bajo el sustento fáctico de haber entrado la demandada en posesión de dicha franja a partir del 5 de marzo de 2013, de manera ilegal y de mala fe, aprovechando que el lote se encontraba desocupado, modificando los linderos y construyendo una tapia sin licencia, ni permiso de autoridad, pretendiendo disimular la invasión ilegal, creando servidumbres no autorizadas, arrojando escombros y vertimientos de aguas residuales, perjudicando la construcción del condominio Mediterráneo, hecho que puso en conocimiento de la Oficina de Control Urbano y de Planeación Municipal, autoridades que evidenciaron la posesión denunciada.

## 2.2.- CONTESTACIÓN

Se opuso la sociedad demandada a todas y cada una de las pretensiones, por considerar que carecen de fundamento tanto fáctico como jurídico<sup>2</sup>, por ser propietaria única y exclusiva del área que conforma el terreno adquirido mediante escritura No.937 del 2009 de la Notaría Segunda del Círculo de Neiva, por compra a los señores Hernando Falla Sierra y Hernando Falla Duque, con una cabida superficial de 5.316 m<sup>2</sup>, ejerciendo posesión de propietaria única y exclusiva de la totalidad del área del Lote B-B de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2009, por lo que no es cierto que las áreas presuntamente faltantes del Lote No.4 sea consecuencia de la ocupación indebida de los predios de su propiedad, excepcionando de fondo: (i) ausencia de derecho de dominio en cabeza de la sociedad demandante; (ii) falta de legitimación en la causa por pasiva; (iii) falta de identidad entre el bien objeto de controversia (Lote 4) y la cosa poseída; (iv) falta de una debida identificación de la cosa objeto de reivindicación; (v) subsidiaria y accesoria de prescripción extintiva del derecho de dominio y (vi) de declaración oficiosa.

---

<sup>2</sup> Folios 174-201 cuaderno 1

### 2.3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juzgador *a quo* define el asunto en sentencia que DECLARA probada la excepción de “Ausencia del derecho de dominio de la sociedad demandante sobre el Lote BB, en consecuencia, NIEGA las pretensiones; CONDENA en costas a la parte demandante, FIJA las agencias en derecho; y ORDENA el levantamiento de medidas cautelares que se encuentren vigentes.

Consideró que el dictamen aportado por la parte demandada, además de cumplir con los requisitos del C.G.P., se encuentra fehacientemente soportado por mecanismos que corresponden verdaderamente a una medición técnica a diferencia del aportado por la parte actora, el que se limita a medir el Lote No.4 y a superponer estas mediciones del levantamiento topográfico con los linderos registrados en la escritura No.936 de 2009, determinando aquel que sí se levantó el muro en el año 2013, para restablecer lo que antes era un lindero, de acuerdo con lo registrado por el testigo Hernando Falla Duque, que inicialmente existía cerca de alambre de púa, por el cual era permanentemente el tránsito de personas, que el IGAC había aclarado una extensión del terreno y para evitar que personas inescrupulosas siguieran transitando por el lindero, se levantó el muro, sin que por ello entonces signifique que exista apropiación o despojo por parte de la sociedad demandada de la propiedad reclamada.

### 2.4.- RECURSO DE APELACIÓN

Repara el señor apoderado de la parte demandante en la interposición del recurso, la apreciación probatoria en conjunto del juzgador *a quo*, la que estima, acredita como realidad procesal que los anteriores propietarios de los lotes de mayor extensión de donde surgió el Lote BB, desde 2009 por escritura 936 realizaron corrección del área de englobe y desenglobe a finales de 2012 y principios de 2013, para los

nuevos propietarios construir la tapia actual que divide en parte el lote, como lo acepto el testigo Hernando Falla Duque, lindero entre los Lotes BB y Lote No.4, poseyendo física y materialmente 445 m<sup>2</sup> objeto de reivindicación, quedando de manifiesto los elementos corpus y animus constitutivo de posesión, hecho este que no fue objeto de análisis por el juzgador a quo, resaltando que el dictamen que aportara individualiza claramente el área reclamada, que localiza en el costado norte del Lote No.4 y sur del Lote BB; que el alegado muro fue objeto de sellamiento por la autoridad municipal; que acreditó el dominio del Lote No.4 y la mentada área, lote que al ser su rematante, le fue entregado por el secuestre, antes de nacer a la vida jurídica el Lote BB, echando de menos el análisis del dictamen del perito oficial, el que es contundente en precisar que encontró invasión del Lote BB al Lote No.4; que tampoco se analiza en el fallo la Carta Catastral, la prueba testimonial, material que prueba los requisitos de la acción reivindicatoria.

En el término concedido en la presente instancia, reitera en extenso la anterior argumentación centrada en la apreciación probatoria, resaltando que no comprendió el juzgador *a quo* el contenido y alcance de la demanda; estar dirigido el análisis probatoria exclusivamente a las pruebas de la parte demandada; la equivocada afirmación de haber medido el ingeniero Baracaldo el Lote No.4; omitir valorar el dictamen decretado de oficio y los demás medios de prueba recaudados, ya que no se pretende el dominio de todo el Lote BB sino reivindicar una porción del Lote No.4 de la que la demandada entró en posesión de forma irregular en la forma descrita en la demanda y probada en el proceso, posesión confesada por la demandada al contestar el escrito impulsor y proponer la excepción de prescripción adquisitiva, circunstancia que releva a la parte actora de realizar mayores esfuerzos para probarla como lo ha entendido la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 14 de marzo de 1997, M.P. José Fernando Ramírez, expediente 3692, reiterada en sentencias de 14 de diciembre de 2000, 12 de diciembre de 2001, entre otras.

### 3.- CONSIDERACIONES DE LA SALA

De acuerdo con el artículo 328 del C.G.P., la competencia de la Sala se circunscribe a los reparos formulados por la parte demandante contra la sentencia de primera instancia, centrados en la valoración probatoria.

3.1.- Quien demanda la reivindicación debe cumplir la carga probatoria respecto de los elementos concurrentes regulados en el artículo 946 del C.C., a saber: (i) la calidad de titular del derecho de dominio de la cosa que pretende reivindicar; (ii) que se trate de una cosa singular; (iii) la calidad de poseedor del demandado respecto de la cosa pretendida y (iv) la identidad entre el bien pretendido y el poseído por la parte demandada, así como el comprendido en el título.

Con relación al primero de dichos requisitos, de titularidad del derecho de dominio en cabeza del demandante, ha tenido oportunidad de puntualizar la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil:

*“2. De otro lado, la prueba de la titularidad del derecho de dominio y de su adquisición derivativa traslaticia, exige la demostración concurrente del título o causa (titulus), o sea, la fuente de la obligación de dar o transferir el derecho por un sujeto a otro, y el modo (modus acquirendi), es decir, la tradición mediante la cual se cumple dicha obligación, al tenor del artículo 745 del Código Civil.*

*Tratándose de la adquisición derivativa traslaticia del dominio sobre bienes inmuebles, estos requisitos se concretan, por una parte, en el título contenido en la escritura pública respectiva, exigido en forma general por el artículo 12 del Decreto Ley 960 de 1970 para todos los actos y contratos de disposición o gravamen de aquellos bienes, y en forma particular por el artículo 1857 del Código Civil respecto de la compraventa de los mismos, y, por otra parte, en materia civil, en la inscripción del instrumento público en el Registro de Instrumentos Públicos, conforme a lo previsto en los artículos 749 y 756 ídem, disposiciones complementadas desde el punto de vista probatorio con los artículos 253, 256 y 265 del Código de Procedimiento Civil y 43 y 44 del Decreto Ley 1250 de 1970. 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 de dominio debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250*

*de 1970; cas. civ. 30 de julio de 2001, Exp. 5672), pues “no en vano, al ocuparse de la carga de la prueba del dominio que gravita sobre quien ejerce la acción reivindicatoria, la Corte ha precisado, de antaño, que ‘cuando la acción en comento verse sobre inmuebles, ese deber probatorio sólo se logra, según lo imperado por los artículos 745, 749 y 756 del Código Civil; 43, 44 del Decreto 1250 de 1970, y 253, 256 y 265 del C. de P. C., mediante la escritura pública debidamente registrada, o el título equivalente a ella, con lo cual caracteriza su mejor derecho que el demandado a poseer la cosa’ (sent. de 14 de diciembre de 1977)” (cas. civ. sentencia de 6 de octubre de 2005, Exp. 7895).”<sup>3</sup>*

3.2.- En orden a probar el indicado primer requisito de titularidad del dominio, aportó la sociedad demandante fotocopia de la diligencia de remate y la providencia aprobatoria del mismo<sup>4</sup>, del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, actos procesales por los cuales, en su orden, se le adjudica el bien inmueble Lote No.4 y aunque la fotocopia de la providencia fechada el 24 de abril de 2008 no tiene el numeral primero relativo a la aprobación del remate, en el folio de matrícula inmobiliaria No.200-105548, se registra el 19 de septiembre en la anotación 13<sup>5</sup>, y se protocoliza en escritura No. 1804 de 2008 de 29 de septiembre de 2008 de la Notaría Segunda de Neiva<sup>6</sup>, identificándola como su titular y por ende cumplió la carga correspondiente de probar el primer requisito respecto del dominio del Lote No.4, por lo que el punto a dilucidar es si la franja que reclama en reivindicación es parte integrante de este lote o como se consideró en el fallo recurrido no lo integra y en consecuencia no probó el requerido dominio.

3.2.1.- No ofrece discusión el derecho de dominio del Lote BB en cabeza de la sociedad demandada, conforme se prueba con las fotocopias de la escritura No.937 de 25 de junio de 2009, de la Notaría Segunda de Neiva<sup>7</sup> y la anotación 005 en el folio de matrícula inmobiliaria No.200-201523 que lo identifica y en cuanto al surgimiento de tal identidad, ilustra la mencionada documental, que por escritura 936 de

---

<sup>3</sup> Sentencia, Sala de Casación Civil, julio 23 de 2010, radicación No11001-3103-040-2005-00084-01., M.P. WILLIAM NAMÉN VARGAS

<sup>4</sup> Folios 10-16 cuaderno 1.

<sup>5</sup> Folios 8-9 cuaderno 1.

<sup>6</sup> Folios 17-18 cuaderno 1.

<sup>7</sup> Folios 60-87 cuaderno 1.

2009 de la Notaría Segunda de Neiva, este lote resultó del englobe y partición material realizada por los vendedores Hernando Falla Sierra y Hernando Falla Duque (cláusula segunda).

Remitidos a la citada escritura 936<sup>8</sup>, en efecto la misma engloba los lotes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 200-8759, adquirido por el primero de los citados, por adjudicación en diligencia de remate de 20 de noviembre de 2000 de la Unidad Administrativa Especial-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y el lote con folio de matrícula inmobiliaria No.200-8758, previa aclaración de las áreas correctas de los lotes, según Resoluciones 41-001-0229-2006 y 41-001-0213-2006 de 25 y 11 de julio de 2006 respectivamente, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC Seccional Huila, que protocoliza, pasando a desenglobarlos, surgiendo en consecuencia el tan mentado Lote BB que se adjudica a Hernando Falla Sierra y Hernando Falla Duque, con una extensión de 5.316,81 m<sup>2</sup>, junto con las construcciones allí existentes de taller para mecánica, construcciones de oficinas y depósitos de Renault Minuto (cláusula cuarta numeral 2).

Tampoco ofrece discusión que el mismo es colindante con el Lote No.4 de propiedad de la parte actora, conforme se constató directamente por el juzgador de primer grado en la diligencia de inspección judicial<sup>9</sup>, por el lindero norte del Lote No.4 y el lindero sur del Lote BB, sector del área en discusión, dejándose la siguiente constancia *“En este punto partiendo de occidente a oriente fue observada una tubería de aguas servidas o residuales provenientes al parecer del lote BB de propiedad de Inverautos, igualmente se pudo apreciar sobre este costado levantado un muro construido en ladrillo hueco con amarres verticales y columnas cada 2.50 metros con cimentación en concreto reforzado que parte de la Avenida Pastrana y termina en la carrera 2W, y que hipotéticamente corresponde al lindero que divide los lotes 4 y BB, haciendo claridad que solo colinda en una sola franja”*.

---

<sup>8</sup> Folios 46-52 cuaderno 1; 220-226 cuaderno 1A.

<sup>9</sup> Folios 383-387 cuaderno 1A

Igualmente el juzgador dejó constancia del recorrido que hizo a lo largo del mencionado muro de occidente a oriente, llegando a un punto referenciado que corresponde a una marca de pintura roja, señalizando el final del lindero por la parte oriental, encontrando una puerta en marco y hoja metálica en este último costado del muro, que lo atraviesa, la que abre hacia adentro del Lote No.4, muro que está atravesado por un tubo al parecer de desfogue de un cuarto de máquinas instalado en terrenos del Lote BB y que en el momento es divisorio, apreciando construcciones al interior del Lote BB de oficinas administrativas, taller autorizado de mecánica y pintura.

En el anterior contexto fáctico, probada de colindancia de los Lotes involucrados en el debate, es fundamental para dilucidar el punto en discusión de carácter técnico, de integrar o no la indicada franja de terreno el Lote No.4, la prueba pericial, recaudándose en el plenario tres dictámenes, dos rendidos por profesionales de la ingeniería y uno por profesional de la topografía, los que fueron aportados por las partes y decretado de oficio por el juzgador de primer grado, debidamente sustentados en audiencia, llegando los aportados por las partes a conclusiones diferentes y el decretado de oficio coincide con el de la parte demandante, es decir, ser la alegada franja parte del Lote No.4 y existir invasión del Lote BB al Lote No.4, hecho que establecería el requisito dominio de la actora y posesión de la parte pasiva, que esta esgrime en su defensa, la ejerce por hacer parte del Lote BB, dos de los requisitos concurrentes, acorde con lo expuesto, para la prosperidad de la acción reivindicatoria de dominio de la demandante y posesión de la demandada.

3.2.2.- El perito ingeniero civil LUIS ESTEBAN BARACALDO RUBIANO<sup>10</sup> en el dictamen escrito sustentado en audiencia, claramente ilustra que analizadas las escrituras de todos los lotes colindantes del Lote No.4, arrancó de un punto real y cierto, que es la esquina del sardinel del Lote 1B frente a la Clínica Saludcoop, avenida 26, entrada de Bogotá a

---

<sup>10</sup> Folios 397-409; CD minutos 6-37 Acta Folio 593-595 cuaderno 1B.

Neiva, punto determinado en el POT (Plan de Ordenamiento Territorial), el que califica de inamovible, línea de paramento que identifica todos los predios aledaños con respecto a la avenida 26 como la avenida Pastrana, que para la época de la compra, englobe y desenglobe, ya estaban construidas, hasta llegar al Lote BB, determinó puntos claves, como por ejemplo el poste que lleva suficiente tiempo de existencia en el sitio y determinando cada uno de los puntos de los lotes aledaños, para llegar a una conclusión lo más exacta posible, y así encontró el punto #15 que es donde arranca la colindancia con el Lote No.4 por el norte con el Lote BB y para este por el sur, la que en el plano aparece de color morado, y que encontrados todos los puntos de colindancia, clasificó el área del Lote BB con el sistema auto cad 2017, que es el más moderno y sumamente exacto, dándoles los puntos de colindancia, que tiene algunos detalles de error, pese a la tecnología, porque las escrituras da longitudes, pero no determina ángulos por donde va la línea del lindero, explicando que hace 20 años se medía paso a paso, y era superiores los márgenes de error, medición que le permite concluir que no existe ninguna área de afectación entre el Lote BB y el Lote No.4, teniendo en cuenta que la colindancia no es el muro de la línea recta, sino la parte montada con los mojones del plano que no están materializados (mojones 31, 32, 13, 14 y 15).

Precisa en el dictamen escrito<sup>11</sup> que el muro no es medianero y que de acuerdo con el plano que presenta de conformidad con el cuadro de coordenadas y con las medidas suministradas por la escritura, encuentra que el lindero sur del Lote BB que colinda con el Lote No.4, es una línea mixta que se encuentra por debajo del muro existente, construcción denominada en el plano como Inverautos Ltda. y que la línea limítrofe calculada corresponde a los puntos No.15, MG1, No.14 MG, No.13 MF, No.32 y No.31 y dentro de este lindero el muro construido por Inverautos.

---

<sup>11</sup> Folio 404 cuaderno 1B.

Explica que los lotes determinados en la escritura 936 con áreas en metros cuadrados que sumados no corresponden al área actual, áreas que fueron aclaradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que en su concepto, lo más seguro es que se habían medido las áreas en figuras geométricas, que lógicamente no son exactas, pero que el método actual de barrido con auto cad que realizó, al que se le dan coordenadas geográficas, es lo más real y exacto posible, porque el GPS con el que se calculan las coordenadas es a satélite, partiendo de puntos reales y ciertos para encontrar el área del Lote BB, medición que hizo sobre el terreno, no sobreponiendo planos, reiterando que el muro no es lindero, es interno del Lote BB, que el lindero va por los indicados mojones, con un área actual de 5.316.81 m<sup>2</sup> y no 5.241.30 m<sup>2</sup>.

3.3.3.- El perito Jaime Trujillo Salazar, rinde dictamen por escrito y lo sustenta en audiencia<sup>12</sup>, en la que reitera que hizo un estudio basado en las medidas contenidas en las escrituras de los lotes en discusión; que hizo un comparativo con el levantamiento del ingeniero Baracaldo, coincidiendo en el área en un 99%, no coincidiendo las medidas de las escrituras públicas con el área, correspondiendo en su concepto el muro divisorio construido por los colindantes en área que corresponde al Lote No.4, que está geo referenciado y avalado por la Curaduría No.2, invadiendo el lindero norte del Lote No.4 por área de polígono de ocupación, no concordando la realidad con lo que dice la escritura; que tomo el levantamiento topográfico que realizó, donde figura la avenida 26, la carrera 2 y la carrera 3 y debajo la calle 25, muestra el muro divisorio construido por los colindantes, polígono que corresponde al Lote No.4 geo referenciado aprobado por Planeación Municipal de Neiva, avalando la Curaduría 2 las coordenadas del lote, encontrándose el muro por debajo del lindero norte del Lote 4, dando el polígono un área muy superior a lo que dice las escrituras y que la invasión estaría en los 445,36 m<sup>2</sup>.

---

<sup>12</sup> Folios 83-90 cuaderno 1; CD audiencia inicial, minuto 39 a 1 hora 48 minutos, Acta Folio 593-595 cuaderno 1B.

Al interrogante de la metodología empleada, expresó que realizó levantamiento topográfico de la manzana 274 por el lado de Colombian Toys, porque en los otros lotes no tuvo acceso, como tampoco al área que considera ocupada, con equipo de precisión y amarrados a las coordenadas más las siglas de origen Bogotá que rige el IGAC, tomando todos los linderos de la zona en litigio, incluyendo muro divisorio, base para determinar el área de los Lotes AA, BB y BB1 y Lote No.4. En cuanto al aumento de área, afirma que no sabe cómo salió; que el IGAC no puede otorgar ese tipo de asuntos y que la Carta Catastral del IGAC de esa época es similar al levantamiento con base en las escrituras públicas.

3.3.4.- El perito designado por el despacho, ingeniero civil Iván Javier Puentes Rodríguez<sup>13</sup>, en el dictamen sustentado en audiencia explicó que básicamente tomó la información de la inspección judicial, que no creyó necesario realizar levantamiento topográfico, basándose de igual modo en lo que había en el expediente y en los dictámenes aportados e información suministrada por los peritos de las partes, limitada al lote de propiedad de cada parte, realizando algunas mediciones no muy precisas, superponiendo los planos con coordenadas del Lote No4, del plano levantado por el perito Trujillo Salazar, no por el del ingeniero Baracaldo, el que fue básico para rendir el dictamen, medición que antes se hacía en forma geométrica, al igual que el plano aportado por la Curaduría en diciembre de 2015, del Conjunto Residencial Mediterráneo, construcción que se efectúa al rendir el informe en el Lote No.4, de acuerdo a membrete por la constructora Construespacios, realizado a instancia de esta, determinando la colindancia de los lotes en debate; que el muro constatado en la inspección judicial en parte de la extensión, es divisorio de los dos lotes; la puerta del muro en el costado sur dentro del Lote No.4, las tuberías de aguas residuales y eléctrica, comprobando la alegada

---

<sup>13</sup> Folios 530-569 cuaderno 1B; CD anexo a Acta folios 593-595, minutos 1 hora 58 minutos a 2 horas 51 minutos primer archivo parte y minutos 0:40 a 54 minutos del segundo archivo.

afectación del Lote No.4 en 445,36 m<sup>2</sup>, actualmente ocupada por el Lote BB sin hacer parte del mismo, con taller para carros, construcciones cuya antigüedad ubica en el año 2013.

2.3.5.- La declarante Edith Cabrera Murcia<sup>14</sup>, refiere residir en el sector diagonal a los lotes en litigio hace aproximadamente 10 años, recorriéndolo para recoger leña, y haber apreciados por el oriente hacía la carrera 2<sup>a</sup> que había una cerca de alambre de púa, y hacía a finales de 2012 e inicios de 2013, se construyó un muro de ladrillo hacía la parte central del lote, no sobre lo que estaba sino que se corrió, obra que fue sellada en la parte de abajo, informándole el señor Dagoberto que no era él quien realizaba la obra.

El señor Gelmo Bonilla<sup>15</sup>, relata que se desempeñó durante aproximadamente 8 años como celador voluntario del sector Los Dujos, razón para haber visto gente trabajando en el Lote No.4 haciendo chambas, brechas, más o menos en octubre de 2012, avisando en febrero o marzo de 2013, este hecho al señor Dagoberto, muro que se estaba haciendo, según tiene entendido, por el mismo cerco de madera y alambre anterior.

Del indicado sellamiento de obra, expone el declarante Gilberto Vega Tovar<sup>16</sup>, por su vinculación con la Alcaldía en la Inspección Quinta de Control Urbano, por Informe de la Comisión Técnica de la Dirección de Justicia Municipal, sin recordar el metraje del muro.

---

<sup>14</sup> CD audiencia inicial anexo a Acta obrante a folios 593-595 cuaderno 1B, minutos 56 a 1 hora 10 minutos.

<sup>15</sup> CD audiencia inicial anexo a Acta obrante a folios 593-595 cuaderno 1B, 1 hora 11 minutos a 1 hora 26 minutos.

<sup>16</sup> CD minutos 07 – 27, audiencia artículo 373 C.G.P anexo a Acta obrante a folios 700-702 cuaderno 1C07.

Fernando Carrillo Echeverry<sup>17</sup>, en su amplia narración, afirma que participó en la dirección del levantamiento topográfico del Lote No.4 con el topógrafo, dando los paramentos para arrancar, la localización técnica, la que se hace con las coordenadas geográficas que establece el IGAC, y que se hizo trasposición de los 2 levantamientos topográficos, se compararon, notándose claramente la ocupación, variando Inverautos en las escrituras las áreas iniciales y al hacerlo, se ve en la trasposición de los 2 planos la variación, tomando del lote de Colombian Toys, donde se está haciendo el proyecto Mediterráneo.

Gabriel Calderón Ortiz<sup>18</sup>, arquitecto especializado, expresa haber sido contratista de Inverautos en 2008 o 2009, para la construcción de obras en el Lote BB con base en los lineamientos de Sofasa, aclarando que la partición en diferentes lotes fue posteriormente, y que por la forma del terreno la obra requería que se hiciera en línea recta, y que por eso es que queda por el lado de afuera un excedente de terreno, ya que la obra tenía que ser octagonal y no podía tener la forma que tenía por fuera el terreno, por eso queda una zona afuera, la que es de Inverautos, presentándose así a Planeación para la licencia y en la Curaduría, convocándose a los predios vecinos, sin oposición alguna. Que para esa época había una cerca atrás de madera y alambre que nadie cuidaba y se enmontaba; que había tapia con puerta y de ahí se accedía a unas cajillas, reconociendo en audiencia los aludidos contratos suscritos obrantes a folios 247 a 263 del cuaderno 1A y las licencias de construcción del taller del año 2008, integrando el equipo de documentación que se entregaba para tramitarla.

---

<sup>17</sup> CD minutos 28:12 – 1 hora 08, audiencia artículo 373 C.G.P. anexo a Acta obrante a folios 700-702 cuaderno 1C.

<sup>18</sup> CD 1 hora 09 minutos a 1 hora 58 minutos, audiencia artículo 373 C.G.P. anexo a Acta obrante a folios 700-702 cuaderno 1C.

Hernando Falla Duque<sup>19</sup> afirma ser socio de la sociedad demandada, razón de su conocimiento de los hechos objeto de debate, negando la alegada invasión, expresando que en 2008 se sacaron licencias y se construyó un taller que se terminó en el 2009 y se desenglobaron 3 lotes, construcción que hizo Gabriel Calderón, presentándose el inconveniente para construir la bodega que no la podían dividir, porque el lote es irregular, que se construyó en línea recta, cuando el lote iba más hacia el lado de Toys, es decir que el taller se construyó antes del lindero, dejándose una franja grande para hacer otra bodega. Que sobre los 3 lotes que desenglobaron se hizo verificación de área sin tocar linderos o correrlos; que antes existía una cerca de guadua, se construyó una bodega que una parte es lindero con Toys, reiterando la irregularidad del lote, que de sacarse derecho hay una curva berraca, dejándose entonces una cerca, que fue tumbada por la parte demandada al igual que los palos.

3.4.- De la apreciación conjunta de los diferentes medios de prueba reseñados, a tono con los mandatos del artículo 176 del C.G.P. no logra el dictamen pericial decretado de oficio, dilucidar el punto técnico de la alegada invasión de la franja de terreno integrante del Lote No.4, porque si bien es categórico en concluir que la misma se presenta, su dictamen no tiene apoyo de un levantamiento topográfico por su parte, sino que se basa en los aportados por las sociedades litigantes, del lote de propiedad de cada una, involucrados en el debate, las escrituras obrantes en el proceso, limitándose a realizar algunas mediciones no muy precisas, superponiendo simplemente los planos con coordenadas del Lote No.4 del plano levantado por el topógrafo Trujillo Salazar, cuando este era el punto álgido, ante la discrepancia de los dictámenes aportados por las partes litigantes, que llegan a conclusiones diferentes a favor de la aportante.

---

<sup>19</sup> CD record 2 horas a 2 horas 38 minutos, audiencia artículo 373 C.G.P. anexo a Acta obrante a folios 700-702 cuaderno 1C.

Confrontando los dictámenes aportados por las partes, cada uno con levantamiento topográfico limitado a lote de su propiedad, contrario a lo afirmado en el fallo recurrido de haberlo realizado en ambos lotes el perito Baracaldo, los que fueron realizados con base en la información contenida en las escritura públicas aportadas al plenario, empleando el sistema auto cad, coinciden en un 99%, afirma el perito Trujillo Salazar, pero sin embargo llegan a conclusiones diferentes, resultando ilustrativa la forma en que lo realizó el perito Baracaldo Rubiano, arrancando de un punto real y cierto, la esquina del sardinel del Lote 1B frente a la Clínica Saludcoop, que es inamovible, hasta llegar al discutido Lote BB, encontrar el punto #15, colindancia por el norte del Lote No.4 y sur del Lote BB, clasificando su área con el sistema auto cad 2017, que explica tiene pequeño margen de error, porque en las escrituras se dan longitudes, pero no ángulos, y que de conformidad con el cuadro de coordenadas y las medidas suministradas por la escritura, encuentra que el lindero sur del Lote BB que colinda con el Lote No.4, es una línea mixta que se encuentra por debajo del muro existente, explicando que los lotes desenglobados en la escritura 936 no corresponden al área actual, porque lo más seguro es que fueron medidas en figuras geométricas, pero con método actual que aplicó de barrido con auto cad, con coordenadas geográficas con GPS, partiendo de puntos reales, se determina el área lo más real y exacto posible.

Es de resaltar que las áreas de los dos lotes englobados y luego desenglobados de donde surgió el Lote BB, por escritura 936 de 2009, es posterior a la de adquisición del Lote No.4 en 2008, como lo argumenta el señor apoderado recurrente y que el Lote BB nació a la vida jurídica con posterioridad al Lote No.4, hecho este que debe tenerse precisamente en cuenta para la determinación de su área, porque la misma en dicha escritura se anuncia, fue previa aclaración de las áreas correctas de los lotes, según Resoluciones 41-001-0229-2006 y 41-001-0213-2006 de 25 y 11 de julio de 2006 respectivamente, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC Seccional Huila, las que sin embargo no es posible leer, ante la mala fotocopia, tanto las anexas a la

escritura, como la aportadas por la parte actora<sup>20</sup>, mismas que como bien como lo sustenta la parte recurrente, son actos administrativos que no otorgan propiedad, pero se tienen como base para aclarar el área con los linderos que rezan las escrituras, que según explica el perito Baracaldo, con el sistema actual de auto cad 2017, con la misma información allí contenida, arroja un resultado más certero.

La amplia prueba testimonial no logra desvirtuar la conclusión sustentada del perito Baracaldo, en un punto netamente técnico de establecer la pertenencia de la discutida franja, brindando el declarante Fernando Carrillo Echeverry su conocimiento con base solamente en la información contenida en la escritura de adquisición del Lote No.4; los deponentes Edith Cabrera Murcia y Gelmo Bonilla, expusieron su conocimiento sobre la construcción del discutido muro, pero el mismo no corresponde a un conocimiento técnico, discrepando inclusive en si el mismo se construyó por donde iba la cerca de madera que le antecedió, pues la señora Murcia afirma que no fue por el mismo sendero, y el señor Bonilla manifestó que según entiende se hizo por el mismo cerco de madera anterior, aspecto que tampoco dilucida el señor Gilberto Vega Tovar, quien simplemente dio cuenta que por su vinculación con la Inspección Quinta de Control Urbano, por Informe de la Comisión Técnica de la Dirección de Justicia Municipal, se ordenó el sellamiento de la obra del mentado muro, sin recordar el metraje del muro, sellamiento que acorde a auto que lo ordena, con suspensión provisional mientras se acredita su legalidad y ajuste a la norma urbanística, proferido el 22 de marzo de 2013 de la referida Inspección Quinta<sup>21</sup> lo fue en el predio ubicado en la Carrera 2W con calle 25 C Lote 002, no en el sector en debate del Lote 4 y Lote BB, por concluir el Informe Técnico base para la suspensión ordenada<sup>22</sup> que en principio existe infracción urbanística que se deriva de no obtener Licencia de Construcción, sin que se den luces sobre la alegada invasión.

---

<sup>20</sup> Folios 578-579 cuaderno 1B.

<sup>21</sup> Folios 40-41 cuaderno 1.

<sup>22</sup> Folios 42 – 43 cuaderno 1.

El declarante Gabriel Calderón Ortiz, relata su conocimiento anterior a la construcción del discutido muro invasor, por haber sido contratista de la sociedad demandada en 2008 o 2009, para realizar obras en el Lote BB, afirmando que por la forma del terreno la obra requería que se hiciera en línea recta, quedando por ello por el lado de afuera un excedente de terreno, ya que la obra tenía que ser octagonal, forma en la que se presentó a Planeación para la licencia y en la Curaduría, convocándose a los predios vecinos, sin oposición alguna, dando cuenta de la existencia en esa época. de una cerca atrás en madera y alambre, así como una tapia con puerta de la que se accedía cajillas, coincidiendo en el punto en cuanto a la forma irregular del lote, el declarante Hernando Falla Duque, socio de la entidad demandada, que afirma significó inconveniente para la construcción de la bodega, construyéndose en línea recta, cuando el lote iba más hacía el lado de Toys, explicando que esa fue la razón para que el taller se construyera antes del lindero, dejándose una franja grande para hacer otra bodega, reconociendo que en parte el lindero es con la sociedad demandante.

3.5.- En conclusión, a pesar de la amplia prueba recaudada, no se acredita la alegada invasión de franja de terreno de propiedad de la actora por parte de la demandada, la que sustenta la pretensión reivindicatoria, sin lugar a tener por confesada la posesión de la misma por parte de la demandada al proponer subsidiariamente la excepción de mérito de prescripción adquisitiva, pues lo fue en el contexto de considerarse titular del dominio de la misma por hacer parte del Lote BB y formularse subsidiariamente en el evento de probarse hacer parte la franja del Lote No.4.

No resulta errada entonces la decisión de primera instancia de negar las pretensiones, a pesar de la no apreciación integral de todos los medios de prueba que destaca la sociedad recurrente, porque

efectivamente se probó que las sociedades litigantes son titulares del derecho de dominio de los Lotes No. 4 y BB, los que son colindantes, ejerciendo cada una actos de posesión en la que consideran área de su respectivo lote, por lo que cualquier discusión sobre el lindero norte del Lote 4 y sur del Lote BB, zona en la que se centra el litigio, no es el presente proceso el escenario para dilucidarlo, como quiera que C.G.P. regula en el Título III de Procesos declarativos especiales, el de Deslinde y Amojonamiento – artículo 400, para el objetivo de demarcar los predios colindantes, estando llamada a ser confirmada la sentencia apelada con imposición de costas a cargo de la parte actora, en cumplimiento de los mandatos del artículo 365 numeral 1 del C.G.P.

En armonía con lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Neiva, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la sentencia objeto de apelación proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva en audiencia realizada el tres (3) de marzo de dos mil diecinueve (2019).

2.- CONDENAR en costas de segunda instancia a la sociedad COLIMBIAN TOYS & GIFTS LTDA. a favor de la sociedad INVERSIONES AUTOMOVILIARIAS LTDA- INVERAUTOS.

3.- ORDENAR devolver el expediente al juzgado de origen.

Notifíquese,

*Enasheilla Polanía Gómez*  
ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

*Edgar Robles Ramírez*  
EDGAR ROBLES RAMÍREZ

*Ana Ligia Camacho Noriega*  
ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA