



JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla (Ant), diciembre dieciséis (16) de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Deslinde y amojonamiento
Demandante	Empresa Autónoma de Guatapé
Demandado	Pablo José de los Reyes
Radicado	05440-31-12-001-2013- 00089-00
Instancia	Primera
Auto	interlocutorio
Decisión	Declara en firme deslinde

Procede el despacho en esta oportunidad a dar aplicación al numeral 2 del artículo 404 del C.G.P., teniendo en cuenta que una vez practicada la diligencia de deslinde el pasado 19 de agosto, la parte demandada que anunció oposición a la línea divisoria trazada, no formalizó tal resistencia según lo prescribe la misma disposición.

Lo anterior con fundamento además en las siguientes,

CONSIDERACIONES

El artículo 900 del Código Civil consagra el derecho que tiene todo propietario pleno o nudo, usufructuario, comunero o poseedor de solicitar y obtener la individualización específica de su inmueble frente al de su vecino, al disponer que “[t]odo 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” (negritas fuera del texto). La acción por medio de la cual se hace efectivo este derecho es la de deslinde y amojonamiento, cuya finalidad primordial es la fijación material del lindero o línea divisoria entre dos predios adyacentes, mediante de la colocación de marcas, hitos o signos que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión.

Con tal propósito, se tiene que el artículo 403 y ss del CPC, regulación en cuya vigencia se inició el proceso y esta diligencia, establecen cuales son las etapas que pueden surtir en el proceso de deslinde y amojonamiento. En la primera, que se adelanta por las reglas del proceso especial, le corresponde al juez fijar la línea divisoria entre los predios colindantes, pudiendo concluir con sentencia, en caso de que los interesados acepten el trazado. La segunda, que se tramita por el proceso verbal, tiene lugar cuando una o ambas partes se oponen al deslinde e inicia con la presentación de la respectiva demanda, generando a continuación un nuevo proceso declarativo que permite discutir sin limitación alguna la legalidad o ilegalidad de la demarcación realizada, al punto de que pueden debatirse hechos referentes al dominio de los inmuebles.

Para el caso concreto, se tiene que a folio 8 y ss- todos digitales- reposa copia de la escritura pública No. 875 del 15 de septiembre de 1994 de la Notaria única de El Peñol, por medio de la cual, EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLIN transfirió a la EMPRESA AUTÓNOMA DEL MUNICIPIO DE GUATAPÉ, varios inmuebles ubicados en el paraje LOS NARANJOS, del municipio de Guatapé; entre ellos el denominado como LOTE D, del que se transfirió la posesión.

Para su identificación fue señalado que se trataba de un bien desmembrado de otro de mayor extensión y que tenía: *“una cabida total aproximada de 29.000 M2, identificado como predio No. 743, número catastral de empresas 3460, comprendido por los siguientes linderos: “partiendo de la cota de embalse 1890, en lindero con Elvia Urrea antes empresas públicas, sube por media chamba y mojones de cemento hasta encontrar otra chamba en lindero con el mismo, por esta gira a la derecha y de travesía hasta encontrar lindero con Julia Castrillón, continúa por la misma hasta lindero con Ricardo A. Hernández, gira a la izquierda y continúa por la misma chamba y mojones de cemento hasta la carretera veredal Los Naranjos, por ésta gira a la izquierda y continúa por la misma chamba y mojones de cemento hasta la carretera veredal los Naranjos, por ésta gira a la izquierda y con sus vueltas hasta el lindero con Antonio Ospina en chamba hasta un camino de servidumbre del mismo señor Ospina, por éste gira a la izquierda y por cerco de alambre y mojones de cemento baja hasta la cota de embalse 1890, por esta gira a la izquierda con sus vueltas hasta el punto de partida y primer lindero.”*

A su vez y respecto al título de adquisición se informó que dicho lote había sido conseguido por compra de posesión material en mayor extensión al señor MARCO AURELIO GIL PARRA mediante la escritura pública No. 586 del 17 de mayo de 1978 de la misma notaria.

De este bien se aportó también ficha catastral No. 11802580 que data del año de 1996 visible a folio 22, conforme a la cual el código de identificación catastral es 2 25 0321 00 010 062 000 000, y que documenta a la demandante como poseedora, que el bien no tiene folio de matrícula, que su área es de 29 hectáreas, y se muestra el croquis del bien con los predios colindantes.

En consonancia con lo anterior, obra certificado del registrador a folio 26, conforme a la cual sobre el predio se ha ejercido una posesión, sin que tenga datos de registro.

De la misma manera se allegó visible a folio 28 y ss, un ejemplar de la escritura pública No. 678 del 9 de marzo de 2010 de la notaria 20 de Medellín por medio de la cual la empresa HORTENSIA Y CAMELIA S.A. Y CIA, actuando por medio de la sociedad CAMELÍOS S.A. , trasfiere al demandado PABLO JOSÉ DE LOS REYES ESCOBAR a título venta el dominio sobre el siguiente inmueble:

“ UN LOTE DE TERRENO, con casa de habitación en mal estado, demás mejoras y anexidades situado en el paraje LOS NARANJOS, jurisdicción del Municipio de Guatapé, denominado LAS LOMAS y que linda: “ partiendo de la cota del embalse número 1890 en chamba lindero con empresas públicas de Medellín, antes JUAN CEBALLOS FRANCO, sube por chamba lindando con EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLIN hasta lindero con Carmen Ciro en una chamba, gira a la izquierda y baja por cerco lindando con Carmen Ciro, hasta la cota de embalse 1980, sigue por el embalse con sus vueltas Shasta el punto de partida en lindero con EMSPREAS PÚBLICA DE MEDELLIN, con una cabida de 3.389 metros cuadrados.” Este inmueble se distingue con el folio de matrícula No. 018-0034277.

De la misma manera, se aportó ficha predial No. 11802528 visible a folio 35 y 36, conforme a la cual el número de identificación catastral es 245 0321 00 010 018 000 000, el bien tiene un área de 3.389 mts 2, colindando al norte y al oriente con el predio 062, es decir, con el de la sociedad demandante.

Y certificado de libertad y tradición que ratifica la titularidad del dominio que sobre el ostenta el demandado.

Éste a su vez al dar respuesta a la demanda allegó un ejemplar de la Resolución No. 10002552 de mayo de 2011 por medio de la cual la DIRECCIÓN DE SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y CATASTRO rectificó el área del bien, estableciéndolo en 0.7325 hectáreas.

Ahora bien, de acuerdo a lo planteado en la demanda el predio de la demandante limita al sur con el del demandando, a quien se le atribuyó una invasión y consecuente desconocimiento de la línea divisoria.

Ya en el escenario probatorio, se tiene que la diligencia de deslinde inició el 3 de febrero de 2015, como se verifica en acta a folio 115, cuando el despacho luego de inspeccionar el terreno describió: *“efectivamente halló de un lado, el cerco que alega el demandado marcar el límite entre las propiedades (el cual se repite se encuentra parcialmente derrumbado y se proyecta hasta el embalse), como tambien el mojón en concreto y la proyección de este realiza a través de una chamba que serpentea el terreno hasta el embalse Peñol Guatapé, en todo el punto medio de una piedra que se encuentra actualmente parcialmente inundada por dicho embalse.”*

Adicionalmente y conforme al artículo 403 del CPC se recibió la siguiente prueba testimonial:

De OLIMPO DE JESUS MARIN GÓMEZ, que expresó ser vecino de Guatapé y conocer a ambas partes, a la demandante en razón de los predios que tienen, y al demandado por trabajar para la señora ELVIA, de quien dijo había sido propietaria anterior del predio, y para quien había trabajado tanto el señor PABLO JOSÉ como él mismo declarante, a quien identificó como su abogado. Sobre la materia de litigio expresó: *“... la señora ELVIA, corrió un cerco por donde no era el lindero, yo trabajé por ahí ocho años para dola ELVIA, el lindero era por donde está el mojón baja por la chamba de para abajo hasta hacer por la mitad de la piedra, a mi me mandaron a cercarlo lo cerqué por donde estaban los mojones a la mitad de la piedra y como a los diez días doña MONICA URREA que era como la abogada de esa gente me mandó a correr el cerco por órdenes de doña ELVIA que era la dueña, y me mandaron a correrlo por el filo de para abajo por donde está ahora”*. De la misma manera fue indicado que la señora ELVIA había vendido luego de que estaba cercado; que él consideraba que el área disminuida con el cambio de cerco era de aproximadamente 3000 mts²; y que él como testigo había acompañado a la demandante en las reclamaciones formuladas para indicar por donde era que iba el lindero.

De RODRIGO ELIAS JARAMILLO, quien expresó ser vecino de la vereda Los Naranjos, y conocer a la empresa demandante desde hacía 20 años en razón de que para ella trabajó. Sobre el litigio dijo saber que era *“ por un lindero que hay en el terreno que fuimos ahorita en el sector de los naranjos de la Empresa Autónoma, se que ese terreno fue entregado por EPM a la Empresa Autónoma, por cierta parte, a*

nosotros nos dijeron por donde le iban a entregar a la Empresa Autónoma porque nosotros éramos administradores de predios de EPM en ese entonces y le entregamos a Empresa Autónoma para que siguieran con este, ya nosotros teníamos que seguir mirando lo que era de EPM, limpiando los linderos con los colindantes de EPM y hasta ahí supimos que el terreno era por ahí. Ese predio fue mojoneado nosotros siempre instalábamos los mojones mirando para abajo mirando para donde iba el lindero porque esos tienen unos huecos en la mitad y esos huecos se colocaban mirando siempre al frente para donde iba el lindero, ahora según veo yo solo hay un mojón arriba y falta uno que va a dar a la piedra", precisando que el lindero que observaba modificado era el que iba por el mojón a la piedra y brincaba al otro lado con el señor ANTONIO OSPINA.

Y de ALIRIO LONDOÑO, quien expresó ser vecino de la vereda indicando: "...lo que yo se de eso es que el lindero estaba de una chamba a salir a una piedra, yo se esto porque vivo por ahí, la dueña de eso era doña Elvia, según parece los mojones los hizo arrancar y se corrieron mas allá, yo estaba ese día cuando don Olimpo y José Arbeláez estaban corriéndolos y lo movieron chamba abajo, don Olimpo dice que arrancó tres mojones", señalando que había sido el mismo Olimpo quien le indicó que había sido la señora ELVIA quien había mandado a correr los mojones.

Obra tambien en el cuaderno No. 2 copia de la actuación surtida ante la Inspección de Policía y Tránsito de Guatapé bajo el radicado 1570 de 2010, siendo querellante el ahora demandado y querellada la demandante, de la que se desprende que su objeto era enervar la presunta perturbación a la servidumbre de tránsito que servía de ingreso al predio del señor PABLO JOSÉ. Se destaca de esa actuación que conforme a la inspección judicial realizada en marzo de 2011 (ver folio 62), el cerco de alambre y púas que sirvió de ingreso era reciente; y que esa actuación en primera instancia ordenó a la Empresa Autónoma de Guatapé que de manera provisional siguiera permitiendo el ingreso al predio del querellante, decisión que fuera confirmada en segunda instancia.

A su vez a folios 155 y ss reposa copia auténtica de las pruebas testimoniales que fueron valoradas en el trámite de restitución de bien fiscal en el que fueron parte quienes tambien integran la litis en este proceso, rituado en la misma Inspección bajo el radicado 2010-1559. Estos testimonios corresponden a los practicados en la querella con radicado 1570 del mismo año, por lo que se entiende que fueron trasladados de una actuación a otra.

En ese sentido se tienen las siguientes declaraciones:

JOSÉ ÁNGEL ARBELÁEZ JIMÉNEZ, expresó que la propietaria del lote era la señora Elvia, más que el señor Pablo José era quien en la actualidad se encontraba al frente de la propiedad; que para ingresar a lote solo conocía el broche que había de travesía; que la Empresa Autónoma había limpiado y cercado el lote; que el tamaño del mismo no había variado como desde hacía 15 años, y que hacía un año la señora Elvia lo había contratado para limpiarlo porque lo había vendido.

ROSALBA HERNÁNDEZ DE LONDOÑO, manifestó que conocía al demandado porque era dueño de un lote que estaba cerca al suyo, y que esa tierra la conocía de toda la vida por esa misma vecindad; que el lote había sido del señor Juan Ceballos, que luego estuvo Enrique Ceballos hijo del primero, quien le vendió a Elvia, siendo en la actualidad el demandado el dueño; y que toda la vida el ingreso había sido “ el camino que hay de la finca para allá”.

ROBINDON ALBERTO LONDOÑO HERNÁNDEZ declaró en similar sentido, afirmando que es vecino del sector, que la señora Elvia había sido la propietaria, y ahora el demandado, que el ingreso al predio es por un camino del que siempre se había hecho uso, y que no había visto que hubieran movido linderos.

Finalmente se tiene el dictamen pericial rendido por la firma ECOCIVIL INGENIEROS a través del ingeniero civil WILSON OLMEDO QUINTERO GARCIA, que obra a folio 256 y ss, debiéndose señalar que como se desprende de la actuación, aunque previamente se había evacuado otra pericia, tras el fallecimiento del auxiliar de la justicia, fue necesario evacuar otra prueba de la misma naturaleza, cuyas conclusiones fueron las siguientes:

1. Que el mojón en concreto hallado con ojos o huecos dirigidos hacia la piedra y pintado de dos colores, tenía una vetustez aproximada de 25 años, lo que se deducía por el grado de exposición a los efectos climatológicos a los que se encontraba expuesto el concreto y a su estado de desgaste por abrasión
2. Que el cerco en estacones y alambres de púas que corre de travesía, tenía vegetación de tipo arbustiva de baja esbeltez y poca talla, que tenía aproximadamente entre 7 y 10 años en formación; a la vez que los estacones se encontraban deteriorados, determinándose que fueron contruidos en caña o guadua sin tratamiento, lo que no permitía una vida útil mayor a 6 u 8 años. En tal sentido se dijo que este cerco habría de haber sido construido hacia 6 y 10 años.
3. Que había una referencia de origen artificial que comunicaba la piedra con el mojón (ubicados en la foto 1 del trabajo) en línea

recta hacia el embalse, y que consistía en una chamba. Explicándose que era “ de origen antrópico, que se muestra en la imagen satelital del anexo 1 del presente documento y se constituyó desde una cota muy superior a la que hoy está en disputa, en línea recta bajando perpendicular a la ladera y terminando en el área inundada por el embalse-

Es de aclarar que la palabra chamba en nuestro contexto hace referencia a una zanja o brecha profunda que se utiliza para delimitar predios, generalmente construida a 1.50 metros de profundidad o más.

Las chambas son utilizadas para la delimitación de predios con diferentes dueños, y no para la subdivisión de un mismo predio, puesto que su construcción es dispendiosa y su remoción es igualmente costosa. Las chambas se utilizan para divisiones de predios a muy largo plazo. De esta manera no es de ninguna manera usual que una chamba se aplique en la subdivisión de un mismo predio para usos agrícolas, pecuarios, o cualquier otro fin, puesto que constituye una barrera de muy difícil remoción en el corto o mediano plazo”.

4. Que esa chamba concuerda con los títulos reposantes en el plenario en tanto en la escritura pública No. 875 del 15 de septiembre de 1994 de la Notaria Única de El Peñol, título de la demandante, describe uno de los linderos de la siguiente manera: “...partiendo de la cota de embalse 1890, en lindero con Elvia Urrea antes Empresas Públicas, sube por media chamba y mojones de cemento hasta encontrar otra chamba en lindero con el mismo”

A la vez que en la escritura pública No. 678 del 9 de marzo de 2010 de la Notaria 20 de Medellín, título del demandado, la descripción consonante con lo anterior era: “..partiendo de la cota del embalse número 1890 en chamba lindero con Empresas Públicas de Medellín, antes JUAN CEBALLOS FRANCO.”

5. Luego de realizar topografía con medición directa en campo el resultado de las áreas de los predios fue que el área en disputa era de 1.121 mt², y que sin esta porción de terreno el área de la demandante era de 20.575 mts² y del demandado de 4.742 mts².
6. De acuerdo a todo lo anterior, el lindero entre ambos predios fue modificado, y el cerco existente no tiene mas de 6 a 10 años de antigüedad.

Esas conclusiones se respaldaron gráficamente en las fotografías que constituyen los anexos del trabajo, que permiten visualizar 1. El recorrido de la chamba y su proyección hacia la piedra y el embalse, que permite construir una línea divisoria imaginaria; 2. El área en litigio; 3. La ubicación de los mojones artificiales y naturales; 4. La plena delimitación de ambos inmuebles.

Adicionalmente, luego ese trabajo fue aclarado y complementado, concretándose entre otros aspectos la metodología del levantamiento topográfico y las coordenadas obtenidas.

Agréguese que la audiencia de deslinde fue continuada en el mes de noviembre de 2019, siendo visualizado y tomando como referencia este trabajo pericial, los puntos a-b-c. En el “b” se observó el mojón en cemento pintado en amarillo y azul, se visualizó la chamba que de ahí se desprende hacia la cota del embalse que confluye en la roca a la que hace alusión el peritazgo que es el punto “a”. Así mismo, se observaron los mojones que corresponden a la línea amarilla entre el punto b y c que están en estacones de madera y alambre de púas y que también se proyectan hacia el embalse.

Así desagregado el panorama probatorio, el despacho reitera que acoge los razonamientos del peritazgo ya aludido, y consecuentemente la línea divisoria establecida y fijada en la diligencia de deslinde practicada el 19 de agosto pasado. Ello es así, en primer lugar porque no hay duda de la colindancia de los predios, lo que aunque no fue rebatido, se desprende de los documentos catastrales, y títulos escriturarios, siendo además corroborado por el perito, tornándose en precedente el deslinde.

En segundo lugar, es claro que las escrituras públicas aluden al lindero de ambos predios que parte de la cota 1890 del embalse, estableciendo que otrora el predio de la demandante era de EPM y el del demandado de la señora Elvia Urrea, y que desde el mentado punto la colindancia se establecía por una chamba y mojones en cemento.

Justamente esos linderos artificiales fueron observados con total claridad por el despacho en las dos oportunidades en las que en la diligencia de deslinde se identificaron los predios; y además de esa nitidez a simple vista, el perito permitió por medio de los gráficos allegados comprender como esos mojones proyectaban la línea divisoria de ambos predios.

Pero además ese trabajo permitió esclarecer que la chamba no correspondía a un lindero natural, sino a una construcción realizada

justamente con fines limítrofes; al tiempo que la antigüedad del estación en cemento permitía establecer que era muy anterior al cercado en madera y alambre también avistado, al que se atribuyó una edad mucho menor, lo que además concuerda con el hallazgo en la inspección judicial realizada en el trámite de la querella de policía en cuya acta se consignó que tenía apariencia de haberse implantado recientemente.

Ahora en el interrogatorio vertido dentro de esta diligencia fueron corroboradas por el perito las conclusiones ya esbozadas en el trabajo presentado.

Dígase también que esta prueba concuerda con los testimonios de OLIMPO MARÍN, RODRIGO JARAMILLO y ALIRIO LONDOÑO, vecinos de la vereda, y quienes identificaron en similar manera como era que se proyectaba el lindero, señalando que el predio del hoy demandante había sido de la señora Elvia.

Pero debe destacarse que fue el primero de los mentados quien señaló que por órdenes de la señora Elvia había corrido el lindero, en tanto que el señor Jaramillo dijo haber trabajado administrando los predios de EPM, indicando cómo era que en ese momento se colocaban los mojones para delimitar los predios de esa entidad, concordando su relato con el mojón en cemento que aun se halla en el predio, y señalando que el lindero original había sido modificado.

Ahora a este escenario poco aportan las declaraciones recibidas en el trámite de la querella, ya que por el objeto de la misma, se enderezaron a establecer la existencia del camino o servidumbre de tránsito que sirve de ingreso al predio del demandado.

En este orden, y con la claridad que emerge de las piezas procesales en punto a la línea divisoria de ambos predios, sólo resta por señalar que no hay duda de la legitimación por activa que le asiste a la demandante, pues más allá de que el título de adquisición documento que adquirió la posesión, lo cierto que de un lado los testigos al referirse a los predios, identifican que uno de ellos es de la EMPRESA AUTONOMA, incluso el señor JOSE ANGEL ARBELAEZ JIMENEZ indicó que era esta entidad la que había limpiado el bien; y de otro lado las actuaciones surtidas en la inspección de policía, e iniciadas en el año 2010, permiten conocer que los actos de señorío y dominio propios de un poseedor si fueron ejecutados por la demandante, a quien como se ya se advirtió se ordenó incluso permitir el paso del demandado sobre la controvertida servidumbre de tránsito.

Se suma a las conclusiones anteriores, que como se anunció al inicio de esta providencia, que el demandando no formalizó la oposición al deslinde practicado, por lo que se impone declararlo en firme.

Consecuente con lo anterior se ordenará la cancelación de la demanda sobre el predio de la parte resistente, y la protocolización del expediente en la Notaria Única de este municipio.

El resultado de este trámite apareja la condena en costas a cargo del demandado, debiéndose fijar las agencias en derecho de conformidad con el Acuerdo 1887 de 2003, dada la fecha de interposición de la demanda. En tal sentido y por tal concepto se fijará el monto de seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por lo expuesto, el **JUZGADO**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR en firme el deslinde realizado en diligencia del 19 de agosto del año que transcurre, según la línea divisoria trazada por el perito WILSON OLMEDO QUINTERO GARCIA, a nombre de la sociedad ECOCIVIL INGENIEROS SAS.

SEGUNDO: DEJAR a las partes en posesión del terreno según la demarcación realizada.

TERCERO: Se ordena cancelar la inscripción de la demanda el inmueble del demandado; y la protocolización del expediente en la Notaria Única de este municipio.

CUARTO: Costas a cargo del demandado conforme al acuerdo 1883 de 2003. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a 6 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

Claudia Marcela Castaño Uribe
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Medellin - Antioquia

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: **2f609598cf4049b539388bdbd12e2ad9a1713a15a8a818bcd5b5a3ffd7b1bb5**

Documento generado en 13/01/2022 02:35:10 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>