TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA
SALA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE
MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Cartagena de Indias D.T. y C., doce de agosto de dos mil veintiuno

RADICACIÓN	13001-31-03-002-2018-00137-01.
PROCESO	OPOSICIÓN A DESLINDE Y AMOJONAMIENTO.
PROCEDENCIA	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.
DEMANDANTE	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.
DEMANDADO	CONSTRUCTORA VISTA AZUL S.A.S.
SENTENCIA No.	SC-10
APROBACIÓN.	Proyecto discutido y aprobado en cesión de 10 de agosto de 2021.

I.- ASUNTO A RESOLVER.

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada el 14 de octubre de 2020, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, dentro de la oposición a la diligencia de deslinde y amojonamiento formulada por la Fiscalía General de la Nación frente a la Sociedad Constructora Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S.

II.- ANTECEDENTES.

1.- La demanda inicial.

1.1.- Fundamentos fácticos. Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S., señaló que mediante escritura pública 1358 de 12 de mayo de 2017 de la Notaría Tercera de Cartagena, adquirió el dominio pleno y absoluto del denominado lote

1B, ubicado en el barrio Canapote, aledaño al puente Alfonso Romero Aguirre, identificado con matrícula inmobiliaria 060-205266 y número catastral 01-02-0491-00097-000.

Anotó que ese inmueble le fue cedido por la sociedad Promotora Terrazín S.A.S., la cual, a su vez, lo había recibido en dación en pago de parte de la Empresa de Desarrollo Urbano de Cartagena, Edurbe S.A., según escritura Pública 2354 de 4 de agosto de 2016 de la Notaría Séptima de Cartagena.

Ahora bien, continuó diciendo que en escritura pública 2444 de 31 de julio de 2017 de la Notaría Séptima de Cartagena, los anteriores propietarios de dicha heredad, vale decir, las sociedades Julio Rojano S.A.S. y Promotora Terrazín S.A.S., procedieron a aclarar que conforme a la multiplicación de las medidas de los linderos del bien inmueble, el área es igual a 1630 m2 y no a 234,91 m2, que erróneamente aparecen en la Resolución 1055 de 31 de octubre de 2012, que modificó el artículo 117 de la Resolución 0070 de 4 de febrero de 2011, ambas del IGAC, además de la actuación administrativa conjunta 001 de la Superintendencia de Notariado y Registro de 20 de mayo de 2010. Además, adujo que el IGAC aclaró el área mediante Resolución 13-001-1508-2016, de 18 de julio de 2016, ya que estaba mal calculada.

Ese lote limita con terrenos de la Fiscalía, lote 2 número 13-64, con matrícula inmobiliaria 060-265869 y referencia catastral 0010204910008000, con un área de 3343,8 m2, con los linderos y medidas señalados en la escritura pública 4203 de 5 de diciembre de 2011 de la Notaría Segunda de Cartagena.

El lindero de las dos propiedades, esto es, el sur del lote 1B ha sido rotado por la Fiscalía, abarcando un área de 667 m2, de manera que el terreno 1B, adquirido para vivienda de interés social, está parcialmente ocupado por la Fiscalía General de la Nación.

Finalmente, arguyó que con el predio 1B también colinda con lote del Edurbe S.A., en la vía marginal sur.

1.2.- Las pretensiones. Con fundamento en los hechos atrás resumidos, la sociedad inicialmente actora solicitó practicar la diligencia de deslinde y amojonamiento y fijar línea divisoria en la parte suroriental del lote de la demandante y nororiental del terreno de la demandada. Además, reclamó la fijación de mojones para fijar la línea divisoria y pidió dejarlo en posesión del lote, con arreglo a la línea fijada; declarar en firme el deslinde, y disponer la protocolización del expediente.

1.3.- Contestación de la Fiscalía General de la Nación. Preliminarmente señaló que en la escritura pública a través de la cual la sociedad Julio Rojano S.A.S. y Promotora Terrazín S.A.S. traspasaron el lote 1B, se estipuló que cualquier diferencia en la cabida *"no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes".*

También adujo que la Resolución 13-001-1508-2016 no corresponde con los soportes de la propiedad y la tradición del inmueble, ni con las consideraciones del IGAC, en la Resolución 13-001-0396-2018, en la cual se afirmó que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 060-265869 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, tiene una cabida de 3641 m2.

Aceptó que en la escritura pública que sirvió de título de dominio rezaba que su lote tenía 3348 m2, y que el lote 1B tenía 3321 m2, lo cual niega porque su lote tiene una cabida de 3641 m2, y dijeron que, a pesar de ser colindantes, no ha invadido el terreno de la parte actora.

Se opuso a las pretensiones de la demanda y con el fin de enervarlas consideró que su predio no se sobrepone a ningún lote, ni se ejerce ocupación ilegítima alguna. En esa medida, estimó que su terreno es tal cual consta en la escritura pública 1364 de 2 de junio de 1998 de la Notaría Cuarta de Cartagena.

De otro lado, sostuvo que las Resoluciones del IGAC son contradictorias, dado que, en una de ellas, la 13-001-0396-2018, asume que su heredad tiene

3641 m2, pero en la Resolución 13-001-1508-2016, el del actor mide 1630 m2, lo cual no corresponde con la realidad.

1.4.- Respuesta del Edurbe. Simplemente, adujo que no es propietario del predio colindante que se pretende alinderar

1.5.- Respuesta de los demás intervinientes. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi dijo que la mayoría de hechos no le constaban y agregó que según Resolución 13-001-0396-2018, el lote correspondiente a la Fiscalía tiene un área de 3641 m2.

Por su parte, el Ministerio del Interior planteó falta de legitimación en la causa por pasiva y, por ende, solicitó que se dictara sentencia anticipada y se le desvinculara del proceso.

La Agencia de Defensa Jurídica del Estado esgrimió que no debió ser citada, dado que no fue creada para intervenir en todos los procesos, sino que participa discrecionalmente.

2.- La decisión final en el trámite de deslinde y amojonamiento. La a quo adelantó la audiencia de deslinde y amojonamiento y luego de escuchar el testimonio técnico de Sonia Paredes Yucumá, así como la sustentación del dictamen pericial elaborado por el arquitecto Tulio Salcedo Otero, determinó que el lindero existente y fijado con muro de cierre del predio de la Fiscalía está invadiendo parte del predio del demandante. En esa medida, al lado izquierdo, mirando al norte, estableció el mojón con pintura a 2.17m del muto de la Fiscalía, y al lado derecho, mirando al norte, lo señaló a 19.67m del muro de la Fiscalía.

3.- La oposición al deslinde y amojonamiento. Al mencionado deslinde se opuso la Fiscalía General de la Nación con fundamento en que *"**[e]**l predio propiedad de la Fiscalía General de la Nación cuenta con un área física de 3.617 m2, según levantamiento topográfico aportado al proceso, el cual se ciñó a los muros existentes que si se compara con 3.641 m2 que es el área estipulada en*

la resolución N° 13-001-0396-2018 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi resulta una diferencia de 24 m2al construido."

Además, subrayó que el *"predio matriz, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 060-0171678 (folio cerrado), tiene un área de 12.700 m2, de conformidad con la escritura Pública N° 1.364 de fecha 2 de junio de 1998 de la Notaría Cuarta de Cartagena, posteriormente el EDURBE en calidad de propietario, mediante Escritura Pública N° 2727 del 12 de noviembre de 2002 de la Notaría segunda de Cartagena dividió el inmueble en 4 franjas, identificadas así: Lote A: Folio 060-199922 área 1.500 m2, propiedad de COORPORACIÓN ACCIÓN POR BOUBAR ACTUAR 'FAMIEMPRESAS'. Franja 1: Folio 060-199923 área 9.621,01 m2, propiedad de EDURBE. Franja 2: Folio 060-199924 área 678,99 m2, propiedad de EDURBE. Franja 3: Folio 060-199925 área 900 m2, propiedad de EDURBE."*

Y agregó:

"Posteriormente, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 060- 199923 con un área 9.621,01 m2, se fraccionó en 3 lotes mediante Escritura Pública N° 682 del 8 de mayo de 2003 de la Notaría Segunda de Cartagena, así: Lote 1: Folio 060-205264 con un área de 386,10 m2propiedad de LA ASOCIACIÓN NIÑOS DE PAPEL. Lote 1A: Folio 060 - 205265 (folio cerrado) con un área de 9.000 m2, propiedad del DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS. LOTE 1B: Folio 060-205266 con un área de 236,01 m2, propiedad de CONSTRUCTORA VISTA AZUL S.A.S.

Respecto al predio denominado Lote 2 propiedad de la Fiscalía General de la Nación, se desprende del Lote lA (precitado) que contaba con un área de 9.000 m2, el cual se dividió así: Lote: Folio 060-223543 con un área de 2.025 m2, propiedad de ACTUAR mediante Escritura Pública N° 1608 DEL 25 de octubre de 2006 de la Notaría Quinta de Cartagena. Lote 1: Folio N° 060-265392 con un área de 3.321,5 m2, propiedad del DISTRITO DE CARTAGENA mediante Escritura Pública N° 4203 del 5 de diciembre de 2011 de la Notaria Segunda de Cartagena en donde actualmente funciona la Casa de la Justicia de Canapote. Lote 2: Folio 060-265869 con un área de 3.343,8 m2mediante Escritura Pública N° 4203 del 5 de diciembre de 2011 de la Notaria Segunda de Cartagena

donde actualmente funciona la URI de la Fiscalía General de la Nación de Canapote."

Posteriormente, se refirió al predio de la parte demandante en el deslinde y, concretamente, señaló:

"El EDURBE entregó en dación en pago a JULIO ROJANO S.A.S Y PROMOTORA TERRAZIN S.A.S, mediante la Escritura Pública N° 2354 del 4 de agosto de 2016 de la Notaria 7 de Cartagena, el predio que actualmente es de la Sociedad Constructora Vista Azul, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 060-205266 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cartagena, el cual tuvo 3 áreas, así: Área: 236,01 m2: Mediante Escritura Pública N° 682 del 8 de mayo de 2003 de la Notaría Segunda de Cartagena. Área 234,91 m2: Mediante Escritura Pública N° 1551 del 7 de octubre de 2003 de la Notaría Quinta de Cartagena. Área 1.630 m2: Escritura Pública N° 2444 682 del 31 de julio de 2017 de la Notaría Séptima de Cartagena.

El área de terreno que entregó El EDURBE en dación en pago a JULIO ROJANO S.A.S Y PROMOTORA TERRAZIN S.A.S., fue de 234,91 m2.

Sorprendentemente y por el mismo valor cambian el área a 1.630 m2."

En esa medida, la opositora concluyó que la Sociedad Constructora Vista Azul S.A.S. no tiene certeza del área que reclama a la Fiscalía General de la Nación, ni existe certeza de que el área que reclama la Sociedad Constructora Vista Azul S.A.S. se encuentre en propiedad de la Físcalía General de la Nación, dado que *"es posible que el área que reclama se encuentre por el lado norte u otros colindantes, teniendo en cuenta que con el tiempo ha cambiado la morfología del predio matriz (vía pública y canal de aguas lluvias)".*

Por consiguiente, no se encuentra mérito jurídico al cambio de área del inmueble de la Sociedad Constructora Vista Azul, pues resultaría una diferencia de 1.395,09 m2 al área inicial, de manera que se estaría traspasando los linderos del predio contiguo.

En suma, pretendió se practicara *"el DESLINDE Y AMOJONAMIENTO del predio de mi representado FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN y de la*

SOCIEDAD CONSTRUCTORA VISTA AZUL S.A.S., a los cuales se refieren los hechos de la presente demanda, dirigido a fijar la línea divisoria de la parte NORTE del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 060 - 265869 y SUR identificado con matrícula inmobiliaria N° 060 - 2052266 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cartagena, deslinde que deberá efectuarse con la intervención de los peritos designados por su Despacho".

Y cumplida las formalidades legales, se fijen los linderos de los predios identificados con la matrícula inmobiliaria N° 060 - 26569 y 060 - 2052266 de la Oficina de instrumentos Públicos de Cartagena, haciéndose construir los mojones que sean indispensables para marca visiblemente la línea divisoria entre ellos.

4.- La sentencia apelada. Admitida la oposición al deslinde y negadas las solicitudes de vincular al IGAC, como litisconsorte necesario, y a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, como llamada en garantía, se surtió el trámite pertinente hasta el instante de definirse mediante sentencia en la cual se admitió la oposición de la Fiscalía General de la Nación y, como consecuencia de ello, se dispuso *"que la línea divisoria entre los inmuebles identificados con los FMI: 060-205266 y 060-265869, corresponde a la que viene separando dichos predios con anterioridad a los mojones señalados en la diligencia del 31 de enero del 2020, los cuales quedaran a partir de la ejecutoria de esta sentencia en posesión de sus propietarios según lo dicho, y así mismo se ordena el registro del acta y la protocolización del expediente".*

En sustento de lo anterior, la a-quo adujo inicialmente que no tiene competencia para cuestionar las decisiones del IGAC, y después de ellos realizó un estudio cronológico de las escrituras públicas, que condujeron al dominio de cada una de las partes.

Adicionalmente, sostuvo que las mencionadas Resoluciones del IGAC, aunque no se podían juzgar, habían alterado las áreas del predio matriz, así como habían afectado a todos los propietarios. Del mismo modo, se valoraron los estudios técnicos anexos al expediente, de los cuales concluyó que el área

del lote matriz era mayor; que las Resoluciones del IGAC no eran coherentes, y que el dictamen del arquitecto Tulio Salcedo Otero únicamente había contemplado los títulos del actor inicial.

En esa medida, el análisis de todos los títulos, sumado a que los testigos son los propietarios anteriores del predio 1B, determinó que la línea divisoria traza en la etapa de deslinde no podía sostenerse.

Por tanto, negó las excepciones y declaró próspera la oposición de la Fiscalía, en los términos antedichos.

5.- La apelación. La sociedad Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S., apeló dicha decisión y, con miras a una revocatoria en segunda instancia, sostuvo que la a-quo había incurrido en errores de hecho y de derecho en la valoración de las pruebas, esto es, violó los cánones 176 y 403 del Código General del Proceso.

Censuró que se hubiera valorado el testimonio técnico de la ingeniera Sonia Paredes Yucumá, dado que es empleada de la Fiscalía General de la Nación, lo que la hace una testigo sospechosa y, por ende, su análisis se debía hacer con mayor rigor, el que no hizo la a quo.

Igualmente, dice que fue inadecuada la valoración del dicho del perito Jorge Eliecer Gaitán Torres, al tiempo que se había desconocido el trámite para la corrección de áreas mal calculadas. Además, la licencia de construcción pedida por la Fiscalía era para un predio de 3321 m2, no de 3617 m2, razón por la cual la decisión debió ser diferente.

De otro lado, adujo que el Juzgado había tergiversado la Escritura Pública 1358 de 22 de mayo de 2017, de la Notaría Tercera de Cartagena, mediante la cual la sociedad Vista Azul S.A.S. había adquirido un predio de 1630 m2, y desconoció la escritura pública 2354 de 4 de agosto de 2016, de la Notaría Séptima de Cartagena, según la cual el predio 1B era de 1630 m2, mientras el

de la Fiscalía tiene 3343,8 m2, conforme escritura pública 4203 de 5 de diciembre de 2011, de la Notaría Segunda de Cartagena.

También argumentó que la juez desconoció que la demandante opositora ha mudado el lindero con la sociedad Vista Azul en una franja de 667 m2. De hecho, esgrimió que la Resolución del IGAC, que le dio más metros a la Fiscalía, no fueron medidos atendiendo los títulos, sino los cercos puestos en terreno, de manera que al determinar un área mayor se tomaron parte del lote de la sociedad.

A tono con lo anterior, comentó que la a quo no había tenido en cuenta los documentos allegados por derecho de petición, fuera de que *"arrinconó"* los testimonios de los testigos Eduardo Román y Julio Rojano.

III. CONSIDERACIONES.

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES. Revisada la actuación cumplida se observa que la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal (objeción al deslinde y amojonamiento), ante juez competente, y está demostrada la capacidad para ser parte y para comparecer al plenario, tanto por activa como por pasiva.

2.- LA ACCIÓN JUDICIAL DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO Y SU OBJECIÓN. Conforme la preceptiva del artículo 900 del Código Civil, todo propietario tiene el derecho de solicitar y obtener la individualización específica de su predio frente al de su vecino, esto es, *"[t]odo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá obligar a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes".*

Así las cosas, cuando la incertidumbre campea en tratándose de líneas de separación de dos predios colindantes que no presentan construcciones medianeras entre sí, el legislador patrio consagró la acción de deslinde y amojonamiento, destinada a establecer la cabida y linderos correctos de los

predios vecinos y, por supuesto, ya en una fase especial, a fijar unos mojones, hitos o señas que den cuenta de la frontera, hasta ese momento incierta o discutida.

En la primera etapa, que la doctrina ha denominado especial (artículos 400 y 401 del CGP), el juzgador se dedica a efectuar un concienzudo estudio de títulos, pues le corresponde auscultar la titularidad que deben tener los litigantes enfrentados sobre cada uno de los bienes colindantes, aunque puede acudir a otras pruebas sí, por ejemplo, una de las partes es poseedora, o si existen testigos que puedan aclarar los linderos o los datos que aparezcan en los mencionados documentos, al tiempo que debe determinar la legalidad o ilegalidad de la marcación actual y disputada, lo cual supone la especificación de la cabida de cada lote, en cuya virtud se pueda establecer con exactitud el sitio de la línea divisoria, que posteriormente se habrá de fijar en el trámite, con carácter permanente y visible.

De ese modo, como la acción es generalmente entre dueños, es evidente que ellos reconocen sus correspondientes derechos, por lo que la jurisprudencia ha establecido que esta acción es de linaje real, inmueble, imprescriptible, facultativa y vinculante, de tal suerte que, ejercida y finiquitada, incluso si hay oposición, al final del día los sujetos procesales quedan conminados a aceptar el límite trazado.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha establecido:

"La acción por medio de la cual se hace efectivo este 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. Por eso la ley le ordena dejar 'a las partes en posesión de los respectivos terrenos, con arreglo a la línea, si ninguna de las partes se opone' -artículo 464 del Código de Procedimiento Civil- o como obvio, cuando no triunfa la oposición' (G.J CIX, 148).

El deslinde es una típica contención entre propietarios o titulares de derecho real de terrenos contiguos, y quien promueve una acción de este linaje está reconociendo el derecho de dominio o propiedad del demandado, aunque pretende que por la jurisdicción y por la vía del proceso correspondiente se determine de manera definitiva cuál es la línea material o espacial que divide o separa sus predios que hasta ese momento es confusa, equívoca e incierta" (CSJ SC, sentencia de 14 de agosto de 1995, exp. No. 4040).

Por lo tanto, el proceso tiene dos etapas, la primera de ellas, la especial, se destina a verificar la viabilidad del deslinde (arts. 400 a 403 del CGP), lo que implica un estudio de títulos y el hecho de descartar que, amén de la vecindad, no existan construcciones medianeras y procede a la colocación de los mojones o señales respectivas, mientras la segunda u ordinaria (artículo 404 del CGP), se dedica al estudio de la oposición formal al deslinde decretado, o sea, el proceso declara y ejecuta lo dispuesto en una misma diligencia, todo ello para zanjar de fondo la disputa, al menos ello es así cuando no hay oposición y si la hay se mantienen los bienes en posesión de los sujetos procesales y se abre una nueva discusión, que al final termina indicando el lindero cuestionado.

3.- CASO CONCRETO. En el evento que ocupa la atención del Juzgado se observa que en el trámite especifico de deslinde y amojonamiento se practicaron dos probanzas, con fundamento en las cuales se fijó la línea limítrofe.

Ciertamente, en la diligencia de deslinde se recibió la declaración de la Ingeniera Sonia Paredes Yucumá, quien al minuto 3:45 de la diligencia señaló:

"En el año, octubre de 2018, se realizó una solicitud por parte de la oficina de asuntos jurídicos del CTI de la ciudad de Bogotá, donde se solicitaba el levantamiento del lote de la Fiscalía, en donde funciona la URI de

Canapote, junto con el levantamiento del predio matriz, de donde se segregó el lote de la URI. En la semana del 28, si no estoy mal, en octubre de 2018, se realizó el levantamiento topográfico con equipo GPS y estación total, por el método de posicionamiento estático de radicación del predio de Canapote, donde se determinó que la Fiscalía cumple con sus distancias, áreas y linderos".

Adicionalmente, en esa audiencia se llevó a cabo la contradicción del dictamen pericial allegado con la demanda que dio curso al trámite de deslinde. Declaró, entonces, el arquitecto Tulio Salcedo Otero, quien adujo:

"Haciendo la superposición en base a las imágenes satelitales, encontramos que en el año 2006 aparece una imagen muy parecida o que concuerda con lo que aparece en la carta catastral. Se hace la superposición y se estima que la esquina donde estamos parados (límite sur occidental del predio de los actores), o sea 2 mts siguiendo hacia el sur por la Carrera 11, 2 mts con 12,76 cms hacia el sur, tomando de la calle 60, 19,67 mts, serían los dos puntos clave para marcar esa línea divisoria. Encontramos y se deduce que hay un área estimada, tomada por la Fiscalía, de 667 m2. Es más, según las escrituras y según el certificado de tradición y libertad, el predio de Vista Azul tiene un área de 1630 m2" (minuto 16:40).

Además, adujo que tuvo en cuenta la escritura pública 1358 de 12 de mayo de 2017, de la Notaría Tercera de Cartagena y la ficha catastral, *"nada más"*, aunque consideró unas imágenes satelitales, tomadas de Google Earth.

Básicamente, con fundamento en la versión del perito Salcedo Otero se trazó la línea divisoria de los dos lotes, en la cual se dijo que la Fiscalía General de la Nación había invadido, con las instalaciones del parqueadero, parte del lote 1B de Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S. Por ello, en el lindero sur occidental de la propiedad del entonces promotor se fijó el mojón 2 metros abajo, dentro del predio de la Fiscalía, y el predio sur oriental varió en 19 metros, dentro del predio de la Fiscalía.

Precisamente, contra ese cambio se edificó la oposición del ente investigativo, dado que, si bien parece elocuente el dicho del perito Tulio Salcedo

Otero, a la postre no hay evidencia genuina de que la Fiscalía hubiese invadido el predio de Vista Azul.

Ciertamente, aun cuando se descarten las conclusiones a las cuales arribó la ingeniera Paredes Yucumá, por ser empleada de la Fiscalía, lo cierto es que hay pruebas, en virtud de las cuales se puede colegir que la Fiscalía no ha invadido el predio 1B de la sociedad Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S.

La primera de ellas es el informe presentado por el testigo técnico Jorge Eliecer Gaitán Torres, quien se dedica al estudio de títulos, hace levantamientos topográficos, analiza las fichas catastrales y hace estudios de prediales. Tanto es así que tiene una empresa dedicada a esas actividades.

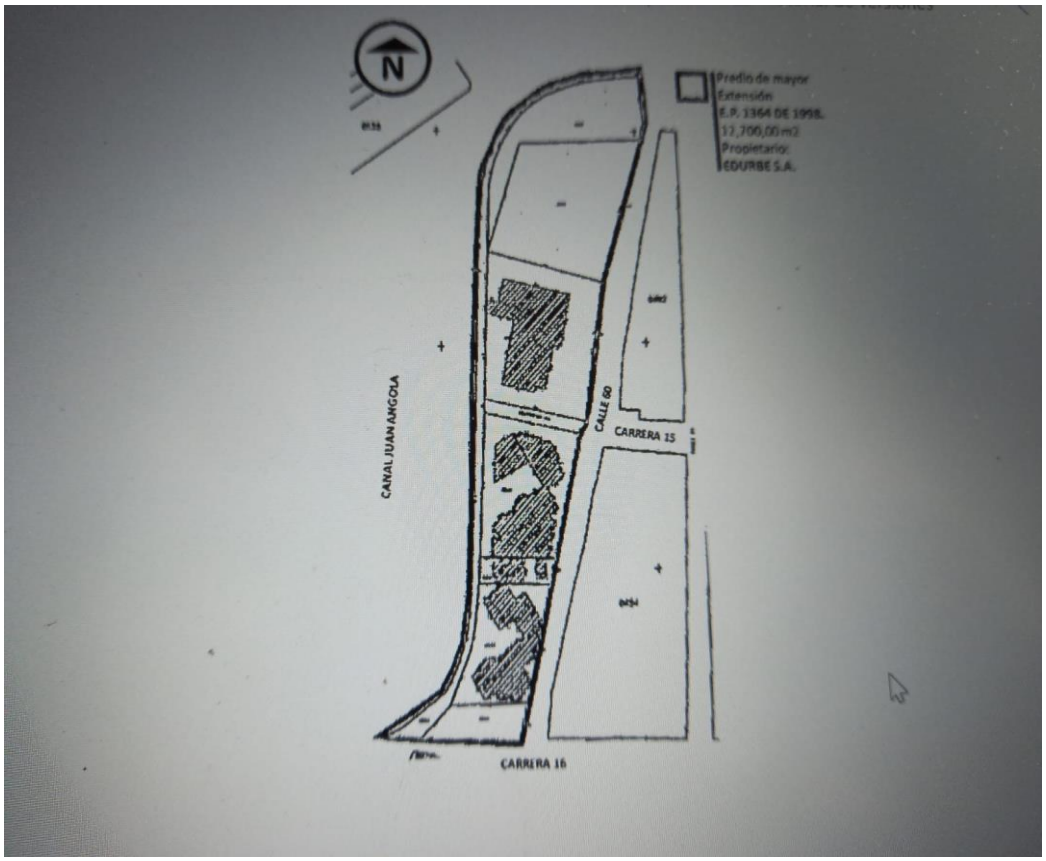
Con relación a este caso, sostuvo que el predio norte de la Fiscalía había tenido varias áreas en corto tiempo. En esa medida, en la escritura pública 2354 del 4 de agosto de 2016, de la Notaría Séptima de Cartagena aumentó su cabida y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi emitió dos resoluciones que, en su concepto, llevan a una controversia cartográfica.

Además, señaló en el minuto 29:36 de la audiencia de este proceso, que el plano del predio matriz no coincide con el lote existente en la realidad, de suerte que no se explica la manera como el IGAC llegó a las conclusiones vertidas en las resoluciones mencionadas.

También realizó una cronología gráfica del terreno mayor, el cual sintetizó de la siguiente manera:

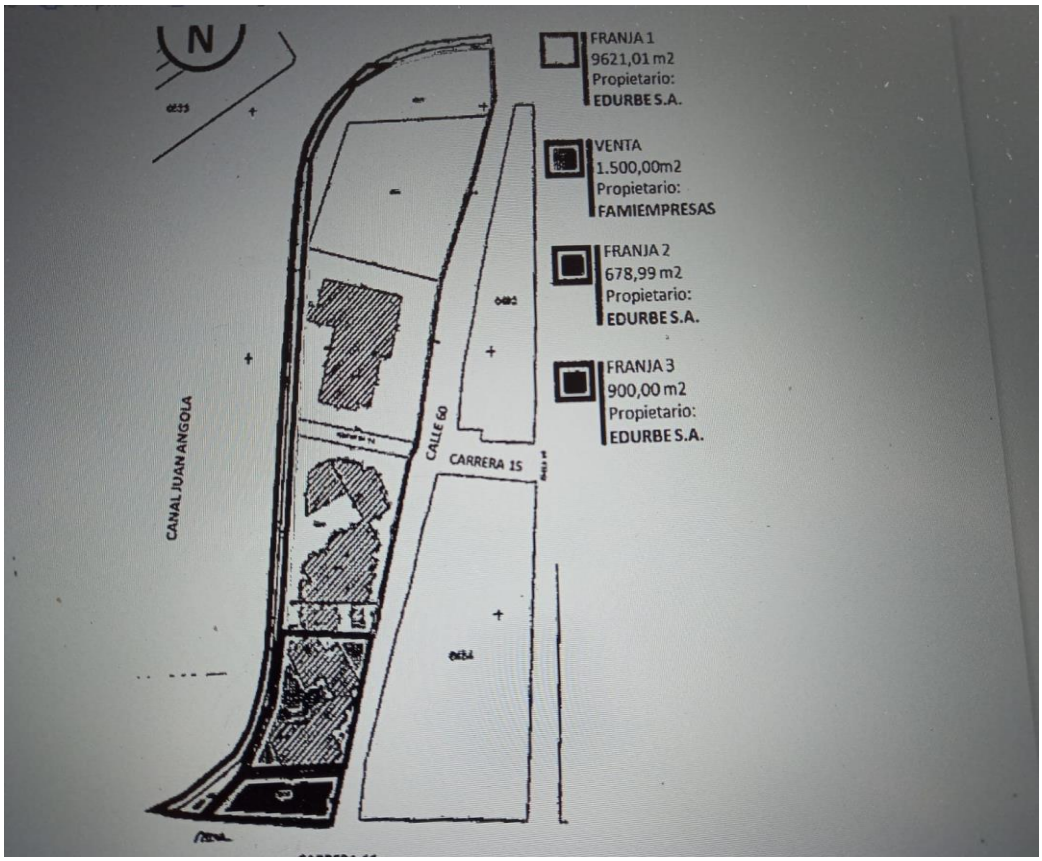
"PRIMER MOMENTO— PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN. Se evidencia el predio de mayor extensión con una dimensión de 12.700m2, especificado en la Escritura Pública N°1364 del 2 de junio de 1998, en la notaria N°4 de Cartagena.

El plano es el siguiente:



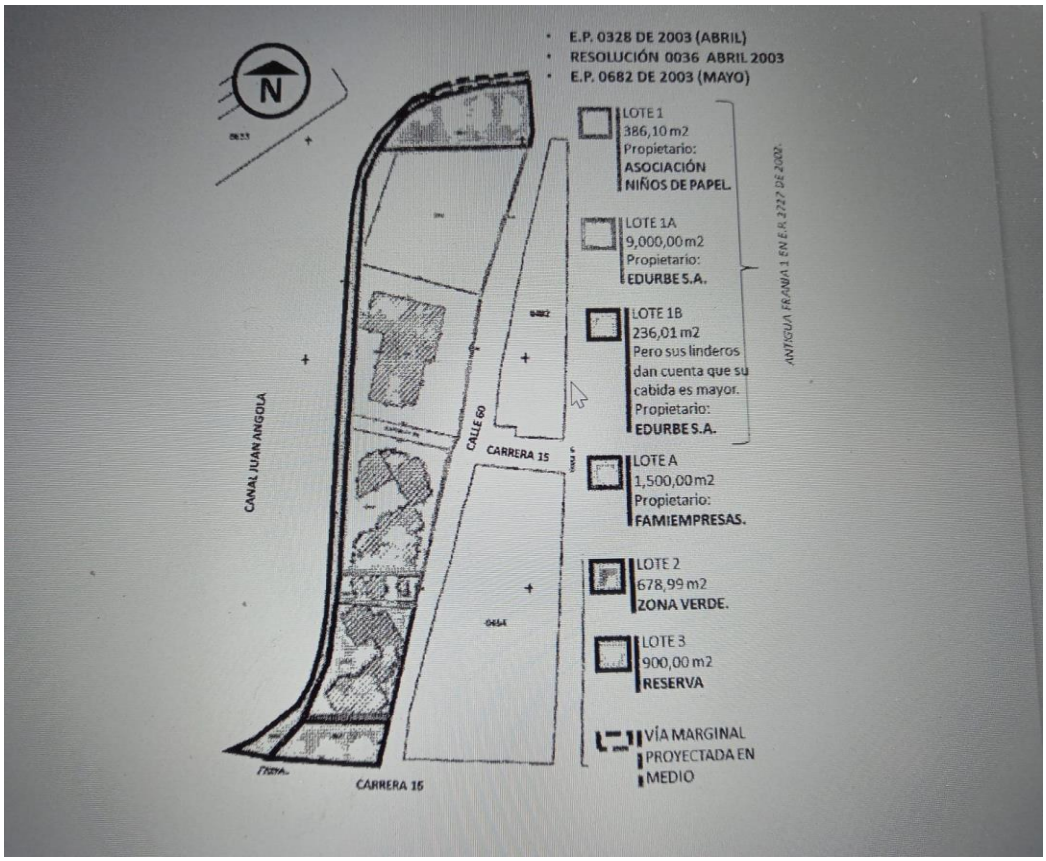
SEGUNDO MOMENTO — DIVISIÓN INICIAL. El predio de mayor extensión sufre una división en 3 franjas y se realiza una posterior venta parcial inicial de 1.500m2(Franja 2), de 22 acuerdo con la Escritura Pública 2727 del 12 de noviembre de 2002", donde la FRANJA 1 tenía 9621,01 m2 Propietario: EDURBE S.A. VENTA de 1.500,00m2 Propietario: FAMIEMPRESAS. La FRANJA 3 tenía 678,99 m2 Propietario: EDURBE S.A. y la FRANJA 3 tenía 900,00 m2 Propietario: EDURBE S.A.

El plano es el siguiente:



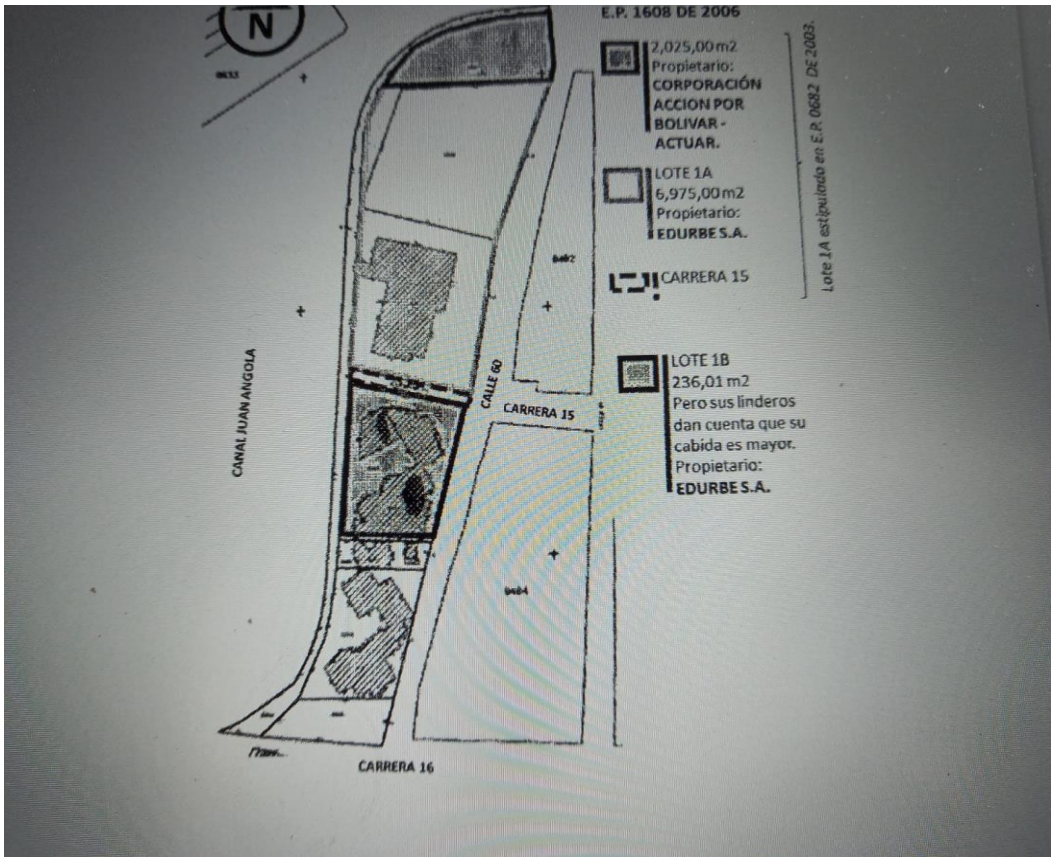
"TERCER MOMENTO — NUEVA SUBDIVISIÓN Y AJUSTE LINDEROS. Acorde con una licencia de urbanismo en la modalidad de subdivisión con la que contaba previamente el predio de mayor extensión se establecen los linderos de los predios que lo conformaban y se establece una subdivisión en tres lotes del área establecida en la Escritura. Pública 2727 DE 2002 como Franja 1", donde el LOTE 1B tenía 236,01 m2 Pero sus linderos dan cuenta que su cabida es mayor, Propietario: EDURBE S.A.

El plano es el siguiente:



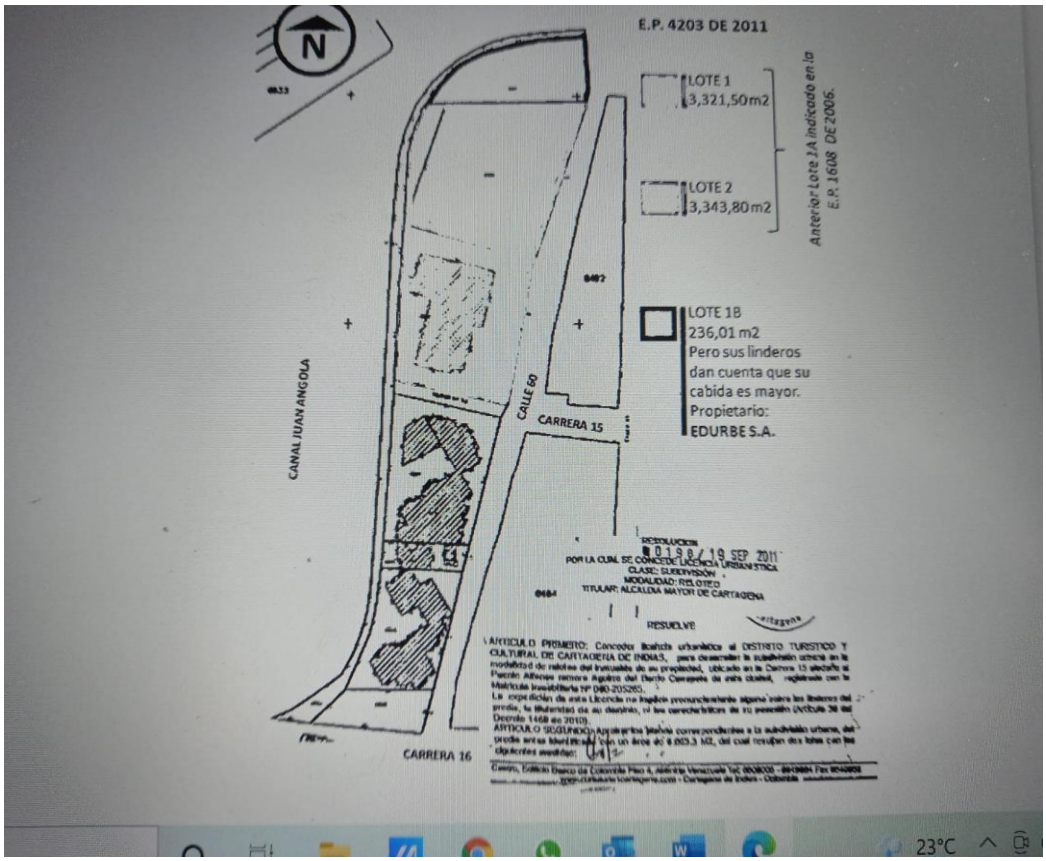
"CUARTO MOMENTO — SUBDIVISIÓN INICIAL LOTE 1A. Se realiza una venta de una porción de terreno que hacía parte del Lote 1A establecido en la Escritura Pública 0682 de 2003, a Corporación Acción Por Bolívar - Actuar. Se menciona por primera vez la carrera 15 dentro del lote previamente citado". Además, indica que el LOTE 1B tenía 236,01 m2, pero sus linderos dan cuenta que su cabida es mayor. Propietario: EDURBE S.A.

El plano es el siguiente:



"QUINTO MOMENTO — SEGUNDA SUBDIVISIÓN LOTE 1A. Se realiza una subdivisión del lote 1A en dos inmuebles denominados Lote 1 y Lote 2.", y reitera que el lote 1B tenía 236,01 m2, pero sus linderos dan cuenta que su cabida es mayor. Propietario: EDURBE S.A. (Ver folios 30 a 34, archivo tres del expediente digital).

El plano es el siguiente:



En la audiencia, el experto estimó, además, que en el levantamiento topográfico, el lote de la Fiscalía supera la cabida original, o sea 3343 m2, pero igualmente consideró que el predio de la sociedad Vista Azul o Arvi Group podía tener otra área, lo cual obedece a que el globo mayor también tiene un área superior. Incluso, agregó que en el fundo completo no se había contemplado la construcción de la Carrera 15, dado que fue trazada posteriormente, pero no desagregada.

En suma, concluyó, como lo había hecho en su informe, diciendo que *"se recomienda iniciar las actuaciones administrativas necesarias para dar claridad y coherencia entre las resoluciones IGAC Nos.: 13-002-1508 de 2016 y 13-001-0396-2018. En cuyo ejercicio se considere la temporalidad de los actos administrativos antes referidos y que su comparación cartográfica no genere sobre posición entre los inmuebles que atendieron las resoluciones. Al igual que el desarrollo de un estudio general de topografía que considera la totalidad del predio y permita con precisión establecer las áreas de las unidades jurídicas que fueron objeto de mutación"* (fl. 39, archivo 3 del expediente digital).

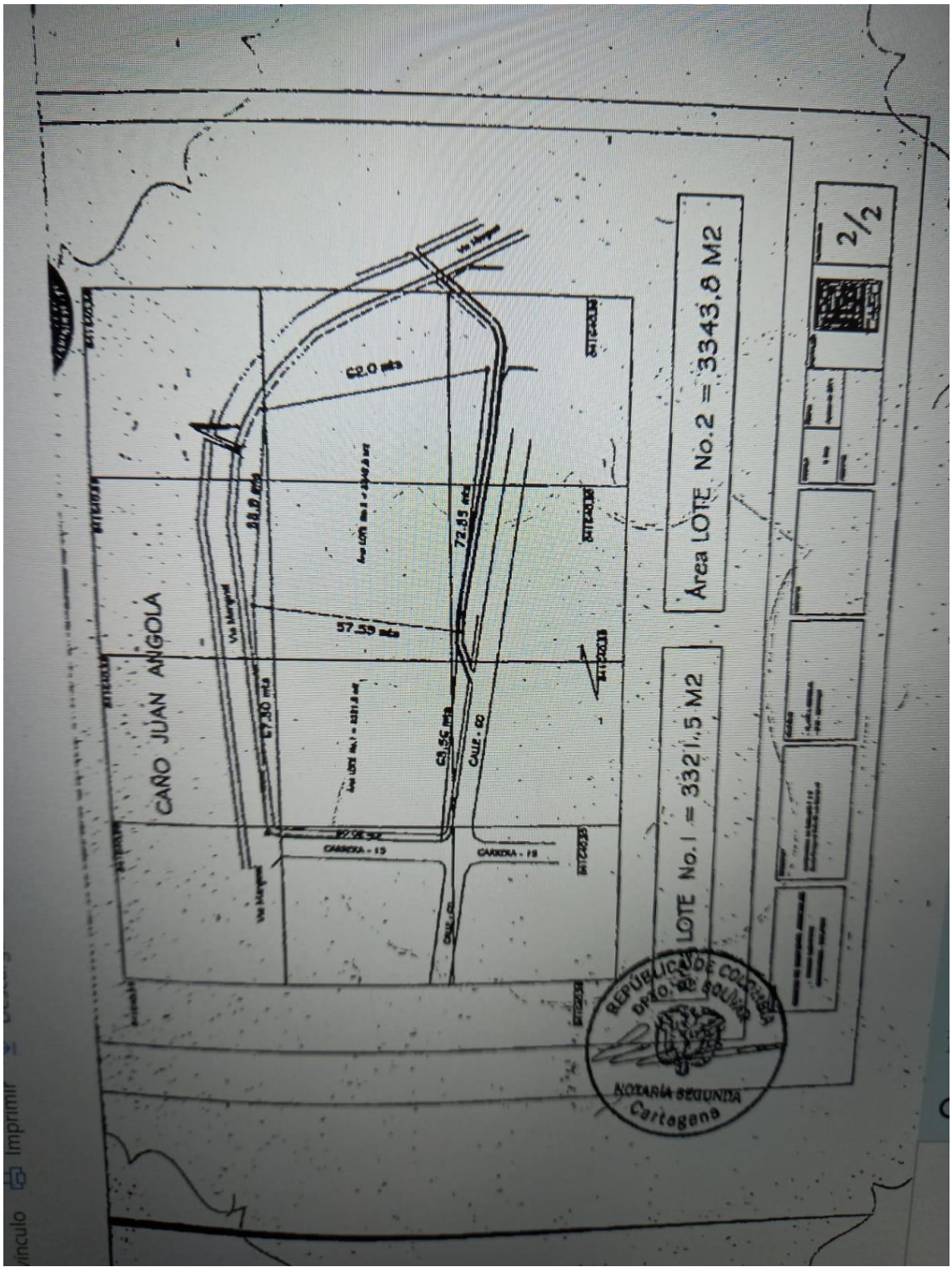
De esta prueba se deduce que realmente no hay certeza de que la Fiscalía haya cambiado, alterado o de alguna manera, modificado los linderos con relación al predio de la sociedad Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S., y aunque finalizando su intervención en la audiencia expresó que *"el predio de ellos tiene un área, es decir, que la figura del predio donde hoy nos entrega la Fiscalía, que es el levantamiento topográfico, estimo que se está haciendo superposición sobre una parte de la propiedad del lote norte de ustedes (Fiscalía), es decir que la Fiscalía tiene una parte del predio ocupado del vecino"* (min. 49:02 audiencia, expediente verbal), al final del día no hay real evidencia de la supuesta invasión predial por parte de la Fiscalía.

Sobre el particular, nótese que en la escritura pública 568 de 23 de febrero de 2015, de la Notaría Tercera de Cartagena, mediante la cual el Distrito de Cartagena de Indias D.T. y C. cedió a la Fiscalía General de la Nación, en forma gratuita, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 060-265869 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, se incluyeron los siguientes linderos: *"Por el NORTE, con zona verde municipal y mide sesenta y dos metros; por el SUR, con Lote 1 y mide cincuenta y siete (57) metros con cincuenta y nueve (59) centímetros; por el ESTE con la avenida San Pedro o Calle 60 y mide setenta y dos metros con treinta y cinco centímetros; por el OESTE, con Vía Marginal y mide cincuenta y tres (53) metros con nueve (9) centímetros."* (fl. 11, archivo 4 del expediente digital).

Y en la escritura pública número 4203 de 5 de diciembre de 2011, de la Notaría Segunda de Cartagena, visible a folio 48 a 53, archivo 4 del expediente digital, por medio de la cual la Alcaldía de Cartagena subdividió el denominado lote 1 A, conformó dos predios, uno de 3.321,5 m2 y otro de 3.343,8 m2, alinderados de la siguiente manera:

> *"LOTE 1: Con área de 3.321.5 M2., cuyos linderos y medidas especiales son: Por el NORTE., con LOTE 2 y mide 57.59 metros; por el SUR, con Carrera 15 y mide 50.00 metros; poro el ESTE, con la Avenida San Pedro o Calle 60 y mide 83.56 metros; por el OESTE Con Vía Marginal y mide 67.3 metros.*

LOTE 2: Con área de 3.343.8 M2.- , cuyos linderos y medidas especiales son: Por el NORTE, con zona verde municipal y mide 62.0 metros; por el SUR, con Lote 1 y mide 57.59 metros; por el ESTE con la Avenida San Pedro o Calle 60 y mide 72.35 metros; por el OESTE, con Vía Marginal y mide 53;9 metros". Incluso, se protocolizó el siguiente plano.



De este antecedente emerge claro que los predios de los litigantes, otrora conformaron un globo de terreno de 3.343,8 m2, mientas el otro terreno subdividido tenía 3.321,5 m2. Luego, no es posible asumir que el predio de 3.343,8 m2 en 2011 tenga en la actualidad 1.630 m2 de Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S., y 3.641 m2 de la Fiscalía General de la Nación, pues ello significaría que el predio mayor de 2011 tendría 5.271 m2, lo que no se compadece con la realidad. De hecho, si el predio de la promotora del deslinde tuviera una cabida de 1630 m2, la otra fracción tendría 1,713,8 m2, es decir, estarían subdivididos casi por mitades, lo que dista de los planos, escrituras y demás áreas acreditadas en el expediente.

En esa medida, aunque la Fiscalía hubiera pedido licencia de construcción sobre una heredad de 3.641 m2, lo cierto es que dicha dimensión es errada, pero no por abarcar terrenos de Arvi Group S.A.S., sino por sobrepasar el área mayor, producto de la referida subdivisión. En últimas, sería un error craso en el área señalada por la Fiscalía, pero eso no conlleva, per se, a deducir una invasión del predio vecino.

De otro lado, más allá de las dudas generadas por los peritos que intervinieron en la causa, lo cierto es que en las escrituras citadas la Fiscalía adquirió el lote respecto del cual se pretende el deslinde y éste, desde sus linderos y medidas indica una forma de cuadrilátero, pero no de cuadrado, dado que uno de los lados, el ESTE para ser exactos, limita con la avenida San Pedro o Calle 60 y mide setenta y dos metros con treinta y cinco centímetros; mientras que por el OESTE linda con Vía Marginal que mide cincuenta y tres (53) metros con nueve (9) centímetros, es decir, uno de los lados es mas largo que el otro.

Lo dicho en precedencia se opone a lo establecido en el deslinde inicial, que culminó fijando unos límites en los cuales el terreno de la Fiscalía tenía una forma de cuadrado, cuando, desde un inicio, vale decir, desde el título inicial que exhibe la Fiscalía General de la Nación, éste mostraba una forma de cuadrilátero, cual se ve en los distintos informes presentados en el plenario, como el del ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, visible a folios 15, 30 y 31, archivo 3 del

expediente digital, o los comentados por la ingeniera Sonia Paredes Yucumá (min. 1:16:47 y 1:27:00).

Ahora bien, se le halla razón a la a-quo cuando cuestiona la experticia del arquitecto Tulio Salcedo Otero, dado que no analizó todos los títulos y solamente se basó, para su informe en la escritura pública 1358 de 12 de mayo de 2017, de la Notaría Tercera de Cartagena y en la ficha catastral, pero sin considerar otros documentos.

Pasando a otro punto de la alzada, con relación a los testimonios de Julio Carlos Rojano Martínez y Eduardo Román Martínez, es evidente que sus dichos no afectan el estudio pericial pretérito, así como no dan al traste con los linderos visibles actualmente, en tanto se circunscriben a decir que a ellos les entregaron el predio 1B, con 1630 m2, pero no dicen que esa área corresponda con lo establecido en alguna Escritura Pública, de las mencionadas en el deslinde, y cuando arguyen que el predio mostrado estaba cercado con tejas de zinc, no es posible colegir que tal demarcación implicara que el terreno estaba siendo invadido por la Fiscalía General de la Nación.

En conclusión, es claro que el deslinde inicial, a la luz de la prueba militante en el infolio, no podía mantenerse, máxime cuando el predio adquirido por la Fiscalía se muestra actualmente igual, mientras en denominado lote 1B ha sufrido constantes y abruptos cambios respecto del título inicial.

IV.- CONCLUSIÓN.

Así, estas consideraciones bastan para concluir que la oposición debía prosperar y, en esa medida, la sentencia apelada debe ser confirmada.

Finalmente, como es evidente la participación de la Fiscalía General de la Nación en este trámite conexo, se condenará en costas a la sociedad Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S. Como agencias en derecho, correspondientes a este grado, se fijará la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales

vigentes, acatando lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554, expedido por la Consejo Superior de la Judicatura.

V.- DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**, **SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILI**A, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia apelada, de fecha, procedencia y contenido ya descritos. **COSTAS** a cargo de la sociedad Vista Azul S.A.S., hoy Arvi Group S.A.S. Como agencias en derecho, correspondientes a este grado, se fija el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

Firmado Por:

Mario Alberto Gomez Londoño
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar

Marcos Roman Guio Fonseca
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar

John Freddy Saza Pineda
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil Familia

Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **679cef1e2d0a132d44d01ba731498d8b027bbd64ce24d83b58d354a4284e98b6**

Documento generado en 12/08/2021 03:56:53 PM