

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA



Magistrada Ponente:
SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Aprobado por Acta N° 127
Manizales, dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DE DECISIÓN

En la forma prevista en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 14 de diciembre de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Boyacá, Boyacá, dentro del proceso de oposición a deslinde y amojonamiento, promovido por la señora Rosa Amelia Torres de Valencia en contra de la Sociedad Camacho Gaitán S. en C.S. y Juan Francisco Javier Romero Gaitán.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda.

A través de apoderado general, la señora Rosa Amelia Torres de Valencia presentó demanda de oposición al deslinde y amojonamiento practicado por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Boyacá¹ el 01 de marzo de 2019, entre su predio, llamado “El Desquite”, y la finca “Costa Rica” de propiedad de Camacho Gaitán S. en C. y Juan Francisco Javier Romero Gaitán.

Sus pretensiones se contraen a que se nieguen las aspiraciones de los promotores por no haberse vinculado a los propietarios de los inmuebles “San Luis” y “Los Machines”; en subsidio, deprecó el reconocimiento de mejoras por la suma de \$458.930.045 y lucro cesante de \$8.100.000.

Los supuestos fácticos sobre los que descansan las pretensiones se resumen así:

- La sociedad Camacho Gaitán S. en C. y el señor Juan Francisco Javier Romero Gaitán interpusieron demanda de deslinde y amojonamiento en contra de la señora Rosa Amelia Torres de Valencia, anexando plano de ubicación geográfica del área

¹ El Acuerdo PCSJA19-11395 de 2019 del Consejo Seccional de la Judicatura dispuso la transformación transitoria del Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Boyacá en Juzgado Penal del Circuito de la misma localidad y ordenó el traslado transitorio del Juzgado Promiscuo de Familia de Manzanares, transformándolo en Juzgado Civil del Circuito de Puerto Boyacá, último que recibió los asuntos de carácter civil y laboral que se tramitaban en el Promiscuo del Circuito de esa municipalidad. El traslado y transformación de los juzgados se adoptó en forma definitiva a través de Acuerdo PCSJA20-11624 de 2020.

motivo de disenso con extensión de 23 hectáreas 4971 m², elaborado en octubre de 2005 por el topógrafo Albadán Portela.

- Coetáneamente promovieron proceso de imposición de servidumbre ante el mismo juzgado con el radicado 15572-31-89-001-2012-00225-05, relativo a un acceso vial para el predio “El Olvido”² a través del inmueble “El Desquite”.

- El topógrafo Fredys Mogollón, designado como perito en este proceso, apartándose del plano allegado por los demandantes, conceptuó que la línea divisoria debía trazarse a partir del punto final de la servidumbre impuesta, teniendo como punto límite de intersección la confluencia de los predios “Costa Rica”, “El Desquite” y “Los Machines”, este último de propiedad de Fabio Saldarriaga, quien no ha sido vinculado al trámite, y que según información catastral no linda por ninguno de sus lados en la finca “Costa Rica”.

- A pesar de la falta de claridad, el 01 de marzo de 2019 se llevó a cabo diligencia en la que se fijó la línea límite propuesta por el perito, la cual encuentra su fundamento en el proceso de servidumbre que nada tiene que ver con el objeto de este asunto.

- Según se desprende del plano de mayo de 1977 de la hacienda “Bocas de Palagua”, que hace parte integral de la escritura de adquisición del predio “El Olvido”, hoy “Costa Rica”, este colinda con el inmueble “San Luis” y no con “Los Machines”. De ello también da cuenta el levantamiento topográfico elaborado por los profesionales Rubén Darío Trujillo Munar y Álvaro Santos Blanco, que corrobora que el punto de intersección se adentra en la finca “San Luis”, por lo que sus propietarios debieron ser llamados al litigio.

- El avalúo comercial de mejoras y perjuicios realizado por el doctor Martin Ferley Arismendy Mira deja ver que los linderos reales distan mucho de los señalados por el perito Fredys Mogollón y que la línea divisoria que él propone entre los predios “Costa Rica” y “El Desquite” aterriza en el inmueble “San Luis”.

- El deslinde, en los términos definidos por el Despacho, causa graves perjuicios económicos y de todo orden a la opositora, que deben ser resarcidos por los demandantes.

2.2. Intervención de la parte demandada.

La parte demandada en la oposición contestó resistiéndose a las pretensiones y formulando las excepciones de mérito que denominó: i) indebida incorporación de pruebas a través del escrito de oposición; ii) cobro de lo no debido frente a la parte actora como consecuencia de la construcción en suelo ajeno es una hipótesis de enriquecimiento injustificado; iii) compensación; e iv) inexistencia de perjuicios causados con la sentencia.

² Durante el transcurso del proceso se clarificó que el predio “Costa Rica” de propiedad de los demandantes también se conoce como “El Olvido”.

2.3. Sentencia.

El Juez Civil del Circuito de Puerto Boyacá resolvió en su sentencia declarar infundada la oposición de la señora Rosa Amelia Torres de Valencia, negar sus pretensiones, y en consecuencia, mantener la línea divisoria fijada por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Boyacá el día 1 de marzo de 2019 y las demás decisiones adoptadas en relación con la servidumbre y la garantía hipotecaria existentes; por último, condenó en costas a la opositora en favor de los demandados y del banco acreedor.

Para cimentar su decisión sostuvo que la declaración del perito topógrafo Fredys Mogollón fue clara, contundente y con la fundamentación suficiente para tener por acertada la línea divisoria fijada por la juez anterior, la cual se estableció con base en los datos suministrados por las partes, los planos catastrales obrantes en el plenario y el recorrido que se hizo de tal franja de terreno, quedando claro que la línea recorre la colindancia de los predios El Desquite y Costa Rica, sin interferir u ocupar otros predios como San Luis o Machines, por esa misma razón, no era necesaria la comparecencia de sus propietarios al proceso. Fue enfático en reprochar que la parte opositora no probara el yerro en la línea señalada, pues los documentos adosados no tienen la virtualidad para discutirla o refutarla, ni la declaración del señor Álvaro Santos fue clara, conteste o responsiva, no llevó al Despacho al convencimiento de ninguno de los supuestos que pretendía probar la parte.

En relación con las mejoras, estimó que el peritaje del señor Martín Arismendy se dedicó a sustentar un avalúo comercial de la franja de terreno que no tenía cabida alguna, incluso admitió que se basó en la información que le fue suministrada sin entrar a verificar en campo el lindero o la curva que se adentraba en el predio Costa Rica; tampoco concretó la utilización que se estaba dando al suelo teniendo en cuenta las condiciones climáticas de la región, fincando su análisis en el valor de la tierra y su posible incremento en el tiempo sin examinar el caso concreto; menos dio razón de quien había hecho las supuestas siembras y canales de desagüe; por consiguiente no halló fundamento para reconocer las mejoras deprecadas.

2.4. Apelación.

La parte demandante en oposición apeló aduciendo la falta e indebida apreciación y valoración probatoria que da lugar a los defectos fáctico y procedimental absoluto; en concreto refutó que no se evaluara el dictamen elaborado por el topógrafo Álvaro Santos Blanco, se valorara en forma indebida la experticia del evaluador Martín Ferley Arismendy Mira y se negara el análisis conjunto de los planos prediales y certificados catastrales de los cuatro lotes involucrados, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, lo mismo que el plano de la hacienda “Bocas de Palagua”, documentos que no han sido modificados y que describen la línea divisoria entre los predios “El Desquite” y “Costa Rica”, la cual difiere de la planteada por el Despacho con base en el dictamen del señor Fredys Mogollón; añadió que con fundamento en los mismos pliegos debió convocarse al trámite a los propietarios de todos los predios colindantes, pues sus linderos fueron modificados arbitrariamente por los demandantes del deslinde.

III. CONSIDERACIONES

Satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y realizado el control de legalidad que ordenan los artículos 42 numeral 12 y 132 del Código General del Proceso, sin que se avizore causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado u obligue a retrotraer el trámite a etapa anterior, se encamina la Sala a resolver la alzada; registrando, en acatamiento del artículo 280 del Código General del Proceso, que no hay indicios por deducir de la conducta procesal de las partes.

Problema jurídico: Bajo los límites que traza la parte impugnante en la sustentación de su recurso y las restricciones en materia de competencia que determinan los artículos 320 y 328 del Código de General del Proceso, la Sala se ocupará de establecer si la línea divisoria fijada por el Despacho al momento de resolver la demanda de deslinde y amojonamiento y que fue acogida como definitiva en la sentencia confutada, se corresponde con los títulos de dominio de los propietarios de los predios colindantes, de acuerdo con las pruebas recopiladas en el proceso, ejercicio en el que se revisará la valoración probatoria hecha por el A quo y si se dio una modificación arbitraria de los linderos de inmuebles de terceros.

3.1. Conforme el artículo 900 del Código Civil, *“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”*. La acción que permite ejercitar ese derecho se denomina Deslinde y Amojonamiento (*actio finium regundorum*), y está regulada de forma particular en los artículos 400 a 405 del Código General del Proceso; su finalidad es entonces *“individualizar en el espacio la línea donde termina el señorío de cada uno y empieza el de los demás”*³, en otras palabras, fijar materialmente la línea de separación o de división entre dos terrenos vecinos o contiguos, a través de la colocación de marcas, signos o hitos que permitan identificar de forma clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión⁴.

En una primera etapa el proceso especial está enfocado a establecer y marcar en terreno la línea divisoria entre los predios adyacentes, acorde con las pruebas practicadas; pero si alguna de las partes manifiesta su desacuerdo y presenta demanda de oposición, deberá impartirse el trámite verbal para dar paso a discusiones sobre la demarcación y eventual reconocimiento de mejoras.

3.2. En el *sub lite* el Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Boyacá que inicialmente conoció del proceso de deslinde y amojonamiento promovido por Camacho Gaitán S. en C.S. y Juan Francisco Javier Romero Gaitán contra Rosa Amelia Torres de Valencia, delimitó el lindero entre los predios Costa Rica⁵ de propiedad de los demandantes, y El Desquite perteneciente a la demandada, señalando como línea divisoria aquella que une el punto 1 con el punto 6 establecidos en la diligencia del 01 de marzo de 2019.

La parte opositora refutó que el punto 1 se fijara por el perito en un sitio en el que supuestamente confluyen los predios Costa Rica, El Desquite y Los Machines, cuando de acuerdo con la información oficial del IGAC, el inmueble Los Machines

³ CSJ Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de septiembre de 1958 G.J. tomo LXXXIX, pág. 150.

⁴ CSJ Sala de Casación Civil, sentencia del 6 de julio de 2007, exp. 7802, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo.

⁵ También conocido como El Olvido o Finca Palagua.

no colinda por ninguno de sus lados con la finca Costa Rica, pudiéndose notar que ese punto de inicio se adentra en el predio San Luis, que sí es adyacente a Costa Rica; además, el punto 6 donde finaliza la línea, se estableció con base en una servidumbre impuesta al predio El Desquite para el acceso vial al predio El Olvido.

En ese contexto, lo primero a advertir es que no existe ninguna discusión en cuanto a la colindancia de los predios El Desquite y Costa Rica también conocido como El Olvido o Finca Palagua; adyacencia que se da por el costado oriental de Costa Rica y occidental de El Desquite. La discordia entonces se presenta en torno a la línea divisoria establecida por el Juzgado, respecto de la cual la dueña de El Desquite considera que no se identifica con los linderos reales, según se desprende de los títulos de dominio y de los documentos oficiales.

Como quiera que la oposición se concentró en los extremos de la mencionada línea, a ello circunscribirá el estudio de la Sala.

Revisados el plano predial catastral 15-572-0011257 del inmueble con número predial 00-01-0004-0190-000 y matrícula inmobiliaria 088-4652, hacienda Costa Rica, y el certificado catastral especial del 9 de diciembre de 2020 perteneciente al mismo bien, ambos documentos expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aparece que el terreno en su costado oriental linda con los lotes identificados con números prediales 00-01-0004-0024-000, 00-01-0004-0214-000 y 00-01-0004-0173-000⁶.

Conforme a los demás planos y certificados del IGAC allegados al expediente, se tiene que el predio con número 00-01-0004-0024-000 y matrícula inmobiliaria 088-1889 corresponde a El Desquite, que correlativamente en su costado occidental colinda con el inmueble de número predial 00-01-0004-0190-000, finca Costa Rica.

A su vez, el número predial 00-01-0004-0214-000, que también aparece como adyacente de la finca Costa Rica por el oriente, está asignado al predio San Luis.

De otra parte, el plano predial catastral 15-572-0011259 y el certificado catastral especial del inmueble con número predial 00-01-0004-0188-000 y matrícula inmobiliaria 088-5908, revelan que el predio Los Machines de propiedad de Fabio Saldarriaga Saldarriaga, no colinda por ninguno de sus lados con el predio con número 00-01-0004-0190-000 finca Costa Rica.

Con lo revisado hasta este momento, habría que decir que le asiste razón a la parte opositora cuando afirma el predio Los Machines no colinda con Costa Rica, por lo menos en los planos y datos que reposan en el IGAC; sin embargo, no se puede perder de vista que la demanda de deslinde vincula al predio Costa Rica y El Desquite, mas no a la finca Los Machines y tampoco a San Luis, por lo que es necesario examinar en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica las demás pruebas recaudadas, a fin de dilucidar si la línea demarcada es correcta o si por el contrario, debe ser modificada.

⁶ El predio con número 00-01-0004-0173-000 pertenece a la Nación, según se desprende de la plancha 149 IIC del IGAC en la que aparece el plano del predio El Desquite, aportada por el perito Fredys Mogollón en la diligencia del 17 de mayo de 2018.

En audiencia del 14 de diciembre de 2020, explicó el perito topógrafo Fredys Mogollón Vargas que las coordenadas del punto 1 se tomaron del plano que reposa en el IGAC como plancha 149 IIC y se hizo el replanteo en terreno para ubicar el punto en la finca, plantando un estacón de cerca en el lugar donde colindan el predio El Olvido y Los Machines; y el punto 6 se estableció de común acuerdo entre las partes, quienes indicaron el sitio hasta dónde llega el lindero, conocido como “El Puente”, justo donde termina una servidumbre; al unir estos dos puntos se trazó una línea recta que fue el lindero adoptado en el dictamen. Preciso que las coordenadas de los dos extremos son, para el punto 1 norte 1165204 y este 951321, y para el punto 6 norte 1164084 y este 951372.

La información vertida por el perito ante el Juez Civil del Circuito de Puerto Boyacá guarda plena identidad y coherencia con lo expuesto ante los funcionarios que fungieron como Jueces Promiscuos del Circuito de ese municipio en las diligencias practicadas los días 31 de mayo de 2016, 17 de mayo de 2018 y 01 de marzo de 2019, actuaciones en las que aportó varios folios de la plancha 149 IIC, incluyendo la señalización de la línea limítrofe propuesta con las coordenadas ya indicadas que se unen por una línea recta en longitud de 1.121 metros lineales.

En su declaración el perito fue enfático en dos aspectos a resaltar; uno, que midió el predio Los Machines en el año 2006 y al hacer la superposición en el plano catastral, la ubicación del punto 1 da muy cerca de donde inicia la colindancia entre Costa Rica y Los Machines, destacando que por ese costado el predio Costa Rica limita con Los Machines y El Desquite; y dos, que la línea trazada no coincide con exactitud con los planos del IGAC porque el punto 6 se estableció de común acuerdo entre las partes que siempre aceptaron el sitio “El Puente” como punto de colindancia.

Es claro que en lo que respecta al predio Los Machines existe una ostensible discordancia entre lo manifestado por el perito y lo plasmado en los planos catastrales y certificados del IGAC, con todo, ello no es suficiente para sostener que la línea divisoria fijada por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Boyacá y dejada en firme por su homologó civil que asumió el conocimiento del proceso, no se acomoda con los datos reales de los inmuebles en conflicto, como quiera que, se insiste, lo que se discute es el lindero entre los predios Costa Rica y El Desquite, y no la vecindad con Los Machines, con cuyo propietario, según lo informó la parte demandada en oposición, no tiene ningún tipo de conflicto en cuanto al surco limítrofe que los separa.

Ahora, si se revisa el plano predial catastral 15-572-0011257 del IGAC que corresponde a la hacienda Costa Rica, se puede ver que el lindero con El Desquite va del punto 7 al punto 8 -que en la línea establecida por el juzgado serían el punto 1 y 6 respectivamente- cuyas coordenadas planas son: punto 7 norte 1165015,54 y este 951266,35 y punto 8 norte 1164102,82 y este 951160,89; las que comparativamente se acercan a las señaladas por el perito para los puntos 1 y 6.

Esas coordenadas también se muestran aproximadas a las que reveló el topógrafo Albadán Portela en el plano que se presentó con la demanda de deslinde y amojonamiento con el objeto de ilustrar la forma en que la demandada había alterado su lindero occidental para extender hacia el occidente su predio, invadiendo

el lindero oriental de la finca Costa Rica en un área aproximada de 23 hectáreas 4.971 m². Ahí el topógrafo indicó que el lindero real en dirección norte sur iba del punto 24 al 49 -que en la línea del juzgado serían en su orden punto 1 y punto 6-, exponiendo las siguientes coordenadas: punto 24 norte 1165165,304 y este 951321,599, y punto 49 norte 1164039,864 y este 951356,607.

Para una mejor ilustración se elabora el siguiente cuadro comparativo:

Coordenadas puntos de referencia	Perito Fredys Mogollón	Topógrafo Albadán Portela	IGAC
Punto 1, Punto 24 o Punto 7	norte 1165204	norte 1165165,304	norte 1165015,54
	este 951321	este 951321,599	este 951266,35
Punto 6, Punto 49 o Punto 8	norte 1164084	norte 1164039,864	norte 1164102,82
	este 951372	este 951356,607	este 951160,89

Despunta que, aunque las coordenadas indicadas por los topógrafos no son exactas a las publicadas por el IGAC, tampoco media entre ellas mayor diferencia que permita desechar la línea establecida por el despacho judicial.

De otra parte, se extrae de la Escritura Pública No. 1732 del 31 de julio de 2003 de la Notaría Tercera de Medellín, por medio de la cual la sociedad Camacho Gaitán S. en C. y el señor Juan Francisco Javier Romero Gaitán adquirieron el predio Costa Rica y otro, que ese era un globo de terreno que formaba parte de la hacienda Bocas de Palagua, con una extensión de 405 hectáreas y 1.800 m² (4.051.800 m²), conocido como El Olvido, luego Hacienda Costa Rica y a partir de esa fecha La Ciénaga de Palagua, cuyo lindero oriental se describe así: “... donde el lindero gira a la derecha al Sur, en longitud de 1.560 metros atravesando bajos de la ciénaga a encontrar el puente de madera que da acceso al potrero EL OLVIDO, luego en línea recta rumbo S-8 W y distancia de 1.780 metros atravesando bajos a dar a la orilla de la Ciénaga de Palagua punto F en el plano, ...”, de ahí que se pueda inferir que el punto 6 al que se refirió el perito Fredys Mogollón y que fue fijado por consenso entre las partes, conocido como “El Puente” y en el que existe un portón de acceso⁷, corresponda al mojón que menciona la escritura de adquisición cuando se ocupa del lindero oriental del predio Costa Rica o El Olvido; razón de más para pensar que el dictamen con base en el cual se fijó la línea que ahora se impugna, se ajustó a los títulos de dominio.

Es importante relieves que la parte opositora no hizo ningún esfuerzo probatorio por rebatir que el punto 6 no concuerda con el puente de madera que se menciona en el título de adquisición y plano respectivo, o que no corresponde al punto final de la servidumbre impuesta en favor del predio El Olvido o Costa Rica, o que no medió entre los colindantes acuerdo para su fijación; limitándose a lamentar que para determinarlo se acudiera a una sentencia de un proceso de servidumbre ajeno a este trámite, y dejando la impresión de que en efecto ese hito ha sido reconocido por ambas partes como uno de los extremo del lindero común.

Obra igualmente la Escritura Pública No. 529 del 6 de diciembre de 1980 de la Notaría Tercera de Medellín, mediante la cual la señora Rosa Amelia Torres de Valencia, actuando en representación del señor José María Valencia Gluñan, realizó el englobe de cuatro inmuebles que adoptaron el nombre de El Desquite,

⁷ Según se manifestó en las diligencias del 17 de mayo de 2018 y 01 de marzo de 2019, en ese punto termina la servidumbre de tránsito impuesta al predio El Desquite y llega a un portón amarillo de acceso al predio El Olvido o Costa Rica.

cuyos linderos quedaron *“Por el NORTE, con Luis Suárez y Jesús Arias; por el SUR, con (sic) de Baltazar Cardozo y Mario Jaramillo; Por el ORIENTE, con Ciénaga de Palagua y señores Espinosa; y por el OCCIDENTE, con la carretera central y Tulio Carmona”*; empero, como se observa, los escasos datos del instrumento público no aportan para dilucidar el tema de discusión.

En sustento de la oposición, además de los planos y certificados especiales del IGAC, la parte demandante allegó un levantamiento planimétrico de la hacienda El Desquite, elaborado por Rubén Darío Trujillo Munar y Álvaro Santos Blanco, en el que se muestra la línea que recorre el lindero entre ese bien y el predio Costa Rica, sin embargo, el mismo no hace más que representar sin mayor detalle los lotes de terreno Costa Rica, San Luis, Los Machines y El Desquite aparentemente con base en los planos del IGAC, resaltando la falta de coincidencia de la línea demarcada por el juzgado, incluyendo las coordenadas de cada surco, por lo que el plano en verdad poco o nada aporta para resolver la disputa.

El topógrafo Álvaro Santos Blanco fue escuchado en calidad de testigo, indicando que tomó las coordenadas de los planos del IGAC e hizo el recorrido en campo para establecer que *“yendo del sur hacia el noreste colinda Costa Rica con la hacienda El Desquite, y cuando llega al lindero, llega al lindero con San Luis, entonces Costa Rica sigue colindando con San Luis hacia el noreste”*, descartando la adyacencia entre Costa Rica y Los Machines, pues está de por medio San Luis. Así las cosas, el testigo tampoco ofreció mayor claridad en relación con la línea divisoria porque lo único que señaló fue que se fundamentó en el plano predial del Agustín Codazzi.

Así las cosas, no le cabe ningún reproche a la valoración hecha por el A quo de las pruebas documentales aportadas con la demanda de oposición y el testimonio del topógrafo Álvaro Santos Blanco, en la medida que no lograron demostrar la falencia en la línea divisoria cuestionada, ni acreditar con idoneidad cuáles debían ser en campo los extremos, mojones o puntos a partir de los cuales era correcto trazar el lindero en disputa.

Se allegó un plano de la hacienda Bocas de Palagua, de la cual formaba parte el predio Costa Rica o El olvido hasta el año 2003 en que fue adquirido por los demandados en oposición. El documento muestra repintadas las figuras de los predios El Olvido (Costa Rica) y El Porvenir (La Luisa), figurando en el costado noreste de la hacienda La Luisa, con letra a mano alzada, el nombre del predio San Luis, el cual no parece lindar con Costa Rica; se advierte también que este no tiene una forma rectangular exacta como aparenta en el plano predial catastral del IGAC y en el levantamiento planimétrico elaborado por el topógrafo Álvaro Santos, sino que es más ancho por su costado norte (1.300 mts.) y más estrecho por el lindero sur (1.086 mts.), así mismo, es más corto por el lado occidental (3.220 mts.) que por el oriental (1.780mts.+1560mts.=3.340 mts.), en cuyo recorrido pareciera hacer un leve quiebre en el punto “puente de madera” señalado en el plano.

Ergo, contrario a lo afirmado por la parte opositora, el plano no hace ninguna precisión del lindero entre Costa Rica y El Desquite, ni brinda certeza de la colindancia de aquel con San Luis; de ahí que no sirva para extractar otros puntos de adyacencia con fundamento en los cuales se pueda trazar una línea distinta a la acogida por el Despacho, en tanto ilustra de forma muy general los linderos de

Costa Rica (El Olvido) y de La Luisa (El Porvenir), en armonía con el contenido de la Escritura Pública No. 1732 del 31 de julio de 2003.

Con ese panorama, la Sala encuentra, al igual que el juez A quo, que no existen pruebas sólidas y certeras para resolver en favor de la parte opositora el problema jurídico que el caso plantea, porque como se dejó dicho, que el predio Costa Rica y Los Machines colinden o no o que por ese sector raye con la finca San Luis, carece de incidencia a la hora de establecer el lindero entre Costa Rica y El Desquite, pues en todo caso, el punto de partida o punto 1 se fijó en el sitio donde inicia la vecindad entre estos dos inmuebles, dejando claro el perito Fredys Mogollón que no obstante aparecer en la gráfica por él exhibida en la audiencia una pequeña porción entre el lindero sur de Los Machines y el lidero norte de El Desquite que aparentemente no se explica, lo cierto es que en campo esa franja está incorporada a la finca El Desquite, cuyo lindero por ese lado es recto y no con quiebres como se aprecia en el plano.

Esa afirmación del topógrafo encuentra apoyo en la plancha 149 IIC del IGAC de fecha 10 de septiembre de 2004, suscrita por el funcionario César Daza, y que fue aportada por el mismo auxiliar de la justicia en la diligencia del 17 de mayo de 2018, plano en el que se aprecia el predio El Desquite, cuyo extremo norte linda en toda su extensión en línea recta con el predio 188 o 0188 de propiedad de Fabio Saldarriaga S.; así las cosas, aunque en los planos catastrales de la misma entidad aparece lindando además de otros dos predios con Los Machines y San Luis, y este último entre Los Machines y Costa Rica, el planteamiento del punto 1 hecho por el perito en el punto en que confluyen Costa Rica, Los Machines y El Desquite no resulta caprichoso, menos si se recuerda que fue constatado de forma directa en las diligencias judiciales; luego es diáfano que ese punto 1 establecido hacia el norte de la línea no afecta ni al predio Los Machines ni al predio San Luis y que por el contrario, se acerca bastante a las coordenadas que para el mismo sitio aparece en los planos catastrales del IGAC del predio Costa Rica como punto 7.

Aquí es importante mencionar que en el plano predial catastral 15-572-0011257 asignado a la hacienda Costa Rica, los extremos que fijan el lindero con el predio El Desquite, como antes se mencionó, se enumeran 7 y 8 en sentido norte-sur, con las coordenadas ya indicadas -punto 7 norte 1165015,54 y este 951266,35 y punto 8 norte 1164102,82 y este 951160,89-; mientras que en el plano predial catastral 15-572-0011260 de la finca El Desquite el mismo lindero va del punto 8 a 7 en sentido contrario sur-norte, lo que haría pensar que las coordenadas de los puntos 7 y 8 y 8 y 7 de uno y otro plano deben ser exactas, sin embargo no es así, porque en el plano de El Desquite aparecen: punto 8 norte 1165015,89 y este 951267,86, y punto 7 norte 1164095,85 y este 951160,03. Lo anterior para significar que aún entre los mismos planos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi no hay perfecta sincronía en puntos que en principio deberían tenerla por corresponder exactamente al mismo lindero que separa dos inmuebles.

En compendio, las pruebas allegadas por la parte opositora no cumplieron su cometido de demostrar que la línea divisoria fijada por el juzgado adolecía de imprecisiones, yerros o falencias de cara a los títulos de dominio y los documentos oficiales, debiéndose confirmar la sentencia por medio de la cual aquella se dejó en firme; quedando claro además, que la línea trazada no interfiere ni con la finca Los

Machines, ni con el predio San Luis, de manera que la intervención de sus propietarios no era pertinente, careciendo de todo sustento la exótica pretensión de la demanda de oposición de que se *“niegue por improcedente el Deslinde y Amojonamiento practicado por el Despacho el 1 de marzo de 2019 dentro del proceso principal de la referencia, por falta de integración del consorcio con los propietarios de los inmuebles involucrados, “SAN LUIS”, y, “LOS MACHINES”*”.

3.3. El artículo 404 del Código General del Proceso permite al colindante opositor el reclamo de las mejoras que haya plantado en la zona del inmueble que a causa del deslinde deba pasar a su contrincante; al tiempo que el canon 405 ídem lo faculta para que se oponga a la entrega hasta que le sean pagadas las que fueren reconocidas.

En este asunto, la opositora reclamó el pago de mejoras por valor de \$458'930.045, más \$8'100.000 por concepto de lucro cesante, presentando como prueba el avalúo comercial elaborado por el economista Martín Ferley Arismendy Mira, en el que los valores aparecen discriminados así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
TERRENO	Has	23	\$16'534.000	\$380'282.000
PASTOS	Has	15	\$2'319.863	\$34'797.940
CERCA (VIGENTE)	ml	930,52	\$10.973	\$10'210.131
CERCA (FUTURA)	ml	1124,48	\$15.675	\$19'389.975
CANALES DE DRENAJE	ml	350	\$15.000	\$5'250.000
JAGÜEYES (FUTUROS)	U	6	\$1'500.000	\$9'000.000
LUCRO CESANTE	U	na	na	\$8'100.000
TOTAL VALORACIÓN INDEMNIZACIÓN				\$467.030.045

El A quo negó la compensación deprecada cuestionando, en síntesis:

- Que se presentara un avalúo de terreno cuando no tiene cabida el pago de un precio; aunado a que el perito en su declaración admitió que se basó en la información que el señor Wilson (hijo y apoderado general de la opositora) le suministró, sobresaliendo que no hizo una verificación y que en su estudio no abarcó la parte de terreno que se adentraba en el predio Costa Rica y que supuestamente se está quitando con la línea divisoria.

- El dictamen no estableció la utilización dada al suelo discriminado mes a mes, teniendo en cuenta las condiciones climáticas; limitándose a señalar que el predio puede tener una vocación para siembra industrializada de diferentes productos, y aunque sostuvo que el lote cuenta con amplios cultivos de pastos mejorados, cuando se le indagó por quién los había plantado respondió que no sabía, pues no se le entregaron documentos o facturas. Se suma, que según informó el perito Fredys Mogollón, el terreno es un humedal, un suelo anegado gran parte del año y de difíciles condiciones de acceso.

- Al confrontar al perito por la autoría de las mejoras evaluadas admitió que no tuvo acceso a documentos que acreditaran que la señora Rosa Amelia las hubiere hecho; por el contrario, hay pruebas que dan cuenta que los canales de desagüe no fueron construidos por ella, manifestándose por los propietarios del predio Costa Rica que ellos adelantaron labores para mejorar el terreno.

- Concluyó que no hay un solo documento que acredite que las mejoras, si es que existen, fueron realizadas por la opositora, luego no hay fundamentos probatorios para su reconocimiento.

Como se aprecia, el A quo hizo una valoración de la prueba, que no puede tildarse de descabellada solo porque no favoreció a la parte opositora.

Ya se estableció que la línea acogida por el Juzgado en diligencia del 01 de marzo de 2019, con fundamento en el dictamen practicado por el topógrafo Fredys Mogollón, los documentos obrantes y la apreciación directa de la juez de ese momento, rectificó el lindero entre los predios Costa Rica y El Desquite que se encontraba corrido hacia el occidente invadiendo el costado oriental del predio Costa Rica, y que esa demarcación respeta la propiedad de cada uno de los colindantes, de manera que, la fijación de la línea no da lugar a ningún pago por concepto de terreno en favor de la dueña de El Desquite y por lo mismo, tampoco genera el lucro cesante al que aspira por la suspensión de la venta de pastaje; más aún cuando quedó en evidencia la imprecisión del perito en cuanto al área del terreno que tuvo en cuenta para su dictamen.

Nótese que aunque fue enfático en que no era topógrafo y que su labor no era determinar el lindero, explicó que hizo una verificación como parte de su estudio, encontrando entre la línea fijada por el juzgado y la que se desprende de los datos del IGAC, se forma una especie de triángulo isósceles que abraza un área aproximada de 23 hectáreas; cuestión que refutó el apoderado de la parte demandada en oposición y que ciertamente carece de sustento, pues de acuerdo a las mediciones de los topógrafos, esa superficie mide aproximadamente 9 hectáreas en concepto de Fredys Mogollón, y 12 según Álvaro Santos Blanco, luego no se entiende de donde obtuvo el evaluador esa medición, ya que tampoco dilucidó el tema en la audiencia, circunscribiéndose a decir que *“el levantamiento de esas 23 hectáreas no es oficial, que se obtiene a través de una herramienta pública, y con base a mi conocimiento y que se hace pues haciendo un proceso de validación, pero no estoy asegurando ni estoy seguro de que sea 23 hectáreas, aquí llegado el caso su señoría se tendría que solicitar un levantamiento topográfico con estaciones y por parte de un profesional, para que determine si esa es el área”*.

Sin duda esa vaguedad incide con fuerza en la credibilidad del dictamen, dejando en entredicho la valuación de las otras mejoras reclamadas, como pastos, cercas y canales de drenaje; y no se diga, como lo sugirió el perito, que ese tipo de dificultad se supera porque al fin y al cabo en el dictamen se revela el precio por unidad, porque para hacer un reconocimiento de ese tipo mejoras es forzoso que se pueda establecer con absoluta precisión la cantidad de unidades, en este caso, hectáreas para los pastos y metros lineales para las cercas y los canales; entonces, si no se sabe cuántas hectáreas están sembradas o cuántos metros hay de canales o de cercos, cómo se puede determinar el monto a indemnizar?.

Solo para poner un ejemplo de la complejidad del asunto, en el informe se dice que hay 15 hectáreas de pastos mejorados y no se aporta ninguna otra prueba que indique otra medida, más allá de la manifestación del experto de que esos pastos no se encuentran en todo el terreno porque en parte hay pasto endémico y es

inaccesible por el sistema de humedales; luego si el área dentro del triángulo avaluado no supera las 12 hectáreas, cómo podría calcularse el monto de los sembrados a reconocer?. Qué certeza hay sobre las cercas a reponer, cuando el dato de 930.52 metros lineales se obtuvo de lo que supuestamente existe en el lindero oficial a través de la medición por el geoportal y la sobreposición de las coordenadas?

Se añade, tal cual lo resaltó el Juez, la orfandad probatoria para llegar al convencimiento de que esas siembras y construcciones fueron ejecutadas por la opositora, siendo de su resorte desvirtuar las afirmaciones de la contraparte en torno a los drenajes y mejoras que hicieron en el suelo y que en su sentir, fue lo que justamente hizo que su vecina se interesara por esa tierra.

Hay que resaltar igualmente, que al momento de fijar la línea divisoria la juez ordenó en la diligencia que la parte actora en el deslinde plantara cerco vivo entre los puntos establecidos; por consiguiente, no se justifica reconocer en favor de la opositora un valor por concepto de cercas futuras.

En relación con los jagüeyes⁸ futuros, aunque no fueron objeto de pronunciamiento expreso, encuentra la Sala que no hay lugar a compensación; el fundamento de ese reclamo radicó en que como en el terreno que pasará a manos de los demandados existen pozos naturales que sirven de abrevaderos para el ganado, al ser despojada de este la opositora se verá obligada a construirlos en su predio; argumento que no tiene ningún sustento porque como ya se dijo, la línea respeta los derechos de dominio de las partes y en ese entendido nada puede aspirar la dueña de El Desquite si por plantar los mojones por donde debe ser pierde ciertas ventajas de las que venía gozando, con mayor razón si ninguna inversión hizo y por lo tanto no tienen la naturaleza de mejoras.

En conclusión, la decisión de negar las pretensiones enfiladas a la compensación por mejoras y lucro cesante es acertada, sin que pueda atribuirse al Juez a quo defecto alguno por una indebida valoración del dictamen presentado por el señor Martín Ferley Arismendy Mira, en tanto no resultó ser prueba eficaz e idónea de mejoras y su valor.

3.4. En resumen, el extremo opositor no cumplió su carga de demostrar que la línea divisoria fijada entre los predios Costa Rica y El Desquite en diligencia del 01 de marzo de 2019 fuera equivocada por estar apartada de la indicada por los títulos de dominio y los planos y certificados del Instituto Geográfico Agustín Codazzi; tampoco probó la existencia de mejoras que debieran ser compensadas; por consiguiente, la sentencia deberá ser confirmada.

Subsecuentemente se condenará en costas de segunda instancia a la parte demandante en oposición en favor de los demandados Sociedad Camacho Gaitán S. en C.S. y Juan Francisco Javier Romero Gaitán, en vista que el fallo de primera instancia será confirmado en todas sus partes (artículo 365 numeral 3 C.G.P.). La liquidación de las costas se hará por el Juzgado de conocimiento en primera

⁸ Pozo o zanja llena de agua.

instancia, según lo dispuesto en el artículo 366 del Estatuto procesal vigente, incluyendo las agencias en derecho que en su momento fije la Magistrada Ponente.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala Civil Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 14 de diciembre de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Boyacá, Boyacá, dentro del proceso de oposición a deslinde y amojonamiento, promovido por la señora Rosa Amelia Torres de Valencia en contra de la Sociedad Camacho Gaitán S. en C.S. y Juan Francisco Javier Romero Gaitán.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de segunda instancia a la parte opositora, señora Rosa Amelia Torres de Valencia, en favor de la Sociedad Camacho Gaitán S. en C.S. y del señor Juan Francisco Javier Romero Gaitán.

La liquidación de las costas se hará por el Juzgado de conocimiento en primera instancia, según lo dispuesto en el artículo 366 del Estatuto procesal vigente, incluyendo las agencias en derecho que en su momento fije la Magistrada Ponente.

Por Secretaría, **DEVUÉLVASE** oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Magistrada Ponente

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

Magistrada

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

Magistrado

(Ausencia justificada)

Firmado Por:

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL - TRIBUNAL DESPACHO

**004 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA CIUDAD DE MANIZALES-
CALDAS**

ANGELA MARIA PUERTA CARDENAS

MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL

DESPACHO 6 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

2421656cfbb9f83e474e24ea45997f1f25bc6573c824e07de76a121fd9c1b618

Documento generado en 16/07/2021 03:52:16 PM