

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI SENTENCIA No. 044 RADICACIÓN: 760013103002-2011-00036-00

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 los señores JOSE ALFONSO GARCIA ARCINIEGAS, y MARIA ISABEL PELAYO PARRA, a través de apoderado judicial, en contra del señor CARLOS ARTURO GARCIA CASTAÑEDA.

2. La demanda

Pretensiones

En demanda instaurada mediante apoderado especial el 27 de enero de 2011, los demandantes piden que se practique el deslinde y amojonamiento de los predios de su propiedad, descritos en la demanda, y que se fije la línea divisoria de la parte nororiente del predio denominado B2, y el suroccidente de este mismo predio del lote A2 de propiedad del demandado, colindante con el predio de los demandantes; asimismo, de los predios denominados Lote B1 y “la Pimporosa”, por la trayectoria determinada en el hecho No 4 de libelo introductor, con la debida intervención de un perito.

Hechos:

Como fundamento fáctico de sus pretensiones, hacen la descripción de los inmuebles de su propiedad denominados “VILLA GARPEL”, ubicados en la vereda LAS NIEVES, en el corregimiento EL SALADITOA, del municipio de Cali. Asimismo, hacen un recuento de la forma como fue adquirida la propiedad.

De otra parte, describen los inmuebles de propiedad del demandado, con acotación de la forma en que fueron adquiridos por estos.

Indicaron, a través de su vocero judicial, que *“el señor CARLOS ARTURO GARCIA CASTAÑEDA, impugna la línea divisoria entre sus predios y los de mis poderdantes tratando de ejercer posesión y de tener dominio respecto de un área que no le pertenece, en un área más o menos, de 784 metros cuadrados en el suroccidente: de los lotes A1 y A2 y en el occidente del lote B2 y en el norte de la carretera que va de el corregimiento El Saladito a Vereda Nieves Bajas, y en el oriente del predio de la Pimporosa, tratando de ejercer posesión y tener dominio respecto de esta porción de terreno ya antes descrita y alinderada.”*

Manifestaron no haber llegado a un acuerdo con el demandado.

3. Actuación procesal relevante.

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

La demanda fue presentada el 27 de enero de 2011, y fue admitida mediante auto No 184 del 21 de febrero del mismo año, por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, quien conoció inicialmente del trámite, hasta practicar la diligencia de deslinde y amojonamiento y recibir la demanda de oposición por parte del demandado.

La parte demandada fue notificada en debida forma del auto admisorio de la demanda, y la contestó tempestivamente oponiéndose a las pretensiones de la demanda.

Solicitaron, a su vez, que *“no se haga entrega a los demandantes del lote de terreno sobre el cual el demandado ha venido ejerciendo posesión y que se encuentra descrito en el plano de esquema básico que se encuentra radicado en el departamento administrativo de planeación municipal de Cali, subdirección de ordenamiento urbanístico, esquema básico y autorizado por oficio eb-suu-007582-dap-2010 del 2 de julio de 2010. Y cuya copia con sellos originales se adjunta.”*

Por auto de fecha 2 de diciembre de 2011 se señaló el 16 de marzo del mismo año para llevar a cabo diligencia de deslinde y amojonamiento; y, en la misma providencia, se designó al señor CARLOS TRUJILLO, como perito a efectos de verificar los linderos.

El 16 de marzo de 2012 se llevó a cabo diligencia de deslinde y amojonamiento, la cual fue suspendida por la ausencia de la parte demandada. (Cfr. folio 92)

El 10 de abril de 2012 se dio continuidad a la diligencia de deslinde y amojonamiento, a la cual comparecieron ambas partes, así como el perito designado. En dicha actividad el apoderado de la parte demandante solicitó que se practicaran los testimonios de los señores APOLINAR ANACONA; y EMIRO ANTONIO NAVIA. Por su parte, la parte demandada solicitó que se interrogara a los testigos EDUARDO GUTIERREZ; HENRY RUSSY; y MARÍA WAGNER.

Del mismo modo, en la misma diligencia, el perito solicita su suspensión con el fin de proceder a la medición del terreno. (Cfr. folios 155-156)

Los días 30 y 31 de julio de 2012 se recibieron los testimonios de los señores EMIRO ANTONIO NAVIA; APOLINAR ANACONA; EDUARDO GUTIERREZ CORREA; y MARIA WAGNER GOMEZ. (Cfr. folios 189-197)

El 3 de agosto de 2012 se continuó con la diligencia de deslinde y amojonamiento dentro de la cual el perito rindió y explicó su experticia sobre planos.

Los apoderados de ambas partes pidieron al perito aclarar algunos puntos de su dictamen a lo cual responde el auxiliar de la justicia de forma parcial.

Después, una vez trasladado el despacho al inmueble objeto del litigio, la parte demandada aceptó la determinación del lindero suroccidente del Lote 1, con respecto del Lote 3, conforme el levantamiento planimétrico aportado por el perito y que reposa en el expediente a folio 173; cuyo terreno se tiene como punto de referencia es de 6 metros, el cual empieza desde el cerco natural y artificial de la entrada del bien del demandado denominado "VILLA ABEJA". Se dejó constancia que se dejaron fijados unos mojones, y las partes de común acuerdo procedieron a colocar un cerco provisional.

La diligencia fue suspendida con el fin de que el perito complementara su dictamen con áreas especificadas, respecto del otro lindero objeto de conflicto, es decir, el Norte del Lote No 2, dentro del levantamiento planimétrico presentado. (Cfr. folios 199-201)

El perito procedió a complementar su dictamen indicando que *"se dio por terminado el levantamiento topográfico del lote B2, y a su vez colocando las estacas necesarias para identificarlo con sus coordenadas respectivas y determinar así con claridad y precisión la ubicación del lote B2."*

Determinada el área total del lote B2 se puede concluir que sobra un área que le pertenece a los demandantes en el plano se establece con precisión que es la parte sombreada y que corresponde a los puntos que se encuentran en el plano presentado a continuación que van desde el punto 6ª al B, C, y 7D, y que deberá restituir el señor CARLOS A. GARCIA, a los señores MARIA ISABEL PELAYO y JOSE ALONSO GARCIA" (Cfr. folios 233-257)

El 26 de julio de 2013 se dio continuidad a la diligencia de deslinde y amojonamiento donde, en su oportunidad, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, declaró: **"como línea divisoria las indicadas por el perito y soportadas en el plano planimétrico"**

Una vez notificada la anterior decisión en estrados, la apoderada de la parte demandante manifestó su oposición, anunciando que dentro de los diez días siguientes presentaría la correspondiente demanda, de conformidad con lo señalado en los artículos 464 y 465 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la época, en la cual alegaría *"los derechos que tiene mi representado sobre la zona en discusión"*. (Cfr. Folios 259-260)

El mismo 26 de julio de 2013, pero antes de realizarse la diligencia de deslinde y amojonamiento, la apoderada de la parte demandada presentó memorial mediante el cual solicitaba que el perito fuera relevado de su cargo, denunciando su presunta falta de idoneidad para ejercerlo. (Cfr. Folios 261 - 264)

El 12 de agosto de 2013 la parte demandada presentó la correspondiente demanda de oposición, sustentada en los hechos que se a continuación se resumen:

- a.** Que ninguno de los levantamientos planimétricos o planos entregados por el perito CARLOS TRUJILLO NARVAEZ, fueron elaborados por él
- b.** Que el perito excedió sus funciones al establecer el área de terreno que a los demandantes le debía ser restituida por parte del demandado.
- c.** Que cómo se aportan los datos de los puntos (amarre) al sistema de coordenadas del municipio de Cali para la localización del Lote B2 no se puede confrontar con la información topográfica aportada por el demandado.
- d.** Que es necesario que el perito aporte la anterior información para poder corroborarla, ya que no hay claridad en el informe, sobre todo porque las medidas pueden arrojar un área determinada; pero que esta área puede estar desplazada en los puntos si no hay un amarre al sistema de coordenadas del municipio de Cali.
- e.** Que no hubo criterio técnico para colocar las estacas que aparecen en las fotografías anexadas. Asimismo, que no describió los equipos o en sus propios términos, los “aparatos de precisión” utilizados y tampoco señaló a qué placas del sistema de coordenadas se amarraron.
- f.** Que, al resolverse de fondo en la diligencia de deslinde, el despacho dejó de lado el *plano de esquema básico que se encuentra radicado en el departamento administrativo de planeación municipal de Cali, subdirección de ordenamiento urbanístico, esquema básico y autorizado por oficio eb-suu-007582-dap-2010 del 2 de julio de 2010.*” Siendo, este, según su juicio, una prueba idónea.
- g.** Que el despacho no dispuso el traslado de los testigos al terreno, quienes conocían como están constituidos los linderos, su ubicación exacta, ya que ellos podían verificarlos y corroborarlos.
- h.** Que, en este caso, ha quedado demostrada la posesión por más de 15 años por parte del demandado sobre los terrenos alinderados conforme al *plano de esquema básico que se encuentra radicado en el departamento administrativo de planeación municipal de Cali, subdirección de ordenamiento urbanístico, esquema básico y autorizado por oficio eb-suu-007582-dap-2010 del 2 de julio de 2010.*

Con base en los anteriores hechos, solicitó declarar prospera la oposición, y, en consecuencia, “*declarar que el lindero NORTE del predio B2 de propiedad del señor CARLOS ARTURO GARCIA CASTAÑEDA, o SUR del*

predio B1 de propiedad de los señores MARIA ISABEL PELAYO PARRA y/o JOSE ALONSO GARCIA ARCINIEGAS es el señalado en el plano de esquema básico que se encuentra radicado en el departamento administrativo de planeación municipal de Cali, subdirección de ordenamiento urbanístico, esquema básico y autorizado por oficio eb-suu-007582-dap-2010 del 2 de julio de 2010.”

Que, una vez fijado el lindero, y en caso de resultar una porción de terreno entre ella y el lindero físico que actualmente se encuentra, el señor CARLOS ARTURO GARCIA CASTAÑEDA, es el legítimo poseedor.

Admitida la demanda de oposición, de ella se corrió traslado a la parte demandante quien se opuso a las pretensiones, y propuso las siguientes excepciones de fondo: *“Carencia de fundamento legal para demandar la prescripción extraordinaria de dominio por falta de requisitos que la ley exige como indispensables”*

Mediante auto de fecha 14 de julio de 2017, el juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali dispuso la remisión del expediente a este despacho en virtud de lo ordenado en el Acuerdo No. CSJVAA17-48 del 12 de julio de 2017. (Cfr. folio 243)

Este despacho avocó el conocimiento del proceso mediante auto del 4 de agosto de 2017. (Cfr. Folio 274)

Por auto de fecha 28 de agosto de 2017, se dio traslado a las partes para alegar de conclusión. (Cfr. Folio 37 cuaderno demanda de oposición)

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.

5. 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 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).

Así mismo, sobre el particular ha enseñado la Corte Suprema de Justicia que:

“La sentencia que se pronuncia en el proceso de deslinde es constitutiva o atributiva de dominio, ello en atención a la confusión o incertidumbre existente entre los propietarios

respecto de la verdadera y precisa línea de separación entre sus terrenos, pero nunca declarativa de dicho derecho. Esto es, el fallo proferido otorga un estadio jurídico preciso y determinado. Concretamente a cada propietario le define hacia el futuro, y con características de cosa juzgada, cuál es la extensión de su respectivo predio, sin posibilidades de que el otro pueda perturbarlo legalmente en lo sucesivo en su posesión y disfrute de la franja que le fue entregada por orden judicial". **CSJ, Cas. Civil, Sent. Oct. 31/94, Exp. 4306. M. P. Nicolás Bechara Simancas.**

En ese orden, una vez establecido el lindero por el juez cualquiera de las partes puede oponerse con el lleno de dos requisitos: **(i)** que se exprese en la diligencia. Y, **(ii)** que se formalice dentro de los 10 días siguientes con la presentación de la demanda en la cual es necesario formular las pretensiones que obligatoriamente han de consistir en pedir que se declare próspera la oposición y consecuentemente con ella señalar cómo debe ser la línea limitrofe, fundarlas en hechos y pedir pruebas.

Caso concreto

Es evidente que los dos requisitos formales mencionados fueron cumplidos a cabalidad por la parte opositora, en el entendido que la oposición se realizó dentro de la diligencia de deslinde, y que la demanda se presentó dentro de los 10 días siguientes, por ello, se le imprimió a la demanda el trámite correspondiente.

Ahora, como el presente trámite se origina en la oposición efectuada al deslinde realizado sobre los predios, es claro para esta judicatura que el demandante en oposición, a través del proceso ordinario subsiguiente debe discutir las conclusiones dadas por el juez en la diligencia de deslinde y amojonamiento y el debate probatorio debe encaminarse precisamente a desvirtuar el lindero establecido.

En consecuencia, se advierte que ni los hechos ni las pretensiones de la demanda de oposición se ajustan a lo que constituye el núcleo del proceso que se tramita, ya que los hechos que sustentan las pretensiones están encaminados más a deducciones en contra del perito que participó en la diligencia, denunciando su falta de idoneidad, que a conclusiones sensatas que permitan colegir que el lindero es diferente al inicialmente señalado.

En el mismo sentido, con la demanda de oposición tampoco se señaló cuáles fueron los errores de la línea fijada que permitiera deducir que el lindero correcto sería otro.

En este punto debe resaltarse que la parte demandada, ahora opositora, aceptó la determinación del lindero suroccidente del Lote 1, con respecto del Lote 3, conforme el levantamiento planimétrico aportado por el perito y que reposa en el expediente a folio 173; cuyo terreno se tiene como punto de referencia es de 6 metros, el cual empieza desde el cerco natural y artificial de la entrada del bien del demandado denominado "VILLA ABEJA". En tal sentido, según consta en el acta respectiva, se dejó

constancia que se dejaron fijados unos mojones, y las partes de común acuerdo procedieron a colocar un cerco provisional.

Es decir, que para la determinación del lindero suroccidente del Lote 1, la parte opositora no tuvo reparos sobre la idoneidad del perito.

Asimismo, debe indicarse que en ningún momento el opositor explicó o presentó como fundamento algún error grave respecto del dictamen pericial que fue tenido en cuenta para la fijación del lindero, por el contrario simplemente refiere que el mismo no goza de credibilidad porque en su elaboración participaron personas distintas al perito, y que el plano planimétrico arroja una extensión diferente a la que informa el “**plano de esquema básico que se encuentra radicado en el departamento administrativo de planeación municipal de Cali, subdirección de ordenamiento urbanístico, esquema básico y autorizado por oficio eb-suu-007582-dap-2010 del 2 de julio de 2010**”, cuestión que no es suficiente para desechar el dictamen rendido por el auxiliar de la justicia, comoquiera que para resolver el presente litigio no es menester una coincidencia matemática en tal aspecto, sino que se establezca la identidad entre el bien descrito en el título invocado y la demanda, con el poseído por el accionado.

Al respecto resulta de gran utilidad traer a colación lo dicho por la Corte Suprema de justicia sobre el tema.

*“Es cierto que los linderos, colindantes, cabida y, en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en fin, inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que, razonablemente, no exista duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. **Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno.** Por esto, la Corte viene explicando que para la identificación de un inmueble no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales”, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos, bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles” (CSJ SC048 de 5 may. 2006, rad. N° 1999-00067-01).*

Del mismo modo, se advierte que la línea trazada en la diligencia de deslinde realizada el día 26 de julio de 2013 no solo tuvo en cuenta el dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia CARLOS TRUIJLLO NARVAEZ, sino que también se apoyó en los testimonios de los señores EMIRO ANTONIO NAVIA; APOLINAR ANACONA; EDUARDO GUTIEEREZ CORREA; y MARIA WAGNER GOMEZ, e incluso el Despacho para mayor

claridad de la línea hizo un recorrido por el lindero que fijó en compañía de las partes en litigio.

Aunado, no puede pasarse por alto que la parte opositora en ningún momento objetó el dictamen rendido por el auxiliar de la justicia, por el contrario a folio 25 del cuaderno de la demanda de oposición, reposa el auto de fecha 26 de mayo de 2015, mediante el cual se resolvió el recurso de reposición interpuesto por la parte opositora en contra del auto del 6 de febrero del mismo año, mediante el cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito se abstuvo de designar un perito topógrafo para realizar un nuevo dictamen pericial, toda vez que ya existe uno.

En tal providencia, se dejó constancia en la parte motiva que *“revisado el aludido recurso de reposición, puede verificar el despacho que los argumentos esgrimidos por la recurrente bien pudieron ser expuestos en la objeción al dictamen conforme lo establece el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, empero la interesada omitió hacer uso de tal facultad y en su lugar limitó su actuación a la oposición a la diligencia de deslinde y amojonamiento. De tal forma que, no resulta aceptable para este despacho que la recurrente pretenda revivir una etapa procesal en cuya oportunidad pudo haber objetado cada uno de los puntos del dictamen pericial que hoy impugna.”*

En tal sentido, como quiera que no se presentó argumento alguno que lleven a este servidor a concluir que en el dictamen pericial se incurrió en un error grave, se le dará total validez al mismo.

De conformidad con lo argumentado, se negarán las pretensiones de la demanda, comoquiera que lo solicitado no forma parte del núcleo de la oposición al deslinde, y, 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.

Finalmente, ya que las pretensiones de la demanda de oposición serán desestimadas, no hay lugar a pronunciarse sobre la excepción de fondo propuesta por los demandados.

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 INFUNDADA la oposición a la diligencia de deslinde practicada entre los predios de los contendientes el 26 de julio de 2013.

SEGUNDO: En consecuencia, se mantiene la línea limítrofe fijada en la diligencia celebrada el 26 de julio de 2013.

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

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

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

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

SEPTIMO: CONDENAR EN COSTAS de esta instancia al demandado CARLOS ARTURO GARCÍA CASTAÑEDA, para lo cual se fija la suma de dos millones seiscientos mil pesos (\$2.600.000.00) por concepto de agencias en derecho.

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