



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL-FAMILIA UNITARIA**

**Mag.: Edder Jimmy Sánchez Calambás**

Asunto: Apelación de auto  
Expediente: 66001-31-03-005-2003-00122-04  
Proceso: Deslinde y amojonamiento  
Demandante: Uriel Londoño Arcila  
Demandado: Beatriz Osorio Buitrago  
Pereira, cuatro (4) abril dos mil veintidós (2022)

---

**I. Asunto**

Se decide el recurso de apelación formulado por el apoderado de las partes, a la decisión del Juzgado Quinto Civil del Circuito de la ciudad, sobre la oposición a la entrega por el reconocimiento de mejoras, presentada por el señor Uriel Londoño Arcila.

**II. Antecedentes**

1. Por virtud del auto impugnado -23-11-2020-, la *a-quo* reconoció en favor del peticionario la suma de \$38.112.607,25 por concepto de mejoras ubicadas en la franja de terreno objeto de deslinde y negó las demás incoadas. (folios 208 a 214, 006 Cuaderno Tres Oposición Deslinde Parte6, C03 Oposición Deslinde, 01 Primera Instancia, expediente digital)

2. Ambos extremos de la litis, inconformes con lo resuelto, formularon recurso de reposición, en subsidio apelaron (fol. 216 a 247 ídem)

2.1. El abogado del señor Uriel, luego de hacer un recuento del proceso, sostiene, que el juzgado resolvió el asunto de una manera ilógica y acudiendo a vías de hecho, dando plena credibilidad al dictamen rendido por los peritos Joaquín Hernando Noreña y José William Espinosa, quienes avaluaron “la construcción de un muro y la colocada de



unas baldosas”, algo que hoy no existe en el inmueble, es a futuro. Sumado a que no fue lo que se indicó a los peritos debían avaluar, pues la juez fue clara en enseñar con la línea divisoria, lo que correspondía de la casa a la señora Beatriz y por el contrario lo hicieron a muto propio, con la complacencia de la parte demandada, desconociendo los derechos legítimos del propietario, adquiridos con un justo título, negándosele recibir el justiprecio de la afectación causada con la decisión adoptada en el fallo divisorio.

Dice, presentó el dictamen del perito Mario Bernal Jaramillo, insistiendo, en que el reconocimiento de las mejoras que hay en la franja de terreno es del 72.22% de una construcción, la casa para el mayordomo y una bodega, avaluados aproximadamente en \$800.000.000, por lo que resulta contraevidente la suma irrisoria del peritaje en el que se basa la decisión recurrida, el juez ha debido, para una mejor decisión de fondo, ordenar un tercer peritazgo que dilucidara la diferencia entre los dos dictámenes aportados.

Refiere la falta de idoneidad del dictamen rendido por los peritos designados por el despacho, puesto que conforme al artículo 226 del CGP, deberán manifestar bajo la gravedad de juramento entre otras, si han sido designados en procesos anteriores o en curso por la misma parte, y aquí el perito José William hizo tal manifestación cuando es totalmente falsa, fue quien dijo en declaración extra-juicio la línea por donde debía pasar el lindero del deslinde y amojonamiento, precisamente tomando a favor de la demandada el 72.22% de la casa mayor, casa del mayordomo y la bodega.

Insiste en la diferencia abismal entre ambos dictámenes, no llamó la atención a la juez de instancia y aquí debe evaluarse, de ser necesario ordenar un tercer peritazgo, imparcial, objetivo, claro y preciso.

Solicita, se modifique la decisión, para en su lugar reconocer mejoras por \$744.560.150.



2.2. El representante de la demandada, inicia refutando la decisión adoptada por esta magistratura que dispuso dar trámite a la oposición a la entrega reclamando mejoras.

Enseguida se opone a su reconocimiento, por cuanto: i) no se pueden reconocer a la persona contra quien produjo efectos la sentencia, si bien se ordenó tramitar la oposición, nada impide aplicar el artículo 338 del CPC hoy 309 del CGP, para negarlas; ii) al tocar el auto el tema de mejoras útiles y voluptuarias, considerando que las reclamadas eran útiles, sería aplicable el artículo 966, pues para la época en que fueron hechas había sido contestada la demanda de deslinde y amojonamiento, entendiéndolo como lo dispone la CSJ “La litis contestatio no nace, pues, con la respuesta de la demanda, sino con la notificación de ésta al demandado”.

3. El juzgado mantuvo lo decidido; dice, realizó una apreciación del dictamen conforme lo dispone el artículo 176 del CGP, bajo tales criterios de valoración y teniendo en cuenta su objeto, no encontró que las mejoras a reconocer fueran las contenidas en el dictamen pericial aportado por el demandante en el que lo hecho fue asignar un valor comercial a la totalidad de la vivienda que ocupa el inmueble que pertenece a la colindante Beatriz Osorio, no siendo este el fin de la prueba, el cual era valorar las mejoras construidas por el señor Uriel, como ocurrió con el realizado por los peritos designados por el despacho judicial, (fls. 260 a 265 ídem).

4. Concedida la alzada ante esta sede, se pasa a resolver, previas las siguientes,

### **III. Consideraciones**

1. El recurso es procedente de conformidad con el numeral 9 del artículo 321 del CGP., y esta Corporación es competente para conocer del mismo, ya que es el superior funcional de quien profirió la providencia confutada. De otra parte, fue interpuesto por la parte perjudicada con la decisión y ha sido debidamente sustentada.



Resulta pertinente precisar que la Sala de decisión sería la llamada a conocer de la alzada, en los términos del artículo 35 del CGP, pues se trata de un auto que decide sobre la oposición a una diligencia de entrega. Sin embargo, se observa que en el trámite específico de oposición a la entrega por reclamo de mejoras, se incurrió en una irregularidad, a la corresponde buscarle un remedio, sin tocar de fondo la cuestión sustancial planteada, esto es, el valor reconocido por concepto de mejoras a la parte demandante.

Ante esa circunstancia, ya no será la Sala de decisión la que resuelva y la providencia será adoptada por el sustanciador en Sala unitaria.

**2.** 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.

El proceso tiene dos etapas: **i)** La primera o especial, se destina a verificar la viabilidad del deslinde (arts. 400 a 403 del CGP), lo que implica un estudio de títulos y el hecho de descartar que, amén de la vecindad, no existan construcciones medianeras y procede a la colocación de los mojones o señales respectivas y **ii)** la segunda u ordinaria (artículo 404 del CGP), se dedica al estudio de la oposición formal al deslinde decretado, o sea,



el proceso declara y ejecuta lo dispuesto en una misma diligencia, todo ello para zanjar de fondo la disputa.

Proferida la sentencia que fija la línea divisoria, la ley contempla la posibilidad de oponerse a la entrega, tanto por terceros como por las partes, aunque merecen tratamiento diverso<sup>1</sup>.

3. En cuanto a la oposición de la parte a la materialización del fallo, el artículo 405 del Estatuto General del Proceso, reconoce al colindante que tenga mejoras en zonas del inmueble que deban pasar a otro a causa del deslinde, el derecho de retención mientras no se le pague su valor.

Explica el profesor Ramiro Bejarano Guzmán<sup>2</sup>:

*El referido artículo dispone que las pruebas que la parte interesada pretenda hacer valer en lo que atañe a dichas mejoras, se presentarán “en la diligencia” y en ella el juez “decidirá si hay lugar a reconocerlas”. Si se reconocen las mejoras, en esa diligencia el opositor las estimará bajo juramento, y en caso de que esa estimación sea objetada, las mejoras reconocidas serán evaluadas por el perito o los expertos que hayan acudido a la diligencia.*

*Si después de practicadas las pruebas, no se reconoce el derecho de mejoras, se procederá a la entrega de las zonas discutidas, sin admitir nueva oposición aun con el concurso de la fuerza pública, si fuere necesario. “*

La norma, presupone unos pasos a fin de adoptar la decisión que corresponda ante la oposición tendiente al reconocimiento de mejoras plantadas en el terreno que corresponde entregar.

4. De tal manera que, en observancia a ello se pasa a hacer un recuento procesal de la oposición que ocupa la atención de la Sala:

- El Día 8 de octubre de 2015, se dio inicio a la diligencia de amojonamiento y entrega de predios, dispuesto en la sentencia; culminada esta y notificada en estrados, tomó la palabra el apoderado del

<sup>1</sup> ROJAS G., Miguel E. Lecciones de derecho procesal, procesos de conocimiento, tomo 4, ESAJU, 2016, 1ª edición, Bogotá, p.455.

<sup>2</sup> BEJARANO G., Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Editorial TEMIS, 6ª edición, Bogotá DC, p.362.



demandante, presentando su oposición, con fundamento en los artículos 465 y 466 del Código de Procedimiento Civil, para reclamar el reconocimiento y pago de las mejoras que ha realizado su mandante en el inmueble afectado. Allega copia simple de avalúo comercial. (folio 185;003 Cuaderno Tres Oposición Deslinde Parte3, al folio 67 del 004 Cuaderno Tres Oposición Deslinde Parte4, C03 Oposición Deslinde, 01 Primera Instancia, expediente digital)

- En vista de la complejidad de la decisión, la *a quo*, suspendió la diligencia, así como el decreto y práctica de las pruebas solicitadas para tal fin. Posteriormente por auto del 15-11-2015, rechazó la oposición, que fuere revocada en segunda instancia. (folio 76 a 7, 004CuadernoTresOposicionDeslindeParte4, C03OposiciónDeslinde, 01PrimeraInstancia, expediente digital)

- Dando cumplimiento a lo indicado por el superior, señala el día 26 de 2016, *“para resolver lo relacionado con el reconocimiento y pago de mejoras que hizo la parte demandante”* y previa precisión de que *“a efecto de agilizar el trámite de mejoras, en caso de decisión favorable al opositor y de que se presente la objeción regulada en el precepto 405 del CGP,”* designa perito para que acompañe la diligencia. (folio 1443 ídem)

- Fecha suspendida en reiteradas ocasiones, logrando dar inicio a la inspección judicial el día 3 de agosto de 2017. Se indicó como objetivo de la diligencia, *“que los peritos nombrados en este proceso, (...) hagan el avalúo de las mejoras que fueron solicitadas por la parte demandante, (...)”*; en el acto se pidió al solicitante, manifestara bajo la gravedad de juramento, el valor estimatorio de las mejoras, que lo hizo en un monto de \$744.560.150 haciéndolas consistir en el avalúo de la casa principal, la del mayordomo y la bodega. Enseguida se opuso el abogado de la demanda a su reconocimiento, la juez suspende de nuevo la diligencia para pronunciarse sobre tal oposición. (folio 5 a 12, 006CuadernoTresOposicionDeslindeParte6, C03OposiciónDeslinde, 01PrimeraInstancia, expediente digital)

- Por auto del 3-05-2018 decide no dar trámite a la oposición de reconocimiento de mejoras, toda vez que, en su sentir, la controversia suscitada en cuanto a ese tema, fue resuelta por la Sala Civil



Familia del Tribunal Superior de este Distrito Judicial y solo cabía la objeción a su estimación. Fija el 30 de agosto de 2019 para llevar a cabo la diligencia de que trata el artículo 405 del Código General del Proceso, requiriendo a los peritos rendir el dictamen encomendado para ser aportado en esa fecha (folio 37-38 ídem)

- Decisión cuestionada por las partes, estableciendo como nueva fecha para el efecto el 2 de noviembre de 2018, reprogramada para el 12 de julio del mismo año. Acto en el que dijo la señora juez, el reconocimiento de las mejoras es un tema definido por el Tribunal Superior cuando decidió revocar el auto que rechazó la oposición a la entrega y que como lo afirmó la juez en proveído del 3 de mayo de 2018 (minuto 6:05) no hay lugar a admitir oposición al reconocimiento de mejoras y solo cabe en este trámite oposición a su valoración; da traslado a la parte demandada para que exprese su oposición o no sobre a la estimación hecha por el opositor a la entrega.

Momento en que el abogado de la demandada, insiste se le indique donde están reconocidas las mejoras, a lo que la *a quo* expresa:

“Las mejoras están reconocidas desde que el Tribunal Superior aceptó la oposición a la entrega, desde ese momento, porque es la única manera de que una persona que tiene mejoras en un determinado bien, puede oponerse a la entrega porque quien no tiene mejoras, definitivamente como lo había resuelto el despacho no tiene legitimación para oponerse a la entrega (...)” (minuto 10:20 Audio 008Audiencia405Parte6).

- Procede a poner en conocimiento el dictamen pericial realizado por los peritos designados por el despacho, para que sea controvertido (folio 75 ídem).

- Sobrevino la decisión hoy objeto de apelación (folio 198-203 ídem)

5. Aplicando las exigencias de la norma – art. 405 CGP- al recuento procesal, aflora la ausencia de cualquier especificación o



discriminación de las mejoras, para de ahí dar lugar a su estimación, esto es, el trámite surtido el 12 de junio de 2019 y por ende a la decisión impugnada.

En concepto de esta Magistratura, tal situación tuvo lugar ante la equivocada interpretación dada a la decisión de esta sede, que revocó el auto que rechazó la oposición a la entrega propuesta por el demandante el 8 de octubre de 2015.

La señora juez en diligencia del 12 de junio de 2019, es reiterativa y enfática en afirmar que las mejoras ya se encuentran reconocidas y que tal situación está contenida en el auto proferido por esta Sala, sin embargo, un vistazo a dicho proveído aquella afirmación no es acertada.

La conclusión a la que allí se llegó, fue, que en virtud del artículo 466 del Código de Procedimiento Civil, el opositor “está legitimado para oponerse a la entrega, habida cuenta de que está obligado a entregar una franja de terreno que colinda con el de la demandada BEATRIZ OSORIO BUITRAGO, del cual predica ha plantado unas mejoras”.

En igual sentido y como fue expresado por el abogado de la demandada, lo entendió la Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela del 1 de septiembre de 2016, interpuesta contra la mentada decisión, que a más de no ser hallada caprichosa ni absurda, agregó *“más cuando se tiene claro que aún no se ha resuelto sobre si hay lugar o no a reconocer las mejoras, pues ello solo se resolverá cuando se dé trámite a la oposición y se practiquen las pruebas necesarias, (...)”*. (fol. 138-148 005CuadernoTresOposicionDeslindeParte5, C03OposiciónDeslinde, 01PrimeraInstancia, expediente digital)

Así entonces, es claro que, en decisión de esta Magistratura, en aparte alguno se señaló la existencia de las mejoras o en su defecto la descripción de las mismas, a más que a dicha conclusión como lo especifica el postulado normativo tiene lugar una vez practicadas las pruebas del caso.



Según deja ver la norma, la diligencia de oposición a la entrega con fines de reconocimiento de mejoras obedece a un trámite específico, por lo que en el asunto que nos ocupa, ha debido la juez de instancia una vez conocida la revocatoria del auto que negó dar trámite a la oposición, determinar previa práctica de pruebas, si había o no mejoras a reconocer en favor del señor Uriel Londoño, con descripción de las mismas, luego entonces proceder el peticionario a su estimación bajo juramento, que de ser objetado le subsigue acudir a peritos.

Esto se traduce en que, sin determinar o no el derecho a mejoras y su especificación, es inconcebible que se siga con su estimación o de ser el caso su avalúo, pues de allí pende qué bien o bienes serán objeto de compensación al opositor, debido a que se encuentran ubicados en la franja de terreno a entregar.

Sin muchos malabarismos jurídicos, pronto se llega a la conclusión de que en el trámite surtido en este caso se desatendió ese derrotero legal; más bien, lo que ocurrió es que la diligencia en la que tiene lugar el reconocimiento o no de las mejoras, nunca se realizó.

**6.** Ahora, tiene claro la Sala que las fronteras de la apelación están demarcadas hoy por el artículo 328 del CGP, por lo que al superior solo le es dado pronunciarse sobre aquello que es motivo de alzada.

Sin embargo, el principio de orden constitucional de adecuado acceso a la administración de justicia, impiden que, en un caso como este, en el que, en estricto sentido, es inexistente la actuación que le dio origen a la providencia que se apela, se pueda resolver una segunda instancia sin parar mientes en semejante circunstancia que no haría más que ahondar en el desconocimiento del preciado derecho fundamental al debido proceso, del que son titulares las partes y los terceros que intervienen en una causa.

Pero más allá de que la irregularidad puesta de presente impide adoptar una decisión de fondo y vulnera dicho principio; surge como dificultad adicional que la misma no se encuentra enlistada como causal de nulidad, según lo señala el artículo 133 del CGP.



En vista de ello, a fin de sanear tal irregularidad que se torna ilegal, porque el auto se dictó con desconocimiento total de las reglas procesales; del precepto que lleva a una decisión de reconocimiento de mejoras, debe pasarse al ejercicio de control por cuanto no hay cabida a otra forma de remediar esa ilegalidad.

Al respecto ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte en sentencia STC7902-2021, que cita otras muchas, siguiendo también la tesis de la Corte Constitucional T-1274-2005, que a tal grado debe llegarse solo de manera restrictiva, en aquellos eventos en los cuales se procura evitar que los derechos de las partes, o de terceros, se agregan, o el orden público, puedan verse afectados:

*“...téngase en cuenta que en relación con la «irrevocabilidad de las providencias judiciales», esta Corte ha dicho (...)*

*[E]l Juzgador, al evidenciar que se había incurrido en una ilegalidad con entidad suficiente para variar el destino del proceso, en aras de propender por evitar una afectación mayor a los derechos de las partes y al orden jurídico, aplicó lo que se conoce como la «teoría del antiprocesalismo», según la cual, «los autos manifiestamente ilegales no cobran ejecutoria y por consiguiente no atan al juez ni a las partes», criterio que esta Sala mantiene vigente y que comparte la Corte Constitucional, pues sobre la excepción a la irrevocabilidad de las providencias judiciales se ha precisado que, «sólo procede cuando en casos concretos se verifica sin lugar a discusión que se está frente a una decisión manifiestamente ilegal que represente una grave amenaza del orden jurídico y siempre que la rectificación se lleve a cabo observando un término prudencial que permita establecer una relación de inmediatez entre el supuesto auto ilegal y el que tiene como propósito enmendarlo (CC T-1274/05, citado en CSJ STC12687-2019, STC10544-2019 y STC9170-2019, reiterada en STC1508-2021).*

Es lo que ocurre en este caso, se reitera, porque, aplicado el procedimiento como debe ser, el trámite que se surtió con apoyo en el artículo 405 del estatuto general del proceso, parcialmente se queda sin soporte, por cuanto no hubo reconocimiento de las mejoras, previo a su estimación o en su defecto avalúo por parte de peritos, y ello obedeció a que el acto mismo no se efectuó, como viene de verse, la diligencia fue suspendida, así como la práctica de las pruebas para ello.

7. Como consecuencia de lo dicho, en ejercicio de esta teoría, se dejará sin efecto toda la actuación surtida por el Juzgado Quinto Civil



del Circuito, desde el momento la diligencia llevada a cabo el 12 de julio de 2019, para que, desde allí, se rehaga la actuación, siguiendo el cauce legal. De acuerdo con este resultado anunciado.

Sin costas en esta instancia por lo particular de la decisión que se adopta.

#### IV. Decisión

Por las razones expuestas, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala Civil-Familia Unitaria, **RESUELVE:**

**PRIMERO: DEJA SIN EFECTO** la actuación surtida en este proceso, desde el momento la diligencia llevada a cabo el 12 de julio de 2019, para que, desde allí, se rehaga la actuación, siguiendo el cauce legal. De acuerdo con este resultado anunciado.

**SEGUNDO:** Sin costas.

**TERCEREO: DEVOLVER** el expediente al Despacho de origen, por conducto de la Secretaría de esta Corporación.

Notifíquese,

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

Magistrado

LA PROVIDENCIA ANTERIOR  
SE NOTIFICA POR ESTADO DEL DÍA

**05-04-2022**

CESAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO  
SECRETARIO

Firmado Por:

Edder Jimmy Sanchez Calambas  
Magistrado  
Sala 003 Civil Familia  
Tribunal Superior De Pereira - Risaralda



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**AC051-2022**

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:

**3d249a0181094ba316cddac51a97012ec97cc894aa460308f4b9d229cc3bc15d**

Documento generado en 04/04/2022 08:53:34 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**