

## 20190003600 Reparos concretos Apelación

William Andres Ordonez Bastidas <willaob@hotmail.com>

Mar 20/04/2021 12:47 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cauca - Popayan <j02ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (210 KB)

20210420 Reparos concretos Apelación.pdf;

Popayán, 20 de abril de 2021

Doctor:

**HUGO ARMANDO POLANCO LÓPEZ**

Juez Segundo Civil del Circuito de Popayán

E. S. D.

Asunto: Ampliación de reparos concretos del recurso de apelación contra la sentencia del 15 de abril de 2021.

Proceso: Declarativo especial de deslinde y amojonamiento.

Demandante: Fundación Mundo Mujer - FMM

Demandado: Caja de Compensación Familiar del Cauca "Comfacauca"

Radicado: 19001310300220190003600

**William Andrés Ordóñez Bastidas**, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, conforme con el poder que reposa en el proceso, obrando como apoderado de la **FUNDACIÓN MUNDO MUJER**, entidad sin ánimo de lucro, con NIT No. 800.065.180-9 y personería jurídica otorgada por la Gobernación del Cauca mediante resolución No. 130 del 24 de mayo de 1989, inscrita en la Cámara de Comercio del Cauca, obrando según poder especial a mí otorgado por su Representante Legal GUILLERMO VELASCO MELO, también mayor de edad y vecino de esta ciudad, de estado civil casado e identificado con cédula de ciudadanía No. 76.314.247 expedida en Popayán, de manera respetuosa me permito realizar ampliación de los reparos concretos del recurso de apelación en contra de la sentencia del 15 de abril de 2021, sin perjuicio de lo precisado en audiencia y de conformidad con el numeral 3 del artículo 322 CGP que permite realizar esta conducta procesal dentro de los 3 días siguientes a la finalización de la audiencia. Ampliación de reparos que realizo en los términos que constan en el memorial adjunto.

Con respeto, del señor Juez

Atentamente

**William Andrés Ordóñez Bastidas**

20/4/2021

Correo: Juzgado 02 Civil Circuito - Cauca - Popayan - Outlook

C.C. 1.061.734.734

T.P. 230.816 del C.S. de la J.

Popayán, 20 de abril de 2021

Doctor:

**HUGO ARMANDO POLANCO LÓPEZ**

Juez Segundo Civil del Circuito de Popayán

E. S. D.

Asunto: Ampliación de reparos concretos del recurso de apelación contra la sentencia del 15 de abril de 2021.  
Proceso: Declarativo especial de deslinde y amojonamiento.  
Demandante: Fundación Mundo Mujer - FMM  
Demandado: Caja de Compensación Familiar del Cauca "Comfacauca"  
Radicado: 19001310300220190003600

**William Andrés Ordóñez Bastidas**, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, conforme con el poder que reposa en el proceso, obrando como apoderado de la **FUNDACIÓN MUNDO MUJER**, entidad sin ánimo de lucro, con NIT No. 800.065.180-9 y personería jurídica otorgada por la Gobernación del Cauca mediante resolución No. 130 del 24 de mayo de 1989, inscrita en la Cámara de Comercio del Cauca, obrando según poder especial a mí otorgado por su Representante Legal GUILLERMO VELASCO MELO, también mayor de edad y vecino de esta ciudad, de estado civil casado e identificado con cédula de ciudadanía No. 76.314.247 expedida en Popayán, de manera respetuosa me permito realizar ampliación de los reparos concretos del recurso de apelación en contra de la sentencia del 15 de abril de 2021, sin perjuicio de lo precisado en audiencia y de conformidad con el numeral 3 del artículo 322 CGP que permite realizar esta conducta procesal dentro de los 3 días siguientes a la finalización de la audiencia. Ampliación de reparos que realizo de la siguiente manera:

1. Contrario a lo resuelto por el juzgado de primera instancia, quedo plenamente acreditado que existe una indebida ubicación de los linderos entre los predios colindantes objeto de discusión en el presente proceso, debido a que las medidas de la línea divisoria que comprende el punto B y M en la realidad no se encuentran acordes con lo establecido en la escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, tal y como se pudo constatar con el dictamen rendido por la parte demandante y la contradicción del dictamen de la parte demandada.

En este sentido, al conservar la línea divisoria fijada en la diligencia de deslinde del 11 de marzo de 2020 el Despacho ha tomado una decisión que carece de pruebas que sustente la idea de que la línea divisoria de los lotes A y B estén correlacionados con las posiciones pactadas en la escritura pública No. 4821 de 2017, toda vez que el levantamiento planimétrico presentado por la parte demandante, que no fue controvertido por la parte demandada y, con el cual se conoce la ubicación actual de los linderos y mojones, prueba en la que consta que existe una diferencia en la ubicación de los puntos que marcan la línea divisoria entre los predios.

Diferencia que el juzgado de primera instancia no valoró en debida forma ya que el despacho direccionó sus consideraciones a las áreas de los lotes A y B, tema que en ningún momento fue discutido por la parte demandante, toda vez que, conforme con la naturaleza del proceso de deslinde y amojonamiento se pretende resolver un tema de linderos y ubicación de mojones, no de áreas (o compensación de las mismas en dinero), pretensión esta, sustancialmente diferente.

Asimismo, pese a que COMFACAUCA en su contestación de la demanda (hecho 3.10), aceptó que el lindero que marca la línea divisoria entre los lotes A y B, deben ajustarse al contenido de la escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, el Despacho no aplicó las consecuencias de la confesión realizada en dicho documento, pese a que constatado con el levantamiento planimétrico es claro que los linderos actuales no corresponden con los contenidos en dicho instrumento público.

Al no existir una correlación entre la realidad de los predios y la escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, el despacho no debió mantener la línea divisoria fijada en la diligencia de deslinde del 11 de marzo de 2020 y, por lo tanto, debió replantear los linderos sobre el punto de la controversia tal y como lo indican los instrumentos públicos, con el fin de que la línea divisoria se ajustara a los títulos de propiedad, a la voluntad de las partes, manifestada en la compraventa y en el presente proceso, que no es otra que los linderos y puntos correspondan a lo enunciado en la escritura pública.

2. El Juez de Primera Instancia en su decisión del 15 de abril de 2021, cometió un error sustancial sobre la naturaleza del proceso de deslinde y amojonamiento, toda vez que confundió esta institución con la institución de la venta como cuerpo cierto, dos acciones que dentro de nuestro ordenamiento jurídico persiguen aspectos distintos.

Por una parte, el artículo 1889 del Código Civil citado recurrentemente por el *a quo* indica lo siguiente:

*“ARTICULO 1889. <VENTA DE PREDIO COMO CUERPO CIERTO>. Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.”*

Esta institución tiene por objeto que una vez vendido como cuerpo cierto no se pueda solicitar la rebaja o aumento del precio de lo vendido (o compensación en área según hubiere la posibilidad) con el fin de salvaguardar los derechos de las partes contractuales.

Por otra parte, el artículo 900 de la norma citada, precisa el derecho que tiene el dueño de un predio a reclamar respecto de los límites que separan su terreno de otros predios:

*“ARTICULO 900. <DEMARCACION 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 concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.”*

Instituciones en las que se discuten dos aspectos distintos sobre el derecho de propiedad, ya que con este último se le da la oportunidad al dueño de exigir la delimitación de sus predios conforme con el instrumento público idóneo que contenga los linderos y mojones definidos, derecho que en caso de presentarse controversia se protege a través del proceso especial de deslinde y amojonamiento consagrado en el artículo 400 y siguientes del Código General del Proceso.

El *a quo* incurrió en un defecto, al confundir dichas instituciones y modificar el objeto de la discusión del presente proceso, a un tema de áreas y cabidas lo cual lo alejó del objeto real del proceso, el cual es la corrección de la línea divisoria entre los predios colindantes, Lote A y B, pues ellos no corresponden a lo establecido en la escritura pública de compraventa, siendo este un asunto totalmente diferente de un tema de cabidas que se resume en el área de los predios y no en los linderos de los mismos.

Error que lo llevo a considerar que el derecho de Fundación Mundo Mujer a reclamar sobre los linderos y mojones había prescrito aplicando las reglas del artículo 1889 del C. Civil y lo pactado en el contrato sobre reclamación por cabidas, desconociendo que el proceso de deslinde y amojonamiento, cuyo objeto es resolver una controversia sobre linderos y mojones, es un proceso imprescriptible, tal y como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 01 de junio de 2005, expediente No. 7802, Magistrado Ponente Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo; reiterada por sentencia del 31 de julio de 2014, radicación No. 47001-31-03-004-1997-00455-01, Magistrada Ponente Ruth Marina Díaz Rueda:

*“Al respecto ha señalado la Corte, que [e]l artículo 900 del Código Civil consagra el derecho que tiene todo propietario de solicitar y obtener la individualización específica de su predio frente al de su vecino, (...) La acción por medio de la cual se hace efectivo éste derecho es la acción de deslinde, la que los romanos llamaron ACTIO FINIUM REGUNDORUM, que es el procedimiento necesario para fijar la línea de separación o de división entre dos predios vecinos o contiguos que no tienen edificaciones medianeras a través de la colocación de marcas, hitos o signos materiales que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión (...) Las características principales de la acción de deslinde son las de ser real, inmueble, **imprescriptible**, facultativa para los dueños de predios colindantes y obligatoria para el propietario a quien se demanda (...) La finalidad primordial de la acción de deslinde es la de fijar la materialidad del lindero o línea de separación entre los terrenos o predios y ‘ello pone en claro que el deslinde en sí, por su objeto y fines, no controvierte otra cosa que la línea concreta y definida de separación sobre el terreno de los predios adyacentes. El juez se encuentra llamado a garantizar la paz y la seguridad de los dueños de los predios colindantes por medio de la línea que señala donde*

*termina el señorío de cada uno y empieza el de los demás. (...)" (subrayado y resaltado fuera del texto original).*

Por lo que el juzgado de primera instancia no debió aplicar las reglas de las cabidas y áreas, cuando la discusión nunca ha versado sobre ello.

Ahora bien, el hecho de que el *a quo* pretenda que dentro de los procesos que versen sobre linderos y mojones, no se pueda afectar de ninguna manera el área de los predios, desconoce el derecho que tiene los propietarios a que les sean respetados los límites que se encuentran consagrados en un instrumento público, ya que es imposible que el movimiento de una línea divisoria que no corresponde a la ubicación y medidas que debería tener, no afecte el área de los predios, ya que esa falta de correspondencia con el instrumento público en un principio afecta, a como dé lugar el área de los mismos, sin que en este proceso se esté reclamando un área en específico o su valor. Pues bien, el efecto connatural al movimiento de una línea divisora es el aumento o disminución del área de los lotes en discusión, más como se puede observar a lo largo del proceso, no es un asunto que interese a mi representada pues ni siquiera se sabe con certeza en cuanto se incrementaría el área al reubicar el lindero conforme a las escrituras. Para adelantar un proceso como el que el Juzgado de Primera Instancia contempla, se debería haber determinado con certeza e inequívocamente el número de metros cuadrados que se pretendía recuperar o compensar, lo cual nunca se hizo, porque reiteramos, esa nunca ha sido nuestra pretensión.

Es claro que el Juzgado de Primera Instancia cometió un error en la interpretación de las pretensiones de la parte demandante, toda vez que direccionó la audiencia de instrucción y juzgamiento a una discusión sobre las áreas de los lotes A y B, y no sobre la línea divisoria entre los mismos, la cual se ha solicitado sea corregida conforme con la escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017.

La discusión que se planteó desde un inicio fue sobre linderos y no sobre áreas, no se tienen pretensiones sobre las áreas de los predios, esta preocupación la planteó el despacho y la parte demandada, pero no fue real dentro del proceso, ya que Fundación Mundo Mujer no ha pedido ningún tipo de compensación o entrega de la diferencia de las áreas de los predios, ya que ello no es parte de la naturaleza de un proceso de deslinde y amojonamiento en el cual solo se busca la ubicación de los linderos y mojones conforme con los instrumentos públicos.

Entonces se genera el siguiente cuestionamiento: ¿según el precedente del juzgado de primera instancia, si el día de mañana Comfacauca corre los linderos, no podríamos demandarlos, porque ya prescribió nuestro derecho de reclamar el restablecimiento de los linderos conforme a la escritura?

3. Dentro del interrogatorio a los peritos y las consideraciones del Despacho, se nota un error por indebida valoración de las pruebas dentro del proceso, debido a que el *a quo* direccionó la discusión sobre la afectación de las áreas de los predios colindantes, alejándose del objeto de la demanda.

Pese a que, el juez de primera instancia reconoció que con el levantamiento planimétrico se evidenció una alteración de las medidas de los puntos B y M, que alteraron las medidas de los demás linderos, lo dejó a un lado para centrarse en que la modificación de dichos linderos afectaría el área de los predios y como para el *a quo* nos encontrábamos en una discusión de cabidas, dicha acción había prescrito y por lo tanto mantuvo la ubicación de los puntos en discusión conforme con la diligencia de deslinde del 11 de marzo de 2020, lo cual desconoció lo que se encuentra probado dentro del proceso y atiende a las realidades de la demanda.

El juzgado no le otorgó el valor probatorio que debía al levantamiento planímetro ni a los interrogatorios de los testigos, pues conservó una línea divisoria entre los lotes A y B que no corresponde a la consagrada en la escritura pública No. 4821 de 2017, instrumento que consagra cual debe ser la ubicación de los mojones y linderos, que han sido reconocidos por las partes dentro de este proceso como los que deben tener los predios.

Es decir que existe una indebida valoración de las pruebas presentadas, decretadas y practicadas en el proceso, lo cual llevó al *a quo* a tomar una decisión que se fundamentó en una indebida interpretación de las pretensiones, así como también en una indebida valoración de las pruebas, aun mas cuando consideró que se debía probar que un tercero o COMFACAUCA hicieron la modificación de los linderos y mojones, cuando ello en ninguna norma sustancial o procesal está consagrado como una obligación o carga que se deba cumplir para que proceda el deslinde y amojonamiento, sino que basta con probar que la colindancia no está en el lugar que determinan las escrituras.

Se reitera que el proceso de deslinde y amojonamiento no se centra en el quien alteró ni por qué se alteraron los linderos, sino que se enfoca en si se probó que hay una modificación de la posición de los linderos y mojones, porque en la realidad no se correlacionan con los indicados en el instrumento público idóneo, con lo cual se cumple el supuesto de hecho para que se proceda a hacer el replanteamiento de los mismos conforme con los títulos.

Entonces se genera el siguiente cuestionamiento: ¿según el precedente del Juzgado de Primera Instancia, si en adelante un propietario identifica que han movido los linderos de su predio y no logra identificar quién lo hizo, ni en qué momento se hizo, no podría acceder en esta acción de deslinde y amojonamiento a defender la integridad de su inmueble?

4. En consonancia con los reparos anteriores, al haberse cometido el error por parte del *a quo* de confundir el objeto de discusión del presente proceso, y convertirlo en una discusión de cabidas y áreas, hizo que la decisión equivocadamente concediera la excepción de “El contrato es ley para las partes”, llevándolo a considerar que la parte demandante no tenía derecho a reclamar sus derechos como propietario del lote A.

Lo cual es una clara vulneración de nuestros derechos sustanciales, pues si bien el código civil establece que sobre la venta de cuerpo cierto no hay discusión para el aumento o disminución del valor del contrato, ello nada tiene que ver con los derechos sobre los linderos de los bienes inmuebles, ya estos al verse alterados, facultan al propietario para que reclame la reubicación de los mismos.

Por lo tanto, al encontrarse probada la indebida conformación de la línea divisoria de los lotes A y B, la excepción de “El contrato es ley para las partes” no debió prosperar.

Incluso, si el *a quo* hubiera sido consistente en su planteamiento expresado en la sentencia sobre el principio de que el contrato es ley para las partes, debió modificar la línea divisoria entre los predios A y B, para ajustarla conforme con lo pactado en la escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, cosa que no hizo, y con lo cual afectó el principio de seguridad jurídica, al no garantizar el cumplimiento de lo pactado.

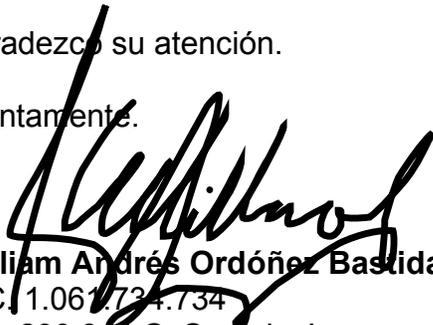
### I. Solicitudes:

De manera respetuosa solicito al Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial de Popayán, que:

1. Se sirva admitir el presente recurso de apelación.
2. Revoque la sentencia de primera instancia del 15 de abril de 2021, mediante la cual se confirmó la línea divisoria de la diligencia de deslinde el 11 de marzo de 2020.
3. En su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda y, por lo tanto, se modifique la línea divisoria entre los lotes A y B, conforme con los títulos.

Agradezco su atención.

Atentamente.

  
William Andrés Ordóñez Bastidas  
C.C. 1.061.724.734  
T.P. 230.816 C. S. de la J