

**S-2021**

**Proceso:** Ordinario.  
**Demandante:** María Isaura García Vélez  
**Demandado:** Urbanización Rocío de la Montaña  
**Procedencia:** Juzgado Segundo Civil del Circuito.  
**Radicado:** 05266 31 03 **002 2006 00361** 01  
**Asunto:** Confirma sentencia de primera instancia  
**Tema:** Deslinde y amojonamiento.

**TRIBUNAL SUPERIOR  
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, treinta (30) de agosto del dos mil veintiuno (2021).

**Objeto de la providencia.** Resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del 22 de agosto de 2014, proferida por el señor Juez Segundo Civil del Circuito de Envigado, en el proceso de la referencia.

**I. ANTECEDENTES**

**1. Los predios:** i) Lote de terreno de propiedad en un porcentaje del 50% de María Isaura García Vélez; y el restante cincuenta por ciento de propiedad de Hernando Antonio, Carlos Alberto, Abelardo, Marina del Socorro, Alicia de Jesús, Guillermo Antonio, Lady Ester, Martha Cecilia, Rubén Emilio, Blanca Nora y Jaime Muñoz García, correspondiente a la matrícula inmobiliaria N° **001-786384**. ii) Lote de terreno de propiedad en común y proindiviso de Optima S. A. Vivienda y Construcción y Promotora Escodia S.A., identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° **001-0065840**.

**2. Zona en Disputa (según los planos aportados por el perito)**



**3. La demanda.** Los señores Hernando Antonio, Carlos Alberto, Abelardo, Marina del Socorro, Alicia de Jesús, Guillermo Antonio, Lady Ester, Martha Cecilia, Rubén Emilio, Blanca Nora, Jaime Muñoz García Joaquín Emilio Torres Torres y María Isaura García Vélez, inconformes con el Deslinde practicado dentro del proceso que habían adelantado contra la Urbanización Rocío de la Mañana, se opusieron a través de la presente demanda para que se modifique la línea fijada y se señale una nueva que reconozca sus pretensiones, para que se marque una línea divisoria en línea recta de los predios del demandante y del demandado, y se fijen los lindero de los predios en litigio, haciéndose construir los mojones que sean indispensables para marcar visiblemente la línea divisoria entre ellos.

Como causa para pedir, asomó trece (13) hechos que la sala, en obsequio a la brevedad, compendia de la siguiente manera:

Afirmaron los demandantes, valiéndose de apoderada judicial, que por medio de escritura pública número 289 de fecha 07 de marzo de 2000,

adquirieron en el aludido porcentaje, el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-786384. Que dicha escritura fue aclarada mediante la escritura pública número 900 del 26 de julio de 2000, en cuanto a unas declaraciones de resto, excluida la venta hecha al señor Rubén Emilio Muñoz García, quedando el nuevo lote de terreno con los siguientes linderos: por el Norte en 44.90 metros, con lote de propiedad del Municipio de Envigado, Por el Nororiente en 30.80 metros con urbanización Rocío de la Mañana, por el sur oriente en 30.20 metros con la Urbanización Tamarindo, por el Frente o Sur, en 9.60, con el lote de Rubén Emilio Muñoz García y en otra parte con la diagonal 29 sur, por el suroccidente en 20m metros con el lote de Rubén Emilio Muñoz García y por el Occidente con la Urbanización Altos de Ayurá.

Contó, que mediante escritura pública número 2667 de fecha 9 de julio de 1993, otorgada en la Notaría 20 de Medellín, los señores Luis Fernando, Oscar Darío, Gustavo de Jesús y Carlos Tamayo Londoño, vendieron a las sociedades Optima S.A. Vivienda y Construcción y Promotora Escodia S.A., el 75 %, sobre el lote de terreno que se determina así: Una finca territorial con sus mejoras y anexidades que linda por la cabecera con finca de Ubaldo Taborda, Mercedes y Gerturdis Taborda, por un costado con la quebrada Zúñiga y el terreno de sucesión o sea el antes descrito, por el pie con la quebrada la Honda en el desemboque de ella a la quebrada Zúñiga, un camino de servidumbre e inmuebles que fueron de Sandalio González, Ana Julia Ángel y otros de Enena (sic) Maya de Montoya, por el otro costado, con el camino municipal, hacia los predios de Manuel Vélez, de un camino de servidumbre y de Benjamín Muñoz, camino que se entra al lote descrito o que se describe al terminar el predio de Muñoz, mismo que sigue por el mismo camino municipal hasta el predio de Ubaldo Taborda y otros en la cabecera punto de partida. Corresponde a la Matrícula inmobiliaria número 001-0065840.

En este lote, que es colindante al de los demandantes, las sociedades Optima S.A. Vivienda y Construcción y Promotora Escodia S.A., construyeron la urbanización Rocío de la Mañana, no obstante, corrieron sus

linderos, dejando sin la salida a la calle 27 sur de Envigado, al lote de terreno de los demandantes, además, construyeron en parte del lindero una pista de patinaje.

**4. Contestación de la demanda.** La Urbanización demandada se notificó personalmente a través de su representante legal, el veintiséis (26) de noviembre de 2004 y mediante apoderado judicial contestó la demanda, argumentando que se aprecia una incongruencia en lo que narra la parte demandante, al mencionar un lindero y que a la vez éste se convierte en una vía de acceso al lote, advirtiendo que por parte de esa Urbanización, nunca han existido vías que den paso a otros predios que dan a la calle 27 sur del Municipio de Envigado.

Por ahí mismo procedió la demandada a denunciar el pleito a las sociedades Optima S.A. Vivienda y Construcción y Promotora Escodia S.A.,

**5. La diligencia de deslinde y amojonamiento y la oposición del demandante.** El diecisiete (17) de agosto de 2005, se llevó a cabo por el juzgado Segundo Civil del Circuito la diligencia de deslinde y amojonamiento (cfr. fl. 144-158 cd. Ppal 0290-2004), sobre los inmuebles se practicó la diligencia de inspección judicial, y se recibieron los testimonios solicitados por las partes, así mismo, se designó perito para que dictaminara sobre la identificación y extensión de los predios y para que señalara a cuál de las partes enfrentadas en la *litis*, correspondía la porción del lote que cuentan los demandantes es de su propiedad y que fue descrito en la inspección judicial. El experto concluyó lo siguiente: **“...De acuerdo con el estudio de los títulos de los inmuebles que son objeto del presente proceso, se concluye que la faja de terreno en litigio hace parte de la Urbanización Rocío de la Mañana...”** (cfr. fl. 162 cd. ppal).

Se continuó con la diligencia de deslinde el veinticuatro (24) de noviembre de 2006, en la cual el funcionario fijó los linderos, teniendo en cuenta lo indicado por el perito y los planos levantados, señalando entonces como tales, *“la línea divisoria que hoy existe”*, esto es, una malla empotrada

en un muro de adobe de cemento, con una altura de aproximadamente dos metros con la malla, concluyó advirtiendo que la “franja de terreno en litigio pertenece a la entidad demandada”.

**6. La oposición.** Inconforme con la decisión tomada por el Juzgado, la parte demandante se opuso a la línea fijada, exponiendo que hay una contradicción respecto de la línea divisoria verdadera entre los predios, razón por la cual promovieron demanda de oposición al deslinde. En esta solicitaron que se modificara la línea trazada y que se fije nueva fecha para disponer -como línea limítrofe-, una línea recta trazada por el nororiente de la propiedad de los demandantes, hasta llegar a la zona de retiro de la quebrada la Honda en el Barrio Zúñiga calle 27 sur del Municipio de Envigado.

Adicionalmente, solicitó que se ordenara la entrega de la posesión real y material del lote de terreno objeto de la demanda, advirtiendo que el demandante no estaba obligado a pagar mejoras al demandado, por cuanto el terreno ocupado es de su propiedad.

**7. La sentencia apelada.** En sentencia del 22 de agosto de 2014, el señor Juez de primera instancia declaró no próspera la demanda de oposición presentada por los demandantes y negó las pretensiones de la demanda.

En lo medular, el funcionario, luego de analizar el conjunto de pruebas recaudadas, encontró que la unión de los dos lotes en mención se daba en la parte superior, antagónica a la quebrada Zúñiga o la Honda, lo que traducía que el famoso lindero defendido por los actores no existía. Agregó, que el hecho que en dos linderos se hablara de la quebrada y en uno se sumara camino de servidumbre, no traducía que el lote de Maya Montoya, llegara hasta la quebrada Zúñiga, por dos razones: **i)** porque el verdadero lindero por la quebrada era por un costado, donde no se menciona a Nena y **ii)** porque Elena Maya de Montoya compró a Sofía Puerta, sin mencionar la quebrada.

Compartió entonces el funcionario las conclusiones a las que arribó el experto, y concluyó que no se acreditó la objeción a la diligencia de deslinde, como tampoco que la franja pretendida perteneciera a la parte demandante.

**8. El recurso de apelación.** La parte demandante presentó recurso de apelación contra la sentencia. Pidió que se revocara con base en los argumentos que la Sala sintetiza así:

Se duele la parte recurrente que la decisión del Juez se halla fundado únicamente en los títulos de adquisición de los demandantes de fechas remotas, pasando por alto los anacrónicos títulos de adquisición de los demandados, en los cuales solamente se menciona la quebrada Zúñiga a partir del año 1993 y no antes, lo que se explica porque para esta época cada propietario hacía su propia actualización de linderos, y es por esta razón que los demandantes afirman tener un lindero con predio del municipio de Envigado, circunstancia que además confirma que la constructora al momento de la construcción de la Urbanización Rocío de la Mañana, corrió sus linderos e hizo las respectivas escrituras conforme a los nuevos linderos que ellos impusieron por las vías de hecho.

Advierte que el razonamiento del *a quo*, necesariamente indica que el inmueble cambió de ubicación, pues según la sentencia ya no estaría ubicado en el barrio Zúñiga, como lo dicen las escrituras, sino en el barrio Buga. Se duele además el recurrente, que no se tuviera en cuenta la inspección judicial y que no se valorara la prueba testimonial de manera adecuada. Insiste también en que el perito no era idóneo y, sin embargo, el Juez lo volvió a nombrar dentro del proceso.

Rituada como lo está la segunda instancia, ahora el proceso se pone en punto de su definición, previas las siguientes,

## II. CONSIDERACIONES

**1. Presupuestos procesales.** La demanda, por sí misma, no ofrece un obstáculo formal tal que impida el fallo, y las partes tienen capacidad para ocupar el lugar, como quiera que son sujetos de derecho, personas naturales que comparecieron a través de abogados, de igual manera, las autoridades que han intervenido en el caso, son las que tienen atribuida la competencia para dirimirlo.

Conviene advertir así mismo, que con la entrada en vigencia del C. G. del P., se dio paso a la aplicación de una ultraactividad excepcional a las normas derogadas del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a las actuaciones y diligencias ya iniciadas -art. 625-, por tal razón, como cuando el C. G. del P. entró en vigencia, ya se había interpuesto el recurso de apelación -13 de enero de 2015- contra la sentencia que puso fin a la primera instancia –notificada por edicto del 16 al 19 de diciembre de 2014-, este se rige por el C. de P. C., en lo que tiene que ver con la resolución de mérito del mismo.

**2.** Antes de resolver el recurso, es preciso traer a cuento algunas consideraciones generales, acerca del instituto jurídico en cuestión:

**2.1.** El juicio de deslinde tiene por objeto fijar la raya divisoria que separa dos propiedades. Se entiende por deslinde al acto formal de distinguir dos límites de una propiedad. El amojonamiento por su parte, sirve para plasmar físicamente los límites de la propiedad. La acción de amojonar es una operación posterior y consecuente del deslinde, la Real Academia Española, define el término deslindar, como señalar las lindes de un lugar, provincia o heredad. En cuanto al término amojonar, lo define como la acción de señalar con mojones los linderos de propiedades o términos jurisdiccionales.

La finalidad del proceso, entonces, es determinar si (o no) los predios son colindantes (artículo 464 del C. de P. C.), en caso positivo y si no existe claridad en los linderos que identifican el uno del otro, trazarlos y hacerlos visibles con los mojones colocados en los sitios en que fuere



necesario, para demarcar ostensiblemente la línea divisoria. Y si hay oposición a la línea, tramitarla, para establecer a quién le asiste la razón.

Los elementos para determinar los señalados hechos (si los predios son o no colindantes y cuál es la línea que los divide) son, en primer lugar, los títulos escriturarios y entre más antiguos, mejor, pues revelan la voluntad de quienes, como en este caso, dieron vida jurídica a los inmuebles a partir del desenglobe. A partir de los anacrónicos actos escriturales debe determinarse, los linderos, la extensión, las mejoras que permitan identificarlos.

También están los testigos, gente aledaña a la zona, que suele guardar en la memoria los linderos de los inmuebles, caracterizados muchas veces por los mojones naturales, etc. Así mismo, la existencia de accidentes geográficos como un río, una quebrada, un vallado, son también valiosos para este fin. Los mapas catastrales también son prueba -por excelencia- de los límites y extensión de los predios.

**2.2.** La H. Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de agosto de 1995 al referirse a la acción de deslinde señaló:

*"...en 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."*

**2.3. El debate judicial y su solución.** En lo medular, de lo que se duele el recurrente, es que en la venta que le hiciera la señora María Leticia Álvarez Misas a la co-demandante María Isaura García de Muñoz, se omitiera



el lote comprado a César Montoya, descrito anteriormente, lo que ocasionó que el predio colindante *“Urbanización Rocío de la Mañana”*, extendiera sus linderos inexplicablemente, y sin justificación jurídica alguna. Por lo anterior, solicita, estudiar los actos escriturales de ambos predios, para que se observe que, en realidad, el lindero que va a dar a la quebrada Zúñiga o la Honda, ubicado en la parte noroccidental, es de su propiedad, y fue literalmente invadido por la persona jurídica demandada, quien, además, le cortó el paso por un camino de servidumbre del cual su predio se servía para acceder a la vía principal, esto es, a la calle 27 sur del Municipio de Envigado.

Para la Sala, la prueba reina en este caso, viene a ser la Escritura Pública número 6086 del 25 de julio de 1952 de la Notaría Primera de Medellín, (cfr. fl. 32 cuaderno de oposición), que fue la escritura por medio de la cual la señora Elena Maya de Montoya adquirió de Sofía Puerta de Mejía. La razón es muy sencilla, pero contundente: es el primer título del predio objeto de litigio y por esta razón, es vinculante para los subsiguientes adquirentes. En el anacrónico acto escritural a que se hace alusión, se mencionan los siguientes linderos: *“...por el frente con la calle que gira para Buga hasta una partida; por el oriente y por el sur, con propiedad de Antonio J. Londoño y por el norte con propiedad de Ana Julia Ángel...”* (cfr. fl. 31-32 vto).

**2.4.** Se evidencia, entonces, que el lindero en conflicto, es el noroccidental de los predios objeto del litigio, además, el meollo surge cuando se pretende determinar que la línea divisoria es recta, y no diagonal u oblicua como está trazada, y que da como resultado la forma irregular del lote identificado con matrícula inmobiliaria n° **001-0065840** de propiedad de los demandados, lo cual hace que los linderos necesariamente terminen en dos puntos diferentes para las partes.

Por consiguiente, los linderos con los que la parte demandante pretende que triunfe su oposición en este proceso de deslinde, y que se observan en la escritura 900 del 26 de julio del 2000 (cfr. fl. 25 y 26

cd. de deslinde), hacen referencia a un inmueble que linda por el Norte en 44.90 metros, con lote de propiedad del Municipio de Envigado, el cual, afirma la parte demandante, debe entenderse actualmente como la quebrada Zúñiga. Sin embargo, sin necesidad de hacer un esfuerzo hermenéutico mayor, se observa que dicho punto no fue tenido en cuenta en la escritura primigenia número 6086 del 25 de julio de 1952 (cfr. fl. 31 cd. deslinde), la cual dio vida jurídica al folio inmobiliario número 001-146123 (cfr. fl. 32 cd. deslinde) y, por ende, al haberse modificado sin el consentimiento de su vecino, no le es oponible.

A este epílogo se llega sin necesidad de acudir a las escrituras primitivas del lote contiguo identificado con folio de matrícula inmobiliaria n° 001-0065840, como lo sugiere el recurrente, toda vez que la modificación de los linderos se realizó de manera unilateral por Ana Cistrina Toro Salazar, abogada de los demandantes en el trámite de la liquidación de la herencia, así lo dejó consignado el Notario: *“...que obrando en la calidad indicada viene a **ACLARAR** (...) en el sentido de precisar, el inmueble objeto de adjudicación, distinguido con matrícula inmobiliaria 001-146123 (...) es el siguiente: un lote de terreno, resto de mayor extensión, con un área aproximada de 3.224 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el Norte, en 44.90 metros, con lote de propiedad del Municipio de Envigado** (...) **TERCERO:** que en esta forma queda así aclarada la escritura pública número 289 ya citada, y en todo lo demás continúan vigentes las demás cláusulas...”* (cfr. fl. 25 vto. y 26).

Tampoco en las escrituras primitivas a que venimos haciendo referencia, se consignó nada sobre un camino de servidumbre o que el predio tuviera una salida hacia la calle 27 sur, afirmación que en forma sesgada hace la demandante, claro está, surgida de la supuesta aclaración de linderos de su misma abogada en la liquidación de la herencia, pues, de tal hecho tampoco se halló vestigio alguno en la diligencia de inspección judicial realizada por el funcionario de primer grado *“...De acuerdo con lo observado por el Despacho, hay senderos peatonales como ya se expuso, al servicio de la Urbanización Rocío de la Mañana, pero no se observan vestigios del algún camino que sirviera de servidumbre, dadas, seguramente, las construcciones y mejoras realizadas y arbustos y demás plantaciones que no permite el paso normal de las*

personas...”. (cfr. fl. 145 cd. deslinde).

**2.4.1.** Respecto a instrumentos de aclaración y/o corrección que otorgan las partes contratantes para modificar linderos, la H. Corte Suprema de Justicia, recordó las exigencias formales que se deben cumplir, respecto del otro contratante, para este caso, entiéndase propietario del predio colindante:

*Desde la visión de las exigencias de forma que, prima facie se ordena para la corrección de una escritura pública, ya con la intención de solucionar errores simples o aritméticos, **ya para modificar medidas, linderos, o aspectos de fondo, los artículos 102 y 103 del Decreto 960 de 1970, y 49 del Decreto 2148, establecen lo siguiente:***

**“ARTICULO 102. CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA.** Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección.

**ARTICULO 103. ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS.** Sin embargo, los errores puramente aritméticos podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados en el artículo [101](#).

*Si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, podrá corregirse mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria suscrita por el actual titular del derecho, si de los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y de los títulos antecedentes apareciere el de manifiesto. De igual modo se procederá si el error se cometiere en relación con los nombres o apellidos de alguno de los otorgantes, considerando los documentos de identificación anotados en el mismo*

instrumento”.

**ARTÍCULO 49. DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES.** Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y de sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

El error en los linderos que no configure cambio en el objeto del contrato, se aclarará únicamente con base en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere él de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.

(...)

Quiere decir lo anterior que, en tratándose de simples errores que no alteran realmente el contenido esencial del instrumento, ellos pueden ser precisados mediante otro documento similar, informando la omisión con sus soportes y suscribiéndolo el propietario actual; empero, si la equivocación cometida afecta aspectos esenciales del contenido jurídico, su corrección debe hacerse con el sometimiento a los requerimientos señalados para la primera escritura y por las mismas partes que suscribieron aquella.

(...)

“...La Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Circular número 03 del 16 de mayo de 2007, vigente para la época de ocurrencia de los hechos acusados en este trámite, requiriendo a los Registradores tener el máximo cuidado en la etapa de calificación de inscripción de títulos, **a efectos de que al hacer la anotación se tenga la certeza que el inmueble es el mismo que identifica el folio de matrícula.** Y,

“ En tratándose de **documentos que conlleven una modificación de área y linderos**, siempre y cuando no sea producto de un error cometido

al citarse el área en la escritura pública registrada o por registrar; **el Registrador debe asegurarse que el título a inscribir sea una escritura de actualización de área y linderos, efectuada con fundamento en una decisión administrativa del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la Oficina de Catastro, según sea el caso, la cual debe estar debidamente protocolizada en la respectiva escritura...**

**Se desprende de lo anterior la necesidad de protocolizar junto con la escritura pública de corrección, el acto administrativo de la oficina de Agustín Codazzi que haya realizado el trámite correspondiente cuando de actualización y/o modificación de medidas y linderos se trate...**<sup>1</sup>.

Tesis hoy recogida en la Resolución Conjunta del IGAC y la SNR proferida el 31 de diciembre de 2020<sup>2</sup>, “...por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos **mediante escrituras aclaratorias...**”.

**2.5.** No obstante, lo hasta aquí dilucidado no agota el tema, pues, como se dijo, la parte apelante opositora se obstina en señalar que el juez *a quo* no haya acudido a las escrituras matrices del lote de los demandados, para lo cual, adjunta a su escrito de sustentación del recurso de apelación, los actos escriturales número 3.364 del 20/09/1948, 2.869 del 14 de noviembre de 1941 y 3696, con el fin de que se advierta que los linderos del predio demandado fueron alterados.

Respecto a estas pruebas que se pretenden aportar en segunda instancia, urge recordar que, de conformidad con el principio de legalidad de la prueba, previsto por el artículo 183 del C. de P. C., el juez sólo puede apreciar las pruebas solicitadas, practicadas y aportadas dentro de los

<sup>1</sup> CSJ. SC17154-2015. Radicación n° 11001 31 03 004 2011 00125 01. M. P. Margarita Cabello Blanco

<sup>2</sup> <https://www.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-conjunta-igac-1101-snr-11344-de-2020>

términos y oportunidades, establecidas en la Ley. En efecto, la demanda, su contestación y la respuesta a las excepciones, son los momentos en que se pueden adjuntar los documentos y pruebas anticipadas que se quieran hacer valer, y constituyen las oportunidades para pedir las demás que, se consideren necesarias, y en concordancia con ello, el artículo 174 ibídem, prescribe que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y, oportunamente allegadas. Y es que, precisamente, en garantía de los claros principios de legalidad y necesidad de la prueba previstos en las normas antes citadas, no pueden apreciarse los documentos adjuntados por el censor con el escrito de interposición de la alzada que esgrimió ante el Juez *a quo*, aun suponiendo -en gracia de discusión- que fueran eficaces para su propósito, amén de que no se trata de documentos nuevos, creados o surgidos después de pasada la oportunidad probatoria de primer grado, ni se mencionó alguna fuerza mayor o caso fortuito que hubiese podido impedir la solicitud o aporte de los documentos. (artículo 361 del C. de P. C.)

**2.6.** Ahora bien, otra prueba de los linderos en los que fundamenta la oposición el recurrente, los contiene la escritura 6633 del 10 de septiembre de 1951-. (cfr. fl. 183,184 cd. oposición), que junto a la escritura número 4277 del 05 de noviembre de 1963, -dice la demandante- forman el predio cuyos linderos fueron absorbidos por la urbanización demandada.

En efecto, el juez del caso se dispuso a recabar de manera oficiosa sobre el punto, solicitando a un experto que estableciera la ubicación y titularidad del inmueble que se relaciona en la aludida escritura 6633 del 10 de septiembre de 1951. (cfr. fl. 183,184 cd. oposición).

**2.7.** Teniendo presente lo anterior, la Sala estima que el dictamen pericial del experto, recogido en la instrucción del proceso (cfr. fl. 70 cd. deslinde), se erige en este evento que nos congrega en medio probatorio eficaz, pertinente y suficiente, a fin de dilucidar el punto que se discute. Por contera en esa dirección, es indiscutible que la experticia aludida satisface las condiciones previstas por el artículo 237 del C. de P. C., pues contiene un amplio y pormenorizado estudio del caso, por lo menos en lo que hace al acto



escritural matriz del cual se desgajó el lote objeto del litigio, que se identifica con matrícula inmobiliaria **010-146123**, debiendo hacerse claridad en cuanto que si bien el dictamen pericial presentado durante la diligencia de deslinde solamente es pasible de aclaración o adición, eso quiere decir que su objeción queda reservada para el trámite del proceso ordinario en la oposición.

Acerca de que no haya podido actuar el mismo perito, ha de verse cómo el perito nombrado presentó su dictamen en el proceso de deslinde (f. 159 a 167 cdno. Ppal. Proceso 290-2004), mismo del cual se dio el traslado pertinente (fl. 169 ibidem), del cual la apoderada de los demandantes solicitó aclaración (f. 170) a lo cual procedió el perito (f. 172 a 174), de la cual se corrió traslado (f. 175), sin que la parte demandante lo hubiese objetado y que tampoco estaba autorizada para hacerlo en aquel instante.

Ahora bien, lo que ocurrió durante el trámite a la oposición del deslinde es que los demandantes no pidieron que se practicara un dictamen pericial y el juez en forma oficiosa lo que hizo fue ordenar una ampliación del dictamen (fl. 70 c. ppal de la objeción), para que dijera dónde queda la franja en disputa, a lo cual procedió el perito a fl. 177 y 178 del mismo cuaderno, del cual se dio traslado a las partes el 18 de marzo del 2014 (f.233), mismo del cual la demandante pidió aclaración y complementación que se presentó por el perito a f. 240 y 241, dictamen no obstante objetado por la demandante por error grave, objeción a la cual el juzgado del conocimiento decidió mediante auto del 19 de junio del 2013 no darle trámite, porque no atendía los requisitos de una objeción. Luego, era válida la prueba y podía el juez valorarla, máxime cuando se practicó con citación y audiencia de ambas partes enfrentadas en el litigio, por ello, es que, debido al principio de comunidad de la prueba, debe inferirse que las practicadas en el proceso de deslinde y amojonamiento hacen parte de la demanda de oposición, pues esta se convierte en un trámite sucedáneo que señalará en forma definitiva la línea divisoria trazada en la diligencia.

De lo anterior se sigue, que no hay porque cerrar los ojos ante la



referida prueba pericial, como lo sugiere la parte recurrente, pues recae sobre hechos técnicos que interesan al proceso y conduce al administrador de justicia a conferirle total credibilidad, toda vez que reúne los criterios de firmeza, precisión, calidad de sus fundamentos y competencia del perito rotulados por el artículo 241 *ídem*, pues su contenido y solidez, de ninguna forma se resiente con las demás pruebas allegadas regular y oportunamente al proceso. Por manera que dicha experticia goza de firmeza y acierto en el presente proceso y bien puede la Sala compartir sus conclusiones.

**2.8.** Con todo, se acometerá el estudio de la puntualizada probanza de la manera como sigue:

Explica el experto, refiriéndose a los linderos de la escritura 6633 del 10 de septiembre de 1951, que son concordantes con el folio de matrícula inmobiliario número 001-146123, que no se excluyen ni se rechazan: *“...nótese lo indicado en estos linderos: “...y de aquí en sesgo hasta encontrar lindero con Ana Julia Ángel...” (según escritura 6633) (...) por el norte con terrenos que fueron de Ana Julia Ángel, hoy propiedad del doctor rave soto...” (cfr. fl. 231 cd. oposición)”*

Y más adelante agrega: ***“...dichos títulos de propiedad de dominio muestran en forma contundente y clara que los linderos del inmueble de propiedad de los demandantes por el costado norte, es la propiedad que perteneció a Julia Ángel, y no la quebrada la Honda ni la vía calle 27 sur...” (ibídem).***

Concluyendo entonces que: *“...es evidente y claro que los linderos de la escritura número 6633 del 10 de septiembre de 1951, no son idénticos a los linderos que constan en el inmueble de Matrícula Inmobiliaria 001-146123, sino que junto con los linderos de la escritura número 6086 de 1951 [que es la primigenia del predio] van a conformar, ambos, los linderos del inmueble perteneciente a los demandantes: Matrícula Inmobiliaria 001-146123...” (cfr. fl. 241).*

**2.9.** A esta conclusión arribó luego de advertir lo siguiente: “...Nótese en las manifestaciones de linderos, que son concordantes y no se rechazan, puesto que los dos primeros inmuebles hacen parte de la Matrícula Inmobiliaria 001-146123, y ello conforme a los títulos inmobiliarios y a su conformación topográfica y sobre el terreno...” (ibídem.)

**3.** Observados los anteriores títulos y las anotaciones 1 y 2 del folio inmobiliario del predio de los demandantes número 001-146123, para la Sala asiste razón al auxiliar de la justicia, cuando habló de “*linderos nuevos*”, luego de advertir los errores de que adolecía la escritura 900 del 26 de julio del 2000 (cfr. fl. 160 cd. deslinde) concluyendo frente al punto que: “***...este lote no existe en realidad, ni como lindero ni como propiedad del Municipio de Envigado. Con este concepto no se afirma que la propiedad de los demandantes tiene como lindero la quebrada Zúñiga, antes, por el contrario, se afirma que este lindero no existe y constituye un error físico basar los linderos en un lote inexistente. (cfr. fl. 174 cd. deslinde...***”.

**3.1.** Para abundar en razones, en esta instancia se decretó prueba de oficio con miras a que otro experto evidenciara posibles desaciertos o conclusiones distantes de la realidad de los predios, en que pudo haber incurrido la experticia trasuntada, sin embargo, el experto designado, luego de hacer un estudio integral de los linderos, con fundamento en antecedentes escriturales, catastrales y cartográficos de ambos predios, especialmente, los correspondientes a la matrícula **001-146123** de la demandante y la **001-633915** de propiedad de los demandados, fue contundente en señalar: “...En este sentido y de conformidad con todas las entidades jurídicas y gubernamentales que en su momento revisaron y tramitaron licencias y generaron créditos o prendas para garantizar la realización del proyecto urbanístico Rocío de la mañana, estoy convencido que la franja de terreno en Litis corresponde al proyecto urbanístico en mención. De igual forma determinó que el peritaje realizado por el señor OSCAR ESPINAL AGUDELO, en cuanto a que, si el mencionado perito incurrió en **error grave** al rendir la experticia visible en los folios relacionados en el auto de mi nombramiento, debo indicar que, después de revisar minuciosamente cada uno de

los informes periciales y sus respectivas complementaciones puedo dar fe que **NO INCURRIÓ EN ERROR GRAVE** y que los métodos y técnicas usadas llegaron a las mismas conclusiones que yo traigo...”

De esta manera, el experto, luego de analizar el historial de tradiciones realizados en el predio demandante, conforme los antecedentes de la matrícula **001-786384**, segregada de la **001-146123**, advierte que los linderos citados en una tradición y otra, son aquellos que el IGAC conoce como linderos insuficientes o limitados que consisten en:

- **Descripción insuficiente o limitada:** Se refiere a la información poco detallada o poco específica en los títulos inscritos en el registro de instrumentos públicos, que no permite la certera y precisa ubicación del inmueble en el territorio o que afecta el adecuado levantamiento de sus linderos y la determinación de su forma y área.

Conforme lo anterior, agrega entonces que “en la época y aun se usa en rural dar una medida aproximada sobre un predio, pero generalmente son a cuerpo cierto, en la tradición relaciona “2 hectáreas de extensión, conocida con el nombre de Villa Lety”, sin embargo, el predio de los demandantes más el área del terreno en Litis **NO** alcanza a sumar un área de 2 hectáreas. Lo que define literalmente que la cabida viene relacionada como cuerpo cierto la cual se actualiza posteriormente a 3.224 m<sup>2</sup> según certificado de traición en análisis. La imagen expresa el área del predio demandante más el área en Litis y solo alcanza un área de 5.639 m<sup>2</sup>, para sumar 2 ha, ósea 20.000 m<sup>2</sup> se requiere sumar o cruzar la quebrada y tomar 3 veces el área resaltada en la imagen



Lo anterior, traduce que, el área y las lindes relacionadas en el

historial de tradiciones del predio demandante, que según sus cuentas corresponderían a 2 hectáreas, terminaría absorbiendo, de forma inexplicable, no solo la quebrada Zúñiga, sino que también el área de las demás urbanizaciones aledañas, incluyendo vías públicas, lo cual es inadmisibles, desde el punto de vista catastral, tal y como lo muestran las pruebas.

Según la recurrente, el razonamiento del *a quo* necesariamente indica que el inmueble cambió de ubicación, pues según la sentencia ya no estaría ubicado en el barrio Zúñiga, como lo dicen las escrituras, sino en el barrio Buga, no obstante, en su estudio, el experto encontró que, en Envigado no ha existido un barrio con ese nombre, es decir, “Buga”, siendo apenas un término sectorizado, de ahí que: *“...estos linderos descritos poco detallados que hacen relación a una calle o un lugar sin relacionar las posiciones georreferenciales de norte, oriente, sur u occidente, con el tiempo se desvanecen, se pierden con el urbanismo, con las generaciones, con la vetustez, por ejemplo “linda por el frente con calle que gira para Buga”, es posible señor juez que en la fecha de la escritura estos linderos fueran completamente entendibles sin embargo hoy en día y para un experto como yo es susceptible de interpretación aún más cuando por costumbre se han utilizado accidentes naturales o huellas naturales para determinar los linderos son más factibles ubicarlos en terrenos físicos, aquí, claramente relaciona una calle sin embargo el predio según la demandante tiene dos calles, no se especifica si es norte o sur que sería de gran ayuda, pero menciona que dicha calle va para “Buga”, en la actualidad no existe un barrio y según antecedentes de catastro de envigado no ha existido un barrio o sector con ese nombre, ese nombre es un término sectorizado, el nombre de una edificación o una finca de la época, actualmente no podría definir que es Buga o si se llegaba por la vía que hoy es la 27 sur o la vía que hoy es diagonal 29 sur. (...) En el análisis podemos ver la interpretación de la apoderada donde relaciona la “calle que gira para Buga” como la vía que puede ser la vía 27 sur sin embargo al estudiar el predio y la construcción a donde mira o tiene su acceso directo está dirigido hacia hoy la diagonal 29 sur que desde el entendido catastral sería el frente de la propiedad es decir que si los linderos citados empiezan por el frente con la calle que va para Buga esa **vía hace relación a la diagonal 29 sur...**”*

De igual manera, la demandante pretende deducir titularidad del

predio reclamado en la demanda, del hecho que “...en los predios en disputa y conforme la inspección judicial, consta claramente que en parte del lote en disputa se observaron unos palos de café que guardan identidad con los cultivos observados en el predio de mis poderdantes...”, no obstante, como bien lo destacó el perito: “...Se le aclara a la parte demandante y se le recuerda que en la visita realizada al predio de sus poderdantes donde ella estuvo presente y me acompañó hacer el respectivo recorrido por el lote de los demandantes, se tomó atenta nota de los colindantes y se pudo apreciar las mutaciones o cambios de colindantes, posteriormente pude ingresar a la urbanización hacer la misma actividad y recorrer el terreno en Litis donde se evidenció, que hay vestigios de café pajarito una especie clásica que también se evidenció en el terreno de los demandantes, se reconoció el terreno y se pudo ver una proyección del predio demandante con relación al lote en Litis, datos que también los tuvo en cuenta el perito inicial OSCAR ESPINAL AGUDELO, pero que esas características no determinan la titularidad...” (pág. 14). En este punto, cobra toda fuerza lo dicho por el funcionario de primera instancia, sobre lo impropio que resulta indicar que la existencia de cultivos de café pueda determinar la existencia del lindero en discusión.

Seguidamente, el experto arroja las siguientes conclusiones: “...1. Los linderos de las matrículas inmobiliarias de la parte demandante absorben o hace parte de la franja de terreno en Litis. 2. Se pudo evidenciar con más claridad que los linderos de la parte demandante colindan con la urbanización Rocío de la mañana según sucesión de 1980. 3. Que la calle que gira para Buga corresponde a la diagonal 29 sur. 4. Que los linderos de la parte demandada traen antecedentes de la familia Tamayo Londoño desde 1980. 5. Que los linderos de los demandados según los antecedentes sí guardan relación con la quebrada Zúñiga y la calle 27 sur. 6. Que la base catastral está muy ajustada a la realidad de los predios en su forma y cabida ósea (sic) áreas. 7. Y que el área o fracción de terreno en Litis corresponde a la urbanización Rocío de la mañana. 8. Señor juez el error fue un descuido humano, ya que si los demandantes tenían la posesión material del terreno en Litis como lo manifiestan en la visita o como se proyecta en campo la urbanización los hubiera demandado en rebindicatorio (sic) y podrían alegar prescripción, porque en las condiciones jurídicas que encontramos la urbanización Rocío de la mañana tiene los antecedentes escriturales y la posesión material del terreno en Litis nada que hacer...”



**3.2.** Conforme lo hasta aquí dilucidado, puede afirmarse que la integración de las escrituras 6633 del 10 de septiembre de 1951-. (cfr. fl. 185,186 cd. oposición), que junto a la escritura número 4277 del 05 de noviembre de 1963 (f. 29-30 cdno. Deslinde), por medio de las cuales la señora Leticia Álvarez Misas adquirió el derecho inmueble de César Montoya y Elena maya de Montoya, para luego venderle a la señora María Isaura García de Muñoz, fue un error que trajo problemas a nivel de registro (cfr. fl. 32 cd. deslinde, anotación número 2), pero no tiene la capacidad probatoria de achicar, sin título que lo justifique, el predio de la Urbanización Rocío de la Mañana, por modo que, toma fuerza la idea que donde se encontró la malla empotrada de cemento, es la verdadera línea divisoria, tal como lo determinara el juzgado de primera instancia.

**3.3.** Esto también se deduce, sin necesidad de ahondar en las pruebas testimoniales, las cuales dice el recurrente, no estudió el juez *a-quo*, pues, a pesar de que los testigos sirven de apoyo para identificar los linderos que en dicha época servían de límite para fijarlos, lo cierto es que los testigos citados pasaron por los inmuebles hacia la quebrada, y se esfuerzan por coincidir en quién era el dueño, pero ese tema es ajeno a este proceso, puesto que el objeto del deslinde no es indicar quién es el propietario del predio, como sí su forma y dimensiones.

Se insiste, se torna inane cualquier consideración frente a las pruebas testimoniales, pues los documentos escriturarios son la base fundamental para la fijación de los linderos y si bien los testigos sirven para aclararlos, en este caso no son de recibo, puesto que ellos se refieren es a un lote extenso de mayor medida que la de los actuales propietarios, pero sin evocar un lindero específico que sirva de referencia y que no contraría las escrituras matrices.

**3.4.** En esta clase de procesos, lo importante es desentrañar el verdadero sentido de los linderos, pero no modificarlos con fundamento en escrituras posteriores realizadas por una de las partes, como si pudiese permitir que unilateralmente se modifiquen los linderos y líneas divisorias

*motu proprio*, motivo por el cual los lindes fijados en la sentencia de primer grado deben permanecer inmutables, en consecuencia, de lo anterior, se confirmará la sentencia impugnada.

**3.5.** Como el recurso es desfavorable a la parte que lo formuló, se condenará en costas al demandante. En consecuencia, inclúyase, al momento de liquidar las costas, como agencias en derecho la suma equivalente a tres (3) SMLMV.

De esta manera y con fundamento en las precedentes consideraciones, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín**, Sala Cuarta de Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **III. FALLA:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado, el día veintidós (22) de agosto de 2014, dentro de esta acción ordinaria de oposición al deslinde, de conformidad con las consideraciones en que está sustentado este fallo.

**SEGUNDO:** Costas a cargo de la parte apelante y a favor de la demandada Urbanización Rocío de la Mañana, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a tres (3) SMLMV conforme al acuerdo 1887 de 2003, modificado por el acuerdo 2222 de 2003 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura. Liquéndose.

**TERCERO:** Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE**





**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**  
**Magistrado**



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
**Magistrada**



**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**  
**Magistrado**