TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA

Sala de Decisión Civil Familia

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS
Magistrado ponente

AC0133-2023

Pereira, Risaralda, quince (15) de noviembre de 2023

ASUNTO	APELACIÓN AUTO
RADICACIÓN	66001-31-03-005-**2003-00122-05**
PROCESO	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
DEMANDANTE	URIEL LONDOÑO ARCILA
DEMANDADA	BEATRIZ OSORIO BUITRAGO

ASUNTO

Se decide el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandada, 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.

ANTECEDENTES

1. Por virtud del auto impugnado -11-11-2022-, la *a-quo* reconoció en favor del peticionario mejoras ubicadas en la franja de terreno objeto de deslinde. (fol. 040ContinuacDiligArt405Parte2, C03OposiciónDeslinde, 01PrimeraInstancia, expediente digital)

2. El extremo pasivo de la litis, inconforme con lo resuelto, formuló recurso de reposición y en subsidio apelaron (minuto 37:46, ídem)

3. El juzgado mantuvo lo decidido y concedió la alzada ante esta sede, se pasa a resolver, previas las siguientes,

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, que corresponde ser conocida en Sala de Decisión, en los términos del artículo 35, CGP. De otra parte, fue interpuesto por la parte perjudicada con lo decidido y ha sido debidamente sustentada.

2. 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.

Ahora, 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[1].

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[2]:

---

[1] ROJAS G., Miguel E. Lecciones de derecho procesal, procesos de conocimiento, tomo 4, ESAJU, 2016, 1ª edición, Bogotá, p.455.
[2] BEJARANO G., Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Editorial TEMIS, 10ª edición, Bogotá DC, p.389-390.

El referido artículo dispone que las pruebas que la parte interesada pretenda hacer valer en lo que atañe a dichas mejoras, se practicarán "en la diligencia" y en ella el juez "decidirá si hay lugar a reconocerlas". Si el juez reconoce las mejoras, en esa diligencia el opositor las estimará bajo juramento, y en caso de que esa estimación sea objetada, las mejoras reconocidas serán avaluadas 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, el 11 de noviembre de 2022, se reconocieron mejoras en favor del señor Uriel Londoño Arcila y a Cargo de la señora Beatriz Osorio.

Luego del análisis de las pruebas practicadas para tal fin, discurrió el juzgado "(…) *esas mejoras serán las siguientes, teniendo en cuenta el trabajo que se hizo por parte de los peritos avaluadores y teniendo en cuenta la línea divisoria que se trazó ya desde hace mucho, que es un tema que esta por fuera del conflicto porque esta absolutamente solucionado. Las mejoras que se deben reconocer a favor del señor Uriel Londoño son las siguientes:*

- *El 68.05%, un área de 238.55 mts2 de la construcción del primer piso que hay sobre el terreno que se esta disputando, téngase en cuenta que solo es la construcción, nada tiene que ver el terreno porque es una mejora.*
- *Del segundo piso el 85.4% un área de 100.48 mts2.*
- *En la vivienda del mayordomo, deberá reconocerse como mejora al señor Uriel Londoño el 57.6% ósea un área de 58.14 mts2." (minuto 21:05, ídem)*

5. Inconforme con lo decidido el apoderado judicial de la demandada acude en reposición y en subsidio apelación. Deja ver confusión respecto de la decisión que pretendía impugnar, solo al ser instado por la juez, expresó tener claridad que lo dispuesto, trababa del reconocimiento de mejoras.

A lo largo de su exposición, se dolió de que en esta diligencia se esté tocando la cosa juzgada *"de las dos sentencias que ha habido en este proceso, (…), en las dos sentencias está muy claro y sobre todo en la segunda instancia, están muy claros los linderos, la línea divisorio y está muy claro el por qué ellos solicitaron desde el principio que se fijara una línea divisoria que no atravesara el inmueble, el tribunal aquí lo resuelve (…)"* y de que en todo el proceso se ha hablado de que lo que entregaron en remate no corresponde a la línea divisoria, punto ya resuelto por el tribunal. (minuto 37:54, ídem)

Argumento que se considera no merece análisis de fondo, puesto que la decisión que ahora se somete a esta instancia, no trata sobre la fijación de la línea divisoria, lo es, del reconocimiento de mejoras ubicadas en la franja de terreno que debe ser entregada por el señor Uriel Londoño y en tal estado, ninguna infracción a la cosa juzgada se está generando al reconocer mejoras en favor de el citado señor, ya que nada se habla de variar la línea divisoria, por el contrario partiendo de aquella ya fijada, se establecieron las mejoras ubicadas en el lote de terreno a ceder por parte del señor Uriel Arcila a la señora Beatriz.

5. De otro lado, en escrito que allegó con posterioridad, pero en término, insiste en cuestionar la decisión adoptada por esta Sala el 23 de mayo de 2016, mediante el cual se revocó el auto del 5 de noviembre de 2015 que rechazó de plano la oposición a la entrega de una franja de terreno, para en su lugar dar viabilidad al reclamo de mejoras en dicha diligencia. En su sentir, la solicitud de reconocimiento de mejoras fue extemporánea, aunado a que el despacho hace una incorrecta interpretación del artículo 405 del Código General del Proceso.

Aquí por el contrario el quejoso, pretende la modificación de una decisión ya en firme, puesto que, el proveído del 23 de mayo de 2016, notificado por estado del 24-05-2016, quedó en firme sin recurso alguno, por lo que la discusión en torno a la oportunidad en el reclamo de las mejoras se encuentra zanjada, sin que corresponda en esta etapa

procesal adentrarse nuevamente en su análisis. *(Fol. 19-24, 001CuadernoDiecinueveApelacionAuto,01ActuacionesVarias, 2SegundaInstancia)*

6. En concreto con el tema decidido, se duele, que las mejoras reconocidas no están en consonancia con las solicitadas por el demandante el 8 de octubre de 2015, que describió como *"los derechos que mi mandante tiene sobre la zona discutida relativa a la casa de habitación edificada sobre el terreno que hoy está siendo afectado por la diligencia de deslinde y amojonamiento y pueda, en consecuencia, reclamar el reconocimiento y pago de las mejoras que han sido realizadas por mi mandante en el inmueble afectado".*

Ciertamente, se pidió por el opositor a la entrega, las mejoras en relación con la casa de habitación edificada sobre el terreno afectado con el deslinde, siendo además, descritas por su apoderado judicial en diligencia del 11 de noviembre de 2022, *"(…) El inmueble esta partido en dos unidades, una que es bodega y casa de mayordoma, (..) el porcentaje reclamado como mejoras es 57.30%, y de lo que corresponde a la unidad denominada como casa como vivienda el porcentaje reclamado es del 72.22% que es lo entraría a entregarse producto del divisorio a la señora Beatriz."* por lo que las reconocidas por la *a quo,* no se muestran desfasadas conforme a lo pedido. *(minuto 8:20, archivo 032DiligenciaArt405Parte4, C03OposicionDeslinde,01PrimeraInstancia)*

En adición, el impugnante sostiene que las construcciones existían con anterioridad al título del señor Uriel Arcila, la juez fallo extra-petita, como si hubieran sido construidos por este, *cuando la prueba, como es el peritaje de Jairo Patiño Castro y Javier Restrepo, del 8 de junio de 1999 y la inspección judicial extraproceso, realizada el 7 de mayo de 2002 por el Juzgado 5 Civil del Circuito, demuestran que ya existían cuando se remató el inmueble.*

Respecto al acervo probatorio, el despacho judicial a efectos de determinar los relacionado con las mejoras reclamadas, decretó varias

pruebas, entre ellas, *copia diligencia de remate celebrada en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito local (…),* de la que se extrae que el día 21 de octubre de 2001, se remató el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 290-41369 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, ubicado en la zona Cerritos, Vereda Belmonte, sector o parcelación Quimbayita-aguas blancas, conocido con el nombre de Villa Viviana, *"consistente en un lote de terreno, con su correspondiente casa campestre y construcciones anexas, de un área aproximada de 14.080,18 metros2 (…)" (fol. 58 a 61, archivo 004CuadernoTresOposicionDeslindeParte4, C03OposicionDeslinde, 01PrimeraInstacia)* predio ofertado y adjudicado al señor Uriel Londoño Arcila y cuyas características reposan en la Escritura Pública 1041 del 29 de abril de 1988, decretada de oficio. *(pg. 45 a 47 archivo 001CuadernoPrincipalParte1 -C'1)*

De ahí entonces, que en verdad el señor Uriel no realizó las construcciones reconocidas como mejoras, sin embargo, es claro, pago por ellas en diligencia de remate, puesto que lo ofertado no fue solo el lote de terreno sino las construcciones que sobre éste se hallaban, de las que en efecto dan cuenta el peritaje e inspección judicial a que se refiere el apelante, aunado a lo dicho por el perito para esta diligencia, esto es, que las mismas cuentan con una vetustez de más o menos 20 años de construidas, con mejoras en el tiempo; resultando a todas luces válido que ahora reclame el pago de lo que debe entregar, puesto que fueron adquiridas legalmente.

Finalmente, sobre lo señalado por el recurrente, en cuanto a que "*no encuentra razón para que ahora se reconozcan mejoras, cuando habían sido negadas por auto del 23 de noviembre de 2020, confirmado con proveído del 25 de marzo de 2021, la prueba no ha variado.*". Contrario a lo que se aduce, dicho proveído, reconoció mejoras en favor del peticionario, sin embargo, fue dejado sin efecto, mediante auto del 4 de abril de 2022, por las razones allí expuestas. De manera que, no resulta acertado firmar, que, si la

prueba no ha variado, en anterior oportunidad se negara el reconocimiento de mejoras y ahora se adopte decisión contraria.

De tal manera que la decisión venida en apelación debe ser confirmada, no se brindaron argumentos probatorios que logren derribar los analizados para llegar a la conclusión rebatida, pues no se aportó prueba alguna tendiente a controvertir lo expresado por los peritos en dictamen del 18 de octubre de 2022.

7. Costas a cargo del recurrente por haber fracasado en la alzada.

DECISIÓN

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

PRIMERO: CONFIRMAR el proveído del 11 de diciembre de 2022, proferido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de la ciudad.

SEGUNDO: Costas a cargo del recurrente (art. 365.1).

Notifíquese,

EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS
Magistrado

LA PROVIDENCIA ANTERIOR
SE NOTIFICA POR ESTADO DEL DÍA

16-11-2023

CESAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO
S E C R E T A R I O

Firmado Por:

Edder Jimmy Sanchez Calambas

Magistrado

Sala 003 Civil Familia

Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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: **c91219e5747851592125335b0451c411ad10c77ebc9d3e582d0e1a13fe73284e**

Documento generado en 15/11/2023 10:51:53 AM

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