

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado en sala virtual según Acta No. 23
(19 de noviembre de 2020).

Asunto:

Oposición al deslinde y amojonamiento de María Doris Guevara Rincón
contra Armando Cucha Echeverría.

Exp. 2013-00515-03

Bogotá, D.C., quince (15) de diciembre de dos mil veinte (2020).

1.- ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la promotora de la oposición, señora María Doris Guevara Rincón, contra la sentencia proferida el 13 de enero de 2020, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso de la referencia.

2.- ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

La señora María Doris Guevara Rincón, por medio de apoderado judicial, luego de presentar oposición al deslinde y amojonamiento,

oportunamente promovió demanda ordinaria solicitando las siguientes pretensiones:

Principales:

- Se declare *"sin valor y efecto la sentencia de fecha 28 de noviembre de 2012, mediante la cual su Despacho"*, decretó el deslinde solicitado por el señor Armando Cucha Echeverría *"por cuanto no hay lugar a señalarlo por no ser la vía judicial para ello"*.

- Como consecuencia de lo anterior, se ordene al señor Armando Cucha Echeverría *"abstenerse de continuar incoando demandas en contra de mi representada"*; que se condene en costas al demandado.

Y como subsidiarias:

- Se declare que es improcedente la acción instaurada por Armando Cucha Echeverría, al no ser viable esa declaración *"por este tipo de acción, y no se dan los presupuestos de facto para ello. Con ello que se deje sin valor la diligencia adelantada el 28 de noviembre de 2012"*.

- Como consecuencia de la anterior declaración, ordenar al demandado *"... culmine y de por terminado todo proceso que curse en contra de mi representada por los mismos hechos que aquí se debaten. Es decir, que mi representada no está obligada a realizar ningún tipo de deslinde por cuanto sus linderos están en debida forma que no generen confusión alguna entre vecinos"*; se condene en costas al demandado.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes presupuestos fácticos:

- En el año 2004, el señor Armando Cucha Echeverría a través de apoderado judicial, presentó ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Sopó proceso reivindicatorio con la finalidad de que se declarará que el predio que poseían las entonces demandadas María de los Ángeles Rincón Rincón y María Doris Guevara Rincón, adquirido mediante escritura pública No. 1861 de 26 de diciembre de 2001, por compra a Adán y Rosario Castañeda Rubiano *“personas estas que lo adquirieron y ocuparon de mala fe según afirma el demandante, este proceso lo tramitó dicho Despacho judicial mediante el expediente No. 2004-0017”*.

- Consideró el señor Cucha que *“este predio”* que fuera vendido por los señores Castañeda Rubiano *“hace parte del predio “Las Mercedes del cual, él se reservó una parte”*, dado que la venta que él efectuó a favor de la señora María Piedad Adonai Guzmán de Sarmiento, era un área de terreno de 2280,80 M², quedando una porción de terreno a su favor, por cuanto el predio del cual se segregó era de 2800 M²; la señora María Doris se notificó de ese trámite, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, asunto que culminó con sentencia de 28 de abril de 2006, no accediendo a las pretensiones, al considerar que no se estaba frente a *“una reivindicación por cuanto se desprende de todo lo actuado que el accionante tiene es conflicto es con los linderos del predio y este no es el mecanismo idóneo para solicitar tal aspecto”*.

- De cara a lo anterior, el señor Cucha Echeverría instauró la acción que *“por este medio se impugna o se pide que no da a lugar. Por cuanto señala que él al venderle un área de 2.280.80 metros cuadrados, que fuera segregada de su predio denominada “Las Mercedes” por cuanto este contaba con un área aproximada de 2.800 metros cuadrados, y según su buen entender ese predio él se*

reservó es el que posee mi representada"; previo a iniciarse el presente asunto, el señor Cucha Echeverría pretendió a través de una actualización de linderos *"apoderarse del predio de mi representada"*, como da cuenta la escritura pública No. 529 de 22 de julio de 1997, corrida en la notaría de Guatavita *"instrumento éste que no fue aceptado en registro por cuanto en esa nueva área se apoderaba de la totalidad del predio que hoy es de propiedad de mi representada"*.

- Con auto de 29 de enero de 2009 se admitió la demanda ordenándose el trámite de rigor, la que se notificó a la señora María Doris, quien la contestó en oportunidad oponiéndose a las pretensiones *"al igual que en la diligencia de deslinde y amojonamiento por no dar lugar a ello"*; el 3 de diciembre de ese mismo año, se adelantó la audiencia de saneamiento, al no conciliarse se fijaron los hechos del proceso y se decretaron las pruebas solicitadas, se decretó de oficio un dictamen pericial, designando al ingeniero Jairo Humberto Rodríguez Becerra con la finalidad de que determinara el área de los predios en cuestión, predios colindantes, levantamiento topográfico, entre otras cosas más.

- Dentro de las pruebas decretadas y practicadas, se tienen, los testimonios de la señora Piedad Guzmán de Sarmiento, persona que adquirió la mayor parte del terreno *"Las Mercedes"*, dado que se segregó un área de 2228,80 M², como consta en la escritura pública 703 de 19 de agosto de 1994, corrida en la notaría única de Guatavita, en esa declaración, se relató cómo fue el negocio con el señor Cucha, la forma como quedaría la entrada a su predio *"manifestando que se acordó una entrada de acceso al predio que ella le compró por el costado sur del predio "Las Mercedes", servidumbre que ella tiene hasta el día de hoy"*, sumado a ello se tiene que, al preguntársele sobre la parte del predio del señor Cucha *"dice que es una pequeña franja y*

que ella lo veía a él pasando y utilizando esa franja", siendo claro que esa testigo se refiere es al predio Las Mercedes, por cuanto el predio de María Doris se encuentra encerrado, es más, no se comprende cómo se pueden hacer actos de señorío "cuando el predio comprende una casa y un pequeño contorno de prado donde están las albercas y pozo séptico. Es claro, que hace referencia a la franja que le quedó de la venta que le hiciera a ella".

- En la diligencia adelantada el 29 de julio de 2010¹, asistida por el Juez en compañía del perito designado, dejó anotado *"no poder ubicar vestigios y ubicación del predio que le quedó al señor CUCHA después de la venta que le hiciera a favor de la señora Piedad Guzmán de Sarmiento"*; con auto de 30 de septiembre de 2011 se corrió traslado del peritaje rendido por el ingeniero Rodríguez Becerra, que partió de las medidas del antiguo predio *"Las Mercedes"*, descontándose el predio *"El Pino"* que hacía parte del primero, encontrando que efectivamente la porción de tierra que le quedó al señor Cucha es de 279.80 M²; el perito tomó los linderos de la escritura 305 de 22 de noviembre de 1986, corrida en la notaría única de Guatavita y descontó los nuevos linderos actualizados de la escritura 1861 de 26 de diciembre de 2001 protocolizada en la notaría primera de Zipaquirá *"encontrando que esa nueva área agregada al predio de mi representada, es el área que le falta al señor CUCHA, por lo cual, establece la nueva línea por donde debe quedar el lindero de los predios en contienda"*.

- Finalmente, en la diligencia de deslinde y amojonamiento adelantada el 28 de noviembre de 2012, el juzgado acogió los argumentos expuestos por el auxiliar de la justicia en su dictamen pericial y estableció unos nuevos linderos *"dentro del predio de mi representada, los cuales,*

¹ Fls. 95 y ss.

prácticamente le dejan su propiedad destruida, hasta el punto de tener que derribar el garaje que la casa ya tenía desde tiempos atrás a la venta que efectuará la señora María Luisa CASTAÑEDA DE RUBIANO en favor de sus hijos Adán y Eva CASTAÑEDA RUBIANO”, conforme a la escritura pública No. 305 de 22 de noviembre de 1986 de la notaría única de Guatavita, decisión que no está fundada en razones de hecho o derecho, pues omitió analizar el asunto “desde la óptica de la venta como cuerpo cierto, al igual que el establecer si se está demandando a la persona correcta, otro aspecto que se debió tener en cuenta es el hecho de que tal reclamo se hizo dentro del término de ley.”.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:

El señor Armando Cucha Echeverría, presentó demanda especial de deslinde y amojonamiento en contra de la señora María Doris Guevara Rincón, para así buscar la demarcación del predio Las Mercedes de su propiedad con F.M.I. No. 176-33054, frente al identificado con F.M.I. No. 176-32769 de la demandada, siendo admitida el 29 de enero de 2009².

La demandada se notificó el día 12 de junio de 2009³ por intermedio de su apoderado, contestándola en oportunidad⁴, oponiéndose a las pretensiones, sin plantear excepciones de mérito; el 3 de diciembre de 2009⁵, se adelantó la audiencia que trata el artículo 45 del Decreto 2303 de 1989, superando las etapas de rigor, tales como, conciliación, saneamiento, excepciones previas, inclusive, se decretaron las pruebas solicitadas por los extremos de la *litis*, incluido un dictamen pericial como prueba de oficio.

² Fl. 30 Cd. 1

³ Fl. 38

⁴ Fls. 40-45

⁵ Fls. 67-68

Para el 29 de julio de 2010⁶, se inició la diligencia de deslinde, anotando que luego del examen efectuado con el perito no fue posible ubicar el predio reclamado por el promotor *"porque no hay vestigios de mojones ni linderos del mismo"* y de existir una porción de tierra de aquel, estaría *"necesariamente dentro de la heredad"* de María Doris, entonces por las *"enormes dificultades el Despacho no puede en este momento definir si el predio que reclama el demandante mediante este deslinde existe o no existe y por lo tanto dispondrá que el perito rinda un dictamen"*, suspendiendo la diligencia.

El 17 de abril de 2012⁷, se atendieron las declaraciones de las señoras Piedad Guzmán de Sarmiento y Rosario Castañeda Rubiano, para el día 28 de noviembre de 2012⁸ se continuó con la diligencia de deslinde y amojonamiento estableciendo los linderos pertinentes con la presencia del perito Jairo Humberto Rodríguez Becerra, coligió: *"teniendo en cuenta los criterios de equidad y justicia aplicables a todo proceso judicial y con el ánimo de evitar causar demérito a la construcción levantada en el inmueble de la demandada, el Juzgado establecerá el alinderamiento en la forma establecida por el perito en el plano anexo a su experticia, pues con dichas líneas divisorias también se respeta en gran medida la voluntad de las partes contenida en las escrituras públicas con las cuales se hicieron a sus inmuebles"*, presentando oposición la demandada, que interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, a lo que el *"Juzgado interpreta que se está oponiendo a las líneas divisorias trazadas, el Juzgado exhorta al apoderado de la parte demandada para que proceda conforme lo indica el art. 465 del C.P.C."*, al ser improcedentes los recursos presentados.

⁶ Fls. 95-97

⁷ Fls. 123-126/ 127-129

⁸ Fls. 147-154

Ante lo anterior, el apoderado de la señora Guevara Rincón incoó *"DEMANDA ORDINARIA en contra de la decisión adoptada por su despacho el 28 de noviembre de 2012, mediante la cual estableció los linderos entre los predios de propiedad del señor ARMANDO CUCHA ECHEVERRIA y el predio de propiedad de mi representada"*, admitida con proveído de 7 de marzo de 2013⁹, siendo contestada en término por el señor Cucha Echeverría, resistiendo los pedimentos con las excepciones perentorias¹⁰ que denominó *"Improcedencia de la demanda de oposición por carencia de oposición a la realización de la diligencia de deslinde"*, y *"Excepción de improcedencia de la petición, temeridad y carencia de justificación de la oposición a la diligencia de deslinde practicadas"*.

Para el 8 de agosto de 2013¹¹, se inició la audiencia que trataba el artículo 101 del C.P.C., considerándose que en las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda de oposición *"no se alega reconocimiento alguno de ningún derecho"*, a lo que el *a quo* tomó como medida de saneamiento, conceder el término de tres días a la parte opositora para que formule *"demanda de oposición que cumpla con estrotes las condiciones previstas en el numeral 1 del art. 465 del C.P.C., so pena de no atender su oposición (sic)"*, ante lo cual, el procurador judicial de Guevara Rincón reclamó mediante libelo¹² que aquella es *"propietaria y poseedora del predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 176-32769"*, por lo que luego del trámite de rigor, se dispuso en audiencia de instrucción y juzgamiento adelantada el 27 de julio de 2018¹³ negar las pretensiones de la oposición, decisión que fue apelada y el Tribunal con auto de 19 de febrero de 2019¹⁴, declaró la nulidad de lo actuado *"a partir del auto proferido en la audiencia de que trata el artículo 101 del*

⁹ Fl. 16 Cd. 2

¹⁰ Fls. 17-20 Cd. 2

¹¹ Fls. 1- 2 Cd. 7 Actuación anulada

¹² Fls. 3-14

¹³ Fl. 241

¹⁴ Fls. 19-25 Cd. 6 Tribunal

C.P.C. de fecha 8 de agosto de 2013”, por configurarse la causal 4ª consagrada en el artículo 140 *idem*.

Con auto de 2 de julio de 2019¹⁵, el juzgado de instancia dispuso obedecer y cumplir lo dispuesto y, en decisión de la misma fecha¹⁶ no accedió a la solicitud de pérdida de competencia.

Luego, el 3 de septiembre de 2019¹⁷ se adelantó la audiencia reglada en el artículo 101 del C.P.C., declarando fracasada la conciliación, no se tomaron medidas de saneamiento, no existían excepciones previas por resolver, no se interrogó a las partes, se fijó el litigio y se decretaron las pruebas, que de por más habían sido ya practicadas.

El 24 de septiembre de 2019¹⁸, se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, presentándose los alegatos de conclusión por las partes y anunciándose el sentido del fallo, dictándose sentencia escrita el 13 de enero de 2020¹⁹ desestimando los pedimentos de la demanda adelantada en trámite de oposición al deslinde.

3.- LA SENTENCIA APELADA

La Jueza de instancia, luego de hacer un recuento de los antecedentes y del trámite, llevó a cabo unas apuntes teóricas de la oposición al deslinde, destacando que “... el opositor no indica los derechos que considera tener sobre la franja deslindada, pues solo enfatizó en las posibles irregularidades

¹⁵ Fl. 27

¹⁶ Fl. 50 Cd. 2

¹⁷ Fl. 51 Cd. 2

¹⁸ Fls. 53-54

¹⁹ Fls. 56-59

en que se pudo incurrir al momento de trazar la línea divisoria dentro de la diligencia de deslinde y amojonamiento y no sobre la posible actuación que afectará como tal sus derechos respecto de la porción de terreno que considera le pertenece y fue incluido dentro del predio del aquí demandado, precisando, que respecto de las supuestas anomalías, dentro del trámite de deslinde nada se discutió”.

Que la parte actora insistió en dejar sin efecto las decisiones dictadas en el trámite de deslinde y amojonamiento, petición que *“ataca directamente la inmutabilidad de la sentencia y la institución de la cosa juzgada, si se tiene presente que las mismas se encuentran ejecutoriadas, pudiéndose quebrar las mismas, sólo ante la demostración de los derechos que pueda tener en la zona objeto de deslinde, que se repite, no se sabe cuáles son, pues al respecto nada dijo en su demanda”,* destacando además el principio de *“inmutabilidad de las sentencias”,* las cuales, deben *“generar en la comunidad, seguridad jurídica, deben ser eficaces, por tanto, son obligatorias y vinculantes, y esa última cualidad, es exigible no solo a las partes, sino del Juez, por lo que no puede revocarla ni desconocerla, cuando ha adquirido ejecutoria, como ocurre en este caso, que la determinación que fijó la línea divisoria se encuentra ejecutoriada, pudiéndose desconocerse la misma, únicamente utilizando el mecanismo de la oposición en los estrictos términos fijados por el ordenamiento legal”.*

Que conforme a la jurisprudencia citada, el proceso de deslinde tiene una etapa ordinaria *“en la cual se ha de tramitar todo lo relacionado con la oposición al deslinde, no es el escenario para debatir sobre los linderos y si ellos son los establecidos en uno o en otro título, tal acto se cumplió y finiquitó en el proceso de deslinde, en donde, con sustentó en el estudio de título se definió cual era la línea divisoria entre los predios”,* lo cual no ha sido *“entendido por el opositor, quien insistentemente se dedicó a tratar de demostrar que la verdadera línea divisoria era*

la que se plasmada en la escritura pública 1861 de 2001, a pesar de que someramente mencionó algo relacionado con la venta como cuerpo cierto, pero sin precisar a que se refería con tal mención”, iterando, que la oposición “no está creada para desvirtuar situaciones que debieron haberse discutido en el anterior litigio en su momento legal oportuno”.

Agrego que, en “esta etapa el debate ya no puede gravitar alrededor de tal discusión pues la misma se superó al fijar la línea divisoria, sino entorno a los posibles derechos que pueda tener la opositora en la zona que fue objeto de deslinde, lo cual dentro de este asunto no tuvo ocurrencia”, más aun, cuando “El dictamen pericial rendido en la etapa de deslinde, determinó que la franja motivo de deslinde hacía parte del predio de mayor extensión, que conformó el residuo resultante de la segregación surgida con posterioridad a la venta que el demandante hiciera a la señora MARÍA PIEDAD ADONAI GUZMAN DE SARMIENTO, con ocasión a la no transferencia de la totalidad del predio las Mercedes, reservándose una parte de él” y, que los demás medios de prueba, no descartan lo referido por el perito inicial, y “Como el opositor no reconoce la conclusión a la que se llegó al fijar la línea divisoria, debió fundar su desacuerdo en la existencia de un error en la fijación de la misma, demostrando la misma, pero en lugar de ello, pretendió que el juzgado revocará su propia sentencia declarándola sin valor y efecto”, por lo que se declaró infundada la oposición y se dejó en firme el deslinde practicado en el trámite.

4.- EL RECURSO

Inconforme con la decisión de fondo, la opositora y demandante solicitó su revocatoria, para que se acceda a sus pretensiones de la oposición bajo los siguientes motivos de disenso:

- La sentencia apelada *"realmente está reproduciendo"* la decisión que fue anulada el 19 de febrero de 2019, esto es, la proferida el 27 de julio de 2018, por lo que no se comprende en un trámite saneado, vuelva a *"juzgarlo bajo los mismos parámetros de la decisión que fuera declarada nula"*.

- Si bien como lo resaltado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en el proceso de deslinde y amojonamiento en la fase de oposición no se discute la línea o franja trazada por el Juez, únicamente los actos posesorios, ello no impide que el director del proceso *"entre a verificar si se cometió un error de esta magnitud, pues errores como este no pueden generar derechos, pues las decisiones que adoptan nuestros jueces deben estar acordes con las normas y procedimientos establecidos"*; no se discute la línea fijada, sino *"el procedimiento o tipo de proceso estatuido"*, entonces, se habla de que los predios deben ser contiguos *"y en este proceso no se pudo establecer la existencia del predio del demandante"*, pues en la inspección judicial realizada en la primera etapa, como en el desarrollo de la oposición, pues lo que se estableció por el juzgado en esa oportunidad *"fue el área o zona demarcada al demandado en oposición, es decir, no pudo establecer que los predios eran contiguos"*, asimismo, debe valorarse que *"cuando se verificó la existencia de los predios en contienda, no se encontró el predio del demandante, requisito sine qua non no es posible acceder a las pretensiones o por lo menos tramitar el proceso de deslinde y amojonamiento"*.

- No se comparte el argumento de la *"inmutabilidad de la sentencia"* de deslinde y amojonamiento, pues considera el *a quo* *"prácticamente que estamos frente a cosa juzgada"* y que el Juez que profirió la sentencia no le es dable revocarla ni modificarla, pues la decisión dictada en un trámite como

el que nos ocupa, *"encuadra perfectamente entre las decisiones que no hacen tránsito a cosa juzgada"*, como lo señala el artículo 333 del C.G.P., precisamente una de las excepciones la denotan las sentencias susceptibles mediante modificación en proceso posterior; la diligencia donde se establecen los linderos es una sentencia, pero contra esa decisión no procede recurso y, la oposición a la misma debe tramitarse mediante proceso de oposición al deslinde, por lo que no resulta lógico referir que *"no se puede modificar la sentencia, sería arribar a la conclusión que no se puede en ningún momento acceder a las pretensiones del proceso de oposición"*, pues de prosperar esta última, afecta de manera directa la diligencia de deslinde.

- Refiere el juzgado de instancia que no están acreditados los actos posesorios desplegados por *"mi representada"* en el área demarcada en favor de Armando Cucha, desconociendo que se indicó que esa parte confronta una zona de la casa en donde queda el lavadero, garaje, andenes, paso a la parte trasera del predio, pozo séptico, albercas para almacenar aguas lluvias; ese predio, tiene *"más de 40 años de construido"*, lo cual no se contradijo por el demandado, pues al cuestionársele por esta *"indicó que la misma ya existía como es en la actualidad, es claro que tal zona hace parte de la casa de propiedad de mi representada, aspecto que es evidente, puesto que el predio se encuentra debidamente cercado"* con linderos con una antigüedad superior a cincuenta años, pues *"en resto de la franja señalada en favor del señor CUCHA tiene el jardín de la casa"*, como se desprende de las fotografías presentadas y lo refirió el perito Gehisson Torres, inclusive, se observan árboles de jardín.

Que al momento de la inspección judicial, se encontró que el garaje hace parte de la casa, hay un jardín pequeño en donde se indicó queda el

pozo séptico, albercas de aguas lluvias, una bodega para guardar materiales de trabajo, encontrando debidamente alindado el predio, por lo que se difiere lo considerado por el Juez de instancia, en el sentido de que los testigos no acreditaron si la zona en mención hace parte del predio y que el mismo se encuentra cercado como esta en la actualidad, desde hace por lo menos treinta años, con lo cual, se prueba que la zona en discusión *“siempre ha sido del predio de la demandante”*.

- Resulta ilógico que se tenga que demostrar que la zona del garaje y lavado hacen parte de la casa, pues es un *“apéndice de la misma”* que es de uso *“necesario de sus moradores”*, lo mismo acontece con el pozo séptico, albercas y el cuarto de herramientas, son de utilidad de la casa, en ese sector no se cuenta con alcantarillado, siendo de utilidad el pozo, lo cual se puso de presente en la inspección judicial; en esa diligencia, además se evidenciaron jardines bien podados y el predio debidamente cercado, por lo que la sentencia *“no puede indicar ... que no se probó que dicha área le pertenece al predio de la demandante”*, siendo una situación que no requiere de testigos, ni otro tipo de probanzas, afectándose zonas vitales para el funcionamiento de la casa de la promotora.

- Con la demarcación del *a quo*, se afecta: i) la casa de la interesada, la zona donde está el garaje y lavado de ropas, no se respetó la construcción mencionada en los títulos de propiedad; ii) la casa y los moradores no pueden acceder al lavadero y garaje; iii) se deja sin *“alero”* la casa por el costado donde se pasó la cerca, como también sin andén, pues estos quedan en la zona reconocida al señor Cucha; iv) el predio de la señora María Doris, no tiene un área superior, solamente tiene la casa, el garaje, andenes y paso al sector del occidente del predio; v) deben protegerse los anteriores

“accesorios del funcionamiento de la casa, y no se puede hacer otra cosa que cortar los prados, sembrar uno que otro árbol de jardín”, no se pueden sembrar grandes árboles pues generaría afectación de la salubridad de los moradores del predio y del sector.

- Frente al dictamen pericial rendido en el marco del proceso de deslinde, el cual fue acogido en su integridad bajo por no haber sido objetado, no conlleva a que el Juez este relevado de hacer una análisis de ese medio de prueba, pues el perito como el juzgador pasaron por alto aspectos que cambiarían de manera categórica la decisión tomada, en tanto que se ordenó al auxiliar de la justicia *“tomar medidas del predio vendido por el señor ARMANDO CUCHA a favor de la señora María Adonai Guzmán de Sarmiento, y se estableció que el mismo tenía 2510,75 metros cuadrados, olvidando que el predio debía tener 2228,80 metros cuadrados, puesto que esta fue el área que el señor ARMANDO CUCHA le enajenó a la anterior señora, es decir, el vendedor, en este caso, el señor ARMANDO CUCHA entregó más del área que dijo enajenar en el mencionado instrumento público. Es decir, no se estableció que el predio del señor CUCHA efectivamente hubiese tenido 2800 metros cuadrados”*; el predio Los Pinos de propiedad de María Piedad Adonai Guzmán de Sarmiento vendido por Cucha Echeverría según la escritura 703 de 19 de agosto de 1994, tiene un área de 2510,75 M² según el dictamen del proceso, pero no se puede perder de vista que la venta fue de 2228,80 M², es decir, *“que el predio Los Pinos tiene un área adicional de la originalmente adquirida de 281,95 metros cuadrados”*, por lo que la franja que le falta a aquel, debe reclamársela a la señora María Piedad.

5.- FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1.- COMPETENCIA:

Radica en esta Sala proferir la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del Juez que adoptó la sentencia de primera instancia.

5.2.- PROBLEMAS JURÍDICOS:

Emergen como problemas jurídicos a resolver, para la Corporación:

- Determinar el alcance de la decisión o sentencia tomada en la diligencia de deslinde, en atención a los reparos y pedimentos de la demanda de oposición.

- Establecer, si el deslinde y amojonamiento reclamado por el señor Armando Cucha Echeverría como propietario del predio “Las Mercedes” con F.M.I. No. 176-33054 y el predio colindante de propiedad de la señora María Doris Guevara Rincón, con F.M.I. No. 176-32769, fijado en diligencia adelantada el día 28 de noviembre de 2012, debe mantenerse o en su defecto, si deviene improcedente, conforme a los títulos y pruebas oportunamente aportados.

5.3.- CASO DE ESTUDIO:

5.3.1.- *Determinar el alcance de la decisión o sentencia tomada en la diligencia de deslinde, en atención a los reparos y pedimentos de la demanda de oposición.*

Expone la opositora que, en la sentencia apelada se indicó que luego de fijada la línea divisoria no podría reabrirse el debate frente a ello y *"que estamos frente a una cosa juzgada"*, lo que impide modificar o revocar esa determinación inicial.

Al respecto, el artículo 464 del C.P.C. -norma vigente para el momento de interponerse la demanda- establecía el trámite de la diligencia de deslinde, anotando en su numeral segundo que: *"Practicadas las pruebas, si el juez encuentra que los terrenos no son colindantes, declarará por medio de auto improcedente el deslinde; en caso contrario, señalará los linderos y hará colocar mojones en los sitios en que fuere necesario, para demarcar ostensiblemente la línea divisoria"*, y en el numeral tercero, estatúa que: *"Si ninguna de las partes se opone al deslinde, o la oposición fuere parcial, el juez las pondrá o dejará en posesión de los respectivos terrenos con arreglo a la línea fijada en lo que no fue objeto de oposición. En el primer caso, pronunciará allí mismo sentencia, declarando en firme el deslinde y ordenando cancelar la inscripción de la demanda y protocolizar el expediente en una notaría del lugar. Hecha la protocolización, el notario expedirá a las partes copia del acta de la diligencia para su inscripción en el competente registro"*.

Por su parte, el artículo 465 *ídem*, regulaba el trámite de las oposiciones, anotando que *"Si antes de concluir la diligencia alguna de las partes manifiesta que se opone al deslinde practicado, se aplicarán las siguientes reglas: 1. Dentro de los diez días siguientes el opositor deberá formalizar la oposición, mediante demanda en la cual podrá alegar los derechos que considere tener en la zona discutida y solicitar el reconocimiento y pago de mejoras puestas en ella."* Y que *"La sentencia que en este proceso se dicte, resolverá sobre la oposición al deslinde y demás peticiones de la demanda, y si modifica la línea fijada,*

señalará la definitiva, dispondrá el amojonamiento si fuere necesario, ordenará la entrega a los colindantes de los respectivos terrenos, el registro del acta y la protocolización del expediente."

Sobre el trámite del proceso que nos ocupa, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha puntualizado:

²⁰ "1. Corolario de la floración y ulterior pervivencia del derecho de dominio, es la facultad que tiene su titular de pedir que judicialmente se demarque la línea divisoria de su predio de cara a los que le son contiguos, con el objeto de precisar, con claridad, hasta donde se extiende la propiedad de cada uno de los colindantes, conforme a lo establecido expresamente por el artículo 900 del Código Civil, a cuyo tenor "Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes".

Esta prerrogativa, de suyo antigua, reconocida en el derecho romano con motivo de la factura de la ley de las XII tablas, como *actio finium regundorum*, fue recepcionada por la codificación francesa y ulteriormente por la chilena y colombiana, merced al criterio originario adoptado al respecto por don Andrés Bello a lo largo de sus diferentes proyectos de Código Civil. De ahí que esta actuación jurídica, en la esfera patria, ha de someterse al trámite previsto para el proceso de deslinde y amojonamiento, regulado modernamente por los artículos 460 a 466 del Código de Procedimiento Civil.

Por la propia naturaleza de los acontecimientos, esto es, por el desdoblamiento fáctico de las relaciones interpersonales, en la fijación de los linderos entre predios contiguos, puede suceder que las partes, sin más discusión, acepten irrestrictamente la línea demarcatoria que señale el Juez, previo examen de los títulos exhibidos por ellas; pero también puede ocurrir que tan solo la acepten en parte, o que, definitivamente, persista el desacuerdo. Cuando una u otra cosa ocurren, la discrepancia envuelve entonces una diferencia atinente al ámbito espacial de sus propiedades, es decir, que existe una evidente contención sobre el derecho de dominio, razón por la cual el Código de Procedimiento Civil, en el artículo 465, reguló la manera como debe formularse la

²⁰ Casación Civil, Sentencia de 12 de abril de 2000, Ref. Exp. 5042.

oposición, imprimiéndole, desde ese momento al litigio, "el trámite del proceso ordinario", con una particular diferencia en el término del traslado de la demanda.

Es así como esta Corporación, en providencia del 24 de abril de 1984, reiterada en auto 068 del 3 de junio de 1988, puntualizó que no "puede afirmarse entonces que el único objeto del proceso de deslinde y amojonamiento es la fijación de linderos de acuerdo con los títulos, y que en él toda otra cuestión es totalmente extraña a sus fines. Esto puede ser cierto en la etapa especial del proceso, la que implica una aceptación de la titularidad no discutida y el amojonamiento es el resultado o la expresión del contenido espacial de tales títulos; no en la etapa ordinaria en la cual, para determinar la legalidad o ilegalidad de la demarcación hecha, tienen que estudiarse hechos referentes al dominio alegados por el inconforme como motivo de su oposición".

Al fin y al cabo, el problema jurídico basilar en el proceso en comento, finca en la determinación de los linderos de los predios en litigio, unas veces porque se han desdibujado, otras porque aparecen intrincados o confusos al confrontar los respectivos documentos escriturarios, in concreto por la falta de precisión de los títulos en la determinación de aquellos - muy a pesar de lo exigente que es la ley en punto de la estipulación contractual enderezada a fijarlos (art. 31 Dec. 960/71) -, circunstancia esta que, de ordinario, hace necesario acudir a declaraciones de testigos y al concepto de peritos, para, examinados los títulos, señalar los linderos y colocar los mojones en los sitios en que fuere necesario, en orden a "demarcar ostensiblemente la línea divisoria" (nral. 2 art. 464 ib.)." (Negrilla y subrayas intencionales.)

Asimismo, sobre la oposición al deslinde la doctrina ha referido:

²¹"Para tramitar la oposición, total o parcial a la línea divisoria fijada, es necesario que en el momento de la diligencia así lo manifieste el opositor, sin que sea necesario otro requisito que el de dejar constancia de su inconformidad. El opositor que puede ser cualquiera de las partes debe cuidarse muy bien que su manifestación conste en el acta; no se requiere fundamentarla, basta afirmar la circunstancia de que no está de acuerdo con lo señalado por el juez; el por qué, se hará saber luego.

²¹ LOPEZ BLANCO Hernán Fabio, Código General del Proceso – Parte especial, Editorial Dupre Editores, pág. 393, año 2017.

La oposición debe fundamentarse dentro de los diez días siguientes a aquel en que se formuló, mediante escrito que reúna los requisitos de una demanda. De acuerdo con el art. 404 del CGP mediante oposición se podrá "alegar los derechos que considere tener en la zona discutida y solicitar el reconocimiento y pago de mejoras puestas en ella", es decir, la oposición siempre debe fundarse en la no aceptación de la línea fijada y, además pedir el pago de mejoras, pero si se trata tan solo de solicitar las últimas, otro es el procedimiento.

También será viable la oposición, si se solicita que se declare que la zona de terreno se adquirió por prescripción. En fin, cualquier circunstancia que justifique la no aceptación de la línea fijada y que lleve al opositor a discrepar de lo decidido por el juez, en forma tal que incluso los errores de apreciación en el establecimiento de mojones y tiraje de las líneas divisorias, son causal suficiente para oponerse.

...

La sentencia en este proceso, que ahora podemos llamar verbal, debe resolver los fundamentos de la oposición y mantener o modificar, pero ya con características definitivas, las líneas divisorias de los pedios colindantes." (negrilla intencional).

De cara a lo anterior, conforme lo establece el artículo 464 del C.P.C., en caso de presentarse oposición parcial o total, le compete al Juez dictar sentencia definiendo la línea divisoria y, deberá dejarse constancia en el acta, a efecto de tramitar la oposición en los del artículo 465 *ídem*.

Ahora, en el proceso que ocupa nuestra atención, luego de practicarse pruebas anteladamente el día 28 de noviembre de 2012 el juzgado de instancia fijó los linderos y la línea divisoria²², ante lo cual, "el apoderado de la parte demandada manifiesta: interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la anterior decisión, fundamente en el recurso en que el anterior Juez manifestó en una de las audiencias que se había presentado

²² Fl. 147 cd. 1

demanda por deslinde y amojonamiento y en la práctica se estaba reclamando una porción de terreno y por esa razón la demanda carece de fundamento. En esta diligencia se ha reconocido a la parte actora una porción de terreno que no ha sido determinada”, a lo que se refirió que esos recursos eran improcedentes y, “el Juzgado interpreta que se ésta oponiendo a las líneas divisorias trazadas, el Juzgado exhorta al apoderado de la parte demandada para que proceda conforme lo indica el art. 465 del C.P.C.”.

Luego, en la demanda de oposición oportunamente presentada, se solicitó *“se declare sin valor y efecto la sentencia de fecha 28 de noviembre de 2012, mediante la cual su Despacho señaló el deslinde solicitado por el señor ARMANDO CUCHA ECHEVERRIA, por cuanto no hay lugar a señalarlo por no ser la vía judicial para ello” y, subsidiariamente que “Que se declare que es improcedente la acción instaurada por el señor ARMANDO CUCHA ECHEVERRIA, por cuanto no es procedente tal declaración por este tipo de acción, y no se dan los presupuestos de facto para ello. Con ello se deje sin valor la diligencia adelantada el 28 de noviembre de 2012”*²³.

Esos pedimentos, si bien se tornan exóticos como lo sostuvo el *a quo*, interpretados de manera conjunta con los hechos narrados, hacen palmario el descontento expuesto frente a la valoración probatoria dada por el juzgador de turno a la hora de marcar la línea divisoria, reclamándose entonces que sean elucidados los títulos y pruebas recaudadas, sobre lo cual, basta cualquier argumentación en que se finque la oposición para abordar su estudio como acaeció en la diligencia de deslinde, y por contera, conlleva a que se deje sin efecto la línea divisoria previamente fijada, entonces, le asiste en esto razón al recurrente, de que esa decisión tomada

²³ Fl. 5. Cd. Oposición

en audiencia de deslinde si puede ser nuevamente estudiada, pues precisamente ese es el objeto de la demanda de oposición y no como se interpretó el Juez de primera instancia, en tanto que no solo se limita a la reclamación de frutos, mejoras o posesión sobre la zona en contienda. Por tanto, la oposición si es el escenario para desarrollar la discusión propuesta.

Así pues, se pasa a resolver el segundo de los cuestionamientos, asistiéndole razón parcial al apelante y hasta ese punto.

5.3.2.- *Establecer, si el deslinde y amojonamiento reclamado por el señor Armando Cucha Echeverría como propietario del predio "Las Mercedes" con F.M.I. No. 176-33054 y el predio colindante de propiedad de la señora María Doris Guevara Rincón, con F.M.I. No. 176-32769, fijado en diligencia adelantada el día 28 de noviembre de 2012, debe mantenerse o en su defecto, si deviene improcedente, conforme a los títulos y pruebas oportunamente aportados.*

Sea lo primero acotar, que el artículo 900 del C.C., dispone que *"Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes"*, para lo cual, deberán analizarse los títulos de propiedad de los contendores, la prueba pericial, las declaraciones de terceros, entre otros medios de prueba, pues ese trámite declarativo especial *"comporta una controversia de linderos, que generalmente deviene de la oscuridad e imprecisión de las respectivas demarcaciones que ostentan los terrenos limítrofes, por lo que la pretensión al respecto, se encamina a que mediante sentencia judicial se ponga fin al estado de incertidumbre y se reconozca la realidad de la condición limítrofe, sin agregar o*

recortar nada a los derechos preexistentes, es decir, que lo perseguido es retornar las cosas al estado anterior al surgimiento del motivo de duda.”²⁴

Entonces encontramos, a efectos de discernir los relacionado con el deslinde y amojonamiento, el recaudo del material probatorio que a continuación se estudia:

A.- Títulos del predio “Las Mercedes” con F.M.I. No. 176-33054 y cédula catastral 00-00-009-00265-000, propiedad del señor Armando Cucha Echeverría:

- Escritura pública No. 337 de 23 de diciembre de 1986 protocolizada en la notaría única de Guatavita²⁵, por medio de la cual María Luisa Rubiano de Castañeda vendió a Rosario Castañeda Rubiano “un lote de terreno que segrega de uno de mayor extensión conocido con el nombre de “LOS OLIVOS -LAS MERCEDES” en el catastro vigente del Municipio e inscrito bajo el número 00-0-009-129”, siendo los linderos particulares “DEL PREDIO QUE SE TRANSFIERE POR ESTE INSTRUMENTO”:

“por el NORTE: en una extensión aproximada de Ochenta y dos metros (82.00 Mtrs.) metros, con predio que hoy le venden a MARIA EVA CASTAÑEDA DE PEDRAZA; por el SUR, parte con predio de propiedad de ADAN CASTAÑEDA RUBIANO y LA COMPRADORA, u parte con camino público; por el ORIENTE, en extensión aproximada de TREINTA Y SIETE METROS (37.00 Mtrs.), con predios de Roberto Pedraza, y, por el OCCIDENTE, en parte con predio de propiedad de ADAN CASTAÑEDA RUBIANO y la COMPRADORA y parte con camino público.- Este lote tiene un área aproximada de 2.800 Mtrs.”.

²⁴ Casación Civil, Sentencia de 31 de julio de 2014, Radicación n° 47001-31-03-004-1997-00455-01, Rad. Corte SC10051-2014

²⁵ Fls. 2-5 cd. 1

- Escritura pública No. 3313 de 21 de octubre de 1993 corrida en la notaría única de Zipaquirá²⁶, con la cual Rosario Castañeda Rubiano enajenó a Armando Cucha Echeverría *“un lote de terreno denominado “LAS MERCEDES”, ubicado en la vereda Meusa ... con un área según el título de 2.800 Mts² aproximadamente”, coincidiendo con los linderos anotados en la escritura 337.*

- Escritura pública No. 703 de 19 de septiembre de 1994 corrida en la notaría única de Guatavita²⁷, con la cual Armando Cucha Echeverría, vende a María Adonai Piedad de Sarmiento *“un lote de terreno que se SEGREGA de uno de mayor extensión, denominado “LAS MERCEDES”, ubicado en la vereda Meusa ... con un área según título de adquisición de: 2800 M², aproximadamente, inscrito en el Catastro bajo el Nro. 00-00-009-0265-000 ..., LOS LINDEROS PARTICULARES DEL LOTE QUE SE SEGREGA DEL ANTERIORMENTE DESCRITO Y ALINDERADO Y QUE TRANSFIERE EN VENTA MEDIANTE ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO SON:*

“POR EL NORTE: colinda con lote MARÍA EVA CASTAÑEDA DE PEDRAZA, en extensión de 82.00 en parte y en parte con resto del predio que se reserva el vendedor, en extensión de 26.60 Metros.- ---POR EL SUR: colinda parte con predio de propiedad de ADAN CASTAÑEDA RUBIANO, camino público al medio, con extensión de 53.20 Metros aproximadamente.--- POR EL ORIENTE: colinda con predio de Roberto Pedraza, en extensión de 37.00 Metros.--- Y POR EL OCCIDENTE: colinda con carretera pública al medio, y predio de propiedad de GERMAN CARRILLO VALDIVIESO, en parte y en otra parte, colinda con el resto del predio que se reserva el vendedor, en extensión aproximada de 21.10 Meros, y encierra. Este lote queda con un área aproximada de: 0 Hás.- 2.228.80 MS.---”

²⁶ Fls. 7-8 cd. 1

²⁷ Fls. 9-14 cd. 1

B.- Títulos del predio con F.M.I. No. 176-32769 y cédula catastral 00-00-009-00264-000, propiedad de la demandada María Doris Guevara Rincón:

- Escritura pública No. 305 de 22 de noviembre de 1986 corrida en la notaría única de Guatavita²⁸, por medio de la cual María Luisa Rubiano de Castañeda vendió dos porciones de terreno, la primera, a favor de Adán Castañeda Rubiano y, la segunda, en favor de Adán y Rosario Castañeda Rubiano, esta última, equivalente a *"un lote de terreno junto con la casa de habitación en el construida, lote que segrega de uno de mayor extensión conocido en el catastro vigente del municipio con el nombre de "LOS OLIVOS LAS MERCEDES" inscrito bajo el número 00-0-009-129, ubicado en la vereda "MEUSA", cuyos linderos "PARTICULARES DEL LOTE DE TERRENO MATERIA DE ESTA VENTA SON":*

"por el NORTE, en extensión de DIEZ Y OCHO METROS (18.00 Mtrs.), con predios de María Eva y Rosario Castañeda Rubiano; por el SUR, en extensión de DIEZ Y SIETE METROS (17.00 Mtrs.), con rastra pública; por el ORIENTE, en extensión de CATORCE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (14.50 Mtrs), con predios de María Eva y Rosario Castañeda Rubiano, y por el OCCIDENTE, con rastra pública en extensión de CATORCE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (14.50 Mtrs.)"

- Escritura pública No. 1861 de 26 de diciembre 2001 de la notaría primera del círculo de Zipaquirá²⁹, contentiva de dos actos, actualización de linderos y venta, esta última, en favor de la señora María Doris Guevara Rincón; así pues, Adán y Rosario Castañeda Rubiano, procedieron a *"ACTUALIZAR EL AREA Y LINDEROS DEL LOTE DESCRITO ANTERIORMENTE"*, haciendo relación al predio con F.M.I. No. 176-32769

²⁸ Fls. 92-94 cd. 1
²⁹ Fls. 84-90 cd. 1

"de conformidad con el certificado número 001746 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Zipaquirá, documento que se protocoliza con la presente escritura así: AREA DE TERRENO: CERO QUINIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (0576 m²) AREA CONSTRUIDA: 155 M², y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:"

"POR EL NORTE: En extensión de 27.00 metros, colinda con predios de CUCHA ECHEVERRIA ARMANDO; POR EL ORIENTE: En extensión de 21.00 metros, colinda con predios de CUCHA ECHEVERRIA ARMANDO; POR EL SUR: En extensión de 27.00 metros, colinda con predios de CASTAÑEDA RUBIANO ADAN Y POR EL OCCIDENTE: En extensión de 21.00 metros, colinda con predios de CARRILLO VALDIVIESO GERMAN".

C.- Prueba pericial:

- Presentada en el trámite de deslinde por el perito Jairo Humberto Rodríguez Becerra³⁰:

Procedió a responder el cuestionario planteado en la audiencia de saneamiento; que un predio corresponde al de la cédula catastral No. 00-09-009-0314-000 propiedad de María Piedad Adonái Guzmán de Sarmiento, el cual formó parte del predio de mayor extensión de propiedad de Cucha Echeverría con número catastral 00-09-009-0265-000 *"número que se continuó conservando para el área restante una vez descontada el área transferida por el demandante"* a María Piedad y, el otro predio corresponde al que se encuentra en posesión de la demanda María Doris, identificado con cédula catastral 00-09-009-0264-000.

Pasó a analizar las escrituras presentadas, anotando que según escritura 305 de 21 de noviembre de 1986, figuran unos linderos especiales

³⁰ Fls. 114-120 Cd. 1

del predio objeto de deslinde; que según escritura 3313 de 21 de octubre de 1993, el señor Cucha adquiere un área aproximada de 2800 M²; con escritura 703 de 19 de agosto de 1994, el demandante transfirió parte del predio lote "Las Mercedes" a María Piedad, en 2.280,80 M² *"área esta que hoy se encuentra cercada por todos sus costados y sin reparo en su delimitación periférica tanto por su actual propietario como por quien se la transfirió"* y que, con ello se tiene certeza de que el promotor *"al no transferir la totalidad del predio en la escritura mencionada en el párrafo anterior (1994) sobre el "lote Las Mercedes", se reservó la parte restante y ésta, ubicada sobre el plano levantado es la que corresponde a la que continuó conservando el número catastral 00-09-009-0265-000"* y luego, según escritura 1861 de 26 de diciembre de 2001, Adán y Rosario Castañeda Rubiano actualizan el área y linderos de su propiedad 00-09-009-0264-000 *"De la ficha predial de este anexa al proceso referenciada con respecto a la escritura 305 mencionada en párrafos anteriores, se pasa a tener una dimensión por sus costados norte y sur de 18.00 y 17.00 metros respectivamente, a 27.00 metros cada uno de ellos y de 14.50 metros, como dimensiones del costado oriental y occidental se amplía a 21.00 metros. Así las cosas, con tal actualización de área y linderos se "invadió" la parte restante del predio "Lote Las Mercedes", inconsistencia esta que catastralmente se aprecia de la observación de las fichas prediales de los predios 00-09-009-0264-000 y 00-09-009-0265-000, las cuales no se corresponden"*.

- Aportado en el proceso reivindicatorio con radicado No. 2004-0017, que cursó en el Juzgado Promiscuo Municipal de Sopó, elaborado por el perito Jaime Triviño Herrera³¹:

Con fundamento en el plano topográfico obrante a folio 85 de ese expediente, se determinaron los linderos del predio general "Las Mercedes",

³¹ Fls. 144-150 Cd. Copias proceso 2004-0017

que cuenta con un área de 3090,10 M² y, que el predio “El Progreso” o lote B, cuenta con un área de 583,28 M², y que el predio los Pinos presenta un área de 2506,82 M².

- Presentado en el trámite de oposición -pertenencia-, elaborado por el perito topógrafo Gehisson Stid Torres Ovalle³² y su complementación³³:

El perito estimó que el área en contienda para el trámite de oposición – pertenencia, con área de 289,09 M², hace parte del predio con F.M.I. No. 176-32769 *“que pertenece a la señora María Doris Guevara”*, cuyo cerramiento total es *“de muchos años atrás”*, que los mojones tienen *“un tiempo superior de cuarenta años”* y, que esa porción de tierra en disputa *“no podía haber sido adjudicada al señor Armando Cucha, menos si los linderos de dicho señor no se encuentran completos y son inexactos casi en todos los costados”*; que esa área en discusión, *“sirve en función a la casa allí existente, dado que allí se ubica el pozo séptico, albercas para almacenamiento de aguas del mismo predio. Al igual que se encuentra con un césped debidamente podado y con siembra de jardín por parte de María Doris Guevara”*.

D.- Diligencia de deslinde y amojonamiento:

- El día 29 de julio de 2010³⁴, el juzgado de primer nivel inició la diligencia de deslinde y amojonamiento, en compañía del perito y de las partes *“se utilizó el plano que obra a folio 149 del cuaderno 1 del proceso ordinario que se tramitara en el Juzgado Promiscuo de Sopó, del cual obra copia íntegra autenticada aportada a este proceso. De acuerdo con el examen que se hizo con el perito al juzgador en principio no le es posible ubicar físicamente el predio que*

³² Fls. 117-158 Cd. Oposición Actuación anulada

³³ Fls. 162-166 Cd. Oposición Actuación anulada

³⁴ Fls. 95-97 Cd. 1

reclama ARMANDO CUCHA, porque no hay vestigios de mojones ni de linderos del mismo. Todo parece indicar según lo visto que si existiere alguna porción de tierra de dicho demandante estaría necesariamente dentro de la heredad de MARIA DORIS GUEVARA RINCON, en este aspecto la testigo PIEDAD GUZMAN DE SARMIENTO allega la Escritura 305 de 1986, para contribuir a la claridad del tema y a su vez la demandada aporta la Escritura 1861 de 2001, con el mismo fin. Después de examinar estas piezas, el juzgado atisba que en las dos Escrituras se incluyeron áreas de terreno que comprenden los dos predios del demandante y de la demandada, al parecer en el fundo de esta está la parte que reclama el demandante y que dijo haberse reservado cuando hizo la venta de un sector del terreno a la testigo PIEDAD GUZMAN, pero a la postre la demandada señala que a ella se le vendió por parte de Rosario Castañeda la franja que aparece en el plano que hoy sirvió de base en este acto...", ante esa situación, la diligencia fue suspendida.

- El día 28 de noviembre 2012³⁵, el a quo adelantó la diligencia de deslinde y amojonamiento, declarando como primera medida que, los terrenos involucrados son colindantes y luego consideró que "conforme a los títulos y dado el y visto el plano topográfico aportado por el perito en su experticia, se observa que con la actualización de áreas y linderos efectuada en la misma escritura mediante la cual MARIA DE LOS ANGELES RINCON RINCON y MARIA DORIS GUEVARA RINCON adquirieron el inmueble hoy de propiedad de ésta última, se ampliaron tanto el área como la distancia de los linderos del predio que inicialmente habían comprado ADAN CASTAÑEDA y ROSARIO CASTAÑEDA RUBIANO, con lo cual le fue vendido a las primeras más de lo que estas últimas habían adquirido, quedando incorporado en el predio objeto de compraventa el terreno de propiedad de ARMANDO CUCHA ECHEVERRIA", además que revisada la plancha cartográfica obrante a folio 103 "que

³⁵ Fls. 147-154 Cd. I

identifica el inmueble distinguido con la cédula catastral 00-00-009-0265-000, es decir, el predio "LAS MERCEDES" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-33054, claramente se aprecia la forma en "L" de la parte de terreno no anejado por el demandante que se conserva catastralmente como "LAS MERCEDES" y es adyacente a este predio identificado con la cédula catastral 00-00-009-0264-000 de propiedad de la demandada, fijándose las medidas de sus linderos incluidas en el título por el cual adquirieron ADAN CASTAÑEDA Y ROSARIO CASTAÑEDA RUBIANO, esto es, la escritura pública No. 305 de 22 de noviembre de 1987 de la Notaria Única de Guatavita. Sin embargo, en la plancha cartográfica del predio de la demandada (fl. 106), aparecen las medidas actualizadas, según el instrumento público No. 1861 de 26 de diciembre de 2001, mismo por el cual adquirió el inmueble la pasiva", lo que "muestra, la inconsistencia existente entre ambas planchas cartográficas, máxime si tenemos en cuenta el plano rural expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que obra a folio 108 y en el cual puede establecerse sin hesitación alguna la existencia del predio identificado con la cédula catastral 00-09-009-0265-000 y 00-09-009-0264-000, siendo el primero de propiedad del demandante".

E.- Declaraciones de terceros:

- Piedad Guzmán de Sarmiento³⁶: residente de la vereda Meusa del municipio de Sopó; quien señaló que para el 19 de agosto de 1994, en la notaría de Guatavita se corrió la escritura pública en donde Armando Cucha le vendía un predio de "dos mil doscientos y pico metros que se deriva de uno de mayor extensión", por ese negocio, revisé los títulos de adquisición "y pude ver que el lote que le vendía Rosario a Armando y que era de dos mil ochocientos y pico de metros del que me vendió a mi dos mil doscientos y pico, le quedó ese espacio que gráficamente forma una L, entre los mío y lo que le

³⁶ Fls. 123-126 Cd. 1

perteneciera a Adán Castañeda Rubiano y Rosario Castañeda..."; a mano "nosotros hicimos un plano", refiriendo las colindancias y aportando el gráfico que obra a folio 142; expuso que los puntos 9, 10, 11, 4, 5 y 12, corresponden a la parte que se reservó el señor Cucha, que coincide con el dibujo efectuado también; cercó el predio solo hasta el año 1999 "porque con anterioridad y me parece que la usanza nadie hace cercas, los que podemos cercar somos los que venimos de afuera, inclusive ninguno de mis vecinos tienen cerca, él seguía transitando por su pedazo, cortaba pasto para los animales, hasta que un día me dijo que el Inspector de Policía había prohibido entrar a su tierra ..."; desde la prohibición de ingreso de la Inspección, el señor Armando Cucha no ha vuelto a ejercer vocación de señor y dueño en la porción de tierra en disputa; a raíz de este proceso se ha informado que se corrió la escritura 1861, en su numeral 2 se actualiza el área de linderos por "un certificado" del IGAC y, con esa escritura se está modificando la número 305; respondió que cree "que Armando Cucha no invadió no invadió el lote de Doris porque él entraba a ese espacio de terreno inclusive en esa época no vivía Doris Ahí, ahí estaba Rosario viviendo, entonces me parece que no lo invadió ..."; respondió que tiene un área que le corresponde a Armando Cucha que "Corresponde a la diferencia entre lo que él compró y me vendió pero no se la medida exacta de lo que quedó, no he hecho calculó aritmético".

- Rosario Castañeda Rubiano³⁷: cuñada de Armando Cucha; sostuvo que le vendió a Armando Cucha el predio Las Mercedes con un área de 2800 metros y en "el numeral seis de esa Escritura se especificó que yo como vendedora me reservaba 3 mts por el lado Norte y por el Oriente para una casa que es de propiedad de Rosario Castañeda y José Adán Castañeda otro hermano mío, pero esa casa no existe en esa Escritura de venta que le hice a Armando Cucha"; le

³⁷ Fls. 127-129 Cd. 1

vendió a él -Armando- el lote “grande” y “quedó la casa con los tres metros por cada lindero, que me reserve. Quedó un área de 576 mts para el espacio que me reserve”; al ponérsele de presente el levantamiento topográfico efectuado por el perito, sostuvo que “le hacen falta los tres metros del Norte y del Oriente que fue lo que yo me reserve para la casa, esos 3 metros que dice Armando que son de él, son los que yo me reserve para la casa, porque es ilógico que yo le haya vendido por donde se encuentran las dos albercas el pozo séptico de la casa, es ilógico que él se reserve 3 metros alrededor de una casa, como para qué”; cuando se hizo el negocio con Armando, ya se encontraban las albercas y el pozo séptico, conforme a la escritura 305 de 1986; se midió con Armando Cucha a partir del “anden de la casa los 3 metros por cada punto cardinal y se midió a partir del andén de la casa. Eso fue lo que se hizo”; frente a la enramada que se avizora en el plano, dijo no tener conocimiento; en la franja en “L” dejada por el perito, están incluidos los tres metros “porque es evidente que esos tres metros estén porque eran para mi casa y la de mi hermano y todavía más lógico porque se encuentran las albercas y pozo séptico de la casa”; que la “enramada de la parte trasera estaba desde que yo viví allá, eso lo construí yo, había una alberca de cemento y para extender la ropa cuando llovía, y los 3 metros por el Oriente los tomamos a partir del patio o sé dónde terminaba la enramada y ahí está el árbol que nosotros sembramos, hay un andencito que baja por el norte”; al preguntársele sobre la cláusula sexta de la escritura 3313 de 1993, respondió que “El día que hicimos la reserva con Armando Cucha, yo recuerdo que reserve los 3 metros por el Norte y el Oriente para la casa y en la Escritura dice que este predio queda gravado con Servidumbre. De esa cláusula sexta nació el conflicto”; que luego del negocio con Armando, levantó “una cerca de alambre por el Norte y el Oriente, inclusive estaba cercada desde antes con alambre de púa”, los que son los linderos actuales del predio de Doris; la actualización de linderos fue efectuada por

“... para sumar los metros que medía la casa más los 3 metros que había reservado para obtener la totalidad del predio”.

Asimismo, se atendieron las declaraciones que a continuación se resumen, en la audiencia de instrucción y juzgamiento adelantada el 22 de febrero de 2018³⁸, el marco de la oposición – pertenencia:

- **Diva Corredor Chivata:** vecina de la vereda Meusa; quien indicó que la casa de la señora Doris, la avizó como estaba antes *“sus linderos, su casita, las albercas y ya”*; no tiene conocimiento de que ese predio haya presentado problemas por linderos y que nunca se han corrido; no sabe responder cuál es el predio del señor Cucha; no sabe de mejoras o explotación de ese predio, solo sabe que allí vive María Doris.

- **Oliveria Sastoque Rodríguez:** vecina del sector; aseveró que la casa en cuestión de María Doris, era propiedad de la mamá del señor Adán; que ese predio tiene unos linderos de piedra que se encuentra debidamente cercados.

- **Adán Castañeda Rubiano:** vivió unos veintiún años en la vereda Meusa; conoce a María Doris porque ella les compró el predio que tiene una casa *“de campo”*; que Armando Cucha es su cuñado, quien está reclamando unas tierras; después de esa venta, pasados cinco o seis años, Armando Cucha adelantó diferentes acciones en la Inspección, Alcaldía y Juzgado de Sopó; que esa casa que fue de su propiedad *“esta igual que ahora es que yo veo el perímetro de la vivienda lo veo igual, idéntico, ayer estuve por allá y lo veo igual son los mismos límites por todos los puntos cardinales, norte, sur, oriente, occidente son los mismos, no ha habido ninguna modificación, de pronto que unos árboles se*

³⁸ Fl. 191

han caído ya de viejos, pero son los mismos, y siempre se han caído así”; no recuerda las medidas, pero el predio es una casa con patios “y pues fuera de eso hay otra área alrededor que son los jardines donde se encuentra el pozo séptico y unas albercas que es donde se recogía el agua porque pues en esa época pues no había acueducto ...”; que desde que tiene uso de razón, “esa propiedad no tiene ninguna modificación”.

- **Manuel Enrique Castañeda:** vivió en el predio en cuestión ahora propiedad de María Doris “*entonces lo que está ahí lo que se cercó eso es de esa casa donde construimos unos pozos de agua para recoger*”; que eso lo hicieron sus abuelos, quienes fueron las personas que le vendieron a la señora Doris; los linderos no se han corrido y, aunque ya no vive allá si se ha enterado del problema.

Entonces, del análisis en su conjunto de las pruebas que se acaban de relacionar permiten, como primera medida, afirmar que el predio *Las Mercedes* identificado con F.M.I. No. 176-33054, cédula catastral 00-00-009-0265-000, propiedad de Armando Cucha Echeverría, colinda en sus costados occidente y sur, con el predio con F.M.I. No. 176-32769, cédula catastral 00-00-009-0264-000, propiedad de María Doris Guevara Rincón, siendo los costados norte y oriente, vistos desde el último predio. Ahora, es oportuno dejar por sentado que el primero de los inmuebles anotados, inicialmente presentaba un área de 2800 M², sin embargo, luego de la venta de una fracción de tierra de 2.228.80 M², efectuada por el señor Cucha Echeverría a la señora María Adonái Piedad de Sarmiento según escritura No. 703 de 19 de agosto de 1994, no obran los linderos actualizados del predio *Las Mercedes* en título inscrito, sin que ello desdibuje la existencia de esa heredad.

Como segundo aspecto, tenemos que el inmueble de la demandada María Doris Guevara Rincón, se segregó del predio 176-32768, cuya alinderación inicial obra en la escritura pública 305 de noviembre de 1986, corrida en la notaría única de Guatavita, anotándose en ese instrumento que la venta comprendía *"un lote de terreno junto con la casa de habitación en el construida"*, cuyas dimensiones se determinaron en 18, 17 y 14,50 metros, en los cotados norte, sur, oriente y occidente, respectivamente, y, en ese título no se determinó el área total de esa heredad; posteriormente, pasados más de quince años, mediante escritura pública No. 1861 de 26 de diciembre de 2001, protocolizada en la notaría primera del círculo de Zipaquirá, unilateralmente actualizaron los linderos por parte de Adán y Rosario Castañeda Rubiano, quedando en sus costados oriental y occidental con 21 metros, norte y sur con 27 metros, además que, se determinó como área de terreno 576 M² y área construida 155 M², ello con fundamento en el *"certificado número 001746 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Zipaquirá"*, documento referenciado en dicho instrumento, pero que no obra en las copias de las escrituras obrantes en la foliatura, siendo evidente que se aumentaron las dimensiones de los diferentes costados.

Ante lo anterior, se decretó como prueba oficiosa con auto de 23 de octubre de 2020³⁹, requerir al IGAC para que remitiera copia de la actuación *-documentos y trámites-* que se aducen en la escritura pública 1861 de 26 de diciembre de 2001 de la notaría primera de Zipaquirá, que sirvió de sustento para la actualización de áreas y linderos del predio con F.M.I. No. 176-32769, conforme al certificado No. 001746, permaneciendo silente esa

³⁹ Fl. 33-34 Cd. Tribunal

entidad; por lo que, se le requirió nuevamente con auto de 6 de noviembre siguiente⁴⁰, al igual que la parte opositora María Doris, para que se aportarán los documentos en referencia, por lo cual, el apoderado de esta última presentó la certificación obrante a folio 59, la cual si bien es poco legible, se puede colegir que en efecto es la certificación en referencia, de cuyo contenido se refleja el área de terreno es de “0,576 Has” y área construida “155 Mts²”, para el predio con cédula catastral “000000000264000”, con F.M.I. No. “176-0092770”, pero en ese documento, no se avizora que el IGAC actualizará los linderos, más aún, la propia entidad refiere que la *“INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO NO CONSTITUYE TÍTULO DE DOMINIO, NI SANEA QUE TENGA UNA TITULACIÓN O POSESIÓN. ART. 18 RESOLUCIÓN 2655 DE 1996.”*

Y por esa situación, el perito Rodríguez Becerra expuso que *“con tal actualización de área y linderos se “invadió” la parte restante del predio “Lote Las Mercedes”, inconsistencia esta que catastralmente se aprecia de la observación de las fichas prediales de los predios 00-09-009-0264-000 y 00-09-009-0265-000, las cuales no se corresponden”*.

Asimismo, se aportaron las fichas prediales y planchas cartográficas del predios 00-09-009-0265-000 y 00-09-009-0264-000⁴¹; del primero, se refleja la forma en “L” del predio del promotor inicial, esto es, del predio *Las Mercedes* en la parte norte se avizora un lindero de 27 metros, con el inmueble con cédula catastral 0314, por el sur, en 17 metros en parte con el predio 0264 y en 10 metros con el predio 0263, por el occidente en 7 metros con vía pública y el occidente en 21 metros, al igual que el costado norte con el predio 0314, siendo similar la plancha cartográfica 228-I-D-1 a la

⁴⁰ Fl. 48

⁴¹ Fls. 102-104/ 105-107 cd. 1

determinada en el levantamiento topográfico⁴²; del segundo, se tiene la forma rectangular, cuyas dimensiones de los linderos se acompasan con la actualización de estos conforme a la escritura 1861, y no como eran sus dimensiones originales de acuerdo a la escritura 305.

De esta manera, conforme a las pluricitadas escrituras 305 y 1861, levantamiento topográfico – peritaje y demás medios de prueba, se colige que, los entonces vendedores Adán y Rosario Castañeda Rubiano, al actualizar los linderos y área del predio de su propiedad -176-32769-, claramente ampliaron unilateralmente las dimensiones de ese inmueble que ahora le pertenece a la señora María Doris, por tanto, no es oponible al demandante inicial y conlleva a que se torne procedente el deslinde; pues se itera, esa heredad que ahora está en cabeza de la señora María Doris, según la titulación originaria o inicial, no presentaba las dimensiones que se anotaron en la actualización contenida en la escritura 1861 de 26 de diciembre de 2001 de la notaría primera del círculo de Zipaquirá⁴³.

Así pues, llama la atención de esta Corporación que esa actualización de linderos realizada de forma unilateral por los otrora propietarios Castañeda Rubiano, no representa una simple corrección aritmética registralmente hablando, por lo que requería el cumplimiento de todas las formalidades y la presencia indispensable de los partícipes del negocio primigenio -escritura 305 de 22 de noviembre de 1986-, lo cual no se cumplió, pues si bien se citó el certificado No. 001746 del IGAC, ese documento no presta el alcance de autorizar la actualización de linderos, pese a ello, los entonces propietarios procedieron en tal sentido, cuando las

⁴² Fl. 120 cd. 1

⁴³ Fls. 84-90 cd. 1

certificaciones del IGAC no constituyen títulos de dominio, ni sanean la titulación.

Sobre el tema en comento, conceptualmente útil la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha considerado:

44“7. Desde la visión de las exigencias de forma que, prima facie se ordena para la corrección de una escritura pública, ya con la intención de solucionar errores simples o aritméticos, ya para modificar medidas, linderos, o aspectos de fondo, los artículos 102 y 103 del Decreto 960 de 1970, y 49 del Decreto 2148, establecen lo siguiente:

“ARTICULO 102. CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA. Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección.

ARTICULO 103. ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS. Sin embargo, los errores puramente aritméticos podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados en el artículo 101.

Si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, podrá corregirse mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria suscrita por el actual titular del derecho, si de los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y de los títulos antecedentes apareciere el de manifiesto. De igual modo se procederá si el error se cometiere en relación con los nombres o apellidos de alguno de los otorgantes, considerando los documentos de identificación anotados en el mismo instrumento”.

ARTÍCULO 49. DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES. Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección

⁴⁴ Casación Civil, Sentencia de 14 de diciembre de 2015, M.P. Margarita Cabello Blanco, Radicación n° 11001 31 03 004 2011 00125 01, Rad. Corte SC17154-2015

de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y de sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

El error en los linderos que no configure cambio en el objeto el contrato, se aclarará únicamente con base en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere él de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.

Obsérvese que la primera norma, de carácter general, obliga a realizar la nueva declaración en instrumento separado, con todas las formalidades y en presencia de todos los sujetos que participaron en la negociación inicial; la segunda, excepcionalmente, por el contrario, impone clarificar los desaciertos puramente aritméticos, si los factores que los determinan se hayan fácilmente explicados en el propio documento, relacionados con la descripción de la finca mediante la rúbrica de otro escrito por parte del actual titular del derecho; y el último precepto, a manera de reiteración de los anteriores, estipula que para aclaraciones de escrituras públicas, que no constituyan cambio en el objeto del contrato, podrá suscribirlo el nuevo titular presentando los soportes que acrediten su calidad, lo mismo que los comprobantes allegados en que se cometió la equivocación y los títulos antecedentes en que aparecieren de manifiesto. Finaliza esta última regla reiterando que, si la equivocación no aparece de bulto, la nueva escritura deberá ser firmada por todos los otorgantes de la que se corrige.

Quiere decir lo anterior que, en tratándose de simples errores que no alteran realmente el contenido esencial del instrumento, ellos pueden ser precisados mediante otro documento similar, informando la omisión con sus soportes y suscribiéndolo el propietario actual; empero, si la equivocación cometida afecta aspectos esenciales del contenido jurídico, su corrección debe hacerse con el sometimiento a los requerimientos señalados para la primera escritura y por las mismas partes que suscribieron aquella.

8. La Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Circular número 03 del 16 de mayo de 2007, vigente para la época de

ocurrencia de los hechos acusados en este trámite, requiriendo a los Registradores tener el máximo cuidado en la etapa de calificación de inscripción de títulos, a efectos de que al hacer la anotación se tenga la certeza que el inmueble es el mismo que identifica el folio de matrícula. Y, respecto a instrumentos de aclaración y/o corrección, ordenó que:

“ En tratándose de documentos que conlleven una modificación de área y linderos, siempre y cuando no sea producto de un error cometido al citarse el área en la escritura pública registrada o por registrar; el Registrador debe asegurarse que el título a inscribir sea una escritura de actualización de área y linderos, efectuada con fundamento en una decisión administrativa del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la Oficina de Catastro, según sea el caso, la cual debe estar debidamente protocolizada en la respectiva escritura...”

Se desprende de lo anterior la necesidad de protocolizar junto con la escritura pública de corrección, el acto administrativo de la oficina de Agustín Codazzi que haya realizado el trámite correspondiente cuando de actualización y/o modificación de medidas y linderos se trate.”

En este orden, para ofrecer respuesta a los demás motivos de la pretensión impugnatoria, se tiene que, al no existir ninguna pretensión de usucapión sobre la zona en litigio, pues así lo develan los pedimentos de la demanda de oposición, siendo del caso memorar que la medida de saneamiento tomada por la judicatura de primer nivel en audiencia adelantada el 8 de agosto de 2013 -audiencia inicial-, atinente a que las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda de oposición “no se alega reconocimiento alguno de ningún derecho”, concediéndose un término de tres días para presentar demanda de pertenencia, esa actuación se declaró nula por esta Corporación en auto de 19 de febrero de 2019⁴⁵, por configurarse la causal 4ª consagrada en el artículo 140 *ídem*.

⁴⁵ Fls. 19-25 Cd. 6 Tribunal

Ahora, el recurrente reclamó que la zona afectada con el deslinde contiene un *"apéndice de la misma"* que es de uso *"necesario de sus moradores"*, lo mismo acontece con el pozo séptico, albercas y cuarto de herramientas, además que, ese sector no se cuenta con alcantarillado, siendo de utilidad el referido pozo; ante lo cual, es del caso reiterar que la línea divisoria fijada, conlleva como efecto la afectación de los terrenos que había ostentado la señora María Doris como propietaria del predio con F.M.I. No. 176-32769, pero que, como se ha expuesto debe ceñirse a esa nueva alinderación.

Sin perjuicio de lo anterior, es oportuno traer a colación la cláusula sexta de la escritura 3313 de 21 de octubre de 1993, protocolizada en la notaría única de Zipaquirá⁴⁶, en la que la entonces propietaria del predio *Las Mercedes -Rosario Castañeda Rubiano-*, vendió el predio al señor Cucha Echeverría, en donde se dispuso:

"SEXTA: Este predio queda gravado con servidumbre de tres metros (3.00 mts) de ancho por los costados NORTE Y ORIENTE los cuales dan acceso al lote Las Mercedes, de propiedad de la compradora" (sic. a lo encomillado)

Asimismo, en la declaración de la señora Castañeda Rubiano, expuso que *"como vendedora me reservaba 3 metros por el lado Norte y por el Oriente para una casa que es de propiedad de Rosario Castañeda y José Adán Castañeda otro hermano mío, pero esa casa no existe en esa Escritura de venta que le hice a Armando Cucha"*, y al ponerle de presente el levantamiento topográfico efectuado por el perito, contestó que *"le hacen falta los tres metros del Norte y del Oriente que fue lo que yo me reserve para la casa, esos 3 metros que dice Armando que son de él, son los que yo me reserve para la casa, porque es ilógico*

⁴⁶ Fls. 12 y 132 Cd. 1

que yo le haya vendido por donde se encuentran las dos albercas el pozo séptico de la casa, es ilógico que él se reserve 3 metros alrededor de una casa, como para qué”.

Así pues, se tiene que conforme lo establece el artículo 937 del C.C., cada dueño podrá someter su predio a las servidumbres que quiera, y adquirirlas sobre los predios vecinos con la voluntad de sus dueños, con tal que no se dañe con ella el orden público ni se contravenga a las leyes, las servidumbres también pueden ser impuestas por vía judicial, a su vez, el artículo siguiente dispone que si el dueño de un predio establece un servicio continuo y aparente a favor de otro predio que también le pertenece y enajena después uno de ellos, o pasan a ser de diversos dueños por partición, subsistirá el mismo servicio con el carácter de servidumbre entre los dos predios, a menos que en el título constitutivo de la enajenación o de la partición se haya establecido otra cosa.

Por manera que, sobre el predio *Las Mercedes* que inicialmente presentaba un área de 2800 metros², se constituyó una servidumbre voluntaria, inicialmente de acceso, pero como lo refirió la testigo, esta sería en favor del predio que le pertenecía a aquella con F.M.I. No. 176-32769 -predio dominante-, lo cual, encuentra sentido porque se plasmó en la escritura de venta del predio *Las Mercedes*, ello con la finalidad de dejar las zonas de tránsito, por lo que, en la actualidad deberán respetarse el pozo séptico allí encontrado y tanques de agua, bajo la premisa de la servidumbre y, ello deberá dejarse consignado en la decisión que fijó la línea divisoria.

Por otro lado, expuso el recurrente que en la pericia que fuera acogida, se tiene que el área del predio de Piedad Adonai es de 2510,72 M²,

cuando lo que esta adquirió en su oportunidad fueron 2228,80 M², por lo que no se pudo establecer que el predio del señor Cucha hubiese tenido 2800 M², entonces, el predio Los Pinos de María Adonai al reflejar el área anotada, presenta un área adicional de 281,95 M², que puede ser el área que reclama el aquí demandante. En cuestión, efectivamente a la señora Piedad Adonai, conforme a la escritura 703 de 19 de agosto de 1994, le fue vendida un área de 2228,80 M² y, en el peritaje acogido y efectuado por el señor auxiliar de la justicia Rodríguez Becerra se determinó que esa heredad presenta 2510,72 M²; ahora, la parte restante del predio Las Mercedes, que es la que se reservó Cucha Echeverría, presenta un área de 279,80 M².

Entonces, sumados el área del predio restante de Las Mercedes, con el predio El Pino propiedad de Piedad Adonai, arrojan como resultado 2790,82 M² es decir, no sobrepasa los 2800 M² que le presentaba dicha heredad sin segregaciones, con lo cual, no le asiste razón al recurrente de que se esté quitando de manera indebida una porción de tierra al predio de la demandada, pues todo gira bajo el mismo argumento central, es decir, que el área y dimensiones en sus linderos del predio con F.M.I. No. 176-32769 al ser actualizados conforme a la escritura 1861 de 16 de diciembre de 2001, invadió una porción del terreno Las Mercedes, ahora parte restante.

Con todo, solo le asiste razón al recurrente en lo abordado en el primero de los problemas jurídicos plantados, pero, no tiene la virtualidad de afectar la decisión apelada, desmoronándose los demás motivos en que se fincó la alzada; por otro lado, se dispondrá modificar el numeral segundo de la sentencia apelada, en el sentido de que, queda en firme el deslinde practicado en el presente asunto, pero deberá el demandante Cucha

Echeverría respetar lo dispuesto la cláusula sexta de la escritura 3313 de 21 de octubre de 1993, protocolizada en la notaría única de Zipaquirá⁴⁷, esto es, la servidumbre allí prestablecida, que afecta el predio Las Mercedes con F.M.I. No. 176-33054 al ser el predio sirviente, ello con la finalidad de dejar las zonas de tránsito en los costados norte y oriente en dimensiones de tres metros, por lo que en la actualidad, deberá respetar el pozo séptico allí encontrado y otras estructuras, asimismo se confirmara en lo demás la sentencia apelada, pero por los motivos expuestos en esta instancia.

Para terminar, se impondrá la respectiva condena en costas de esta instancia a la parte apelante -María Doris Guevara Rincón-, conforme a lo normado en el numeral 3ª del artículo 365 del C.G.P., incluyendo como agencias en derecho la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), liquidación que debe realizarse por la judicatura de primer nivel –art. 366 *ídem.*-.

En atención de estos enunciados, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil- Familia, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: Modificar el numeral segundo de la sentencia proferida el 13 de enero de 2020, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá- Cundinamarca, que quedará de la siguiente manera:

“SEGUNDO: DEJAR EN FIRME el deslinde practicado del presente asunto.

⁴⁷ Fls. 12 y 132 Cd. 1

No obstante lo anterior, el demandante Armando Cucha Echeverría deberá respetar lo dispuesto la cláusula sexta de la escritura 3313 de 21 de octubre de 1993, protocolizada en la notaría única de Zipaquirá (fls. 12 y 132 Cd. 1), esto es, la servidumbre allí preestablecida, que afecta el predio Las Mercedes con F.M.I. No. 176-33054 al ser el predio sirviente, y en favor del predio dominante con F.M.I. No. 176-32769, propiedad de María Doris Guevara Rincón, ello con la finalidad de dejar las zonas de tránsito en los costados norte y oriente en dimensiones de 3 metros contados desde la línea o linderos fijados en el plano obrante a folio 120 -en rojo-, por lo que en la actualidad, deberá respetar el pozo séptico y tanques de agua allí encontrados que de por más es de vital funcionalidad para esa heredad."

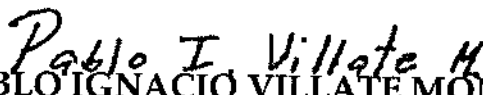
SEGUNDO: Confirmar en lo demás la sentencia apelada de precedencia y fecha citadas, por medio de la cual fueron denegadas las pretensiones de oposición al deslinde, y, se declaró en firme la línea divisoria fijada el 28 de noviembre de 2012 -fls. 147-154 Cd. 1-, pero por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

TERCERO: Condenar en costas a la parte apelante María Doris Guevara Rincón y a favor de Armando Cucha Echeverría. Inclúyanse como agencias en derecho la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), liquídense conforme lo prevé el artículo 366 C.G.P.

CUARTO: Por secretaría, enviar oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ORLANDO TELLO HERNANDEZ
Magistrado Ponente


PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado