

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA No. 043

RADICACIÓN: 760013103005-2005-00387-00

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

1. Objeto de la providencia

Se profiere sentencia dentro del proceso declarativo especial de DESLINDE Y AMOJONAMIENTO promovido por la señora MARIA INGRID WISWEL DE IDROBO, a través de apoderado judicial, en contra de los señores IGNACIO CAMPO, CLODOMIRO MAMBUSCAY MOSQUERA, y GLORIA ARNOBIA VALENCIA BLANCO.

2. La demanda

Pretensiones

En demanda instaurada mediante apoderado especial el 05 de noviembre de 2005 la demandante pide que se fijen los linderos sobre los predios descritos en los hechos de la demanda, haciendo colocar los mojones necesarios para marcar clara y definitivamente la línea divisorio entre ambos. Asimismo, que se le deje en posesión real y material de su predio con arreglo a la línea fijada.

Hechos:

Como fundamento fáctico de sus pretensiones, sostiene la demandante que el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria – INCORA, mediante Resolución No 00496 del 2 de junio de 1987 registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad en el folio No 370-0258434 adjudicó a favor de los señores LUIS FERNANDO POSADA PELAEZ y PILAR MORA, un lote de terreno que fue denominado “LA PELUSA”, ubicado en el paraje “Flechas” del corregimiento de Dapa, sector Medio Dapa, jurisdicción territorial del municipio de Yumbo, Valle, con área de 7.480 metros cuadrados aproximadamente.

Que los adjudicatarios durante su posesión levantaron en el predio una vivienda con sala, comedor, cocina, tres alcobas, dos baños, patio interior, estadero con corredor a los dos lados de 2 metros de ancho por 10 de fondo, construida en ladrillo farol, piso de cemento, sala con chimenea, protocolizado mediante escritura pública No. 2708 del 15 de septiembre de 1986 de la Notaría Primera de Cali.

Que los adjudicatarios vendieron a la señora MARIA INGRID WISWELL DE IDROBO, casi la totalidad del inmueble mencionado, incluida la construcción levantada, mediante escritura No 1498 del 19 de abril de 1989 de la Notaría Primera de Cali, registrada en la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de esta ciudad, asignándole al predio el No de folio 370-313151.

Que los mismos adjudicatarios, por medio de escritura No 2609 del 30 de junio de 1989 vendieron a los señores IGNACIO CAMPO, y JOSEFINA LOPEZ MUÑOZ, la pequeña porción de terreno, que se habían reservado en la venta inicial a la aquí demandante.

Que la mencionada escritura fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, asignándole al predio el No de folio 370-306203.

Que la señora JOSEFINA LOPEZ MUÑOZ, falleció quedando en el predio el señor IGNACIO CAMPO, y los herederos de aquella, quienes, según la demandante, procedieron a levantar una segunda construcción en madera, adyacente a la existente, sobrepasando los linderos textuales y claros de su título adquisitivo, situación que fue puesta en conocimiento de las autoridades de policía.

Que los herederos de señora JOSEFINA LOPEZ MUÑOZ, mediante escritura pública No 1783 del 19 de julio de 2004 de la Notaría Quinta de Cali, vendieron sus derechos de dominio sobre el predio al señor CLODOMIRO MAMBUSCAY MOSQUERA, a quien se le puso en conocimiento de los presuntos abusos cometidos por los vendedores.

Que el señor CLODOMIRO MAMBUSCAY MOSQUERA, en contra de todas las advertencias, levantó una construcción en el predio, aun conociendo, dice la demandante, que al comprar los derechos herenciales se indican de manera clara los linderos, que equivalen al 50% de la copropiedad, la que no puede alcanzar siquiera los 50 metros cuadrados, por lo cual, insiste, el mencionado señor actuó de mala fe al construir ocupando aun más de sus terrenos.

Que la situación anterior llevó a que se tramitara ante la Secretaría de Gobierno de Yumbo, una acción de protección policiva por perturbación a la posesión, diligencia realizada el 30 de marzo de 2005, para evitar que se continuara la excavación y puesta en funcionamiento una letrina a unos 6 u 8 metros de la construcción.

3. Crónica del proceso.

El proceso surtió el trámite legalmente establecido, agotándose cada una de sus etapas en debida forma.

La demanda fue presentada el 05 de noviembre de 2005, y fue admitida mediante auto No 259 del 15 de marzo de 2006.

El demandado CLODOMIRO MAMBUSCAY MOSQUERA, contestó la demanda aponiéndose a las pretensiones, pero sin proponer excepciones de mérito. (Cfr. Folio 38-62)

Por medio auto del 6 de septiembre de 2010 se ordenó el emplazamiento de la demandada GLORIA ARNOBIA VALENCIA. (Cfr. folio 87)

El curador *ad-litem* designado para la representación de la señora GLORIA ARNOBIA VALENCIA, contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones y sin proponer excepciones. (Cfr. folio 97)

Por medio auto del 24 de octubre de 2011 se ordenó el emplazamiento de los herederos determinados e indeterminados del señor IGNACIO CAMPO, quien falleció el 7 de diciembre de 2003 según certificado de defunción que obra en el expediente. (Cfr. folios 84 y 99)

El curador *ad-litem* designado para la representación de de los herederos determinados e indeterminados del señor IGNACIO CAMPO, contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones y sin proponer excepciones. (Cfr. folio 107)

Mediante auto No 1886 del 21 de febrero de 2013 se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de la señora JOSEFINA LOPEZ MUÑOZ. (Cfr. folio 115)

Por medio de auto del 2 de diciembre de 2013 se ordenó librar la comunicación de que trataba el artículo 315 del Código de Procedimiento Civil a fin de notificar al señor EDGAR CASTRO, en calidad de heredero determinado de la señora JOSEFINA LOPEZ MUÑOZ. (Cfr. folio 140)

Mediante auto del 20 de junio de 2014 se glosó al expediente el certificado de defunción del demandado CLODOMIRO MAMBUSCAY MOSQUERA, aportado por su apoderado judicial, a quien se le requirió para que informara las direcciones donde recibirían notificaciones los herederos, cónyuge o albacea del finado. (Cfr. folio 148)

Por auto del 22 de junio de 2015 dio cuenta el despacho de la notificación en debida forma del señor EDGAR CASTRO, y, también, se ordenó la vinculación como litis consorte necesario al señor RAMIRO FLOREZ, por encontrarse este como poseedor o tenedor del predio objeto de deslinde. (Cfr. folio 175)

Con el auto del 25 de agosto de 2016 se requirió a la apoderada del señor CLODOMIRO MAMBUSCAY, para que suministrara la dirección de los señores RAMIRO GALINDO LOPEZ, EDELMIRA GALINDO LOPEZ, y BEATRIZ GALINDO LOPEZ, presuntos herederos de la señora JOSEFINA LOPEZ MUÑOZ. (Cfr. folio 210)

Por auto del 10 de marzo de 2017 se designó curador *ad litem* a los herederos indeterminados de la señora JOSEFINA LOPEZ MUÑOZ, el cual contestó la demanda sin oposición a las pretensiones y sin proponer excepciones (Cfr. folio 219 y 228)

Por medio de auto del 02 de agosto de 2017 este despacho avocó el conocimiento del proceso, proveniente del Juzgado Quinto Civil del Circuito de esta ciudad. (Cfr. folio 230)

Mediante auto del 04 de diciembre de 2017 se señaló el 20 de marzo de 2018 para llevar a cabo la diligencia de deslinde y amojonamiento, de

acuerdo con lo previsto en el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, aplicable al caso. Dicha diligencia fue reprogramada por auto del 23 de abril de 2018 para el 3 de julio de ese mismo año. (Cfr. folios 232 y 240)

En providencia del 20 de marzo de 2018 se designó perito. (Cfr. folio 237)

El 3 de julio de 2018 se llevó a cabo diligencia de deslinde y amojonamiento donde se efectuó un recorrido por de los predios de las parres para determinar el lindero que los divide. En ese punto, se estableció que, para determinar el lindero, era necesario un levantamiento topográfico, tarea que se le encomendó al perito designado a quien se le concedió un término de 15 días para ello. (Cfr. folio 242)

El perito rindió su dictamen conforme se observa a folios 2432 a 253, anexando plano de levantamiento general de los predios tal como figuran en las escrituras públicas No 1498 y 2609; también, un plano de levantamiento de la construcción hecha por el señor CLODOMIRO MAMBUSCAY, en el que evidenció el perito que excede los límites perimetrales establecidos en la escritura No 2609.

Finalmente, anexó fotografías de las construcciones invasoras.

Con el fin de continuar la diligencia de deslinde y amojonamiento, por medio de auto del 25 de enero de 2019, se señaló el 25 de febrero de ese mismo año. (Cfr. folio 250)

En la fecha indicada se llevó a cabo la continuación de la diligencia de deslinde y amojonamiento dentro de la cual las partes en contienda, la señora MARIA INGRID WISWELL DE IDROBO, y el señor EDGAR CASTRO, manifestaron tener ánimo conciliatorio por lo que solicitaron la suspensión de la actividad. (Cfr. folio 254)

Por medio de auto del 22 de abril de 2019 se señaló el 4 de junio de ese mismo año como fecha para continuar la diligencia de deslinde y amojonamiento. (Cfr. folio 259)

Mediante memorial allegado al despacho el 5 de abril de 2019 la señora MARIA INGRID WISWELL DE IDROBO, y el señor EDGAR CASTRO, pusieron en conocimiento al despacho el acuerdo conciliatorio al que llegaron, en los siguientes términos:

- a.** Que el perito debía elaborar un plano en el que se trazaran las coordenadas de los 66,6 metros cuadrados invadidos por el señor EDGAR CASTRO, quien propuso comprarlos, los cuales serían demarcados con los respectivos mojones con la asesoría del auxiliar de la justicia.
- b.** Que entre las partes pactaron que el área a negociar de 66,16 metros cuadrados los pagaría el señor EDGAR CASTRO, a razón de \$50.000 por cada metro, para un total de \$3.308.000, pagaderos así: (i) \$1.308.000 en efectivo, y (ii) \$2.000.000 mediante la firma de

4 letras de cambio por valor unitario de \$500.000 pagaderos los primeros cinco días de cada mes.

El 4 de junio de 2019 se llevó a cabo la continuación de la diligencia de deslinde y amojonamiento en la cual se hizo referencia al acuerdo al que habían llegado la señora MARIA INGRID WISWELL DE IDROBO, y el señor EDGAR CASTRO.

Seguidamente, se procedió a demarcar el lindero objeto de controversia para lo cual se tuvo en cuenta el plano elaborado por el perito obrante a folio 257 del expediente, según el cual, el predio que le corresponde al señor EDGAR CASTRO, tiene un área de 48.83 metros cuadrados la parte donde se encuentra levantada la casa de habitación allí construida y que excede el área que de conformidad con la escritura No 2609 del 30 de junio de 1989 de la Notaría Primera de Cali, es de 37.8 metros cuadrados, es decir, que hay 11 metros cuadrados de diferencia.

Que además de 66.16 metros cuadrados que también tiene en posesión el señor CASTRO, y que según el referido plano está demarcado desde el punto A, siguiendo al punto B, punto C, punto D, punto E, punto F, y regresando al punto A.

En tal sentido, se procedió en el terreno a colocar los respectivos mojones desde el punto F hasta el punto A, teniendo en cuenta el plano en referencia, demarcándose dichos extremos con una cuerda lineal el lindero que debe dividir el predio de la demandante con el que posee el señor CASTRO, quedando este último con un área de 114.99 metros cuadrados de la cual se le debe restar el área del predio de la demandante un total de 76.19 metros cuadrados, quedando por lo tanto este predio con un área de 7.372.81 metros cuadrados.

En la misma diligencia se dejó a la señora MARIA INGRID WISWELL DE IDROBO, y al señor EDGAR CASTRO, en posesión de cada uno de sus predios con el área indicada para cada uno de ellos. (Cfr. folio 264)

4. Consideraciones

Decisiones parciales sobre validez procesal.

No se observa irregularidad con la entidad suficiente para invalidar lo actuado.

Decisiones parciales sobre eficacia del proceso.

Concurren a plenitud en la presente actuación, a juicio del Despacho, los denominados presupuestos procesales (capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda formalmente perfecta) y no se advierte en ella irregularidad alguna capaz de invalidarla total o parcialmente, por lo que no es menester consideración particular alguna al respecto, que no sea tal reconocimiento.

Argumento Central.

LA ACCIÓN JUDICIAL DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO. Conforme la preceptiva del artículo 900 del Código Civil, todo propietario tiene el derecho de solicitar y obtener la individualización específica de su predio frente al de su vecino, esto es, *“todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá obligar a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”*

Así las cosas, cuando la incertidumbre campea en tratándose de líneas de separación de dos predios colindantes que no presentan construcciones medianeras entre sí, el legislador patrio consagró la acción de deslinde y amojonamiento, destinada a establecer la cabida y linderos correctos de los predios vecinos y, por supuesto, ya en una fase especial, a fijar unos mojones, hitos o señas que den cuenta de la frontera, hasta ese momento incierta o discutida.

En la primera etapa, que la doctrina ha denominado especial (artículos 400 y 401 del CGP), el juzgador se dedica a efectuar un concienzudo estudio de títulos, pues le corresponde auscultar la titularidad que deben tener los litigantes enfrentados sobre cada uno de los bienes colindantes, aunque puede acudir a otras pruebas sí, por ejemplo, una de las partes es poseedora, o si existen testigos que puedan aclarar los linderos o los datos que aparezcan en los mencionados documentos, al tiempo que debe determinar la legalidad o ilegalidad de la marcación actual y disputada, lo cual supone la especificación de la cabida de cada lote, en cuya virtud se pueda establecer con exactitud el sitio de la línea divisoria, que posteriormente se habrá de fijar en el trámite, con carácter permanente y visible.

De ese modo, como la acción es generalmente entre dueños, es evidente que ellos reconocen sus correspondientes derechos, por lo que la jurisprudencia ha establecido que esta acción es de linaje real, inmueble, imprescriptible, facultativa y vinculante, de tal suerte que, ejercida y finiquitada, incluso si hay oposición, al final del día los sujetos procesales quedan conminados a aceptar el límite trazado.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha establecido:

“La acción por medio de la cual se hace efectivo este derecho es la acción de deslinde, la que los romanos llamaron actio finium regundorum, que es el procedimiento necesario para fijar la línea de separación o de división entre dos predios vecinos o contiguos que no tienen edificaciones medianeras a través de la colocación de marcas, hitos o signos materiales que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión...”

Las características principales de la acción de deslinde son las de ser real, inmueble, imprescriptible, facultativa para los dueños de predios colindantes y obligatoria para el propietario a quien se demanda...

La finalidad primordial de la acción de deslinde es la de fijar la materialidad del lindero o línea de separación entre los terrenos o predios y ‘ello pone en claro que el deslinde en sí, por su objeto y fines, no controvierte otra cosa que la línea concreta y definida de separación sobre el terreno de los predios adyacentes. El juez se encuentra llamado a garantizar la paz y la seguridad de los dueños de los predios colindantes por medio de la línea que señala donde termina el señorío de cada uno y empieza el de los demás. Por eso la ley le ordena dejar ‘a las partes en posesión de los respectivos terrenos, con arreglo a la línea, si ninguna de las partes se opone’ -artículo 464 del Código de Procedimiento Civil- o como obvio, cuando no triunfa la oposición’ (G.J CIX, 148).

El deslinde es una típica contención entre propietarios o titulares de derecho real de terrenos contiguos, y quien promueve una acción de este linaje está reconociendo el derecho de dominio o propiedad del demandado, aunque pretende que por la jurisdicción y por la vía del proceso correspondiente se determine de manera definitiva cuál es la línea material o espacial que divide o separa sus predios que hasta ese momento es confusa, equívoca e incierta” (CSJ SC, sentencia de 14 de agosto de 1995, exp. No. 4040).

Caso concreto

En el caso que ocupa la atención del Juzgado se observa que en el trámite específico de deslinde y amojonamiento se practicaron dos probanzas, con fundamento en las cuales se declaró la colindancia entre los inmuebles, y es pertinente fijar la línea limítrofe.

En efecto, en el transcurso del proceso se practicó un dictamen pericial por el parte del auxiliar de la justicia que fue designado, el cual mereció total aceptación por este despacho y por las partes, al punto que no fue objetado.

En el mismo sentido, se cuenta con la inspección realizada por el suscrito, advirtiéndose que el dictamen se corresponde con lo observado y detallado en la diligencia de deslinde y amojonamiento celebrada en varias etapas y finalizada el 4 de junio de 2019.

De otro lado, como ya fue advertido, entre la señora MARIA INGRID WISWELL DE IDROBO, y el señor EDGAR CASTRO, llegaron a un acuerdo teniendo en cuenta el plano elaborado por el perito obrante a folio 257 del expediente, con las especificaciones indicadas en la diligencia de deslinde y amojonamiento, en la cual, se trazó la línea limítrofe entre los predios en

disputa, se ordenó la colocación de mojones, y se dejó a las personas mencionadas en posesión de sus respectivos inmuebles.

Tal como se observa, no fue presentada ninguna oposición al deslinde practicado, en consecuencia, se ordenará mantener la línea limítrofe fijada en la diligencia, colocar los mojones necesarios de conformidad con la línea divisoria establecida, cancelar la medida de inscripción de la demanda, protocolizar el expediente y expedir las copias necesarias para el registro.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR en firme el deslinde y la línea limítrofe fijada en la diligencia celebrada el 4 de junio de 2019

SEGUNDO: ORDENAR el registro de la presente sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los predios involucrados en el litigio.

TERCERO: ORDENAR la protocolización del expediente en una de las notarías de la ciudad.

CUARTO: ORDENAR el amojonamiento sobre la línea ya señalada y la entrega de los terrenos a los colindantes.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda. LIBRESE el OFICIO correspondiente por conducto de la Secretaría.

Notifíquese y Cúmplase,

El Juez



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. 017 DE HOY 02 FEBRERO 2024 NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA SENTENCIA QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria