

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, catorce (14) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
760013103015-2018-00112-00.

Demandantes	Demandados
WALTER OSORIO PATIÑOROBERTO	JHON JAIRO CARDONA CABANZO
ANTONIO CARDONA ARENAS	ALEXANDER CARDONA CABANZO
LUZ ANGELA CARDONA GIRALDO	WILSON CARDONA CABANZO
OLGA GIRALDO DE CARDONA	
JULIAN ANDRES OSORIO CARDONA	
WALTER OSORIO CARDONA	

I.- Objeto de la decisión

En atención a lo dispuesto por el despacho en audiencia de 29 de febrero de la presente anualidad, en la que se indicó el sentido del fallo, procede a dictarse sentencia de primera instancia en el proceso VERBAL DE OPOSICION AL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO, propuesta por los demandantes en el proceso de la referencia.

II. Hechos de la solicitud de deslinde y amojonamiento

Conforme el libelo genitor formulado por los demandantes frente a **JHON JAIRO CARDONA CABANZO, ALEXANDER CARDONA CABANZO Y WILSON CARDONA CABANZO**, se tienen como tal los siguientes:

Indica que, los demandantes adquirieron el predio denominado "La Nachita", ubicado en el corregimiento de la Elvira, Municipio de Santiago de Cali (Valle), identificado con la matricula inmobiliaria No.370-183991, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y con numero predial No. Y0010015800000, cuyos linderos son, por el "Norte: Con cerca de alambre medio predio o finca que es o fue de Cleofe Meneses; Sur: Con Zanja al medio con propiedad de Feliciano Fernández; Oriente: Con predio de Miguel A. Gómez, al medio carretera que conduce del Saladito a la Elvira y Occidente: De por medio con quebrada Santa Rita con propiedad de Victoriano Hoyos.

Este predio fue adquirido inicialmente mediante compra que le hicieron sobre los derechos herenciales en la sucesión del señor EDGAR HERNAN ORDOÑES, según consta en la Escritura Publica No.767 del 18 de marzo de 2008 otorgada ante la Notaria 12 de Cali,

posteriormente al realizar el proceso de sucesión les fue adjudicado de manera definitiva el mencionado inmueble esta vez mediante la Escritura Publica No.003 del 19 de Diciembre de 2008 otorgada ante la Notaria 12 de Cali, anotación No.002 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-183991."

Exponen los demandantes ser colindantes del predio de propiedad de los demandados denominado PALERMO, identificado con la matricula inmobiliaria No.370-582940, en su lindero Norte y Sur para estos últimos, con los cuales se han generado inconvenientes, ya que esgrime que, su contraparte no reconoce los linderos históricos y en su lugar realiza un trazado del lindero a su conveniencia quitándole una zona aproximada de 8.000 mts², con el sustento de que el lindero de los demandados se encuentra ubicado donde se encontraba una cerca que fue levantada para evitar que el ganado dañara los sembrados de café.

Agrega el apoderado del extremo activo, que sus poderdantes cuentan con una tradición muy clara con relación al inmueble sin que se hubiere modificado su área, el cual, se encuentra soportado en el levantamiento topográfico del perito, donde se establece que el predio consta de un área de 23.000 Mts², y de donde se extraen los puntos de referencia del lindero en disputa, como lo son *"una ruina de kiosco gradas, construidas muchos años atrás pues en esa zona se forma una pequeña represa que servía de balneario, también existe el nacedero de la quebrada, árbol de mamey y finalmente de higuerón antiguos, en cada uno de ellos existen todavía vestigios de alambrado de púas instalados por los anteriores propietarios como también de mis mandantes, los cuales por la intransigencia de los demandado han sido retirados violentamente como siempre lo ha hecho cada vez que se intenta demarcar el lindero con el material que sea. Según el levantamiento topográfico anexo se tratan de los puntos D-E-F que parten del kiosco, Norte.880511289 Este 1051.360.707 y terminado en el punto Norte 880551.509 Este 1052521. Vía kilómetro 18"*

III.- Pretensiones

A partir del anterior recuento fáctico, se pretende:

1º. - Que, mediante citación a audiencia de las partes, sírvase determinar de manera definitiva el lindero que en la parte norte le corresponde a los demandantes ROBERTO ANTONIO CARDONA ARENAS, LUZ ANGELA CARDONA GIRALDO, OLGA GIRALDO DE CARDONA, WALTER OSORIO PATIÑO, WALTER OSORIO CARDONA y JULIAN ANDRÉS OSORIO CARDONA, sobre el predio rural denominado "LA NACHITA", corregimiento de La Elvira, Municipio de Santiago de Cali con la matricula inmobiliaria No.370-183991.

2º.- Que cumplidas las formalidades legales se fijen sobre el terreno los linderos de los predios en litigio haciendo construir los mojones necesarios para hacerlos visibles y definitivos

3º Que se condene en costas a la parte demandada.

IV.-Contestaciones

La presente demanda VERBAL DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO, fue admitida mediante auto interlocutorio de fecha 06 de julio del año 2018, ordenándose correr traslado de la demanda a su contra parte.

Mediante escrito allegado por la apoderada de los señores WILSON CARDONA CABANZO y ALEXANDER CARDONA CABANZO, la Dra. GEOVANNA MILENA TARAPUEZ SALINAS, se interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto admisorio de la demanda, el cual fue resuelto mediante auto interlocutorio No.0859, de fecha 22 de agosto del año 2019, el cual no fue favorable al recurrente, negándose de paso el recurso de apelación por improcedente. Es de anotar, que la parte demandada formuló las siguientes excepciones de mérito:

1º.- Excepciones de mérito

"Carencia de Causa"

"Del escrito de contestación es fácil colegir sin mayor esfuerzo que los actores carecen de causa para incoar la presente acción, pues fuera de no asistirle razón valedera alguna, cierto es, que la situación que se pone presente a través de la presente acción carece de causa, hecho y/ situación verificable con la respuesta dada a los actores por el Municipal de Cali-Departamento de hacienda-Subdirección de Catastro, en el que se indica las situaciones esbozadas al dar contestación a los hechos formulados, en efecto, téngase en cuenta lo dicho:

Respecto al informe Técnico De cartografía, se les indicaba a los demandantes:

"...el informe técnico de Cartografía 201741310500002554 del 09/02/17, objeto del montaje del levantamiento topográfico aportado por el solicitante frente a la cartografía digital de la Subdirección de Catastro Municipal, establece la no procedencia del trámite requerido, por presentar traslapos con predios colindantes, principalmente con el predio Y0010016700001 (ubicado en el lindero Norte-plano) inscrito a nombre de Wilson Cardona y Alexander Cardona Cabanzo)

En cuanto a parte atinente al informe Técnico de Inspección Catastral, téngase en cuenta lo expresado a los actores:

"...También, que los puntos GPS del lindero norte indicados por el peticionario durante la visita técnica, no son totalmente coincidentes con los del plano aportado, pues físicamente no existe un elemento que permita la identificación certera del lindero norte..."

En consecuencia, careciendo de prueba y soporte que permitan identificar y/o reconocer como lindero de los actores la línea divisoria por ellos señalada en su equivoco levantamiento topográfico mal podría tenerse como zona limítrofe la ahí señalada, cuando aquel lo único que presenta es traslape sobre el predio de mis representados.

2º.- Falta de legitimación en la causa por pasiva

El presente medio exceptivo lo sustento bajo el argumento que mi representado carece de título y de derechos de propiedad sobre el predio de sus hermanos Wilson y Alexander Cardona Cabanzo como en forma errónea lo expresan los actores por conducto de su apoderado judicial, hecho que se acredita con:

- *Copia simple de sentencia 144 del 12 de marzo de 1997, proferida por el Juzgado Segundo de Familia Cali.*
- *Escrito de aclaración a la referida sentencia 144.*
- *Auto interlocutorio No.1814 del 06 de agosto de 1997, mediante los cuales no se adjudica derecho alguno al señor JHON JAIRO CARDONA CABANZO, sobre el inmueble distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 370-582940.*

Adicional a ello, el actor acompaña con su escrito de demanda certificado de tradición en el que se consigna que el señor JHON JAIRO CARDONA CABANZO, no es propietario del inmueble referido (anotación 2 del precipitado folio de matrícula inmobiliaria 370-582940).

En consecuencia, careciendo el señor JHON JAIRO CARDONA CABANZO de derechos y/o no siendo titular de derecho real alguno sobre el bien objeto de litigio, mal haría en incoarse una acción de esta naturaleza cuando aquel no puede ser citado como parte y/o litisconsorte en este proceso.

En virtud a lo brevemente expuesto solicito al despacho declarar probada las excepciones propuestas, y en consecuencia negar las pretensiones incoadas y condenar en costas y perjuicios a los demandantes.

VI.- Deslinde y amojonamiento

En audiencia pública de fecha 26 de noviembre del año 2021, realizada por el despacho, se resolvió la solicitud de deslinde en los siguientes términos: *""(...) fijar el lindero norte del predio Nachita y sur del predio Palermo, de conformidad con los puntos señalados por los peritos de manera conjunta; también para tal decisión el despacho se apoyó en el plano aportado que data de 1980 en el cual los linderos norte para el predio Nachita y sur para predio Palermo, se observa recto; también de acuerdo el certificado plano catastral aportado, donde claramente se aprecia que el lindero sur del predio Palermo es recto, y no quebrado como se muestra en los linderos nuevos que fueron levantados; en tal sentido el lindero queda determinado por los puntos que levantaron los peritos de común acuerdo, puntos 1,2,3,4,5,6, linderos que fueron aceptados por la parte demandada; en tal sentido, de conformidad con el numeral 2º del art. 403 del C.G.P., que sean colocados los mojones; estos pueden consistir en un poste de piedra o cualquier tipo de señal clavada en el suelo que sirva para marcar el límite de un territorio, pueden utilizar cemento, concreto, todo con el fin que no se pueda presentar otro tipo de situaciones, mojones necesarios para demarcar la de manera clara la línea divisoria; fijados los linderos y establecido que se deben poner los mojones, el despacho deja en posesión los predios a cada una de ellas partes de acuerdo a las líneas que ya se fijaron"*¹

VII. Oposición

La oposición fue presentada en el momento de la audiencia y posteriormente dentro del término establecido de diez días siguientes, fue allegado el escrito de la demanda, el cual mediante auto de fecha 28 de abril del año 2022, el despacho inadmitió, por cuanto dicho escrito no cumplía los requisitos propios establecidos en el artículo 82 del Código General del Proceso, en tal sentido el apoderado allegó escrito subsanando la misma, el cual en esta oportunidad cumplió lo ordenado en la normatividad vigente, en consecuencia se ordenó su admisión mediante auto calendarado 26 de mayo de 2022.

Dicha oposición se fundamenta en idénticos hechos presentados en la solicitud de deslinde y amojonamiento, aunque sus pretensiones sí bien variaron no se alejan de las inicialmente presentadas, de igual forma, se transcriben para claridad del despacho y las partes:

"PRIMERO : Sírvase declarar mediante sentencia que haga tránsito a Cosa Juzgada que los demandantes WALTER OSORIO PATIÑO ,ROBERTO ANTONIO CARDONA, WALTER OSORIO CARDONA,JULIAN ANDRES OSORIO CARDONA , LUZ ANGELA CARDONA GIRALDO y OLGA GIRALDO DE CARDONA , Son de pleno dominio y posesión de la franja de terreno objeto de la diligencia de DESLINDE Y AMOJONAMIENTO el cual hace parte integral de la

¹ Folio 46. Cuaderno principal.

finca " La Nachita" ubicada en el Corregimiento de La Elvira, Municipio de Santiago de Cali, identificado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con la Matricula Inmobiliaria Nro. 370-183991, con un área total de 23.000 metros cuadrados.

SEGUNDO: En consecuencia declárese que el predio, de los demandantes se extiende en su lindero Norte, Sur para el Predio "Palermo "" de los demandados hasta los puntos establecidos en el levantamiento topográfico realizado por el Perito Arturo Perdomo aportado como prueba pericial en la demanda de Deslinde y Amojonamiento de fecha Diciembre de 2016 ,obrante a Folio 14 Cuaderno de Deslinde y Amojonamiento ,bajo las siguientes coordenadas: Punto D. N.880511.289, arriba de la poseta Punto E.1052360.707.E.Norte 880506415,Este 1052475.286 Árbol de Mamey. Punto F N.880551.509 E 1052521254 Higuerones de portada.

TERCERO: Ordénese trazar Dicha línea limítrofe conforme a las Coordenadas anteriormente descritas según plano que obra en el expediente Cuaderno de Deslinde y Amojonamiento Folio 14, pues hasta este lindero se conforman los 23.000 Mts cuadrados alegados por la parte demandante, justificados con los documentos anexos, también corroborados por la Comisión Topográfica del CTI. anexo a la presente demanda Nro. 76-367619 de fecha 2019-06-20 SPOA Nro. 760016000193201725830 Elaborado por el Policía Judicial DARIO SUAREZ DIAZ, TECNICO INVESTIGADOR ordenado por la Fiscalía 5 Local delitos contra el Patrimonio Económico de la ciudad de Cali.

CUARTO: Sírvase condenar a los demandados al pago de costas y agencias en derecho en caso de oposición además de las Indemnizaciones que hubiere lugar.²

VIII. Contestación

Dentro del término otorgado a la parte demandada mediante auto de fecha 26 de mayo del año 2022, aquella dio contestación a la demanda de oposición, afirmando estar de acuerdo con la decisión adoptada por el despacho en audiencia pública del 26 de noviembre del año 2021 y nuevamente oponiéndose a la totalidad de pretensiones esgrimidas por la parte demandante y de los hechos en que se fundamentan, pues considera que de la tradición del inmueble denominado PALERMO, se encuentra claramente estipulado el lindero en controversia con la finca LA NACHITA, circunstancia que esgrime no puede refutarse igual de esta última por cuanto dicho inmueble viene de una tradición en donde el inmueble fue adquirido como cuerpo cierto.

² Pag. 3, Folio 02. Cuaderno Oposicion.

Es de anotar que, en el trámite de oposición, se programó y realizó audiencia a que se refiere el artículo 372 del Código General del Proceso, agotándose en la misma todos y cada uno de los apartes que la misma consagra, señalándose fecha y hora para adelantar audiencia de instrucción y Juzgamiento, en la cual se indicó el sentido del fallo, que hoy se incorpora en el presente proveído.

Teniendo en cuenta que no se aprecia causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, se procede a resolver previas las siguientes

IX.- Consideraciones

Presupuestos procesales

Con respecto a los presupuestos procesales podemos decir, que se cumplen con la demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, necesarios para la formación y desarrollo de la relación jurídico-procesal, se cumplen a cabalidad en esta oportunidad.

En cuanto a la legitimación en la causa, como presupuesto material de la pretensión, este aspecto sustancial no acusa deficiencias en lo atinente a la legitimación por activa de la parte demandante, quienes acreditaron la calidad de propietarios de uno de los inmuebles colindantes. Lo mismo ocurre con respecto a la legitimación en la causa por pasiva, con relación a los señores Wilson y Alexander Cardona Cabanzo, pues la parte demandada también acreditó dicha calidad en cuanto al otro predio involucrado en la controversia; sin embargo, con respecto a la legitimación en cabeza del demandado Wilson Cardona Cabanzo, más adelante se resolverá.

Problema jurídico

El problema jurídico de la instancia consiste en determinar, a partir de las pruebas recaudadas, si están o no reunidos los elementos que permitan establecer sí la línea divisoria entre los dos inmuebles envueltos en litigio, fijada por el Despacho en la etapa de deslinde y amojonamiento, acusa algún error, o se ha probado alguna circunstancia que amerite una modificación en su trazado.

Razonamientos de derecho o normativos

En cuanto al marco legal y jurisprudencial que delimita la controversia en estudio, resulta pertinente traer a colación el artículo 900 del Código Civil Colombiano, el cual brinda

facultad a los titulares del derecho de dominio de predios adyacentes o colindantes para pedir la debida delimitación de estos:

"ARTICULO 900. <DEMARCAACION DE PREDIOS>. Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes."

No obstante, el artículo 400 del Código General del Proceso extiende esta facultad, a parte de los propietarios, también a los usufructuarios y los poseedores materiales con más de un año de posesión:

"ARTÍCULO 400. PARTES. Pueden demandar el deslinde y amojonamiento el propietario pleno, el nudo propietario, el usufructuario y el comunero del bien que se pretenda deslindar, y el poseedor material con más de un (1) año de posesión."

Para el propósito descrito, debe acudirse a los correspondientes títulos de propiedad, dictámenes de peritos, testimonios, y demás medios probatorios que tengan la capacidad de poner en evidencia la situación sustancial a declarar.

Ahora, una vez surtido el trámite de ley, contenido en los artículos 400 y subsiguientes del Código General del Proceso, el Juez deberá proceder a tomar una de dos determinaciones: i) De encontrar que los inmuebles en litigio no son colindantes, declarará improcedente el deslinde (Art.403 CGP), pues la contigüidad de los predios es requisito indispensable para la delimitación, o, ii) Por el contrario, al verificarse la debida proximidad de los inmuebles, *"señalará los linderos y hará colocar mojones en los sitios en que fuere necesario, para demarcar ostensiblemente la línea divisoria"*(Art. 403 CGP).

Ahora bien, en este punto es pertinente mencionar que, la ley, en particular el artículo 404 del Código General del Proceso, también faculta a cualquier parte del proceso que haya quedado inconforme con el deslinde para que, por medio de la demanda que describe el mencionado artículo, formule OPOSICIÓN frente a la delimitación realizada, de modo que pueda alegar los derechos que considere tener en la zona discutida, así como también solicitar el reconocimiento y pago de las mejoras que en ella se ubiquen, siempre y cuando sean solicitadas.

Presentada entonces la demanda de oposición, se corre traslado a la parte respectiva y se sigue para ella el trámite del proceso verbal, debiéndose resolver en la sentencia sobre la oposición al deslinde y las demás pretensiones, y, si fuere el caso, habrá

de modificarse la línea previamente fijada, señalando la que será la definitiva y disponiendo el correspondiente amojonamiento de haber necesidad.

Ahora, es cierto que han existido posiciones que defienden la tesis de que, en la demanda de oposición al deslinde, está vedada la mera discusión de la demarcación realizada, pues en dicha etapa solo puede pretenderse el reconocimiento de derechos reales, o de la posesión, o el pago de mejoras, o alegar la prescripción adquisitiva de dominio, todo esto en el escenario de que el deslinde efectuado haya afectado en alguna manera estos derechos, pero sin que se permita simple y llanamente discutir la delimitación hecha en la etapa previa.

No obstante, en sentencia (Rad: 76001-31-03-013-2020-00139-02), del 18 de octubre de 2022, emanada de Sala presidida por la Honorable Magistrada ANA LUZ ESCOBAR LOZANO, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali en su sala de decisión civil dispuso:

"Así las cosas, no es acertada la premisa del a-quo referente a que el trámite de la oposición esté proscrito para 'pedir nuevamente el deslinde del trámite de deslinde y amojonamiento' y que en esa fase sólo tiene cabida la pretensión de reconocimiento de derechos reales como la posesión, la propiedad, el pago de mejoras o para alegar la prescripción adquisitiva, cuando con el deslinde se han afectado estos intereses a alguna de las partes 'pero no, que se vuelva a fijar la línea divisoria'; a raíz de lo cual el funcionario reprocha que en el libelo de oposición en este caso (...) las pretensiones de la oposición no cumplen la regla del art. 404 del CGP, que es, alegar los derechos que considere tener en la zona discutida (...).

Tampoco es acertado el decir del juez, que, si la parte demandante no estaba de acuerdo el deslinde, debió apelar esa decisión para que el superior resuelva, porque no puede usar la oposición para contradecir el deslinde judicial. Esta premisa no está acorde con la ley procesal, el artículo 403 del CGP no consagra la apelación del auto por medio del cual el juez hace el deslinde y amojonamiento. Ya se ilustró que esa decisión 'sólo puede impugnarse mediante oposición, de modo que no admite recursos'. (...)

Por consiguiente, al decir que la demanda de oposición no puede versar sobre contradicciones al apeo judicial, el a-quo, está coartando el derecho de contradicción intrínseco que consagra el art. 404 procesal, puesto que su correcto entendimiento indica, como lo expone la jurisprudencia y doctrina citados, que trazada por el Juez la línea divisoria, se abre paso a las oposiciones, que pueden ser varias, desde oposición a la línea divisoria, como oposición para que se reconozcan derechos reales sobre porciones de terreno que con la línea trazada se le está despojando al opositor (que puede ser el demandante o el

demandado) o también, oposición para que se le reconozca y pague al opositor las mejoras que plantó sobre el terreno que está perdiendo con ocasión del alinderamiento trazado por el Juez.”

Quedando aclarado entonces este punto, toda vez que, de conformidad con la jurisprudencia citada, la demanda de oposición al deslinde si puede versar al respecto de un simple desacuerdo con la línea divisoria trazada.

La primera de las excepciones formuladas por la parte demandada, es la falta de legitimación en la causa por pasiva, con respecto al señor *JHON JAIRO CARDONA CABANZO*, pues se asevera que aquél no es propietario del inmueble referido.

Revisada la documentación anexa al proceso, concretamente, el certificado de tradición del predio denominado “Palermo” identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-582940 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se desprende de la anotación No. 001 que dicho predio fue adjudicado en iguales proporciones (50%) a Alexander Cardona Cabanzo y Wilson Cardona Cabanzo, quienes adquirieron tales derechos en la sucesión del señor JOSÉ ALDEMAR CARDONA LÓPEZ, según sentencia aprobatoria de la partición, proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Cali y si bien es cierto, dicho trabajo de partición fue aclarado (Anotación No. 002), los porcentajes ya adjudicados no variaron.

Teniendo en cuenta lo normado por el inciso 2º del artículo 400 del Código General del Proceso, que indica que la demanda se debe dirigir contra todos los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto de deslinde que aparezcan en el respectivo certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, no encuentra el despacho asidero jurídico ni fáctico, para que la presente demanda se hubiera encausado frente al señor JHON JAIRO CARDONA CABANZO pues aquél no ostenta derecho real alguno sobre el predio, es decir, que mal hizo la parte actora al dirigir sus pretensiones frente a él, y al no ser aquél, el llamado a responder frente a las pretensiones de la demanda, habrá de declararse probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, desvinculándolo de contera de la presente acción y condenando en costas a la parte actora en favor del precitado demandado.

Las restantes excepciones se denominaron *"propiedad de la franja de terreno materia de la objeción en cabeza de los demandados"*, *"inexistencia de todo título del demandante sobre la franja de terreno materia de la objeción y no individualización e identificación de dicha franja de terreno a través de sus linderos y área ocupada"* y *"carencia de todo derecho del demandante en oposición a ocupar la franja de terreno materia de la oposición"*

Examen crítico de las pruebas en concreto

En orden a dar respuesta al problema jurídico renglones atrás planteado, corresponde realizar el análisis del acervo probatorio recaudado de cara a las tesis planteadas por los extremos enfrentados. De los hechos probados con la demanda, contestaciones, pruebas documentales, prueba pericial e interrogatorios practicados que tienen relevancia para el asunto demarcado, se infiere lo siguiente:

Así pues, entra el Despacho al análisis sustancial del caso de marras.

Sea lo primero señalar que la falta de colindancia de los predios involucrados en la controversia no se alegó en la demanda de oposición como un yerro del auto de deslinde, por el contrario, ha sido admitido siempre por ambas partes que los predios en litigio son contiguos, a lo que se suma que tal situación fue apreciada por el despacho el día de la inspección judicial, cuando se fijó el lindero en disputa, lo cual es requisito sine que non en este tipo de procesos.

De ese modo, resulta entonces que la demanda de oposición al deslinde, planteada por quienes constituyen la parte demandante también en la primera etapa del trámite, tiene por objeto contradecir la línea divisoria fijada por el Despacho entre los predios "La Nachita" (de propiedad de los opositores al deslinde) y "Palermo" (de propiedad de los demandados en la oposición). Ello por cuanto la parte demandante considera, que la línea fijada en diligencia de deslinde del 26 de noviembre de 2021 (esto es, en línea recta por todo el lindero Norte del predio La Nachita, y por todo el lindero sur del predio Palermo, con las demás precisiones realizadas en dicha diligencia) no es la correcta, sino que se debe trazar nuevamente dicha línea divisoria siguiendo el trazo de los puntos establecidos en el levantamiento topográfico realizado por el perito Arturo Perdomo (esto es, en línea quebrada), levantamiento aportado como prueba pericial en la demanda original de deslinde y amojonamiento presentada en diciembre de 2016, obrante a folio 14 del cuaderno de la etapa de deslinde, es decir, bajo las siguientes coordenadas:

"Punto D. N.880511.289, arriba de la poceta

Punto E.1052360.707.E.Norte 880506415,Este 1052475.286 Árbol de Mamey .

Punto F N.880551.509 .E 1052521254 Higueros de portada."

Las razones que argumenta la parte demandante en oposición al deslinde, consisten básicamente en que la modificación de la línea divisoria entre los predios debe darse, por los siguientes motivos:

i) Toda vez que ha ejercido posesión, durante un lapso, con ánimo de señor y dueño, sobre la franja de terreno que pretende se incluya dentro de sus dominios al fijar la nueva línea divisoria. Lo cual también sustenta en el hecho de que las escrituras que dan soporte a la tradición de su inmueble mencionaron siempre la misma extensión de área para este. Lógicamente, la parte demandada se ha opuesto a estas pretensiones, pues considera que la contraparte no ha ejercido esa posesión sobre ese tramo de tierra, y además realmente no alegó prescripción adquisitiva de dominio de alguna clase ni tampoco la fundamentó, sino que se limitó a emitir referencias a grandes rasgos al respecto de la posesión que ha ejercido.

ii) Considera que el área del inmueble colindante al suyo, esto es, el de los aquí demandados en oposición, no corresponde al área real que deberían tener, pues asegura que hay inconsistencias en la tradición del mismo, e incongruencias en diferentes documentos cuando se refieren al área de este.

Sobre la tradición de los predios.

Tradicción y documentación relevante referida al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-183991, conocido como "La Nachita"

1º.- Escritura pública No. 4425 del 31 de julio de 1973 de la Notaría 2ª del Círculo de Cali, por medio de la cual Francisco Ruiz Muñoz transfiere a título de compraventa al señor Francisco Riscaveno Riscaveno, *el predio con ficha catastral No.49078 consistente en una finca de campo con área superficial de dos hectáreas y cinco mil seiscientos metros cuadrados (2 hts 5.600), parte con cultivos de café y plátano y parte con pastos naturales enmalezados, con casa de habitación construida sobre bases de ladrillo, paredes de bahareque, techo de zinc, pisos de madera, el terreno está marcado con el No.46 según el plan levantado por el Dr. Langebech, situado en el corregimiento de "La Elvira", en jurisdicción del municipio de Cali, y alinderado así: por el ORIENTE, con el camino antiguo que conduce de "El Saladito a La Elvira"; por el NORTE, con finca de la señora Cleofe Meneses, cerca de alambre de por medio; por el OCCIDENTE, con propiedad de Victoriano Hoyos, de por medio la quebrada de santa Rita; y por el SUR, con propiedad de Feliciano Fernández"*

2º.- Escritura pública No. 3090 del 22 de mayo de 1984 de la Notaría 2ª de Cali, por medio de la cual el señor Francisco Riscanevo Riscanevo vende al señor Edgar Hernán Ordóñez *"Una finca de **superficie aproximada** de dos hectáreas tres mil metros cuadrados aproximadamente (2 Has. 3000 mts.2), parte con cultivos de café y plátano y parte con pastos naturales enmalezados, con casa de habitación"*

*construida sobre bases de ladrillo, paredes de bahereque, techo de Zinc, pisos de madera, terreno que hace parte del lote No.046, situado en el corregimiento de "LA ELVIRA", jurisdicción del Municipio de Cali, alinderado así: NORTE: con cerca de alambre al medio predio o finca de la sra. Cleofe Maneses; SUR: con zanja al medio de propiedad de Feliciano Fernández; ORIENTE:: con predio del sr. Miguel Ángel Gómez, al medio carretera que conduce el saladito a la Elvira; y OCCIDENTE: de por medio con quebrada de Santa Rita, propiedad de Victoriano Hoyos, Inmueble distinguido con el No. Predial Y-010-158; **instrumento público en el cual se indicó que la venta se hace como cuerpo cierto.** (Resalta el Juzgado)*

3º- Escritura pública No. 3504 de la Notaría 2ª del Círculo de Cali, de fecha 22 del mes de junio 1981, de FRANCISCO RISCANEVO RISCANEVO a el señor MIGUEL ANGEL GOMEZ: *"Los derechos de dominio y posesión que tiene el exponente sobre un lote de terreno con área aproximada de dos mil seiscientos metros cuadrados (2.600 MT2), ubicado en el sitio de La Elvira, corregimiento de La Elvira, Municipio de Cali, lo que se destaja del predio distinguido en el catastro vigente de este municipio con el numero Y-010-158, comprendió dentro de los siguientes linderos especiales: ORIENTE, con predio de la señora Fermina Meneses; por el NORTE: OCCIDENTE y SUR, con el resto del predio que se reserva el exponente vendedor."*

4º.- Escritura pública No. 767 del 18 de marzo del año 2008, de la Notaría 12 de Cali, a través de la cual se efectúa la compraventa de derechos herenciales en la sucesión del señor Edgar Hernán Ordóñez, a los demandantes, así: *"...a favor de WALTER OSORIO PATIÑO 25%, LUZ ANGELA CARDONA GIRALDO 20%, JULIAN ANDRES OSORIO CARDONA 20% WALTER OSORIO CARDONA 20% ROBERTO ANTONIO CARDONA ARENA 7.5% OLGA GIRALDO DE CARDONA 7.5%, todos los derechos que me correspondan o puedan corresponderle en el proceso de sucesión de EDGAR HERNAN ORDOÑEZ, quien falleció en el 22 de marzo de 2005, en esta ciudad de Cali, siendo su ultimo domicilio, en calidad de cónyuge sobreviviente e hijos legítimos, tal como lo demostramos con el registro civil de matrimonio y nacimiento que se protocoliza por este instrumento, así mismo el registro civil de defunción, de la causante, derechos vinculados única y exclusivamente al siguiente bien inmueble: **una finca con una extensión superficiaria aproximadamente de (2hectareas 3.000 metros cuadrados)** parte con cultivos de café, plátano y parte de pastos naturales enmalezados, con casa de habitación construida sobre bases de ladrillo, paredes de bahareque , techo de zinc, pisos de madera, terreno que hace parte del lote número 46, situado en el corregimiento de LA ELVIRA, jurisdicción del Municipio de Cali, alinderado así: NORTE: con cerca de alambre al medio predio o finca de la señora Cleofe Meneses, SUR: Con zanja al medio de propiedad de Feliciano Fernández, ORIENTE: Con predio del señor Miguel Angel*

Gomez, al medio carretera que conduce de el Saladito a la Elvira, y OCCIDENTE: De por medio con quebrada de Santa rita, propiedad de Victoriano Hoyos. Este inmueble se distingue en la oficina de catastro con el numero Y001001580000.” (Resaltado fuera de texto)

5º.- Contrato de promesa de compraventa celebrado entre María Ignacia Prado de Ordóñez, en nombre propio y en representación de Edgar Hernán Ordóñez Prado, Carlos Alfonso Ordóñez Prado, María Yolima Ordóñez, Silvia Ordóñez Prado y Luz Mary Ordóñez Prado como prometientes vendedores y Walter Osorio, Luz Ángela Cardona Giraldo, Walter Osorio Cardona, Julián Andrés Osorio Carona y Roberto Antonio Cardona Arenas, como prometientes compradores, de los derechos herenciales correspondientes a los primeros nombrados dentro del proceso de sucesión del señor Edgar Hernán Ordóñez, representados en una finca **con una superficie aproximada de 2 hectáreas y 3000 M2** (Resalta el Juzgado)

6º.- Escritura pública No. 3539 del 28 de noviembre de 2008 de la Notaría 12 del Círculo de Cali, por medio de la cual se protocolizó el proceso de sucesión del causante Edgar Hernán Ordóñez.

7º.- Levantamiento topográfico fechado diciembre 16 de 2016, realizado por el topógrafo Arturo Perdomo, sobre el predio “La Nachita”, realizado a instancias del señor Walter Osorio Patiño

8º.- Concepto del Departamento Administrativo de Hacienda, de fecha 16 de junio de 2017, por medio del cual se niega una solicitud del señor Walter Osorio Cardona, por cuanto en las escrituras públicas No. 3090 del 22 de mayo de 1984 de la Notaría 2ª de Cali, 767 del 18 de marzo de 2008 de la Notaría 12 de Cali y 3539 del 28 de noviembre de 2008 de la Notaría 12 de Cali, no se establecen linderos en el Sistema Métrico Decimal (Longitudes, coordenadas, cuotas) que permitan ubicar, dar forma del polígono del predio y calcular el área de terreno con precisión y porque el plano presentado de diciembre de 2016, presenta traslapes con predios colindantes, concretamente con el predio de propiedad de los aquí demandados.

Tradicción y documentación del inmueble Finca “Palermo”, matrícula inmobiliaria No. 370-582940.

1º.- Escritura pública No. 3.972, del 06 de diciembre de 1979 de la Notaría 5ª del Círculo de Cali, por medio de la cual los señores Juan Domingo, María Josefina, Miguel Antonio, José Ananías, Marco Alfonso, Raúl Abrahám, Ana Rosa y Carlos Arturo Meneses Joaqui, transfieren a título de compraventa al señor José Aldemar Cardona

López, una finca rural denominada "PALERMO", situada en el paraje de la Elvira, comprensión del municipio de Cali, de una **extensión aproximada de diecisiete (17) hectáreas**, con casa de habitación cultivos cercada, con registro catastral Y-010-167, y comprendido dentro de los siguientes linderos de conformidad con el título de adquisición, matrícula inmobiliaria número 370-0059448."(Resaltado del juzgado)

2º.- Escritura pública No. 307 de fecha 13 de febrero de 1981, de la Notaría 5ª del Círculo de Cali, por medio de la cual José Aldemar Cardona López vende a la señora Utilia Balanta de Restrepo: "Un lote de terreno con cabida superficial de 1.868.50 m², -, el cual hace parte de la finca rural denominada –PALERMO- situada en el paraje de LA ELVIRA, comprensión del municipio de Cali.

3º.- Levantamiento topográfico "CABIDA SUPERFICIARIA: El área total del inmueble es de 83.633,17 m², de los cuales 3619,55 m² se encuentra en este momento en pleito.

(...)

El lindero Norte donde los demandantes han fijado su lindero lo han hecho dentro de la propiedad de los señores cabanzo, que se encuentra en pleito está delimitado por un cerco nuevo y alambre nuevo y de plantas que se encuentran recién sembradas, por lo que estas especies no se encuentra enraizadas ni se ve que tenga tiempo sembradas. Tal cerco del Lindero Norte (fijado en área de terreno invadido) no tiene ningún tipo de referencia antigua que pudiese ayudar en el establecimiento de dicho cercado.

El lindero Sur del predio que se encuentra en pleito, se encontró una línea de árboles aproximadamente de más de 20 años de sembrados, con un diámetro de grosor de entre 1.50 metros a 70 cm, y una altura de más de 5 metros, en el tronco de estos árboles se observa un alambrado antiguo que inclusive los troncos de estas especies se han ido comiendo o tomando dentro de dicho alambre y las fotos y videos adjuntos a este informe lo soportan.

Dichas líneas de árboles se conectan entre ellas con este alambre, por lo que denota que es un lindero muy bien establecido y bien referenciado, que conecta desde la vía hasta el río, y que lleva más de 20 años de ser establecido.

Dentro del predio objeto del pleito no hay ningún tipo de cultivo agrícola, encuentra con hierva de pequeña estatura y es de fácil acceso.

(...)

La experticia tuvo como sustento fiel copia autentica original de plano certificado de catastro del predio de propiedad de los demandados. Plano del

Municipio de Cali, calendado a agosto de 1980 a escala 1:1000. Escritura pública No.3970 de fecha 6 de diciembre de 1979 de la Notaria Quinta de Cali."

4º.- Sentencia No.144, Juzgado Segundo de Familia de fecha 12 de marzo de 1997, por medio de la cual se aprueba el trabajo de partición de los bienes inventariados como relictos pertenecientes a la sucesión del causante JOSE ALDEMAR CARDONA LOPEZ y donde fueron reconocidos como herederos WILSON CARDONA CABANZO, JHON JAIRO CARDONA CABANZO y el menor ALEZANDER CARDONA CABANZO, representado por su madre ANA VICTORIA CABANZO F.

5º.- Escritura pública No.1776 de fecha 29 de septiembre de 1997 de la Notaría 15del Círculo de Cali, por medio de la cual se protocoliza la sucesión del señor José Aldemar Cardona López.

Como pruebas testimoniales, se recibieron las siguientes:

ELVIA ORTILLA HOYOS al momento de rendir su declaración puso de presente residir en el inmueble en frente de la finca de los demandados PALERMO, informa que desde el año 1951 fecha de su nacimiento, ha residido en el sector, conociendo los linderos desde los 7 años, que separan ambas fincas desde muy pequeña. Pone de presente que, el demandante el señor WALTER, corrió el alambre preexistente y puso uno nuevo, mediante un trabajador al cual se le informó que por dicha de limitación no era la correcta, pero este último manifestó que solo cumplía órdenes del demandante el señor WALTER, indica que, los linderos que siempre ha conocido, inician desde arriba donde se encuentra ubicada el nacedero al frente de la finca de los "Lemos," baja derecho hasta la quebrada por un alambrado viejo, que avanzaba por los sembrados de plátanos y guineos, sembrados en su momento por el padre de los demandados, los cuales, actualmente fueron cortados y posteriormente, se corrió el cerco hacia adentro de la finca el Palermo aproximadamente hace 6 meses, considera que la parte de terreno que le hace falta a la finca LA NACHITA, es una parte de terreno que fue utilizado para la carretera. No tiene certeza actualmente si el lindero con alambre de púas, se mantiene en su totalidad pues no ha transitado hace más de siete años. Realizó un bosquejo en donde recalca que el lindero inicia desde el árbol de nacedero hasta el río.

MARIA YOLIMA ORDOÑEZ PRADO: La finca la Nachita era de su padre, la cual visitaba desde hace 20 a 30 años, indica que, bajaban a la chorrera donde se encontraba una estalactita y una construcción de un kiosko, no le consta con que finca colindaba la Nachita en el lindero objeto de discusión, lindero se encontraba desde el poste hasta la chorrera, nunca conoció los residentes del otro predio, visitó la finca hasta que fue vendida al señor Walter, han transcurrido 11 años de venta de los derechos hereditarios, la finca fue

visitada por parte de la señora madre de la testigo, la abogada y el comprador, no asistió a la entrega y venta del inmueble, la finca tenía una vaca y cerdos, papa amarilla y cebolla larga, hacía el camino bajando a la chorrera, no considera que existiera grandes plantas de café, solo unas pocas, cerca de la casa, considera que las matas de café se encontraban en el camino en línea recta, a 10 min quedaba la chorrera, no tiene certeza del área que fue adquirida por su señor padre, afirma que su señor padre en vida, nunca realizó un levantamiento topográfico del predio, y tras su muerte los herederos tampoco lo hicieron, No conoce los linderos de la Finca, el comprador no realizó ningún levantamiento topográfico.

JANSON HERNAN GUAÑARITA indicó conocer el predio Palermo, desconoce el predio la Nachita, el cual visitaba hace 25 años, expone que, el cerco de árboles de mandarinas se encontraba previo a unos árboles grandes con alambre de púas el cual delimitaba ambas fincas, enfatiza que el lindero era recto, y que sí en su momento se lograba divisar mediante árboles frutales y viejos que demarcaban el lindero ahora ya se encuentra en su gran mayoría fueron derribados, indica que existió cafetales pero no tiene certeza de que estos colindaran con el de los demandados.

MAURICIO VELEZ indica haber sido contratado por el señor WALTER, parte demandante, para realizar los cerramientos en el año 2017, pone de presente que existían unos retoños de café y por ese trazado lo realizó en su momento con indicación del señor WALTER, el cual le manifestaba que con ellos siguiera dicho trazo donde se veían alambres de púas que estaban en el piso, el cual recalca, nunca fue en línea recta, sino que presentaba varios quiebres, realizó inicialmente en guadua el primer cerramiento que fue destruido, y luego, realizó uno nuevo en postes de cemento, que igualmente fue destruido, informa que inició desde un palo de musgo hasta llegar a la cascada.

SAMUEL SAMBONI MOLANO expone haber trabajado para el padre del señor WILSON, en la finca PALERMO, donde ha trabajado desde el año 1998, donde especifica que el lindero de árboles frutales seguía en línea recta hasta llegar a la quebrada. Indicó conocer el predio y que el terreno que está en disputa siempre fue de la finca Palermo. Agregó que los linderos son por los árboles en línea recta hasta la cañada, los cuales tienen muchos años de haber sido sembrados.

ANGELBERTO VELEZ PATIÑO. Indica residir en Calarcá QUINDIO desde diciembre del año 2022, tiene relación directa como familiar del señor WALTER OSORIO PATIÑO, concretamente son primos, tiene conocimiento del presente asunto ya que conoció cuando su primo compro la propiedad LA NACHITA, la cual tenía una casa colonial la cual fue recuperada, de igual forma, pone de presente que ayudo con el riego de la finca, ya que

ésta tenía un sembrado de café, pone de presente que el lindero de LA NACHITA llegaba hasta una línea de mandarinos, y posteriormente, fueron corridos a los que resultan ser los originales.

No participó en la entrega del inmueble y tampoco midió la finca, solo se refiere al levantamiento topográfico, y los documentos de catastro y registro de los cuales se desprenden inconsistencias en los metrajes de la finca, de igual forma considera que los documentos allegados por la parte demandada son falsos.

Informa haber recorrido el inmueble en el momento de la compra por invitación del señor WALTER OSORIO, en donde se tiene que el lindero Norte inicia desde la quebrada y sube de forma transversal hasta la carretera, en donde existía un alambre de púas, siguiendo un camino de un sendero vivo, desconocía ninguna reclamación por parte de vecinos cuando visitaba a la finca, hasta hace cuatro años cuando el demandante le indicó los inconvenientes con los demandados.

Indica que el lindero es recto desde la quebrada hasta la carretera, que, si bien el mismo se puede mover unos 50 mts², el considera que el mismo sube en línea recta. Hace tres años conoció los planos del inmueble.

Dictámenes periciales

1º.- Perito Arturo Perdomo. Indica haber sido contratado por el señor WALTER OSORIO para realizar el levantamiento topográfico de la finca la NACHITA, labor que realizó en diciembre del año 2016, inició arrancando del mojón o punto de referencia establecido por el estado el cual se encuentra cerca a la estación de policía y que se identifica con el número 76001098, y otro ubicado a inmediaciones al cementerio, identificado con el número 76001097, los cuales, tiene coordenadas MAGNA SIRGAS, establecidas por el IGAC, posteriormente, llegó a la finca para realizar la poligonal cerrada de la finca la NACHITA, con los linderos proporcionados por el señor WALTER, coincidiendo con el área de 23.000 mts², que le indicó el demandante constituía su propiedad, pone de presente que para realizar el levantamiento topográfico solicitado, no tomó como referencia los títulos de propiedad ni títulos catastrales del inmueble, pone de presente que no existía cerco alguno, y solo vestigios y ruinas de un posible lindero, el cual le fue nuevamente indicado por el señor WALTER, no tiene conocimiento para que finalidad se usaría el plano, ni que el mismo fue aportado a catastro y que fuera rechazado sino hasta el momento de la diligencia.

2º.- Perito Juan Camilo Rojas. Informa haber realizado un estudio de los títulos e información catastral de los predios como sustento para iniciar el

levantamiento topográfico, posteriormente inició a buscar los puntos de referencia del IGAC e inició su ya la medición del lote en concreto, indicando que el lindero NORTE y ORIENTAL son claros al ceñirse a la carretera, el lindero OCCIDENTAL sigue toda la cañada, en la zona de conflicto indica seguir un cerco que no resulta tan viejo, inferior a 10 años, y que el trazado o vestigios de los árboles determinan el lindero de forma recta, árboles que han engullido un alambre de púas, agrega que dicha circunstancia que se encuentra ajustada o resulta congruente a la carta catastral, aclara que las medidas tomadas en dicho lindero en conflicto están a distancia de 10 a 15 metros, ya que no existen quiebres constantes. Determina que el área de ocupación por parte del predio LA NACHITA asciende a 3.619.56 mts², se mantiene en las conclusiones a las que llegó en el dictamen pericial, ya que tuvo en cuenta su experiencia en reconocimiento de lotes, para determinar por donde realmente se encuentra el lindero de la finca PALERMO, con fundamento en los vestigios del mismo en el terreno. Agrega que la medida tomada arroja una diferencia mínima frente al relacionado en la carta catastral, y que, a su vez, le resulta curioso como el levantamiento del demandante se ajusta a los 23.000 mts² cuadrados que indica la escritura, por lo que considera que la cerca nueva y que hace parte del lindero de dicho levantamiento se encuentra erguida para cumplir con dicho metraje.

Informe conjunto (ambos peritos) ordenado por el Juzgado

Los peritos, acorde con lo ordenado por el Juzgado determinaron unas coordenadas e hicieron un levantamiento planimétrico; que sirvieron al despacho para que en diligencia realizada el 26 de noviembre de 2021, se fijara el lindero norte para el predio La Nachita y sur para el predio Palermo.

Es de anotar, que como pruebas fueron allegadas algunas fotografías de la finca y aparentemente de la parte o sección del lote materia del litigio.

Análisis de las pruebas

De la prueba documental, se deduce que de acuerdo a la escritura pública No. 3090 del 22 de mayo de 1984 de la Notaría 2^a de Cali, el señor Edgar Hernán Ordoñez, adquirió de manos del señor Francisco Riscanevo Riscanevo, el predio conocido hoy como La Nachita, con aproximadamente 2 has, 3000 M², es decir, que al haberse efectuado esta venta como cuerpo cierto, no podía pedirse rebaja o aumento del precio por menor o mayor, pues podía el predio tener mayor o menor metraje del consagrado en el instrumento público de venta.

Ahora, si bien es cierto los herederos del señor Edgar Hernán Ordóñez, vendieron sus derechos herenciales a los aquí demandantes, no es menos cierto, que al haber comprado el causante como cuerpo cierto, ello no le permitía a sus herederos transmitir más de lo que él en vida adquirió y prueba de ello, es el contrato de promesa de compraventa, por medio del cual se prometió en venta a los aquí demandantes el predio La Nachita, se aprecia que en el mismo se indicó que se trata de una **"finca con una superficie aproximada de dos hectáreas tres mil metros cuadrados aproximadamente (2 Hec. 3.000 mts)"** y si bien se indicaron unos linderos, no consta de manera alguna, la extensión de los mismos, pues sólo se indicaron los colindantes; ahora, si los herederos hubieran tenido la certeza de lo que vendieron, exactamente, es decir, hubieran realizado un levantamiento topográfico y medición del predio, así habría quedado consignado.

Del dictamen pericial adosado a la demanda por la parte actora, si bien fue realizado por un experto, señor Arturo Perdomo Suárez, al mismo no puede otorgársele el valor probatorio que pretende el actor, pues es claro, de acuerdo a lo dicho por el mismo señor Arturo Perdomo, que el levantamiento topográfico no se hizo teniendo en cuenta los títulos del predio, los documentos que obran en catastro e incluso los títulos de propiedad de los predios colindantes, lo cual era requisito sine qua non para determinar con certeza y legalidad, cuáles son los linderos y medidas de la finca; en este caso simple y llanamente se indica que los linderos, incluido el que hoy es objeto de controversia, fueron fijados de acuerdo a lo que le indicó el señor Walter Osorio; es decir, que no podemos concluir que este dictamen, esté soportado legalmente y sea objetivo, pues el mismo obedeció a la subjetividad e intereses del aquí demandante.

Al contrario, el dictamen que se acompañó por la parte demandada en su contestación, esto es el señor Juan Camilo Rojas Villada, de acuerdo a lo por él manifestado, para la confección de su concepto, tuvo en cuenta el estudio de títulos de propiedad, certificados de tradición, información o ficha catastral del predio y certificado plano predial catastral, a lo que se suma que realizó un estudio de campo y todo lo amarró a las coordenadas magna sirgas.

Se indicó además en dicho informe pericial que los demandantes al fijar su lindero lo han hecho dentro del predio de los demandados, el cual está delimitado por un cerco y alambre nuevo y plantas que se encuentran recién sembradas y no tiene ningún tipo de referencia antigua y al contrario se encontró una línea de árboles de aproximadamente más de 20 años de sembrados, con un diámetro de 1.50 metros a 70 centímetros y una altura de más de cinco metros, observándose además en el tronco de los mismos un alambrado antiguo.

Se aportaron al plenario unas fotografías, aquéllas no pasan de ser un documento de carácter representativo que muestran un hecho diferente a él mismo, y por si solas, no prueban que la imagen capturada corresponda a los hechos que quieren demostrarse, toda vez que, ninguna de las partes que las aportó, las corroboró con los testigos y/o en los interrogatorios adelantados a las partes.

También obra en el plenario el certificado plano predial catastral, del cual se deduce que el lindero sur del predio Palermo y por ende el norte para el predio La Nachita, va desde la carretera en línea recta.

Se aportó de igual manera, un plano de la Finca Palermo que fue levantado en agosto de 1980, y en él, de manera clara se aprecia que el lindero sur de dicha propiedad va derecho desde la carretera y luego toma una curva hasta la quebrada.

Es del caso tener presente además, la prueba allegada por la misma parte demandante, contentiva del concepto del Departamento Administrativo de Hacienda, de fecha 16 de junio de 2017, por medio del cual se niega una solicitud del señor Walter Osorio Cardona y no se tiene en cuenta el levantamiento topográfico acompañado, porque de lo contrario, se presentarían traslapes en los predios.

De los testimonios de los señores ELVIA ORTILIA HOYOS, JANSON HERNÁN GUAÑARITA, SAMUEL SAMBONI MOLANO, quienes manifiestan conocer los predios materia del litigio, son claros en responder dónde se inicia el lindero de las dos heredades y son coincidentes en afirmar, que el lindero norte para el predio La Nachita y sur para el predio Palermo, siempre fue en línea recta empezando en un árbol de nacedero, y que este iba por unos árboles grandes y viejos de estar sembrados; incluso la señora ELVIA ORTILIA HOYOS indica que quien corrió su lindero fue el señor Walter del predio La Nachita.

El despacho a estos testimonios les asigna pleno valor probatorio, atendiendo que se trata de personas de avanzada edad, que según su dicho y que no fue demeritado por medio alguno, nacieron y crecieron en el sector y conocen de antaño las dos fincas y sus linderos, incluso conocen de las personas que antes de los actuales dueños, fueron propietarios de las mismas; a lo anterior, se adiciona, que fueron espontáneos, responsivos y expusieron siempre las razones de su dicho.

El testimonio del señor MAURICIO VELEZ, para dilucidar el problema jurídico, nada aporta, pues no conoce de antaño por donde colindaban las propiedades en litigio, pues lo que expresa es que fue contratado por el señor Walter para levantar unos cercos al menos dos veces porque fueron tumbados y sólo indica que los levantó

por donde quien lo contrató le indicó, aunque asevera que vio una o dos líneas de alambre en el suelo por donde él rehízo el cerco; Igual suerte corre el testimonio del señor **ANGELBERTO VELEZ PATIÑO**, quien además de ser primo del demandante Walter Osorio Patiño, pues el predio dice lo conoció cuando compró su primo, aunque aclara que el lindero fue corrido, sin embargo, nada aportó al litigio, atendiendo que el predio lo recorrió por invitación del señor Walter, aunque ni siquiera estuvo en la entrega de la finca; aunque el lindero norte de La Nachita, iba recto desde la quebrada hasta la carretera.

Finalmente, recuérdese que en este asunto se realizó por parte de este funcionario diligencia de deslinde y amojonamiento, el 26 de noviembre de 2021, en donde previo a fijar el lindero, se recorrió el mismo, observándose una hilera de árboles grandes y gruesos y en los mismos "tragados" o absorbidos por los árboles se encontraron vestigios o pedazos de alambre de púas muy antiguos, todo lo cual al unirse con los testimonios y pruebas documentales dan cuenta que otrora por allí estuvo el lindero.

Recapitulando, para el despacho las pruebas adosadas y aquí analizadas, dan plena certeza que el señor Edgar Hernán Ordóñez compró en vida el predio como cuerpo cierto y de la misma manera, los derechos herenciales en la sucesión del precitado señor, los adquirieron el señor Walter Osorio Patiño y familia, aquí demandantes, pues no les podían transmitir más del derecho que habían adquirido inicialmente y así debe entenderse además, pues si bien se indicaron los propietarios de los predios colindantes, no se estableció la mensura de los mismos.

Es claro, pues así se desprende de la prueba documental, de los testimonios, del dictamen pericial, de las argumentaciones expuestas en la diligencia de deslinde, las cuales reitera el despacho en esta providencia, que el lindero en litigio, norte para la finca La Nachita y sur del predio Palermo, desde siempre ha ido en línea recta desde la carretera y por un cerco de árboles hacia la quebrada, concluyéndose así, que quien de manera injustificada y arbitraria, corrió su lindero, fueron los propietarios de La Nachita aquí demandantes, razón por la cual, la oposición no está llamada a prosperar, máxime si no se allegaron nuevas y contundentes pruebas, que desvirtuaran el deslinde realizado por el juzgado, se declararán probadas las excepciones de mérito alegadas por la parte demandada denominadas "*propiedad de la franja de terreno materia de la objeción en cabeza de los demandados*", "*inexistencia de todo título del demandante sobre la franja de terreno materia de la objeción y no individualización e identificación de dicha franja de terreno a través de sus linderos y área ocupada*" y "*carencia de todo derecho del demandante en oposición a ocupar la franja de terreno materia de la oposición*", por lo que se impone la denegación de la oposición, se tendrá la línea divisoria fijada como la definitiva, se condenará en costas a la parte demandante en favor de la demandada, se ordenará la protocolización del expediente en una de las notarías de la ciudad.

Suficientes son las anteriores consideraciones para que el Juzgado Quince Civil del Circuito de Cali, Valle, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelva:

Primero: Declarar probada la excepción de *"Falta de legitimación en la causa por pasiva"* con respecto al señor Jhon Jairo Cardona Cabanzo, atendiendo lo expuesto en el cuerpo de este proveído, razón por la cual el proceso frente a él se declara terminado.

Segundo: Declarar probadas las excepciones formuladas por la parte demandada, denominadas *"propiedad de la franja de terreno materia de la objeción en cabeza de los demandados"*, *"inexistencia de todo título del demandante sobre la franja de terreno materia de la objeción y no individualización e identificación de dicha franja de terreno a través de sus linderos y área ocupada"* y *"carencia de todo derecho del demandante en oposición a ocupar la franja de terreno materia de la oposición"*

Tercero: Declarar no probada la oposición presentada por los demandantes, al deslinde y amojonamiento realizado por el despacho en diligencia celebrada el día 26 de noviembre de 2021, por las razones aquí expuestas.

Cuarto: Declarar como definitiva la línea divisoria fijada en audiencia del 26 de noviembre de 2021, Tal y como consta en el informe que de manera conjunta realizaron los peritos Arturo Perdomo Suarez y Juan Camilo Rojas, a saber:

Coordenadas en formato Magna Sirgas-Cali Oeste 2009		
ID	Norte	Este
A	880480,760	1052424,160
B	880477,810	1052478,670
1	880487,398	1052511,104
2	880485,657	1052481,786
3	880482,998	1052436,998
4	880486,419	1052434,150
5	880495,648	1052426,467
6	880506,637	1052410,782
7	880522,047	1052390,928

Quinto: No obstante haberse dejado en posesión de la franja de terreno en discusión a los demandados, se ordena a los demandantes WALTER OSORIO PATIÑO, ROBERTO ANTONIO CARDONA, WALTER OSORIO CARDONA, JULIAN ANDRES OSORIO

CARDONA, LUZ ANGELA CARDONA GIRALDO y OLGA GIRALDO DE CARDONA hacer entrega de manera definitiva de la misma, a los demandados ALEXANDER Y WILSON CARDONA CABANZO

Sexto: Ordénase la protocolización del presente expediente en una de las Notarías de la ciudad; realizada la protocolización, el notario expedirá a las partes copia del acta de la diligencia para su inscripción en registro competente, sobre cada uno de los predios en litigio, La Nachita y Palermo.

Séptimo: Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda. Líbrese el oficio correspondiente por secretaría.

Octavo: Condenar en costas a los demandantes en favor de la parte demandada. Señalar como agencias en derecho la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000,00) mcte. Liquidense por la secretaría del Juzgado.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



JAVIER CASTRILLÓN CASTRO

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

CALI - VALLE

Por anotación en **ESTADO** notifico a las partes el anterior auto, a las 8:00 a.m. del día:

18/03/2024



JAYBER MONTERO GÓMEZ

SECRETARIO