

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN  
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado ponente: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 11 de diciembre de 2023, según acta No. 022)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, dentro del proceso del epígrafe.

ANTECEDENTES

1. La FUNDACIÓN MUNDO MUJER promovió demanda de **deslinde y amojonamiento** contra la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CAUCA "COMFACAUCA", respecto de la línea divisoria de la parte SUR de los predios distinguidos con M.I. 120-221855 de propiedad de la primera, y el inmueble con M.I. 120-221856 cuyo titular es la demandada; proceso que fue asignado al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, quien impartió el trámite correspondiente, y luego de contestada la demanda, fijó fecha para efectuar la diligencia de deslinde, la que se llevó a cabo el día 11 de marzo de 2020 <sup>1</sup>.

En dicha diligencia, el *a quo* dispuso no tener en cuenta el dictamen pericial aportado por la parte demandante, y fijó la línea divisoria provisional, atendiendo los linderos descritos en la EP 4821 del 20/11/2017, frente a lo cual la actora expuso su desacuerdo, y manifestó que presentaría la respectiva demanda de oposición.

2. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES <sup>2</sup>. La FUNDACION MUNDO MUJER, por conducto de apoderado, pretende: i) que se revoque la decisión proferida en diligencia de deslinde del 11 de marzo de 2020, por medio de la cual se fijó la línea divisoria provisional, "*y en su defecto se reconozca la determinada por el perito VÍCTOR MANUEL CHARÁ MUÑOZ, debido a que los linderos actuales del punto M – B no corresponden a las dimensiones y linderos establecidos en la Escritura Pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, ya que el levantamiento de planos anexo a la presente demanda permite concluir que no hay concordancia entre el instrumento público y la realidad de los predios, lo cual representa un perjuicio para el lote A de propiedad de la FUNDACIÓN MUNDO MUJER*"; ii) que se restituya a la demandante "*la posesión real y material del área intervenida por la demandada*

<sup>1</sup> Archivo 001 pág. 341 C01 expediente digital.

<sup>2</sup> Archivo 007 C01 expediente digital.

teniendo en cuenta la línea divisoria señalada en el dictamen pericial, con la reubicación del mojón M (en el levantamiento planimétrico M4) en 1,70 metros hacia el sur y desde aquel se trace una línea recta hacia el punto B, a efectos de que se ajuste a los títulos"; iii) que se declare "en firme el deslinde conforme con la línea divisoria indicada en la pretensión anterior y pronunciada en la respectiva sentencia, en la cual se deberá ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda y la protocolización del expediente en una notaría de esta ciudad, autorizando la expedición de copia del expediente con destino al señor notario y de las decisiones que en ella se hubieren adoptado, para su inscripción en el correspondiente registro"; iv) que una vez cumplidas las formalidades legales, "se fijen sobre el terreno los linderos de los predios en litigio conforme con la Escritura Pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, haciéndose construir los mojones necesarios para marcar visiblemente la línea divisoria entre ellos"; y v) condenar en costas a la pasiva.

Como sustento de las pretensiones en comento, se indica, que mediante escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, COMFACAUCA realizó la división material del predio con M.I. 120-203220 de su propiedad, en dos lotes A y B, de linderos y especificaciones allí descritas, y en el mismo instrumento, le vendió a **la FUNDACIÓN MUNDO MUJER –en adelante FMM-**, el distinguido como "lote A", con un área de 18.252 metros cuadrados.

Que, en la mencionada escritura, se encuentra el plano aprobado por la Curaduría Urbana 1 de Popayán, en el que se estableció la forma en la que quedarían los linderos de los lotes denominados "lote A" y "lote B", colindando por los puntos M y B, con una distancia de 79,16 metros.

Mediante acta del 01 de diciembre de 2017, COMFACAUCA hizo entrega material del "lote A", especificándose que dicho bien se entregaba de acuerdo con las condiciones señaladas en el instrumento público de venta.

La FMM, mediante levantamiento topográfico, identificó alteraciones en los linderos del "lote A", pues se determinó que contaba con un área de 17.776 M2, dimensión que no correspondía con el área descrita en la escritura pública - 18.252 M2, existiendo una diferencia de 472 M2 respecto del tamaño real del predio. Por lo anterior, y tras una revisión de la escritura de venta, los planos, la licencia de subdivisión, se observó una irregularidad en el punto limítrofe que comprende la posición M-B entre los lotes A y B, por lo que el 23 de octubre de 2018 la FMM solicitó a COMFACAUCA rectificar dicho lindero.

En la misma fecha, COMFACAUCA respondió que "como aparece en la escritura pública No. 4821 ya citada, el inmueble denominado LOTE A vendido a la

*Fundación Mundo Mujer, quedó descrito en el punto PRIMERO de ese documento por sus linderos según el plano que se anexó, con área de 18,252 metros cuadrados”, manifestando además, que el término para alegar las dimensiones del lote habían caducado, y que por lo tanto, la tradición del bien se deberá entender bajo la modalidad de venta de cuerpo cierto.*

*El 10 de enero de 2019, la FMM “conminó a la demandada a corregir el lindero que divide los lotes A y B, conforme con lo descrito en la escritura pública No. 4821 de 2017, con el fin de que cesara las intervenciones al predio ocurridas al correr el punto B - M desde la posición del “lote B”, lo cual se hizo en perjuicio de los terrenos de propiedad de FMM y que además se manifiesta en la intervención de los predios de propiedad de la DEMANDADA respecto del punto H – M del “lote A” que colinda con la calle 3N, tal y como se prueba en el levantamiento topográfico anexo”.*

*El 25 de enero de 2019, COMFACAUCA se ratificó en lo manifestado el 23 de octubre de 2018, es decir, que reconoció los linderos del bien deben ser los descritos en el instrumento público en comento y no los actualmente existentes, por lo que “no tendría motivos para oponerse a que la FMM proceda con la corrección de linderos conforme con la escritura señalada, y que a su vez debería guardar coherencia, con respecto al lindero comprendido entre los puntos M – B, donde la colindancia se da con el lote “B”, también de propiedad de COMFACAUCA”*

*El 14 de marzo de 2019, se radicó demanda de deslinde y amojonamiento de los predios colindantes de propiedad de la FUNDACIÓN MUNDO MUJER denominado “lote A”, y de COMFACAUCA denominado “lote B”, los cuales fueron descritos e individualizados conforme con la Escritura Pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017.*

*El 11 de marzo de 2020 se realizó la diligencia de deslinde, señalando el Juez que los linderos concuerdan con los de la escritura pública número 4821 del 20 de noviembre de 2017, por lo que se fijó la línea divisoria conforme las mismas colindancias que aparecen en ese instrumento “solo lo pertinente, del punto A al punto B, 79,16 metros por el noroccidente del lote B, ahora respecto del B, del punto B al punto M, en 76,16 metros por el suroriente con el lote A”, determinación que afecta los derechos de la FMM, puesto que el levantamiento topográfico y el dictamen pericial, permite identificar la incompatibilidad de los linderos actuales en relación con aquellos consignados en la escritura en mención.*

*Se allega un dictamen en el que “se determina que el incremento de la longitud de 1,70 metros en el punto M (M4 en el dictamen pericial) – L (M9 en el dictamen pericial)*

del "lote B", ha corrido el punto de partida del lindero B (M4A en el dictamen pericial) – M (M4 en el dictamen pericial), haciendo que M (M4 en el dictamen pericial) se encuentre ubicado en una posición que no corresponde a las coordenadas indicadas en la escritura pública No. 4821 de 2017. Por lo tanto, no es posible aceptar la línea divisoria indicada en el acta del 11 de marzo de 2020, pues esta no corresponde a los derechos de propiedad que mi defendida tiene respecto del "lote A".

2. CONTESTACIÓN de la DEMANDA. La CAJA de COMPENSACION FAMILIAR del CAUCA - COMFACAUCA<sup>3</sup>, por medio de apoderada, se opone a las pretensiones del libelo, señalando, que, en el punto tercero de la escritura pública, "se especificó que el inmueble se entendería enajenado y adquirido por CABIDA. Pero a continuación se pactó además lo siguiente: "PARÁGRAFO: Para dar cumplimiento a lo pactado en la presente cláusula tanto EL COMPRADOR como EL VENDEDOR se reservan el derecho de contratar un topógrafo inscrito en la Lonja del Cauca, con el fin de confirmar el área vendida mediante el presente instrumento, este derecho caduca a los dos (2) meses posteriores a la firma de la presente escritura pública y en caso de no ejercerse se entenderá que se acepta la venta como cuerpo cierto". Es decir, que, "para precaver cualquier litigio, se acordó mutuamente el procedimiento a seguir en caso de discordancia que se relacionara con el predio objeto de compraventa, así como también se estableció el plazo de tiempo durante el cual se debía ejercer el derecho mencionado en el párrafo".

Que, COMFACAUCA en ningún momento ha desconocido los derechos adquiridos por la FMM en la escritura pública, y no es cierto que exista una alteración de los linderos del "lote A", como lo afirma la parte demandante, pues no identifica si el lindero ha sido presuntamente alterado, como tampoco menciona quien lo alteró, lo que impide pronunciarse en forma precisa.

Que, "la determinación de la línea divisoria que está siendo sometida a contradicción debe medirse desde el lado sur del Lote B o Lote 703, su lindero occidental (A-B) con el predio 013, o sea con la Estación de Servicio, en una longitud de 50, 83 m y se marca sobre el terreno el punto B. Luego, se mide la longitud del lindero sur del lote A, que separa al lote A o lote 702 de la vía interna de la sede de Comfacauca, en 76,63 m y se marca sobre el terreno el punto M y se procede luego a unir el punto M con el punto B y se obtiene la línea de deslinde la cual debe medir 79,16 m aproximadamente".

No es cierto que COMFACAUCA haya realizado alguna intervención que sobrepase el lindero señalado por la parte demandante, sino, por el contrario, ha

---

<sup>3</sup> Notificada personalmente - Archivo 016 C01

respetado esas colindancias trazadas en la escritura pública, las cuales no han sufrido ninguna modificación, y desde la entrega del "lote A" a la FMM, "dejó de ejercer actos de posesión y dueño sobre el mismo".

Que el informe pericial del abogado y topógrafo VICTOR MANUEL CHARA MUÑOZ, incurre en inconsistencias en razón a la localización del punto B a 52,83 M "del lindero sur del Lote B o calle 3 N, cuando la longitud correcta es de 50,83 metros a partir de la calle 3 N. Este error hace que la extensión del lote B se adentre en:  $52,01\text{ m} - 50,83\text{ m} = 1,18\text{ m}$  que pertenecen al Lote A y no al Lote B", y "Localiza el punto M (precisamente el que Fundación Mundo Mujer indica como correcto) a 41,50 m metros desde el lindero sur del Lote B, cuando la longitud correcta es 39,88 metros, con un agravante más: si se observa con detenimiento el plano que forma parte de la Escritura Pública número 4821 del 20 de noviembre de 2017 y de la Licencia de Subdivisión de Predios, dicha longitud no es una línea recta, es una línea quebrada con lo cual el Lote B se estaría adentrando en el lote A en:  $41,50\text{ m} - 39,88\text{ m} = 1,62\text{ m}$  y algo más porque la línea no es recta sino quebrada". Por lo que se deduce que, "la línea trazada por el abogado y topógrafo VÍCTOR MANUEL CHARÁ MUÑOZ está mal localizada, incluso le resta área al Lote A de propiedad de FUNDACIÓN MUNDO MUJER".

Como EXCEPCIONES DE MERITO formuló las denominadas:

a) "Caducidad de la acción", por cuanto al momento de pactar la escritura pública, se estableció una cláusula extintiva, la cual estableció un plazo perentorio en el que la FMM guardó silencio, presentando sus reclamos mucho después del vencimiento de ese plazo.

b) "Prescripción del derecho", por cuanto el derecho a contratar un topógrafo con el fin de confirmar el área vendida mediante la plurimencionada escritura pública, caducó una vez vencidos los dos (2) meses desde la firma de la misma, aceptándose la venta como cuerpo cierto, por lo que pasado más de un año desde la entrega del bien, la FMM no puede solicitar la rectificación de los linderos y área. Cita como fundamento los artículos 1888 a 1890 del C.C.

c) "Venta como cuerpo cierto", con apoyo en los mismos argumentos de la excepción anterior.

d) "Todo contrato es ley para las partes", por cuanto la FMM desconoció sin justa causa el plazo acordado en la escritura pública de venta para realizar las reclamaciones relacionadas con áreas y linderos.

e) “Ejecución de buena fe”, por cuanto la conducta desplegada por la parte actora no se atempera a lo pactado en la escritura pública.

3. LA SENTENCIA APELADA<sup>4</sup>. Datada el 15 de abril de 2021, en ella se resolvió: i) declarar probada la excepción denominada “VENTA COMO CUERPO CIERTO” formulada por COMFACAUCA; ii) negar las pretensiones de la demanda de oposición formulada por la FUNDACIÓN MUNDO MUJER, en contra de la línea divisoria fijada en diligencia de deslinde del 11 de marzo de 2020; iii) “FIJAR como línea divisoria definitiva la realizada el pasado 11 de marzo de 2020 dentro de la diligencia de deslinde, la cual quedará así: “LOTE A.- [...] DEL PUNTO M – B EN 79,16 METROS POR EL NOR OCCIDENTE CON EL LOTE B [...]”. [...] LOTE B.- [...] DEL PUNTO B – M EN 79,16 METROS, POR EL SUR ORIENTE CON EL LOTE A.”; iv) ordenar la entrega a la FUNDACION MUNDO MUJER y a la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL CAUCA – COMFACAUCA- de los respectivos inmuebles, teniendo en cuenta la línea divisoria realizada en la diligencia del 11 de marzo de 2020; v) ordenar el registro de la diligencia de deslinde y amojonamiento y de la sentencia en los certificados de tradición 120-221855 y 120-221856; vi) decretar la cancelación de la inscripción de la demanda, en relación con el inmueble distinguido con M.I. 120-221856; y vii) CONDENAR en costas a la FUNDACIÓN MUNDO MUJER, en favor de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CAUCA – COMFACAUCA.

Lo anterior, tras considerar el funcionario de primer grado, en esencia, que siendo el contrato ley para las partes, de acuerdo con lo convenido expresamente entre las partes en la escritura pública de venta, al no haber ejercido la FMM el derecho a reclamar por la rectificación de área en el plazo allí estipulado, se entiende que la venta del lote se realizó como cuerpo cierto, figura que se atempera a lo establecido en el artículo 1889 del C.C., y en ese orden, resulta improcedente pretender ahora un reajuste del precio, área o linderos.

Que, la demanda de oposición versa sobre los mismos fundamentos de la demanda de deslinde y amojonamiento, en la que se insiste que el área del inmueble objeto de la compra es inferior a la señalada en la escritura pública, sin embargo, no se aportaron elementos que permitan establecer que efectivamente COMFACAUCA alteró la línea limítrofe que comparten los lotes, por lo que se declara probada la excepción denominada “venta como cuerpo cierto”, lo que conlleva a negar las pretensiones de la opositora, y mantener la línea divisoria trazada en la pasada diligencia de deslinde.

---

<sup>4</sup> Archivo 051 C01

4. LA APELACIÓN. La interpone el apoderado de la parte demandante, expresando sus **reparos concretos** de la siguiente manera:

Que no hay ninguna prueba para sostener la tesis del despacho de que la ubicación de los puntos que conforman la línea divisoria entre los predios A y B respeten lo que establece la escritura pública, y por el contrario, el único elemento de juicio obrante en el expediente es el levantamiento topográfico aportado por la demandante, el cual no fue controvertido por la pasiva, en el que se evidencia la diferencia de la ubicación y la longitud de los linderos, por lo que se debe replantear los linderos en el punto de controversia.

Que está demostrado que los linderos y la posición de los mojones contenidos en la escritura pública 4821 de 2017, no han sido respetados, y ese aspecto necesariamente tiene injerencia sobre las áreas de los terrenos.

Que el *a quo* confundió dos instituciones que el derecho civil distingue, que son, por un lado, las cabidas y áreas, y por el otro, los posicionamientos de los linderos y mojones que provienen de una relación de vecindad, por lo que la sentencia adolece de un defecto probatorio y sustantivo, dado que, *"la prueba de imprecisión de la ubicación del mojón existe, está acreditado, pero el juez en su sentencia de primera instancia la dejó tal cual como se encuentra en el momento actual, tal cual como fue definida en la decisión de línea provisional... el juez se sustentó completamente en una discusión de áreas para efectos de no revalorar esta situación"*.

Que no se apreció que la demandada aceptó que los linderos deben ajustarse a la escritura pública, y aun cuando hay pruebas que demuestran que esas colindancias no se ajustan a lo consignado en ese instrumento, el Juez no ordenó la corrección del punto del lindero en litigio.

Que *"el despacho extrañó que no se probara quién había movido los linderos, pero esto es una carga que no se encuentra establecido en ninguna norma sustancial ni procesal"*, pues, solo basta con probar *"qué decía la escritura pública"*.

Que ese extremo procesal no elevó pretensión alguna sobre entrega de diferencia de áreas o compensación, pues lo que le interesa es resolver el conflicto de dos vecinos respecto de la ubicación del punto M.

Que, el despacho dio a entender que el art. 1889 de Código Civil prohíbe que se hagan reclamaciones de linderos, situación no prevista en la norma, por

cuanto la misma se refiere a temas de cabidas, y “*la acción de deslinde y amojonamiento es imprescriptible*”.

Que no se cumple con el principio de que el contrato es ley para las partes, pues justamente no existe correspondencia de la realidad con los linderos que establece la escritura pública de venta, y en ese orden, solicita revocar la sentencia de primera instancia, para en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda.

4.1. En la oportunidad procesal respectiva, el apoderado del extremo apelante presentó **ampliación de reparos concretos del recurso de apelación**<sup>5</sup>, manifestando que, está 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.

Que, en ese sentido el despacho ha tomado una decisión que carece de pruebas que respalden la idea de que la línea divisoria de los lotes A y B estén correlacionados con lo señalado en la escritura mencionada, pues, según el levantamiento planímetro, el cual no fue controvertido por la parte demandada, se acredita que existe una diferencia en la ubicación de los puntos que marcan la línea divisoria entre los predios.

Que, el despacho direccionó sus consideraciones a las áreas de los lotes A y B, tema que no fue discutido por la parte demandante, pues, en el proceso de deslinde y amojonamiento se pretende resolver el tema de linderos y ubicación de mojones, no de áreas.

Que, al no existir correlación entre el predio y lo establecido en la escritura pública, el despacho no debió mantener la línea divisoria fijada el 11 de marzo de 2020, debió replantear los linderos sobre el punto de controversia, tal y como lo indican instrumentos públicos, con el fin de que la línea divisoria se ajuste a los títulos de propiedad.

Que, el *a quo* cometió un error sustancial sobre la naturaleza del proceso de deslinde y amojonamiento, toda vez que confundió dicha institución con la venta de cuerpo cierto, también, incurrió en un defecto al modificar el objeto

---

<sup>5</sup> Archivo 055, C01 expediente digital.

de la discusión a un tema de áreas y cabidas, alejándose así del objeto real del proceso. Cita los artículos 900 y 1889 del C.C., y los artículos 400 y ss. del C.G.P.

Que dicho error, llevó al funcionario a considerar que a la FMM se le había prescrito su derecho de reclamar sobre los linderos y mojones, aplicando las reglas del artículo 1889 del código civil, desconociendo que el proceso de deslinde y amojonamiento es 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"*.

Que, el hecho de que el juez de instancia pretenda que, en el proceso de linderos y mojones, no se pueda afectar el área de los predios, da como resultado el desconocimiento del derecho de los propietarios de que sean respetados los límites consagrados en un instrumento público, ya que es imposible que al mover una línea divisoria que no corresponde a la establecida, no afecte el área de los predios.

Que, el juzgado cometió un error de interpretación de las pretensiones de la parte demandante, pues direccionó la audiencia de instrucción y juzgamiento a una discusión de áreas de los lotes A y B, y no sobre la línea divisoria de los mismos, la cual se ha solicitado sea corregida conforme con la escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017.

Que la discusión que se planteó era sobre linderos y no sobre áreas, pretensión planteada por el despacho y la parte demandada, aun cuando la FMM, no pidió ningún tipo de compensación o entrega de la diferencia de las áreas de los predios.

Que, pese a que el Juez reconoció que con el levantamiento planimétrico existían alteración en 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 entendió que se trataba de una discusión de cabidas, concluyó que la acción ya había prescrito.

Que, al confundir el objeto de la discusión, el juez terminó concediendo la excepción *"el contrato es ley para las partes"*, considerando que el

demandante no podría reclamar sus derechos como propietario del lote A, vulnerando así sus derechos sustanciales, cuando en realidad, bajo ese principio, se debía modificar la línea divisoria, para ajustarla de acuerdo a lo pactado en la escritura pública, cosa que no se hizo, afectando el principio de seguridad jurídica.

Por lo tanto, solicita revocar la sentencia apelada, acogiendo los pedimentos del libelo, y en forma subsidiaria, modificar la línea divisoria entre los lotes A y B, conforme con los títulos.

5. ACTUACIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA. Mediante auto datado el 6 de septiembre de 2022, se dispuso la admisión de la alzada, se tuvo por sustentada de manera anticipada la apelación<sup>6</sup>, sin perjuicio de la facultad que confiere el inciso tercero del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, ordenándose correr traslado de la misma a la parte contraria, y se tuvo por prorrogado el termino para proferir sentencia.

5.1. SUSTENTACION DE LA ALZADA, el apoderado de la demandante desarrolló los reparos expuestos ante la primera sede, de la siguiente manera:

- Que, en el escrito de demanda, lo que pretendía la parte actora era que se respetara el derecho de propiedad determinado en la ubicación de los linderos que se encontraban establecidos mediante escritura pública, sin disminuir o agregar nada a los derechos preexistentes.

- Que *“el fallo de primera instancia implica una confusión entre el proceso de deslinde y amojonamiento con el proceso reivindicatorio de dominio y la acción de cabidas y áreas”*, las cuales son diferentes, conforme las precisiones realizadas por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en Sentencia 4040 de agosto 14 de 1995.

Que lo pretendido con la demanda no era una compensación de dinero, ni de área, sino que, la línea divisoria se ajustara a los títulos, propio de una acción de deslinde y amojonamiento. Y aun cuando se probó que esa línea no guarda conformidad con la establecida en la escritura pública, el *a quo* decidió no corregirla, y en su lugar se ocupó de un problema ajeno a esta

---

<sup>6</sup> Acatando lo establecido por la Corte en sentencias STC5497-2021, 18 may. 2021, rad. No. 11001-02-03-000-2021-01132-00 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, y STC2478-2022, 7 mar. 2022, rad. No. 11001-02-03-000-2022- 00480-00 MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, entre otras que resultan aplicables respecto del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, por cuanto reproduce en su integridad la redacción original del Decreto 806 de 2020 en ese aspecto.

acción, remitiéndose al artículo 1889 del C.C., y señalando, que, si se hace la venta como cuerpo cierto, no hay lugar a rectificación de linderos, lo cual no se menciona en dicha norma, pues hace referencia a las áreas más nunca a los linderos.

Que, *“si nuestro legislador hubiese tenido la voluntad de que los linderos no se pudiesen corregir cuando la venta se hiciese como cuerpo cierto, así lo hubiera consagrado en el artículo 1889 del Código Civil, y hubiera impuesto a la acción de deslinde y amojonamiento la misma prescripción que a la acción de cabidas y áreas regulada en el artículo 1890 ídem, pero esto no fue así, sino que, por el contrario, se determinó el carácter imprescriptible de la acción de deslinde y amojonamiento, esto pese a que reubicar un lindero, obligatoriamente implica alterar el área que en el sitio tienen los bienes inmuebles, pero no altera los títulos, porque justamente lo que hace es respetarlos”*.

Que el Juez exigió aportar elementos de prueba que permitan establecer que fue COMFACAUCA quien modificó los linderos entre el lote A y el lote B, lo cual es *“exacerbado y se constituiría como una prueba diabólica”*, cuando para el éxito de este proceso, basta con probar que los linderos no están de acuerdo con lo establecido en los respectivos títulos.

Que el *a quo* asume, sin sustentarse en ninguna prueba, que el lindero fue movido desde antes de la suscripción de la escritura pública, y que FMM al no haber ejercido la revisión dentro del plazo establecido para ellos, perdió el derecho de deslinde y amojonamiento. *“Pero lo cierto es que no se sabe a ciencia cierta en qué momento se movió el lindero, pudo haber sido al día siguiente o después. Y es justamente ese hecho lo que hace que el proceso de deslinde sea imprescriptible y diferente de proceso de áreas y cabidas”*.

- Que *“el fallo de primera instancia no tomó ninguna decisión relacionada con la indebida ubicación de los linderos entre los predios colindantes”*, lo cual quedó plenamente demostrado con los dictámenes presentados, y al conservar dicha línea, la decisión es contraria a las pruebas que obran en el proceso, y al levantamiento planímetro presentado, el cual no fue controvertido por la parte demandada.

Cita en su respaldo lo dicho por *“La Corte Suprema de Justicia, en sentencias del 01 de junio de 2005, expediente No. 7802, Magistrado Ponente Carlos Ignacio Jaramillo y del 31 de julio de 2014, radicación No. 47001-31-03-004-1997-00455-01, Magistrada Ponente Ruth Marina Díaz Rueda”*

Que, "la medida que daba más longitud que la establecida en títulos es la que existe entre el punto L-M, en beneficio del predio de COMFACAUCA, pues el levantamiento planimétrico de esta distancia fue de 41,58 metros y la que aparece en los títulos es de 39,88 metros, con una diferencia de 1,70 metros, que es justamente la imprecisión en la ubicación de los mojones que se está alegando en este proceso, que quedó comprobada, pero que echamos de menos no haya ameritado ningún pronunciamiento en la parte resolutive de la sentencia apelada".

Que, "al contestar el hecho 3.15 de la demanda, la demandada confesó que las medidas encontradas en el levantamiento topográfico elaborado por el topógrafo VÍCTOR CHARÁ no coinciden con lo indicado en la EP 4821 de 2017 y que, además, el punto M-L no tiene la longitud que debería tener según el instrumento público, lo cual se da en desmedro del lote A... Es decir, COMFACAUCA confesó que la posición correcta de los linderos, especialmente del punto M-L debe ser de 39.88 metros, tal y como lo describe la EP y no de 41,50 m que es la medida que ostenta en la actualidad y que justamente solicitamos que se corrija. Esto es una confesión porque COMFACAUCA aceptó que la ubicación de los mojones en la actualidad, que es lo que enuncia el plano del topógrafo VÍCTOR CHARÁ, NO son las que debería tener el predio, sino que es imperativo que respete las dimensiones y ubicaciones que se establecen en la escritura pública."

- Que "el fallo de primera instancia desconoció las confesiones del interrogatorio de parte de COMFACAUCA", que unidas a las restantes pruebas aportadas, "demuestran que el lindero entre el LOTE A y el LOTE B debería encontrarse en la posición o ubicación que regula la escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, razón por la cual consideramos que el a quo no tiene razón para haber mantenido la línea provisoria que fijó en audiencia de deslinde del 11 de marzo de 2020, y que, por el contrario, se cuenta con pruebas suficientes para acceder a las pretensiones de la demanda y ubicar el mencionado lindero en el punto que regula el referido instrumento público".

- Pide se tengan como precedentes para la emisión de la decisión de segunda instancia: i) sentencia del 19 de octubre de 2020 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia; y ii) sentencia con radicado 73001-22-13-000-2011-00431-01 del 06 de febrero de 2012, MP. Arturo Solarte Rodríguez.

- Que "no hay prueba en el proceso que permita concluir que los linderos entre el LOTE A y el LOTE B sí se encuentran en el lugar que describe la escritura pública",

por el contrario, el dictamen traído por la parte actora permite esclarecer que el lindero entre esos predios no se halla en el lugar que mencionan los títulos.

Que COMFACAUCA sustentó su dictamen pericial en cartas catastrales incurriendo en un error, dado que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, *“dichos documentos no pueden ser utilizados para determinar las dimensiones de los predios colindantes toda vez que no son el instrumento idóneo para ello, aún más cuando el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC indica que sus certificados no pueden ser utilizados para asuntos relacionados con el derecho de dominio”*.

Que los certificados aportados por la pasiva a folios 88 y 90 en su dictamen pericial, no tienen información de las dimensiones de los linderos de los predios, datos que resultan relevantes para determinar las medidas que deben existir entre los puntos que afectan la línea divisoria.

Que, el dictamen presentado por COMFACAUCA, *“hace referencia a los linderos que se encuentran descritos en el Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-221855, pero al describirlo incurre en un error, al indicar que el lindero de los puntos H – M tiene una medida de 73.66 metros, cuando, si se revisa el certificado que obra en el proceso, dicho punto tiene una medida de 76.63 metros, razón por la cual se debe tener cuidado con las conclusiones que existen dentro del informe presentado por la demandada ya que al contener información imprecisa, los resultados y conclusiones adolecen de los mismos vicios”*.

Que la misma situación se evidencia, *“en la descripción de las medidas de los linderos del Lote “B”, ya que el informe pericial de COMFACAUCA en su folio 10 manifiesta que el punto L – A tiene una medida de 54 metros según el certificado de tradición, pero dicha manifestación es errada, dado que al revisar el Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.120-221856, se ve claramente que la medida del punto L – A es de 51 metros”*.

Y agrega, *“que la presunta indebida orientación de los linderos descritos en la escritura pública No. 4821 de 2017 no afecta la situación fáctica de que los predios son colindantes entre sí y que se refiere al punto M – B, siendo esta la línea que está en discusión ya que es aquella sobre la cual los predios colindan... El peritaje de COMFACAUCA además, no cuenta con solidez, ni con un método racionalmente aceptable que permita defender la posición actual de los mojones, razón por la cual es claro que en el presente asunto las pruebas técnicas*

consistentes deben orientar una decisión judicial en la que se ordene la reubicación de los linderos entre el LOTE A y el LOTE B”.

- Que en el plano de la EP 4821 de 2017 obrante en el proceso, “que relata los linderos del Lote B, (Fl. 42 de EP), aparece que entre los puntos A – B debe existir una medida de 50.83 m., misma distancia descrita en el certificado de tradición y libertad de la ORIP que consta a Fl. 96 del dictamen pericial de COMFACAUCA. Sin embargo, en el levantamiento planimétrico elaborado por el topógrafo Víctor Chará, aparece que hoy en día, existe una medida de 52.02 m, en perjuicio del lote A”.

Que, COMFACAUCA, no aportó certificado catastral en su dictamen pericial “porque no le servía a su discurso de defensa”, pues su dictamen trató de defender la postura de que el certificado del IGAC respeta lo que dice la EP, “aducen una diferencia de tan sólo 0,8 m hacia su lote, lo cual es un error, porque en la realidad tenemos que el lindero L-M mide 41,58 M, tal y como se demuestra con el levantamiento aportado en el dictamen pericial del topógrafo Víctor Chará, que no fue tachado por la contraparte, ni controvertido en el dictamen pericial de COMFACAUCA, lo cual difiere ostensiblemente de lo establecido en los títulos, o sea que si hay una diferencia de 1.7 metros (41,58 m – 39,88 m)”.

- Que el “a quo” pasó por alto “que en la Carta Catastral del IGAC levantada en 2013 y aportada en el dictamen pericial introducido por COMFACAUCA (Fl. 87 del dictamen), consta que para el 2013 la medida del punto L-M era de 39 m y, está comprobado que hoy es de 41.58m, según pruebas también obrantes en el proceso. Entonces, está acreditado que hubo un desplazamiento del punto M en perjuicio del lote A, y que ese punto debe ser reubicado, sin embargo, estas diferencias de ubicación del punto M no fueron tenidas en cuenta por el Juzgado Segundo Civil del Circuito al momento de fallar. Por lo tanto, si quedó probado que el lindero entre el LOTE A y el LOTE B parte de un punto M que no está en la posición que describe los títulos, lo que debió haber hecho el a quo es ordenar que se respetara la ubicación de este mojón conforme con la escritura pública No. 4821 de 2017”.

- Que al practicarse la contradicción del dictamen pericial rendido por VICTOR CHARÁ, se reafirmó que los linderos se encuentran en un lugar distinto al que aparece en la escritura pública, y se explicó que se trataba de un proceso de deslinde y amojonamiento, relacionado con linderos y no con áreas, es decir que el dictamen contaba con un carácter muy técnico, pues

se enfocó en la posición de los linderos y no si existía una diferencia en metros cuadrados.

Que, de acuerdo a las preguntas realizadas por el juez de instancia, las respuestas por parte del perito concluyeron que, *“si los linderos se mueven obviamente incide en una afectación del área, pero nunca se solicitó una modificación de área concreta, sino que se corrigiera la ubicación errónea de los linderos entre los predios colindantes”*, es decir, que fue intención del funcionario y no del experto referirse a áreas mayores o menores entre los predios.

- Que el juez incurrió en un error sustancial al confundir el proceso de deslinde y amojonamiento con la venta como cuerpo cierto, instituciones que persiguen aspectos distintos: la primera regulada por los artículos 400 y ss. del C.G.P, y artículo 900 del C.C., que se promueve cuando los límites de dos predios continuos son confusos, a fin de precisar los mismos; y la segunda, reglamentada por el artículo 1889 del C.C., que tiene por objeto que una vez vendido un bien 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.

Que, el despacho interpretó indebidamente las pretensiones de la parte demandante, direccionando la audiencia de instrucción y juzgamiento sobre las áreas de los lotes A y B, y no sobre la corrección de la línea divisoria de los mismos.

- Que no se le otorgó el valor probatorio que merecía al levantamiento planimétrico, el dictamen pericial, y los interrogatorios a las partes y expertos; y pese a que el Juez reconoció que *“con el levantamiento planimétrico se evidenció una alteración de las medidas de los puntos B y M, que incidió en 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. Es decir, equivocadamente el A quo centró el debate probatorio en una discusión de cabidas, sustento con el cual mantuvo la ubicación de los puntos en discusión conforme con la diligencia de deslinde del 11 de marzo de 2020, decisión que desconoció lo que se encuentra probado dentro del proceso y atiende a las realidades de la demanda: el lindero entre los lotes A y B no está donde debería estar, según los instrumentos públicos”*.

- Que al haberse demostrado la indebida conformación de la línea divisoria entre los lotes A y B, debía modificarse esa línea, para garantizar el cumplimiento del principio según el cual, el contrato es ley para las partes, y no como procedió el *a quo*, declarando la prosperidad del medio exceptivo propuesto por la demandada, atentando contra la seguridad jurídica.

5.2. ALEGATOS DEL NO APELANTE. La parte demandada solicita confirmar la sentencia atacada, argumentando, que, *“el informe pericial allegado por la parte demandante, incurrió en inconsistencias tales como localizar el punto B a 52.01 metros del lindero sur del Lote B o calle 3 N, cuando la longitud correcta es de 50,83 metros a partir de la calle 3 N. Este error hace que la extensión del lote B se adentre en:  $52,01\text{ m} - 50,83\text{ m} = 1,18\text{ m}$  que pertenecen al Lote A y no al Lote B”*.

Que localizó el punto M *“(precisamente el que FUNDACIÓN MUNDO MUJER indica como correcto) a 41,50 m metros desde el lindero sur del Lote B, cuando la longitud correcta es 39,88 metros, con un agravante más: ... el plano que forma parte de la Escritura Pública número 4821 del 20 de noviembre de 2017 y de la Licencia de Subdivisión de Predios, dicha longitud no es una línea recta, es una línea quebrada con lo cual el Lote B se estaría adentrando en el lote A en:  $41,50\text{ m} - 39,88\text{ m} = 1,62\text{ m}$  y algo más porque la línea no es recta sino quebrada. Se deduce entonces, que la línea trazada en el dictamen pericial allegado por la parte demandante está mal localizada, incluso le resta área al Lote A de propiedad de FUNDACIÓN MUNDO MUJER”*.

Que, los linderos fijados para el lote A y B, nunca fueron intervenidos por COMFACAUCA, pues la línea divisoria ha permanecido inalterable conforme a los linderos físicos establecidos.

Que, en la declaración del testigo GUILLERMO HERNAN HORMAZA, *“proyectó virtualmente en pantalla -exhibición de documentos- los planos del predio vendido entre ellos, el que aparece protocolizado en la escritura pública de compraventa para ilustrar al Despacho y a las partes, sobre el lindero materia de litigio para traer a colación la visualización o configuración en el mapa satelital de la ciudad de Popayán, específicamente el predio cuyo lindero se debate, desde el 8 de agosto de 2012 donde se apreció que el lindero desde esa calenda (agosto de 2012) con el transcurso consecutivo de los años hasta abril de 2017, la línea divisoria seguía inmutable, no había variado, inclusive se traslaparon imágenes del mapa satelital hasta febrero de 2021 para ratificar que el lindero*

*materia de discusión NO ha variado con el transcurso del tiempo. Ninguno de los puntos que circundan el predio se ha modificado".*

*Que no fue necesario cotejar varios documentos para concluir que los linderos fijados correspondían a los que están actualmente. Que "el dictamen pericial rendido por la parte demandante inicialmente fue encausado por áreas, lo cual fue criticado y pretendieron re-direccionar el litigio porque el Perito erró en su primera experticia al hacer cálculos en metros cuadrados, y el segundo dictamen pretendió corregir para decir que nada tenía que ver en metros cuadrados".*

*Que en la escritura pública 4821 del 20 de noviembre de 2017, se pactó una cláusula mediante la cual las partes se reservan el derecho a contratar un topógrafo inscrito en la Lonja del Cauca con el fin de confirmar el área vendida mediante la citada escritura pública, derecho que caducó una vez vencidos los dos (2) meses desde la firma de ese instrumento, "pues transcurrido dicho lapso de tiempo, se aceptaba por parte de la FUNDACION MUNDO MUJER la venta como cuerpo cierto. Por lo tanto, no puede la parte demandante desconocer el pronunciamiento del Juez de instancia para impugnar con el objeto de solicitar la rectificación de los linderos por cuanto la compraventa se realizó como cuerpo cierto en virtud de la cláusula extintiva que consagró un plazo perentorio para cualquier reclamación relacionada con áreas y linderos".*

#### CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales están satisfechos en este asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta este momento ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

2. Es además a esta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de la apelación en contra de la sentencia proferida por el *a quo* bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del CGP, siendo del caso pronunciarse en principio **"solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante"** (inciso primero del Art. 328 ibídem), para revocar o reformar la decisión, si a ello hubiera lugar.

3. Tras estas precisiones iniciales, el problema jurídico que se plantea para resolver el recurso de apelación, se contrae a establecer, si conforme a lo

decidido en primera instancia no cabe impugnar la línea divisoria provisional fijada en la etapa del deslinde de este trámite, en vista de que el inmueble cuyo lindero se pide esclarecer se entiende adquirido como cuerpo cierto y que aunado a ello no se adelantó reclamación para rectificación de área, dentro del término estipulado para esa vicisitud en la escritura pública de adquisición.

4. La tesis de la Sala es que contrariamente a lo decidido por el a quo, tales motivos no se erigen en cortapisa válida para la rectificación de la línea divisoria provisional, la cual es pasible de ser corregida. A la anterior conclusión se arriba luego de realizar el siguiente análisis jurídico y probatorio:

#### 4.1. DE LA ACCIÓN DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO.

4.1.1. La presente acción tiene su fundamento en lo preceptuado en el **artículo 900 del C.C.** que reza: *“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”*.

En palabras de la Corte, este juicio tiene lugar cuando:

*“... Los **linderos son «oscuros e inciertos»** (Sentencia de 2 de junio de 1958, LXXXVIII-100), o lo que es lo mismo, **«confusos e indeterminados»** (CSJ SC 003 de 14 de marzo de 1997, CCXLVI-249), o como se explicó en sentencia de 12 de abril de 2000 ello sucede **«unas veces porque [los linderos] se han desdibujado, otras porque aparecen intrincados o confusos al confrontar los respectivos documentos escriturarios**, in concreto por falta de precisión de los títulos en la determinación de aquellos».*

Ahora bien, **el deslinde es el acto de distinguir y señalar los linderos de una heredad con respecto a otros bienes raíces ya que lo que se busca es obtener la certeza de cuáles son los linderos o límites del inmueble, mientras que el amojonamiento, parte del presupuesto de que ya se ha realizado la fijación de los linderos y consiste en la imposición de los mojones.** Sobre el particular esta Corporación ha precisado de vieja data que:

*la acción de deslinde y amojonamiento tiende esencialmente a **que se determine o fije la línea de separación de dos heredades contiguas.** Tales juicios son apenas declarativos de la propiedad o dominio de los colindantes. **Por medio de él se determina el contenido espacial de cada inmueble,** se establece cuál es su término; dirígese a solucionar las controversias suscitadas por cada una de las partes al pretender para su fundo mayor extensión de la que la otra está dispuesta a concederle. (C.S.J. SC15 de febrero de 1947. G.J. n.º 2919, pág. 109).*

1.1.- El juzgamiento dentro de los procesos de deslinde y amojonamiento está compuesto por dos etapas, conforme lo ha precisado esta Corporación:

(i) **Diligencia de deslinde:** En ella, el juez competente debe verificar que los predios sean colindantes, y de ser así, proceder a deslindarlos, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos de propiedad que esgrimen los interesados.

Ahora bien, si en esos títulos no se consignó el límite entre los predios vecinos con la precisión deseable, se podrá acudir a cualquier medio de prueba para clarificar cuál es la línea divisoria que mejor representa el derecho de propiedad de las partes. Es este, ni más ni menos, el alcance de la prerrogativa que prevé el artículo 900 del Código Civil (...)

(ii) **Oposiciones:** Puede suceder que se acepte la demarcación, pero se reclame el reembolso de mejoras edificadas en suelo ajeno; o que, simplemente, se refute ese deslinde, bien por considerar que el juez interpretó de manera equivocada lo consignado en los títulos de propiedad, o ya por estimar que esos documentos no dan cuenta de la verdadera dimensión del derecho de dominio de los extremos del pleito, como ocurriría, a modo de ejemplo, cuando uno de ellos alega haber adquirido, por el modo originario de la prescripción, una franja limítrofe que pertenecía a su contendor.

Si los interesados exteriorizan estos reparos antes de finalizar la diligencia de deslinde, y formalizan su oposición dentro de los diez días siguientes (con la presentación de la correspondiente demanda), iniciará un juicio declarativo, en el que deberán resolverse las controversias planteadas; y si en virtud de ello se «modifica la línea fijada», el funcionario judicial «señalará la definitiva, dispondrá el amojonamiento si fuere necesario, ordenará la entrega a los colindantes de los respectivos terrenos, el registro del acta y la protocolización del expediente» (CSJ SC3891 de 2020)<sup>7</sup>. (Resaltado fuera del texto)

4.1.2. Como se observa, ni el artículo 900 del C.C. ni la jurisprudencia en mención, contemplan restricción o excepción alguna para el ejercicio de esta acción respecto a los propietarios de bienes adquiridos como cuerpo cierto o por cabida (arts.1887 a 1889 C.C.), pues **el juicio de demarcación no implica la alteración del inmueble ni la constitución de un nuevo título**, sino únicamente salvaguardar derechos preexistentes, fijando la línea divisoria entre colindantes, y efectuando el cerramiento, a fin de que se respete lo que cada uno adquirió conforme su respectivo título.

4.1.3. Cabe igualmente recordar, que, de acuerdo con el precedente de la Corte, **esta acción es de carácter imprescriptible**. En ese sentido explica esa Alta Corporación:

**“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.**

(...)

---

<sup>7</sup> CSJ SC267-2023, 16 ago. 2023, rad. No. 08001-31-03-003-2015-00586-01 MP. MARTHA PATRICIA GUZMAN ALVAREZ.

... **la acción de deslinde, por el contrario, puede ejercitarse en cualquier época,** persigue una decisión definitiva, **pudiendo determinarse los límites respectivos de los terrenos de acuerdo con los títulos de propiedad o los signos de delimitación,** aun contrariando el estado de las posesiones (...)"<sup>8</sup> (Resaltado fuera del texto)

4.2. EL CASO CONCRETO. Según se desprende de la documental, mediante escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CAUCA – COMFACAUCA efectuó la división material del lote de su propiedad distinguido con M.I. 120-203220 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, en **dos (2) lotes**, previa licencia de subdivisión de predios expedida por la Curaduría Urbana No. 1, de la siguiente manera:

**LOTE A** – Con un área de 18.252 mts<sup>2</sup>, **cuyos linderos son:** "Del punto B-C, en 43,89 metros por el occidente con la estación de servicio; del punto C-D en 42 metros, por el norte con la carrera 9A; del punto D-E en 53,87 metros, por el oriente con las canchas sintéticas; del punto E-F, en 43,75 metros por el norte con las canchas sintéticas; del punto F-G, en 173,05 metros por el oriente con la calle 5N; del punto G-H, en 103,2 metros por el sur, con el centro comercial "La Estación"; del punto H-M en 76,63 metros por el nor-occidente con la vía alterna sede COMFACAUCA; del **punto M-B en 79,16 metros por el nor-occidente con el lote B** y cierra".

**LOTE B** – Con un área de 2507 mts<sup>2</sup> cuyos linderos son: "Del punto A-B en 50,83, por el norte con estación de servicio; **del punto B-M en 79,16 metros**, por el sur oriente con el lote A; del punto M-L en 39,88 metros con la carrera 8, del punto L-A, en 51 metros por el occidente con la calle 3N y cierra".

En la sección segunda del mismo instrumento, **procedió a enajenar en favor de la FUNDACIÓN MUNDO MUJER el distinguido como LOTE A**, resultante de esa división material, pactándose, en la cláusula tercera, que "de acuerdo a la negociación previa planteada entre las partes y conforme a la cabida y linderos, **se entenderá enajenado y adquirido el presente inmueble POR CABIDA**".

No obstante lo anterior, en los parágrafos subsiguientes se indicó:

"PARÁGRAFO: Para dar cumplimiento a lo pactado en la presente cláusula, tanto EL COMPRADOR como EL VENDEDOR, **se reservan el derecho de contratar un topógrafo** inscrito en la lonja del Cauca con el fin de **confirmar el área vendida** mediante el presente instrumento, **este derecho caduca a los dos (2) meses posteriores a la firma de la presente escritura pública, y en caso de no ejercerse se**

<sup>8</sup> CSJ STC3025-2016, 10 mar. 2016, rad. No. 05000-22-13-000-2015-00321-01 MP. MARGARITA CABELLO BLANCO.

**entenderá que se acepta la venta como CUERPO CIERTO.** PARÁGRAFO DOS: Si EL COMPRADOR o EL VENDEDOR llegaren a ejercer el derecho descrito en el párrafo anterior, se elegirá un topógrafo de las calidades antes descritas de común acuerdo entre las partes y si se presenta diferencia entre el área vendida y el área realmente recibida, la diferencia en metros cuadrados se compensará en favor de la parte afectada o favorecida, en el valor que resultare de multiplicar el número de metros cuadrados resultantes de la diferencia por la suma de \$ 850.000, que equivales al valor negociado entre las partes del metro cuadrado..."

4.2.1. Del contenido de la escritura en comento, advierte la Sala, que aunque los contratantes señalaron que la venta del lote se realizaba por cabida (art. 1887 del C.C.<sup>9</sup>), se ocuparon de precisar tanto la extensión del terreno enajenado, como los linderos específicos del mismo, situación que conforme enseña la jurisprudencia, implica que, **en realidad, desde la celebración del contrato, esa venta se hizo como cuerpo cierto** (art. 1889 Ib.<sup>10</sup>), independientemente de que con posterioridad se materializara o no el presupuesto acordado en el párrafo de la cláusula tercera antes citado.

Sobre el particular, la Corte explica:

**"El señalamiento de linderos, es lo que en la vida práctica de los negocios configura la venta de predios rústicos como cuerpo cierto.**

Así lo dijo claramente esta Corte en fallo del 5 de noviembre de J,943 (publicado en el Tomo LVI, página 603 de la G. J.):

**"Cuando se vende un inmueble designando claramente sus linderos, la venta debe entenderse que se hizo como de especie o cuerpo cierto y el vendedor queda obligado a entregar al comprador, sin alteración del precio, todo lo comprendido en los linderos, sea cual fuere la cabida del predio. Esto está de acuerdo con lo que prescribe el artículo 1889 del Código Civil".**

(...)

Debe tenerse en cuenta que, en las ventas de inmuebles rurales, la regla general es que se vende como especie o cuerpo cierto, pues, la proposición final del

---

<sup>9</sup> "ARTICULO 1887. <VENTA DE PREDIO RUSTICO>. Un predio rústico puede venderse con relación a su cabida, o como una especie o cuerpo cierto.

Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se expresa de cualquier modo en el contrato, salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la cabida que reza el contrato.

Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que éste se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresa, y del precio de cada medida.

Es así mismo indiferente que se exprese una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios que contengan el predio, con tal que de estos datos resulte el precio total y la cabida total.

Lo mismo se aplica a la enajenación de dos o más predios por una sola venta. En todos los demás casos se entenderá venderse el predio o predios como un cuerpo cierto."

<sup>10</sup> "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.

Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente".

último párrafo del artículo 1887 del Código Civil, después de advertir cuándo se entiende hecha una venta por cabida, advierte textualmente: "En todos los demás casos se entenderá venderse el predio o predios como un cuerpo cierto".

**De manera que la venta por cabida debe ser siempre expresa, o sea, aparecer en forma muy clara e inequívoca que sólo se pretenden vender tantos metros, fanegadas o hectáreas, de determinado inmueble. Cuando una cláusula expresa de éstas no apareciere en el instrumento público, es necesario, entonces interpretar la venta como venta de especie o cuerpo cierto.**

**En resumen: la venta por cabida, generalmente, debe implicar venta de determinadas unidades de las que forman un inmueble; por cuanto si el inmueble se vende por linderos, ésta será siempre venta de especie o cuerpo cierto**<sup>11</sup>. (Resaltado fuera del texto)

4.2.2. En la sentencia atacada, el *a quo* concluyó, que al no haberse adelantado oportunamente la reclamación para rectificación de área, resulta improcedente acceder a los pedimentos de la FUNDACIÓN MUNDO MUJER, **razonamiento que no comparte en su integridad esta Sala de decisión**, dado que, de acuerdo con el precedente antes referenciado, la acción de deslinde y amojonamiento encaminada a fijar la línea divisoria entre los predios vecinos, respetando las colindancias descritas en los títulos de adquisición, es de carácter **imprescriptible**, y en este caso, es claro que la discusión planteada desde el inicio del trámite, incluida la demanda de oposición, **se originó por falta de claridad respecto al lindero establecido en el punto M-B**, con independencia de las inconformidades que también expuso ese extremo procesal por el área que actualmente ocupa el predio.

**De ahí, que la decisión del Juez de primer nivel de acoger el medio exceptivo propuesto por la pasiva en esos términos, fue equivocado, y por ende, se revocará esa determinación, para en su lugar, declarar no probadas las excepciones formuladas por COMFACAUCA, en vista de que todas ellas se apoyaron en el mismo argumento.**

4.2.3. Ahora bien, examinados los elementos de juicio que obran en el infolio, se observa que se allegó copia de la **EP 4821 del 20 de noviembre de 2017**, junto con los documentos que se protocolizaron con ese instrumento, entre ellos, el **plano de los lotes** <sup>12</sup> y la **licencia de subdivisión de predios No. 2570 del 12 de septiembre de 2017** <sup>13</sup> **emitida con fundamento en el mismo**, que da

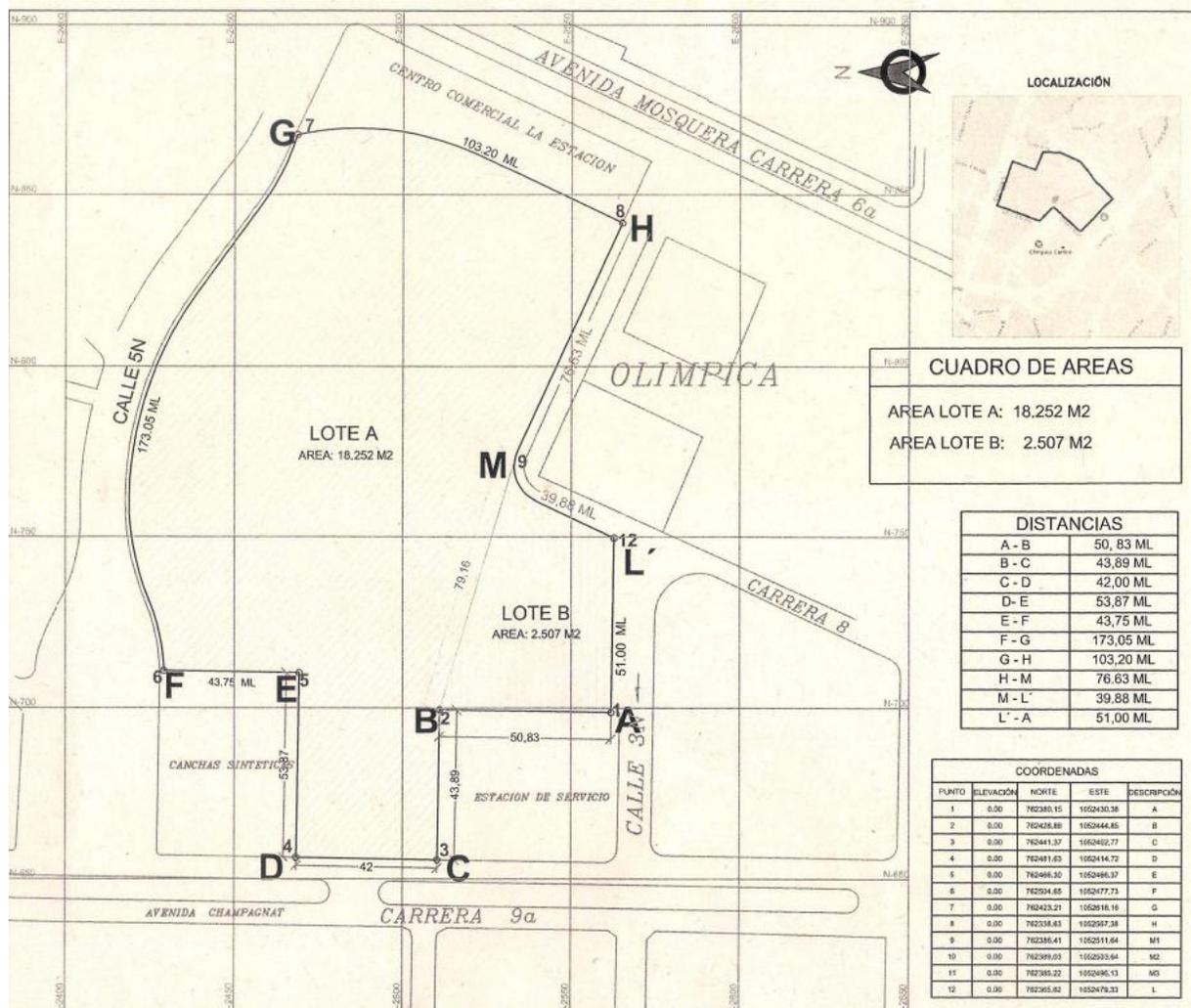
---

<sup>11</sup> CSJ SC 2 jun. 1958 MP. ARTURO VALENCIA ZEA, Gaceta Judicial No. 2198, págs. 96 a 105.

<sup>12</sup> Archivo 01 pág. 80, 290 C01

<sup>13</sup> Link obrante en archivo 17 <https://drive.google.com/drive/folders/1Gv1WAlktYm2EM4ztCCHNqnasPJCQs2D?usp=sharing> (4 licencia) C01

cuenta de las áreas de los terrenos y describe **el lindero correspondiente al punto M-B que divide ambos lotes involucrados, objeto del litigio, en una extensión de 79, 16 mts en línea recta**, tal y como quedó consignado en el título de venta, además de especificar las coordenadas para la ubicación de cada uno de los mojones, así:



COORDENADAS				
PUNTO	ELEVACIÓN	NORTE	ESTE	DESCRIPCIÓN
1	0.00	762380.16	1052430.38	A
2	0.00	762428.88	1052444.85	B
3	0.00	762441.37	1052402.77	C
4	0.00	762481.63	1052414.72	D
5	0.00	762466.30	1052486.37	E
6	0.00	762504.65	1052477.73	F
7	0.00	762423.21	1052618.16	G
8	0.00	762338.63	1052567.38	H
9	0.00	762386.41	1052511.64	M1
10	0.00	762389.03	1052503.64	M2
11	0.00	762365.22	1052496.13	M3
12	0.00	762365.62	1052479.33	L

4.2.4. Vale mencionar, que en apoyo de las pretensiones de la demanda inicial de deslinde, la FMM allegó **dictamen pericial**<sup>14</sup> elaborado el **2 de marzo de 2019 por el auxiliar BOLIVAR CRIOLLO PARRA**, en el que se indica que, en la actualidad, efectuado el levantamiento planimétrico del LOTE A, el **lindero sur** es el siguiente: **“Del mojón 4 al mojón 4A en 66.97 metros con el Lote B de propiedad de COMFACAUCA”**, por lo que existe una diferencia de 12,19 mts con la dimensión consignada en la escritura pública respecto del punto M-B; advirtiendo igualmente otras discrepancias en la extensión de los demás puntos, para una diferencia total con el área plasmada en el título, de 476 mts<sup>2</sup> menos, dado que allí se menciona una extensión total del LOTE A de 18.252 mts<sup>2</sup> y según ese último levantamiento, el área del terreno es de 17.776 mts<sup>2</sup>.

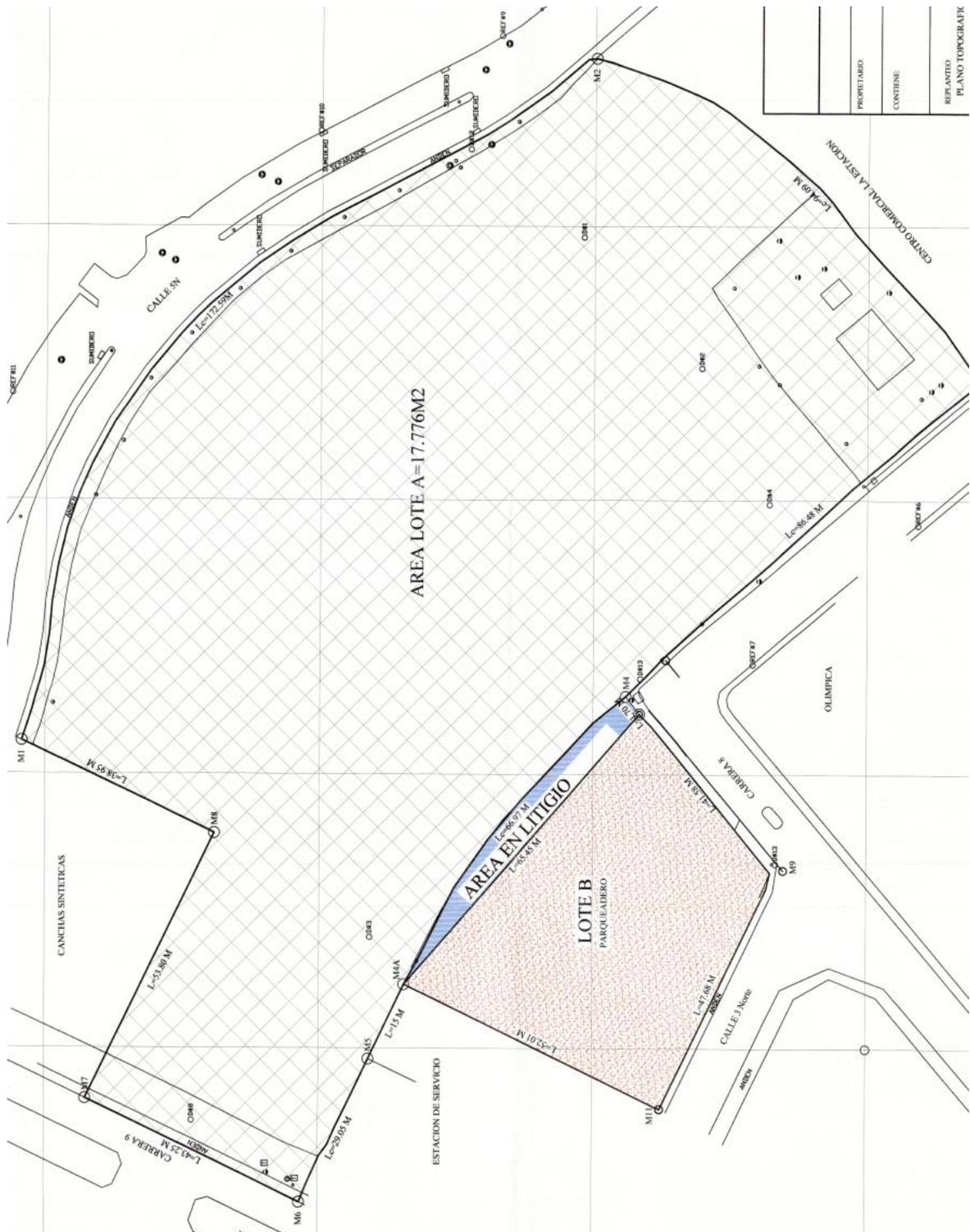
Dicho dictamen no fue tenido en cuenta por el fallador, por cuanto consideró, que la conclusión del experto sobre la diferencia en el área del terreno no es el propósito del juicio de deslinde, y que en todo caso, no se cuenta con elementos de prueba para determinar, que la diferencia de 12.19 mts a la que aduce el perito respecto del punto que divide a los bienes en litigio, corresponda a una modificación de linderos por el costado sur, que sea atribuible a la demandada, y por ende, estableció, que las colindancias de los lotes si concuerdan con aquellas descritas en la escritura pública 4821 del 2017, manteniendo incólume la línea divisoria allí estipulada.

4.2.5. Al formular la demanda de oposición a la línea divisoria establecida por el Juzgado, la FMM allegó **experticia elaborada por el topógrafo VICTOR MANUEL CHARÁ MUÑOZ**<sup>15</sup>, con sus correspondientes anexos, y **levantamiento planimétrico con fecha “mayo de 2018”** (aunque en la demanda se informa que corresponde al mes de julio de 2020), que en lo relevante, describe:

---

<sup>14</sup> Archivo 01 págs. 104 a 143 C01

<sup>15</sup> <https://drive.google.com/drive/folders/1Gv1WAlktYm2EM4ztCcHNqnasPJCQs2D?usp=sharing> (13 Dictamen pericial) C01



**LINDEROS LOTE "A":** Medidas de los linderos del lote "A" según levantamiento planimétrico:

No.	Lindero	Distancia en Metros	Colindancia
1	Del mojón M1 (en títulos punto F) al mojón M2 (en títulos punto G)	172,59	Calle 5N
2	Del mojón M2 (en títulos punto G) al mojón M3 (en títulos punto H)	94,09	Centro comercial "La Estación"
3	Del mojón M3 (en títulos punto H) al mojón M4 (en títulos punto M)	86,48	Vía interna CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR – COMFACAUCA
4	Del mojón M4 (en títulos punto M) al mojón M4A (en títulos punto B)	66,97	Lote "B" de propiedad de la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR – COMFACAUCA
5	Del mojón M4A (en títulos punto B) al mojón M5 (Borde construcción Estación de Servicio)	15	Estación de servicio
	Del mojón M5 (Borde construcción Estación de Servicio) al mojón M6 (en títulos punto C)	29,05	

6	Del mojón M6 (en títulos punto C) al mojón M7 (en títulos punto D)	43,25	Carrera 9
7	Del mojón M7 (en títulos punto D) al mojón M8 (en títulos punto E)	53,80	Canchas sintéticas
8	Del mojón M8 (en títulos punto E) al mojón M1 (En títulos punto F)	38,95	Canchas sintéticas

Coordenadas de los mojones lote "A":

No.	Elevación	Norte	Este	Descripción (Mojón)
1	0.00	762202.223	1052855.000	M1 (en títulos punto F)
2	0.00	762099.845	1052980.607	M2 (en títulos punto G)
3	0.00	762029.415	1052921.572	M3 (en títulos punto H)
4	0.00	762094.045	1052864.198	M4 (en títulos punto M)
5	0.00	762134.467	1052289.809	M4A (en títulos punto B)
6	0.00	762140.921	1052798.052	M5
7	0.00	762149.775	1052780.327	M6 (en títulos punto C)
8	0.00	762188.587	1052798.821	M7 (en títulos punto D)
9	0.00	762169.120	1052839.175	M8 (en títulos punto E)

**LINDEROS LOTE "B":** Medidas de los linderos del lote "B" según levantamiento planimétrico:

No.	Lindero	Distancia en Metros	Colindancia
1	Del Mojón M11 (en títulos punto A) al Mojón M4A (en títulos punto B)	52,01	Estación de Servicio
2	Del Mojón M4A (en títulos punto B) al Mojón M4 (en títulos punto M)	66,97	Lote "A" de propiedad de FUNDACIÓN MUNDO MUJER
3	Del Mojón M4 (en títulos punto M) al Mojón M9 (en títulos punto L)	41,58	Carrera 8
	Del Mojón M9 (en títulos punto L) al Mojón 11 (en títulos punto A)	47,68	Calle 3N

Coordenadas de los mojones del lote "B"

No.	Elevación	Norte	Este	Descripción (Mojón)
1	0.00	762094.045	1052864.198	M4 (en títulos punto M)
2	0.00	762067.604	1052832.094	M9 (en títulos punto L)
3	0.00	762087.649	1052788.951	M11 (en títulos punto A)
4	0.00	762134.467	1052289.809	M4A (en títulos punto B)

#### CONCLUSIONES:

Del análisis comparativo realizado sobre los datos y medidas consignados en los títulos tanto del lote "B", como del lote "A", a saber, escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017, de la Notaría Tercera del círculo notarial de Popayán, certificados de libertad y tradición 120-221856 (lote "B") y 120-221855 (lote "A") y licencia de subdivisión de predios con Radicación No.2570 del 12 de septiembre de 2017, expedida por la Curaduría Urbana No 1 de la ciudad de Popayán; y el levantamiento planimétrico realizado, se tiene que una de las diferencias más considerables es la que existe en el lote "A" sobre el lindero que colinda con el centro comercial "La Estación", es decir, entre los puntos G y H.

La distancia de este lindero descrita en los títulos es de 103,2 metros y en el levantamiento planimétrico fue de 94,09 metros. De este modo, la diferencia entre las dos medidas es de 9,11 metros, lo anterior quiere decir, que tal y como está en los títulos, el mojón H debería encontrarse dentro de la vía interna de la Caja de Compensación Familiar del Cauca – COMFACUACA.

Lindero (Lote A)	Distancia en títulos (en metros)	Distancia en levantamiento planimétrico (en metros)	Diferencia (en metros)
Del punto G al punto H	103,2	94,09	9,11

En el levantamiento planimétrico y por la situación antedicha, se observa que la ubicación del lindero formado entre los puntos M y H, se encuentra hacia el interior del lote "A", de donde debería estar conforme a los títulos; Al estar corrido el referido lindero H y M, implica que el lindero comprendido entre los puntos M y B, tampoco se encuentre ajustado a los títulos; esto debido a que el punto M se encuentra ubicado en un lugar incorrecto (al interior del lote "A"), haciendo que aquel lindero parta de un lugar "inexistente" a la luz de los títulos, para cerrar con

el punto B que es un punto obligado o fijo; lo anterior, puede corroborarse perfectamente con el levantamiento planimétrico del lote "B", en donde se observa que el punto M también se encuentra ubicado 1,70 metros hacia el norte, del lugar donde debería estar según los títulos, en perjuicio del lote "A".

En otras palabras, es completamente distinto el posicionamiento del punto M ubicado como lo manifiestan los títulos y el mismo punto M situado en el levantamiento planimétrico, es decir a como se encuentra en la realidad.

El problema planteado respecto al punto M, se ratifica con el levantamiento planimétrico del lote "B", donde la longitud de la línea (lindero) que une los puntos L y M es mucho mayor al especificado en los títulos; pues en el levantamiento planimétrico esta distancia es de 41,58 metros y la que reposa y manifiestan los títulos es de 39,88 metros, diferencia esta que implica por su valor que el punto M se encuentra corrido en detrimento o perjuicio del lote "A".

Lindero (Lote B)	Distancia en títulos (en metros)	Distancia en levantamiento planimétrico (en metros)	Diferencia (en metros)
Del punto L al punto M	39,88	41,58	1,70

**NOTA IMPORTANTE:** De conformidad con lo demostrado en los ítems que anteceden, vemos claramente que el lindero que une los puntos L y M del lote "B", se encuentra actualmente desplazado en 1.70 metros por el sector oriente ya que el occidente es un punto fijo, este desplazamiento en sentido sur-norte, como se puede constatar en el terreno y en el levantamiento planimétrico anexo al presente informe, hace que el punto M no se encuentre ubicado de acuerdo a los títulos; dicho de otra forma, el punto de partida del lindero entre los lotes "A" y "B", comprendido entre los puntos B y M, se encuentra mal ubicado tal como lo describe los títulos, toda vez, que el punto M, se encuentra corrido 1,70 metros hacia el interior del lote "A" (ver levantamiento planimétrico que anexo para su percepción).

Lo anterior también puede corroborarse con las coordenadas especificadas en la Licencia de Subdivisión de Predios, con Radicación No.2570 del 12 de septiembre de 2017, expedida por la Curaduría Urbana No 1 de la ciudad de Popayán; versus las halladas en el levantamiento planimétrico.

Punto	En licencia 2570 de 12/09/2017		En Levantamiento Planimétrico	
	Norte	Este	Norte	Este
Mojón M4 / en títulos punto M	762388.41	1052511.64	762094.045	1052864.198

El anterior cuadro, quiere decir que según las coordenadas, la ubicación del punto M se encuentra desplazada en **Latitud:** 2 grados; 26 minutos; 12.520 segundos **Longitud:** 76 grados; 36 minutos; 22.06 segundos y **Altura:** 1759.50 metros sobre el nivel del mar, aproximadamente, en perjuicio del Lote "A", es decir, en la proporción anunciada respecto de lo especificado en la Licencia de Subdivisión de Predios, con Radicación No.2570 del 12 de septiembre de 2017.

Por lo tanto, para que el lindero quede conforme a los títulos, sería conveniente la reubicación del punto M en una distancia de 1,70 metros hacia el sur y desde aquel trazar una línea recta hacia el punto B (M4A en levantamiento planimétrico), que es un punto obligado o fijo.

Como se puede observar, tras efectuar la labor de cotejo de la demarcación física que actualmente tiene el LOTE A, según levantamiento planimétrico, con las coordenadas del plano protocolizado con la EP 4821 del 20 de noviembre de 2017, **el topógrafo concluyó, que, en la realidad, el punto M no se halla situado en el lugar que le corresponde, por lo que es necesario reubicarlo para trazar la línea recta divisoria hacia el punto B.**

Y más adelante, en informe de respuesta<sup>16</sup> al dictamen presentado por la contraparte, el perito manifestó:

*“Del análisis comparativo realizado sobre los datos y medidas consignados en los títulos tanto del Lote B como del Lote A... los certificados de libertad y tradición... la licencia de subdivisión de predios... y el levantamiento planimétrico realizado, se tiene que:*

**1) La distancia del punto G-H descrita en los títulos es de 103,2 metros y en el levantamiento planimétrico fue de 94,09 metros. De este modo, la diferencia entre las dos medidas es de 9,11 metros, lo anterior quiere decir, que tal y como está en los títulos, el mojón H debería encontrarse dentro de la vía interna de la Caja de Compensación Familiar del Cauca – COMFACAUCA, es decir que el lindero H-M, al estar ubicado el punto H en una posición incorrecta, parte de un punto equivocado, alterando a su vez la ubicación del punto M, respecto de cómo debería estar según los títulos.**

**2) Al estar corrido el referido lindero H-M, implica que el lindero comprendido entre los puntos M y B, tampoco se encuentre ajustado a los títulos; esto debido a que el punto M se encuentra ubicado en un lugar incorrecto (al interior del lote A), haciendo que aquel lindero parte de un lugar equivocado, que no refleja lo descrito en los títulos, para cerrar con el punto B.**

**3) Lo anterior puede corroborarse perfectamente con el levantamiento planimétrico que obra dentro del proceso respecto del lote “B”, en donde se observa que el punto M también se encuentra ubicado 1,70 metros hacia el interior del lote “A”, del lugar donde debería estar según los títulos, en perjuicio del lote “A”, puesto que el lindero M-L tampoco respeta la distancia descrita en los títulos.**

**En otras palabras, es completamente distinto el posicionamiento que según los títulos debería tener el punto M, respecto de su posición actual demostrada en el levantamiento planimétrico, es decir a como se encuentra en la realidad”.**

4.2.6. A su turno, COMFACAUCA allegó **dictamen pericial elaborado el 24 de julio de 2020 por el ingeniero civil DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA<sup>17</sup>**, quien aseguró, que el levantamiento planimétrico del topógrafo VICTOR MANUEL CHARÁ MUÑOZ, contrastado con el certificado de tradición con M.I. 120-221856 y la escritura pública 4821 del 20 de noviembre de 2017, **“sitúa los puntos B y M de manera incorrecta”, y “le aumentan o le disminuyen a la longitud de los linderos del lote B”, pero NO explicó con suficiente claridad y precisión con apoyo en coordenadas o parámetros técnicos, por qué razón el posicionamiento de dichos puntos establecida por el otro perito, es equivocada.**

---

<sup>16</sup> Archivo 037 C01

<sup>17</sup> Archivo 033 C01

Simplemente se limitó a expresar en su interrogatorio, que en el levantamiento planimétrico contenido en el informe del topógrafo, el lindero B-M está representado en una curva, cuando la figura del plano indica que debe ser una línea recta, por lo que, según su dicho, basta con “enderezar” el cerco o alambrado. En ese sentido dijo: *“El punto B y el punto M no se necesitan mover... solo con mover el cerco ponerlo recto está ya dado”*, y **al ser indagado sobre si efectuó la medición en terreno de la distancia entre esos dos puntos, señaló: “no la verifiqué actual, porque yo pensé que usted iba ahí y esperaba sus órdenes para verificarlo, pero debe dar aproximadamente debe dar no va a dar exacto nunca da exacto”**. Además, aseguró, que los puntos B y M no han sido modificados, por información que le suministraron vecinos del sector.

En su informe, el ingeniero BRAVO MONTILLA adujo, que para determinar la línea divisoria, con apoyo en el plano anexo a la plurimencionada EP, y la Carta Catastral Urbana de Factura No. 86361 del 22 de mayo de 2019 del IGAC, se procede a *“Medir desde el lado sur del Lote B o Lote 703, su lindero occidental (A-B) con el predio 013, o sea con la Estación de Servicio, en una longitud de 50,83 m y se marca sobre el terreno el punto B... luego se mide la longitud del lindero sur del lote A, que separa al lote A o lote 702 de la vía interna de la sede de Comfacauca, en 76,63 m y se marca sobre el terreno el punto M... se procede luego a unir el punto M con el punto B y se obtiene la línea de deslinde la cual debe medir 79,16 m aproximadamente”*.

Es decir, que, de acuerdo con la medición del prenombrado experto, la línea trazada por el a quo en la diligencia de deslinde, si atiende a lo consignado en la EP.

4.3. Confrontadas ambas experticias de cara al título de dominio y demás documentos protocolizados con el mismo, considera la Sala que le asiste razón al extremo apelante, en cuanto a que el deslinde practicado por la primera sede no satisfizo la finalidad que se persigue en este juicio, de garantizar que los predios de propiedad de los contendientes adyacentes se encuentren demarcados conforme las sendas descritas en la EP; pues no otra cosa se concluye del informe presentado por el perito VICTOR MANUEL CHARÁ MUÑOZ, el cual ofrece mayor mérito de convicción para esta Corporación que aquel realizado por el ingeniero DIEGO FERNANDO BRAVO MONTILLA, dado que el primero se apoyó en un trabajo comparativo de la realidad espacial que ocupa el LOTE A, con aquello que se consignó en los

planos, sus coordenadas, y en el instrumento público de compraventa, determinando técnicamente que no existe correspondencia entre lo convenido por las partes y la ocupación física del bien, mientras que el segundo, ninguna comprobación o cotejo realizó con la demarcación actual del lote, y no suministró una explicación atendible, comprensible y fundada, del porqué los hallazgos, cálculos y conclusiones del otro experto eran incorrectos.

5. Así las cosas, teniendo en cuenta que la pretensión del deslinde tiene como objetivo que *“mediante sentencia judicial se ponga fin al estado de incertidumbre y se reconozca la realidad de la condición limítrofe, sin agregar o recortar nada a los derechos preexistentes”* <sup>18</sup>, se responde afirmativamente el problema jurídico propuesto, toda vez que las pretensiones de la demanda de oposición al deslinde incoada por la FUNDACION MUNDO MUJER, se hallan debidamente soportadas en los medios de prueba que ilustran sobre la falta de concordancia de la realidad material con lo plasmado en el título de adquisición, y en ese orden, se revocará la decisión apelada, para en su lugar, como se anunció líneas atrás, declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por COMFACAUCA, acceder a la modificación de la línea divisoria trazada por el a quo en la diligencia de deslinde realizada el 11 de marzo de 2020, atendiendo a las especificaciones contenidas en el informe pericial rendido por el topógrafo VICTOR MANUEL CHARÁ, y emitir los restantes ordenamientos que exige el inciso final del artículo 404 del C.G.P.

Dada la prosperidad de la alzada, y tras resultar vencida la demandada con esta decisión que revoca en su totalidad la sentencia del inferior, se impone irrogársele condena por las costas de ambas instancias en favor de su contraparte (Art. 365 numeral 4 <sup>19</sup>).

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

---

<sup>18</sup> CSJ SC10051-2014, 31 jul. 2014, rad. No. 47001-31-03-004-1997-00455-01 MP. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA.

<sup>19</sup> Y que en su orden prescriben que *“4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias”*.

Primero: REVOCAR el fallo proferido el 15 de abril de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán dentro del presente asunto, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo: En su lugar, se DECLARAN NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por COMFACAUCA, y se dispone **MODIFICAR la línea divisoria** fijada por el mencionado despacho en la diligencia de deslinde practicada el 11 de marzo de 2020, respecto de los predios de propiedad de las partes, distinguidos como LOTE A con M.I. 120-221855 y LOTE B con M.I. 120-221856, ambas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, cuyos linderos según escritura pública No. 4821 del 20 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaría Tercera de Popayán, son los siguientes:

LOTE A – Con un área de 18.252 mts<sup>2</sup>, cuyos linderos son: “Del punto B-C, en 43,89 metros por el occidente con la estación de servicio; del punto C-D en 42 metros, por el norte con la carrera 9A; del punto D-E en 53,87 metros, por el oriente con las canchas sintéticas; del punto E-F, en 43,75 metros por el norte con las canchas sintéticas; del punto F-G, en 173,05 metros por el oriente con la calle 5N; del punto G-H, en 103,2 metros por el sur, con el centro comercial “La Estación”; del punto H-M en 76,63 metros por el nor-occidente con la vía alterna sede COMFACAUCA; del punto M-B en 79,16 metros por el nor-occidente con el lote B y cierra”.

LOTE B – Con un área de 2507 mts<sup>2</sup> cuyos linderos son: “Del punto A-B en 50,83, por el norte con estación de servicio; del punto B-M en 79,16 metros, por el sur oriente con el lote A; del punto M-L en 39,88 metros con la carrera 8, del punto L-A, en 51 metros por el occidente con la calle 3N y cierra”.

Para esos fines, atendiendo las sugerencias expuestas por el perito VICTOR MANUEL CHARÁ MUÑOZ en el dictamen aportado con la demanda de oposición al deslinde<sup>20</sup>, **se ordenará relocalizar el PUNTO M “en una distancia de 1,70 metros hacia el sur y desde aquel trazar una línea recta hacia el PUNTO B (m4A en levantamiento planimétrico), que es un punto obligado o fijo”, verificando que dicho punto se posicione estrictamente según las coordenadas del plano aprobado mediante licencia de subdivisión de predios No. 2570 del 12 de septiembre de 2017<sup>21</sup>.**

---

<sup>20</sup> Link obrante en archivo 17  
<https://drive.google.com/drive/folders/1Gv1WAlktYm2EM4ztCcHNqnasPJCQs2D?usp=sharing> (13 Dictamen pericial) C01

<sup>21</sup> Link obrante en archivo 17  
<https://drive.google.com/drive/folders/1Gv1WAlktYm2EM4ztCcHNqnasPJCQs2D?usp=sharing> (4 licencia) C01

Tercero: Ordenar que, a expensas de las partes, se instalen los mojones en los puntos M y B mencionados en el punto anterior.

Cuarto: Una vez efectuado el amojonamiento decretado en el ordinal precedente, se ordena entregar a cada uno de los colindantes sus respectivos terrenos.

Quinto: Conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 404 del C.G.P., se ordena la protocolización del presente proceso, y la inscripción de este fallo en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios vinculados en este asunto.

Sexto: Disponer que el *a quo*, en su oportunidad, adopte todas las medidas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo aquí decidido.

Séptimo: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL CAUCA "COMFACAUCA", en favor de la FUNDACIÓN MUNDO MUJER. Cuando a ello se proceda por parte de la Secretaría del despacho de primer grado (Art. 366 C.G.P.), inclúyase como agencias en derecho correspondientes a la segunda instancia, la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554 de 2016).

Las agencias de la primera instancia serán fijadas por el Juez de primer nivel.

Octavo: Una vez ejecutoriado el presente proveído, y en vista de que las diligencias se remitieron a esta Corporación por medio digital, por conducto de Secretaría comuníquese la presente determinación al Despacho de origen, anexando también por dicho medio solamente la actuación correspondiente a la segunda instancia, efectuándose las desanotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA  
Magistrado ponente



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN  
Magistrada



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES  
Magistrado

AB.