



**AL SERVICIO DE LA JUSTICIA Y DE LA PAZ SOCIAL**

**MAGISTRADO PONENTE: RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**

**SALA UNITARIA DE DECISIÓN**

**Medellín, quince de julio de dos mil veintidós**

|                  |  |
|------------------|--|
| PROCESO          | ORDINARIO  |
| OPOSITORES       | ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS  |
| DEMANDANTES      | AREAS FLEXIBLES S.A.S  |
| DEMANDADOS       | CARDONA CADAVID Y CÍA. S.A.S., Y CARLOS ANDRÉS CALLE MEJÍA, JUAN MANUEL CALLE MEJÍA, MARTHA MARÍA MEJÍA CARDONA, JUAN CAMILO MEJÍA CARDONA, DAVID MEJÍA GIRALDO, JULIÁN MEJÍA GIRALDO, FELIPE MEJÍA WARREN Y MANUEL MEJÍA WARREN |
| PROCEDENCIA      | JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN  |
| CUDR             | 05001 31 03 004 2014 00494 02  |
| RADICADO INTERNO | 089-21   |
| PROVIDENCIA      | 111-22   |
| DECISIÓN         | CONFIRMA   |

**ASUNTO**

Se procede a decidir la oposición a la diligencia de oposición a deslinde y amojonamiento del inmueble ubicado en la Carrera 43F # 18 – 110 de la ciudad de

Medellín, que se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 001-0131077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, celebrada la misma el 26 de noviembre de 2020.

## **I ANTECEDENTES**

1. El 23 de agosto de 2021, la apoderada judicial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS USUFRUCTO, presentó escrito de oposición a la entrega del bien, dentro del proceso que adelanta la sociedad AREAS FLEXIBLES S.A.S, en contra de la sociedad CARDONA CADAVID & CIA. S.C.A, de acuerdo con lo señalado en los artículos 309 y 403 del Código General del Proceso.

1.1 Advirtió que CARDONA CADAVID Y CIA S.A.S es nuda propietaria y usufructuaria proindiviso en el 7.14%, del predio que se localiza en la Carrera 43F # 18 – 110 de la ciudad de Medellín, que se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 001-0131077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. Son usufructuarios del FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS USUFRUCTO y por tanto del predio ya reseñado CARDONA CADAVID Y CIA S.A.S., y los señores CARLOS ANDRÉS CALLE MEJÍA, JUAN MANUEL CALLE MEJÍA, MARTHA MARÍA MEJÍA CARDONA, JUAN CAMILO MEJÍA CARDONA, DAVID MEJÍA GIRALDO, JULIÁN MEJÍA GIRALDO, FELIPE MEJÍA WARREN y MANUEL MEJÍA WARREN, de acuerdo a escritura pública 2675 de noviembre 21 de 2016 de la Notaría Veinticinco (25) de Medellín.

1.2. Apunta que el 30 de junio de 1993, mediante escritura pública No 1901, CARDONA CADAVID vendió a COMPAÑÍA AUTOMOTRIZ FREVEL LIMITADA un lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-0550449 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur y que este es colindante con el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-

0550449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur y pertenece actualmente a ÁREAS FLEXIBLES S.A.S.

1.3. En la cláusula primera de la Escritura Pública No 1901 de 1993, asevera, las partes, dejaron constancia de que con el mismo instrumento se protocolizaba un “levantamiento planimétrico, los cálculos de poligonal de amarre, perimetral y el área del inmueble realizados en noviembre de 1990 por el topógrafo Hugo Cortés”. También se dijo en ejercicio de la autonomía que “Cualquier incongruencia o diferencia entre la descripción y los linderos anteriormente transcritos y los documentos que se protocolizan, será resuelta tomando como base estos documentos”. Dentro del plano, quedó claramente estipulado el lindero que separa el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-131077 del identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-0550449, los cuales son colindantes.

Aduce que el perito Ingeniero Gabriel Ángel Castillo Taborda, para señalar la línea divisoria entre los predios identificados con Matricula Inmobiliaria No 001-131077 y 001-0550449 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur., en diligencia de deslinde llevada cabo el 26 de noviembre de 2020, reconoció que, para trazar la supuesta línea divisoria, no tuvo en cuenta el levantamiento planimétrico que a voluntad de las partes se protocolizó con la escritura de compraventa No 1901 de 1993 y así fue reiterado en la diligencia.

Considera el opositor que el perito Castillo Taborda trazó una línea inexistente, sobre unos supuestos dados por el Municipio de Medellín, que no consultan los planos y documentos protocolizados por las partes en la escritura pública Escritura Pública No. 1901 de 1993 de la Notaría Décima de Medellín. Por ende, en su sentir la línea divisoria no consultó ni la verdad material de los predios, ni la situación ya consolidada desde 1993 en la que los linderos de ambos predios ya se encuentran trazados.

Advierte que CARDONA CADAVID ejerció la posesión sobre el predio, demarcando los linderos y construyendo un cerramiento con malla eslabonada y que posteriormente desde su constitución, el FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS USUFRUCTO ha venido ejerciendo una posesión pacífica, permanente, ininterrumpida y sin ninguna perturbación sobre la totalidad del área de terreno.

Fustiga que el FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS USUFRUCTO como usufructuario desde el 2016 del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 001-0131077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, no fue llamado hacer parte del proceso de deslinde y amojonamiento que tramitó este juzgado, lo que no le permitió ejercer su derecho de contradicción y buscar la protección de sus intereses. Y que por ello se encuentra legitimado como tercero para actuar en el proceso. Pidió se realice la diligencia de entrega del bien de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso.

2. Para resolver la anterior petición el a quo en auto de 29 de septiembre de 2021 comenzó por indicar que acorde con el numeral 1 del artículo 404 del CGP, si en la diligencia de deslinde se presenta oposición, debe el interesado dentro de los diez (10) días siguientes, formalizar la misma, mediante demanda.

2.1. Ilustró que como la diligencia de deslinde se llevó a cabo el 26 de noviembre de 2020, el término de 10 días que contempla la norma feneció el 11 de diciembre de 2020.

2.2. Reitero también que la petición de oposición fue allegada el 15 de septiembre de 2021, de donde deduce que la peticionaria no compareció ni presentó oposición en la diligencia; y consecuentemente tampoco formalizó la oposición dentro del precitado término con la respectiva demanda.

2.3. En consecuencia, consideró que la oposición debía rechazarse, en tanto que no se hizo con las formalidades propias de una demanda y por haber sido presentada fuera del término legal establecido para ello.

## **II.LA APELACIÓN**

Solicita se revoque el auto y se acepte la solicitud de oposición a la entrega del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 001-0131077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. La apelación, se circunscribe básicamente en sustentar que:

- Desde el año 2016, la sociedad CARDONA CADAVID Y CIA S.A.S es nuda propietaria y usufructuaria proindiviso en el 7.14%, del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 001-0131077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, y a su vez son usufructuarios del FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS USUFRUCTO y por tanto del predio, la sociedad CARDONA CADAVID Y CIA S.A.S., y los señores CARLOS ANDRÉS CALLE MEJÍA, JUAN MANUEL CALLE MEJÍA, MARTHA MARÍA MEJÍA CARDONA, JUAN CAMILO MEJÍA CARDONA, DAVID MEJÍA GIRALDO, JULIÁN MEJÍA GIRALDO, FELIPE MEJÍA WARREN y MANUEL MEJÍA WARREN, de conformidad a la escritura pública 2675 de noviembre 21 de 2016 de la Notaría Veinticinco (25) de Medellín.
- Expones que con la negativa del Despacho a aceptar la solicitud de oposición a la entrega del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 001-0131077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, colindante al predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-0550449 de la Oficina de Registro e instrumentos públicos de Medellín- Zona Sur, de propiedad de la sociedad demandante Áreas Flexibles S.A.S, se vulneró el derecho fundamental al debido proceso, del usufructuario FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS USUFRUCTO,

cuando no fue llamado hacer parte del proceso de deslinde y amojonamiento que tramitó este juzgado, lo que no le permitió la protección de sus intereses.

- Frente a lo anterior, el artículo 303, estipula (sic) expresamente la forma en que intervendrán los terceros en el proceso de deslinde “4. Las oposiciones a la entrega formuladas por terceros se tramitarán en la forma dispuesta en el artículo 309”. Sin embargo, dado que como se ha dicho, el usufructuario no hizo parte del proceso, es natural que una vez tuviera conocimiento, presentara su oposición. Pues si bien el artículo 404 del Código General del Proceso determina que la solicitud debe ser presentada dentro de los diez siguientes a la diligencia de deslinde, este tiempo es perentorio para quienes hacen parte del proceso y asistieron a dicha diligencia.
- Negar la petición del FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS USUFRUCTO, tercero que apenas fue reconocido en el proceso, es vulnerar su derecho de contradicción y defensa frente a la disposición que hace el despacho del bien.

### **III PROBLEMA JURIDICO**

El problema jurídico consiste en determinar si *¿la sociedad opositora tiene derecho a que se rehaga la diligencia de deslinde y amojonamiento, para con tal oportunidad comparecer al proceso y ejercer su derecho de contradicción y defensa con base a lo estatuido en los artículos 309 y 403 del Código General del Proceso?*

### **IV CONSIDERACIONES**

1. Indica el Art. 309 del CGP acerca de las oposiciones al cumplimiento de decisiones de entrega de bienes que:

1.1 El juez rechazará de plano la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella.

1.2. Podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurren a la diligencia, relacionados con la posesión. El juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan, siempre que se relacionen con la posesión, y practicará el interrogatorio del opositor, si estuviere presente, y las demás pruebas que estime necesarias. (...)

2. En concordancia el artículo 403 del CGP al desarrollar las etapas que se surte en una diligencia de deslinde preceptúa que las oposiciones a la entrega formuladas por terceros se tramitarán en la forma dispuesta en el artículo 309, norma citada anteriormente.

3. El artículo 404 ibídem es claro al señalar que, si antes de concluir la diligencia alguna de las partes manifiesta que se opone al deslinde practicado, se aplicarán las siguientes reglas:

- Dentro de los diez (10) días siguientes el opositor deberá formalizar la oposición, mediante demanda en la cual podrá alegar los derechos que considere tener en la zona discutida y solicitar el reconocimiento y pago de mejoras puestas en ella.
- Vencido el término señalado sin que se hubiere presentado la demanda, el juez declarará desierta la oposición y ordenará las medidas indicadas en el número 3 del precedente artículo, y ejecutoriado el auto que así lo ordene, pondrá a los colindantes en posesión del sector que le corresponda según el

deslinde, cuando no la tuvieren, sin que en esta diligencia pueda admitirse nueva oposición, salvo la de terceros, contemplada en el numeral 4 del artículo precedente.

- Presentada en tiempo la demanda, de ella se correrá traslado al demandado por diez (10) días, con notificación por estado y en adelante se seguirá el trámite del proceso verbal.
- La sentencia que en este proceso se dicte, resolverá sobre la oposición al deslinde y demás peticiones de la demanda, y si modifica la línea fijada, 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.

## **V. CASO CONCRETO**

1. En el caso sub judice, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín mediante decisión de 29 de septiembre de 2021 RECHAZÓ por improcedente la oposición presentada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS

2. En el recurso de apelación el inconforme sustenta que con el rechazo que se diera a su propuesta de oposición la diligencia de deslinde ya practicada se desconoce el debido proceso.

Se tiene que el argumento o eje central de su disenso se funda en una presunta vulneración al debido proceso del usufructuario FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS USUFRUCTO, por considerar que su agenciada debió ser convocada al juicio de deslinde para defender sus intereses y que el término perentorio de que trata el art 309 del CGP, es para quienes estuvieron haciendo parte dentro del



proceso y en tal sentido a él no le es extensible; ya que se destaca que no fue parte dentro del asunto, lo que conlleva de contera a la afectación a su derecho de contradicción y defensa.

3. La Constitución Política al establecer los derechos fundamentales del ciudadano señaló en el artículo 29 que, todas las personas cuentan con unas condiciones sustanciales y procedimentales mínimas que les garantizan la protección de sus derechos e intereses y que al mismo tiempo les brindan la efectividad del derecho material. La Corte Constitucional explica este derecho fundamental al entender que:

“Este derecho fundamental comprende “un conjunto de garantías destinadas a la protección del ciudadano vinculado o eventualmente sujeto a una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten las formalidades propias de cada juicio”. Bajo esta concepción, se desenvuelve en el principio de legalidad en la medida que “representa un límite al poder del Estado. De esta manera, las autoridades estatales no pueden actuar a voluntad o arbitrariamente, sino únicamente dentro de las estrictas reglas procedimentales y de contenido sustancial definidas en la ley. La manera de adelantar las diferentes etapas de un trámite, de garantizar el derecho de defensa, de interponer los recursos y las acciones correspondientes, de cumplir el principio de publicidad, etc., se encuentra debidamente prevista por el legislador y con sujeción a ella deben proceder los jueces o los funcionarios administrativos”.

125. No solo define un cauce de actuación dirigido a las autoridades, sino también un marco de estricto contenido prescriptivo que sujeta la producción normativa del legislador. De allí que, al diseñar los procedimientos en todas sus especificidades, no esté habilitado “para hacer nugatorias las garantías que el constituyente ha integrado a este principio (...). [E]l debido proceso comporta al menos los derechos i) a la jurisdicción, que a su vez conlleva las garantías a un acceso igualitario de los jueces, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior y al cumplimiento de lo decidido en el fallo; (ii) al juez natural (...), de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la ley; y (iii) al derecho a la defensa. (...) [T]ambién hacen parte, los derechos a (iv) las garantías mínimas de presentación, controversia y valoración probatoria; (v) a un proceso público, llevado a cabo en un tiempo razonable y sin dilaciones injustificadas; (vi) y a la independencia e imparcialidad del juez”.

126. Tratándose del derecho de defensa, con su ejercicio se busca “impedir la arbitrariedad de los agentes estatales y evitar la condena injusta, mediante la búsqueda de la verdad, con la activa participación o representación de quien puede ser afectado por las decisiones que se adopten sobre la base de lo actuado. Acorde con ello, (...) es una garantía del debido proceso de aplicación general y universal, que ‘constituyen un presupuesto para la realización de la justicia como valor superior’”. Esta garantía supone “la posibilidad de emplear todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y pretender una decisión favorable. (...). En virtud de su contenido, todo ciudadano ha de contar con el tiempo y los medios adecuados para la preparación de su estrategia y posición (...). [C]omporta, además, la facultad procesal de pedir y allegar pruebas, de controvertir las que se aporten en su contra, de formular peticiones y alegaciones e impugnar las decisiones que se adopten (...)”.

¿La pregunta a resolver es si el juzgado al rechazar la solicitud de rehacer la diligencia de deslinde y amojonamiento para que tuviera oportunidad de ejercer el derecho de contradicción la impugnante, vulneró o no el debido proceso? La respuesta es contundente. NO. Veamos.

Si se observa el cuestionamiento del apelante, por su no vinculación al proceso al no ser citado como litisconsorte necesario, no es la estrategia procesal la adecuada para obtener el quebrantamiento de la decisión, misma que se ajusta al diseño que el legislador dispuso para estos asuntos como es el que la oposición se realice en la diligencia y posteriormente se presente demanda alegando la posesión lo que no se ha hecho en este asunto. La sala no se detendrá a explorar las múltiples soluciones que el impugnante puede usar en su eventual beneficio, pues el estudio se basa exclusivamente en los hechos y fundamentos que sostienen la apelación. Otras aristas, que podrían ser posibles debe diseñarlas y exponerlas el tercero a través de los remedios procesales que el mismo ordenamiento le provee.

Así las cosas, por las razones esbozadas no puede tener éxito la pretensión impugnatoria, debiéndose dejar incólume la decisión que decidió el rechazo de la

extemporánea petición. No se impondrá condena en costas, por no haberse causado.

De conformidad con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, en Sala de Unitaria de Decisión Civil,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto del 29 de septiembre de 2021 que RECHAZÓ por improcedente la oposición a la diligencia de deslinde y amojonamiento del inmueble ubicado en la Carrera 43F # 18 – 110 de la ciudad de Medellín, celebrada la misma el 26 de noviembre de 2020, presentada por ALIANZA FIDUCIARIA S.A vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO BODEGAS LAS VEGAS proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso ordinario de deslinde y amojonamiento instaurado por AREAS FLEXIBLES S.A.S en contra de la sociedad CARDONA CADAVID Y CÍA. S.A.S., Y CARLOS ANDRÉS CALLE MEJÍA, JUAN MANUEL CALLE MEJÍA, MARTHA MARÍA MEJÍA CARDONA, JUAN CAMILO MEJÍA CARDONA, DAVID MEJÍA GIRALDO, JULIÁN MEJÍA GIRALDO, FELIPE MEJÍA WARREN Y MANUEL MEJÍA WARREN.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas, dada su no causación.

**TERCERO:** En firme la presente, devuélvase el expediente digital al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rafael A. Matos Rodelo', written in a cursive style.

**RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO**

**MAGISTRADO**