

REPUBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA DE DECISIÓN CIVIL

Magistrada: Dra. ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

ACTA No. 095

Cali, dieciocho (18) de Octubre de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.

Resolver el recurso de **APELACIÓN** formulado por el Apoderado judicial de la parte demandante, contra la **SENTENCIA** de septiembre 16 de 2021, proferida por el **Juez Trece Civil del Circuito de Cali**, en el proceso **Verbal de oposición al deslinde**, seguido a continuación del trámite de deslinde y amojonamiento, adelantado por **Santiago Vélez Díaz**, contra **Diego Hernando Mendoza Alvarado**.

II. ANTECEDENTES.

1.- Como se advierte, este proceso surge de la oposición formulada por el apoderado del demandante, dentro del término que consagra el art. 404 núm. 1º del CGP, contra la línea divisoria trazada por el Juez 13 Civil del Circuito de Cali, en la diligencia de Deslinde y Amojonamiento, realizada el 28 de junio de 2021, a instancias de dicho proceso tramitado entre las mismas partes.

2.- En aquella causa, el demandante pretendía que el Juez practique el deslinde y amojonamiento del **lindero occidental** del predio **Sonia**, de su propiedad -y otros-, distinguido con matrícula **370-306107**; y el **lindero oriental** del predio **Lote N° 2** o “*mi paraíso*” matrícula **370-890016**, cuyo propietario es el demandado, ubicados en la vereda Pavitas, jurisdicción del Municipio de La Cumbre (V). Esto, conforme a un lindero que plantea en la demanda.

2.1.- Los hechos que sustentaban aquella pretensión se resumen así: El demandante Santiago Vélez Díaz, mediante escritura pública (EP) 1259 de julio 8 de 2019 de la Notaría 7 de Cali, adquirió en común y proindiviso, el “*predio rural de Diecinueve (19) hectáreas aproximadamente denominado SONIA, ... compuesto de casa de habitación de paredes de bahareque conocida como “SONIA” comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, con el zajón denominado EL JUSTO, al medio con propiedad de SANTA FE en toda su extensión*”

hasta la confluencia del zanjón que viene en dirección de **ORIENTE** a **OCCIDENTE** a dar con el lindero de la propiedad de **ARRAYANES**; **SUR**, partiendo del mojón No. 3 callejón de por medio con propiedad de **JORGE PERLAZA** y propiedad de **RAFAEL RIVERA** y que sigue limitando con el zajón **EL JUSTO** que divide a **SONIA** y a la propiedad **ARRAYANES**, en toda su extensión hasta encontrarse el zajón que viene de **ORIENTE** a **OCCIDENTE** que partiendo del mojón No. 1 de la propiedad de **FELIZ OROCUÉ**, hasta la confluencia con el zajón **EL JUSTO** ya citada; **ORIENTE**, con zanjón denominado **EL JUSTO** de por medio con propiedad denominada **SANTA FE** en toda su extensión hasta el mojón No. 2 de la propiedad mencionada y **OCCIDENTE**, partiendo del mojón N° 2 línea recta siguiendo permanentemente el cerco divisorio de la propiedad **SANTA FE**, hasta encontrar el mojón N° 3 con el callejón que conduce de la Cumbre a Montañitas, con propiedad de por medio de **JORGE PERLAZA**”.

Que el citado inmueble, **limita al occidente** con el predio “Lote N° 2” o “Mi Paraíso” del demandado Diego Hernando Mendoza Alvarado, quien lo adquirió por **EP 463 de noviembre 20 de 2013** de la Notaría Única de La Cumbre (V), con un área de 19.200 m2 (1.2 hectáreas), segregado del predio SANTA FE “o predio 1”, y cuyos linderos especiales son: “**NORTE**, con el predio N° 1 denominado Santa fe de la Sociedad Mendoza Alvarado y Cia. Ltda., en Liquidación; **SUR**, con el predio de Don Bernardo Castillo y la carretera que conduce a Montañitas desde La Cumbre y la quebrada de pavitas; **ORIENTE**, con el predio Sonia de propiedad de la sociedad Mendoza Alvarado y Cia. Ltda. en Liquidación; **OCCIDENTE**, con la quebrada de Pavitas y en parte con predio Santa fe (lote N° 1) de propiedad de la Sociedad Mendoza Alvarado y Cia. Ltda., en liquidación”.

Que el demandado quiere desconocer “*impugna*” la línea divisoria **oriental** de su lote, tratando de ejercer posesión y dominio sobre 10.703,82 m2, del predio del demandante.

El demandante anexa como prueba un dictamen pericial topográfico con la propuesta de trazado para el lindero en discusión.

3.- El demandado contesta ratificando como cierta la identidad, linderos señalados en las EP 1259 de julio 8 de 2019 y EP 463 de septiembre 20 de 2013, la vecindad y propiedad de cada uno de los lotes; pero niega que el lindero en discusión corresponda al que se plantea en la demanda y advierte que el lote Sonia, también limita al occidente en parte con el predio Santa Fe.

3.1.- Como oposición plantea que “**La definición de linderos propuesta desconoce los derechos de dominio que Diego ya tiene en relación con la casa de habitación ubicada en el lote N° 2 (Mi Paraíso)**” porque con en la EP 463 de septiembre 20 de 2013, “*se estaba cumpliendo el mandato*” de la Junta de Socios de octubre 6 de 2012 de Mendoza Alvarado & Cía. En

Liquidación, que era continuación de la Junta llevada a cabo el 7 de julio de 2012, cuya acta se protocolizó con la EP 463 y en ella se expresa que: *“todos los socios de la sociedad reconfirmaron la aprobación del pago de la deuda que Don Alfonso Mendoza Estrada, Gestor de la Sociedad, en vida, y la Sociedad tenían a diciembre 31 de 1992 a favor del socio Diego H Mendoza y que ascendía a \$41’834.000, y para pagar esta suma le transferiría 3 plazas de terreno Tipo A cerca a la casa del predio denominado “Sonia” en la finca “Santa Fe”, incluyendo la casa denominada “Sonia”...”*, pero la parte demandante aportó la EP 463 sin ese anexo.

Que de existir duda en que con la EP 463 de septiembre 20 de 2013, se estaba cumpliendo un mandato de la Junta de Socios de entregarle al demandado 3 plazas (19.200 mts.) cerca al predio Sonia, incluyendo la casa Sonia, debe mirarse la Licencia de Urbanismo N° 01-25-09-2013 otorgada por la alcaldía de La Cumbre, para poder hacer la tradición del derecho de dominio al demandado. Explica que esa licencia se protocolizó en la EP 463 y contiene un levantamiento topográfico donde aparece que la intención de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda., era entregarle al demandado el derecho de dominio de un lote que incluía la casa Sonia.

Pero que, además, la venta al demandado se le hizo como cuerpo cierto e incluía todas las mejoras presentes, según reza en la mentada EP 463, por lo que el juzgado no puede acoger la propuesta de lindero aportado en la demanda que *“desconoce los derechos de dominio de Diego sobre la casa denominada como [Sonia]”*.

3.2.- Que la definición de linderos propuesta en la demanda, desconoce que para el 2019, cuando el demandante se hizo dueño del predio Sonia, Mendoza Alvarado & Cía. Ltda., ya no era propietaria del área de terreno de la casa denominada Sonia, porque desde 2013 la había vendido al demandado.

4.- El Juez practicó la diligencia de deslinde y amojonamiento el 28 de junio de 2021. Recorrió el lindero en conflicto, escuchó en el sitio los dictámenes de los peritos topógrafos traídos por cada una de las partes y a los testigos. Luego, el juez tuvo a bien escuchar *“alegatos de conclusión”* de los abogados de las partes y acto seguido pronunció *“Sentencia”* fijando los mojones, previa ilustración de unas razones de hecho y de derecho.

Esta Sala quiere precisar de una vez, que no obstante el juez denomina el proveído como *“Sentencia”*, ese acto procesal no es más que el auto de deslinde y amojonamiento contemplado en el art. 403 núm. 2° del CGP, que dice: *“Practicadas las pruebas, si el juez encuentra que los terrenos no son colindantes, declarará por medio de auto, improcedente el deslinde; en caso contrario señalará los linderos y hará colocar mojones en los sitios en que fuere necesario para demarcar ostensiblemente la línea divisoria”*.

La ley procesal desde siempre ha instituido y así lo entiende la doctrina más autorizada en derecho procesal colombiano, que “*el deslinde consta en un auto que dicta el juez a medida que señala los límites de los predios y que sólo puede impugnarse mediante oposición, de modo que no admite recursos*”¹. (resaltado fuera de texto).

Correspondía y así debe entenderse, el pronunciamiento de un **auto** señalando los linderos y mojones, para abrirle paso al derecho de las partes a formular oposición contra ese alinderamiento, como efectivamente ocurrió pues fue oportuna y legalmente adecuada la “*oposición*” blandida por el apoderado del demandante, porque es tal oposición la que procede contra ese acto, no la interposición de recursos como lo entendió el juez a-quo.

4.1.- Para el deslinde y amojonamiento, el juez argumenta que revisó las escrituras públicas Nos. **10** de enero 30 de 1964 de la Notaría de La Cumbre; **1148** de marzo 14 de 1968 de la Notaría 2ª de Cali; **269** de enero 26 de 1990 de la Notaria 3ª de Cali; **463** de septiembre 20 del 2013 de la Notaría de La Cumbre; y **1259** de julio 8 del 2019, de la Notaría 7ª de Cali, hallando una indeterminación del **mojón tres (3)**, aunque todos los títulos concuerdan que está frente a la entrada de la finca de los señores Perlaza.

Ese **mojón tres (3)** resulta necesario para el deslinde, porque conecta con el **mojón dos (2)**, trazando la línea divisoria que es oriental del predio del demandado y occidental del demandante. Afirma el juez, que pese a desconocerse también la ubicación precisa del **mojón dos (2)**, a este “*podría fijarle una línea media*”.

Que los dos dictámenes periciales topográficos no le ofrecen claridad; el del demandante, porque reconoce que no está determinado ese **mojón tres (3)**, pero hace un cálculo geométrico para ubicarlo junto al poste de luz donde hay un mojón que es un cilindro de cemento nuevo y la finca data de hace 50 años.

Además, el perito hizo un primer señalamiento trazando una línea verde con un quiebre que deja la casa Sonia dentro del lote N° 2 y luego hizo otro cálculo trazando una línea que deja la casa Sonia dentro del predio Sonia.

Que el peritaje de la parte demandada también presenta indeterminación del **mojón tres (3)**, por lo que no existe un concepto técnico para definir si la casa Sonia pertenece al Lote N° 2 “*mi paraíso*” del demandado, o al predio Sonia, del demandante.

Por ello, con fundamento en jurisprudencia que cita, acude a otras pruebas que vienen a ser “*el **acta** del 12 de octubre del año 2012, donde se refiere también a una reunión del año*

¹ MORALES MOLINA, Hernando. *Curso de Derecho Procesal Civil. Parte Especial* 7ª edición. Pág. 125. Editorial A B C Bogotá 1978.

2012, y finalmente se refiere a una del año 2007, en ella se dice que el pago que se le realizaría al señor Diego Mendoza, estaba incluida un lote de terreno, incluida la casa La Sonia, y entonces ahí si podemos entender y darle credibilidad a los testimonios que nos dicen que la finca o que esta casa, siempre ha estado en el predio Paraíso, porque la junta de socios así lo admitió, la junta de socios así lo aprobó desde el año 2007”.

Y que, en concordancia, en la EP 463 de septiembre 20 del 2013 de la Notaría de La Cumbre, se menciona que el representante legal de Mendoza Alvarado & Cía. en Liquidación, le vende al demandado Diego Hernando Mendoza Alvarado, “en cumplimiento a la orden emitida por la Junta de Socios” cuyas actas dicen que el lote incluye la casa Sonia.

“... de nosotros hoy en día tratar de fijar una línea divisoria, que desplaza a este inmueble en que nos encontramos, estaríamos desconociendo un acto que ha cobrado firmeza, que ha dado seguridad a todos sus socios, sobre la inclusión sobre este lote de terreno que se le entregó al señor Diego Mendoza”, afirma el funcionario.

Llama la atención en que ni el demandante, ni los otros socios de Mendoza Alvarado y Cía., hayan impugnado las actas donde se ordena pagarle una deuda social al señor Diego Hernando Mendoza Alvarado, con el Lote N° 2 incluyendo la casa Sonia, habiéndose enterado de ese acto desde “2015”, aunque destaca que en la EP 1259 de julio 8 del 2019, de la Notaría 7ª de Cali, se dice que realizaran las acciones pertinentes, pero han pasado 4 años y no han atacado esos actos. Además, la familia Mendoza es propietaria de esos predios desde hace 50 años y la controversia viene a darse solo desde 2019 “o sea que estuvimos 47 años, sin ninguna clase de controversia sobre los linderos”.

Descarta los testimonios de Adolfo Arboleda, Luis Alirio Perlaza Gamboa, e Ítalo Perlaza Guapacha, coincidentes en que el mojón tres (3) estaba ubicado en el poste de luz donde hay un mojón de cemento nuevo, porque no concuerdan con el perito del demandante, quien afirma que, como ese lado del inmueble es una curvatura, debe hacer un cálculo geométrico para determinar un punto.

Que los testigos Neftalí Gómez y Nohemí Rivera, dicen que no ha existido línea divisoria sino un cerco, dando relieve al argumento de la parte demandada, en que ninguno de los testigos habla de lindero sino de un cerco que puede ser construido para animales o labores agrícolas, pero que no se trata de un lindero en el estricto sentido jurídico.

Al testimonio de Catalina Mendoza, no le atribuye relevancia porque se trata de una persona joven que conoce los antecedentes sólo por la revisión de los documentos; y del

testigo Alfonso María Mendoza Alvarado, no hace una valoración probatoria, sólo afirma que *“está inmiscuido en toda esta situación desde el origen en este lote de terreno, el viene conociendo como el señor Diego, como el señor Juan Pablo, ellos están aquí hace muchos años”*.

De ese análisis de pruebas concluye que *“el mojón No.3, tiene que fijarse efectivamente frente a la casa -de la familia Perlaza- en las gradas, que presentan una vetustez notoria, ...a partir de ahí, hacia el punto medio el mojón número dos (2) en línea recta”* lo cual hace incluir la casa Sonia dentro del Lote N° 2 de propiedad del demandado, porque así se acordó en la junta de socios plasmada en las actas de 2007 y octubre de 2012, *“donde se dice que el terreno que se entregara en parte de pago al señor Diego Mendoza, por los pasivos existentes y con lo cual se pretendió extinguir ese pasivo y satisfacer la obligación, estaba incluida la casa denominada Sonia”*.

Que, decidir de otra manera sería desconocer a través de un proceso de deslinde, la seguridad jurídica de esas actas y de la labor del liquidador Alfonso María Mendoza, frente a los socios, aunado a que, si hay indeterminación de los linderos por parte de los expertos, entonces se debe acudir a las demás pruebas.

5.- Antes de culminar la diligencia, el apoderado de la parte demandante manifiesta que, estando dentro de la oportunidad que ofrece el art. 404 del CGP, se **opone** al deslinde y amojonamiento realizado por el Juez y que presentará la respectiva demanda en el término legal dispuesto para ello.

6.- Con la demanda de oposición se pretende: Que se fije el **lindero occidental** del predio **Sonia**, con matrícula **370-306107**, de propiedad del demandante; y el **lindero oriental** del predio **Lote N° 2**, de matrícula **370-890016**, cuyo propietario es el demandado, ubicados en la vereda Pavitas, jurisdicción del Municipio de La Cumbre (V), conforme a la trayectoria definida en el dictamen rendido por el Topógrafo Mariano Ramírez, en la diligencia de junio 28 de 2021, a instancias del proceso especial de deslinde y amojonamiento.

6.1.- Los hechos que sustentan la oposición son idénticos a los de la demanda de deslinde, agregándose que el 28 de junio de 2021, el Juez 13 Civil del Circuito de Cali, realizó inspección judicial en los términos del art. 403 núm. 2° del CGP, y fijó la línea divisoria entre los predios Sonia y Lote N° 2, basándose en lo señalado en reunión de Junta de Socios de Mendoza Alvarado y Cía. Ltda., en Liquidación, de julio 7 de 2012, *“especialmente lo referido en el numeral 3° titulado como **“Informe de la situación de los activos y pasivos, su identificación y aceptación por los socios”**, donde se autorizó pagar al demandado **Diego Hernando Mendoza Alvarado** una supuesta acreencia a su favor y cargo del señor **Alfonso Mendoza Estrada (QEPD)** y la sociedad **MENDOZA ALVARADO Y COMPAÑÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN**, cortada al 31 de diciembre de 1992, por un valor de \$41.834.000,00 con tres*

(3) plazas de terreno tipo A cerca a la casa del predio denominado “**SONIA**” en la finca “**SANTAFÉ**”, **incluyendo la casa denominada “SONIA”, así como el ganado existente en la finca, una camioneta Dodge modelo 53 y el 50% de un tractor marca Massey Ferguson.”.**

Afirma que con el deslinde así realizado, se excluye del predio Sonia de propiedad del demandante, la porción de terreno de la casa conocida como “**SONIA**”, la casa misma; y de contera se priva al demandante de la titularidad, tenencia y posesión de 19 hectáreas que componen el predio SONIA, adquirido con la EP 1259 de julio 8 de 2019, “*por haberse utilizado para fijar la línea provisional divisoria una titulación improcedente*”, desconociendo la configuración histórica del predio SONIA y una demarcación técnica del lindero occidental, que lo fija incluyendo la casa del mismo nombre partiendo del **mojón tres (3)** en línea recta al **mojón dos (2)**.

7.- El demandado contesta en términos similares a la demanda de deslinde y amojonamiento, insistiendo en que es cierta la compra del predio SONIA, por parte del demandante, pero es falso que la casa del mismo nombre pertenezca a ese predio, porque esta fue entregada al demandado por la sociedad Mendoza Alvarado & Cia Ltda., en liquidación, como pago de una deuda, conforme aparece consignado en las actas de Junta de Socios, de febrero de 2007 y Julio de 2012 aprobada por el quorum mayoritario legal y estatutario, que fueron instrumentalizadas en la EP 463 de septiembre 20 del año 2013 registrada en el folio de M.I. 370-890016.

Que son ciertos los linderos referidos en la demanda de oposición, pero no es cierto que el demandado haya impugnado la línea divisoria oriental entre su predio y el del demandante y que esté tratando de ejercer posesión de un terreno que no le pertenece, porque desde 2013 está ocupando el área de 19.200 m2 que trata la EP 463 por la cual lo adquirió, con su casa, anexidades, mejoras; y nunca ha tenido necesidad de aclarar sus linderos, ni enfrentar oposiciones a su derecho, porque todos los vecinos y los socios de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda., “*conocen la realidad de las negociaciones realizadas, en ese entonces, las aprobaciones que hicieron como junta de socios y la transferencia que se hizo de dichas áreas de terreno, incluyendo la casa, como parte de pago de las obligaciones de la sociedad, de la cual eran socios*”.

Y que cuando el demandante adquirió el inmueble, no estaba incluida la casa SONIA, porque ya no era de propiedad de la sociedad tradente, porque había sido entregada al demandado desde 2013.

En similares argumentos plantea una excepción que denominó: “*Falta de causa para demandar el deslinde*”, acotando que el Juez 13 civil del Circuito de Cali, en diligencia de junio 28 de 2021, ya realizó el deslinde conforme a los títulos de propiedad.

8.- El *a quo* negó las pretensiones del demandante opositor. En sustento inicia advirtiendo que la **demanda de oposición** no está consagrada para “*pedir nuevamente el deslinde del trámite de deslinde y amojonamiento*” sino para que se reconozcan derechos reales como la posesión, la propiedad, el pago de mejoras o para alegar la prescripción adquisitiva, cuando con el deslinde se ha afectado esos intereses a alguna de las partes “*pero no, que se vuelva a fijar la línea divisoria*”, salvo que de prosperar la oposición, surjan para el opositor esa clase de derechos y necesariamente se deba volver a fijar los linderos.

Que, por lo anterior, el libelo de oposición en este caso, “*se encuentra desencaminado y salido de todo contexto, pues no señala cuál es el derecho que alega o reclama, ni mucho menos persigue reconocimiento y pago de mejoras,*” las pretensiones no cumplen la regla del art. 404 del CGP, que es, alegar los derechos que considere tener en la zona discutida. “*por el contrario de manera extraña señala que su pretensión es que se practique el deslinde y amojonamiento del predio y seguidamente que se fijen sobre el terreno los lineros del predio materia de la litis, las que ya fueron motivo de resolución, pues son idénticas en texto a la de la demanda inicial que dio motivo a la diligencia del 28 de junio de 2021*”.

El Juez insiste en que, si la parte demandante no estaba de acuerdo con el deslinde, debió apelar esa decisión para que el superior resuelva, pero no le está permitido acudir a la demanda de oposición pidiendo nuevamente el alinderamiento.

Que lo anterior sería suficiente para desestimar las pretensiones, pero ahondará en el análisis del libelo. En ese sentido, descarta que se trate de una pretensión reivindicatoria pero no hay sustento fáctico en ese sentido.

Pasa a analizar las pruebas recaudadas afirmando que las testigos Claudia Patricia y Angela María Mendoza Benítez, reprochan la actitud del demandado, pero desconocen qué porción de terreno comprendía las tres plazas con las que la sociedad saldaría la obligación reconocida en favor de este, además que su conocimiento el tema, solo data de 2016 cuando entraron a ser sucesoras de las acciones de su padre en Mendoza Alvarado y Cía., pero no tienen conocimiento puntual del terreno.

Que el testigo Luis Alfonso Mora Tejada, manifestó no conocer el terreno y haber asesorado a Mendoza Alvarado y Cía., sólo en estudio de los títulos, lo cual no contribuye al proceso porque precisamente, es la falta de claridad y determinación en los títulos, lo que ha generado el litigio.

También descarta el testimonio de Luis Alfonso Mendoza Alvarado, porque “*tampoco fue determinante. La crítica familiar a su hermano hoy demandado, no resulta suficiente para el litigio*” y por las limitaciones de su edad -80 años- no se pudo culminar la declaración.

Y finalmente, que el testigo Juan Pablo Vélez Mendoza, padre del demandante, fue indagado sobre la existencia de alguna acción contra las mencionadas actas de junta de socios que ordenan la venta del Lote N° 2 al demandado, incluyendo la casa Sonia y que hacen parte de la escritura de compraventa (EP 463) y su respuesta fue negativa.

El juez reprocha ampliamente que el demandante Santiago Vélez Díaz, al rendir su interrogatorio, fue escueto, no ofreció respuestas, demostró absoluto desconocimiento del proceso, del terreno y de la propiedad.

Que el opositor desatina cuando afirma que el deslinde se fijó con base en las actas de juntas de socios de Mendoza Alvarado & Cía., porque esa decisión está soportada en todas las pruebas, sólo que, son los testimonios y las actas, las que le permitieron determinar “*que la línea recta de la cual hablan los títulos analizados, que parte del mojón numero dos, debe desembocar en las gradas que se indican como mojón número tres*”.

Y que de aceptarse que el **mojón tres**, está ubicado donde afirma el perito del demandante, no se podría hablar de una línea recta hacia el **mojón dos**, porque hay una inclinación.

Concluye, que en el hipotético caso de tener razón el opositor, a ese juzgado “*no le correspondería dejar sin efecto una decisión social sustentada en el principio de la voluntad societaria, voluntad que no fue demandada o cuestionada judicialmente*”, porque el proceso de deslinde no es útil para debatir sobre actas o revivir términos fenecidos.

9.- El apoderado judicial del demandante – opositor, apeló la decisión. Los reparos que formuló ante el *a-quo* y que sustentó en esta instancia, se traducen en lo siguiente²:

i.- La parte actora si alegó dentro de la oposición, los derechos que creía tener sobre la zona disputada y el que alegó fue **el derecho real de dominio**, afectado con la fijación provisional de linderos, que reduce el área de 19 hectáreas compradas por el demandante.

Y contrario a lo que afirma el juez, la fase de oposición no sirve exclusivamente para pedir el reconocimiento y pago de mejoras, sino también para expresar la no aceptación de la línea divisoria fijada por el juez.

ii.- Reprocha que el juez fijó la línea divisoria, con base en las actas de junta de socios de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda. En liquidación, mientras que las escrituras publicas que dan cuenta de la tradición y linderos, sólo se limita a citarlas, pero no las analiza.

² Ante el juez, el apelante formuló unos reparos que no desarrolla en la sustentación ante este tribunal. Estos conciernen a la falta de validez de las actas de socios de Mendoza Alvarado & Cía.; a unos reproches que hace el juez contra la conducta procesal del demandante al rendir su interrogatorio y a la falta de valoración probatoria del testigo Luis Alfonso Mora Tejada.

Resalta que dichos instrumentos públicos “*siempre ubicaron a la casa SONIA en la heredad de idéntico nombre*” y cita su contenido respecto del lindero en litigio.

iii.- El juez desestimó el dictamen del topógrafo Marino Ramírez, “*sin motivación alguna*”, sólo afirmando que tenía doble conclusión, sin que sea cierto, porque el perito es claro en:

a.- Determinar la ubicación del **mojón tres (3)** frente a la entrada de la casa de Jorge Perlaza, de modo que incluye la casa Sonia, dentro del predio de Sonia, como lo refieren los testigos vecinos del lugar y lo dicen las escrituras.

b.- Que ese lindero es una línea recta entre los mojones 2 y 3, como dicen las escrituras.

c.- Hace un posicionamiento de los linderos originales del predio Sonia sin cambiar su cabida de 19 hectáreas aproximadamente, “*es decir, cualquier valor que oscile entre 18,51 y 19,41 hectáreas*” y el valor encontrado fue de 19,49 hectáreas.

iv.- El juez desestimó a los testigos Adolfo Arboleda, Ítalo y Alirio Perlaza, residentes del sector desde hace muchos años, que no tienen interés en el proceso y que afirmaron que el **mojón tres (3)** estaba ubicado cerca de un poste de luz siguiendo el trayecto de un “**cerco divisorio**” con la propiedad Santa fe, hasta el zanjón El Justo, haciendo que la casa Sonia quede dentro del predio del mismo nombre, lo que concuerda con la EP 269 de enero 26 de 1990 por medio de la cual Mendoza Alvarado & Cía., adquirió el predio Sonia.

Que el juez hace distinción de lo que es un lindero y un cerco para animales para decir que el cerco mencionado por estos testigos no era un lindero en sentido jurídico, desconociendo que la línea del lindero, seguía la línea del cerco y pretendiendo que dichos testigos, en su condición de campesinos “*dieran ubicaciones o definiciones geométricas o topográficas, como si fueran expertos en dicha materia*”.

v.- El título de propiedad del demandado, EP 463 de septiembre 20 de 2013, no incluye casa alguna denominada Sonia, como afirmó el Juez. El apelante reprocha que el testigo Alfonso María Mendoza Alvarado, hermano del demandado y que fue representante legal de Mendoza Alvarado & Cía., preguntado por ese aspecto haya afirmado “*que se entendía TACITO que la casa SONIA entraba en el área de terreno vendida*”, que esto es un indicio contra la parte demandada.

10.- En segunda instancia se dio curso a la sustentación de los reparos concretos en los términos del Decreto Legislativo 806 de junio 4 de 2020 proferido por el Gobierno Nacional en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica y la parte demandada guardó silencio.

Agotado el contradictorio, se sigue al análisis del recurso recordando que la competencia del Tribunal se circunscribe a los reparos concretos formulados por el apelante, por lo que

debe entenderse que los demás son puntos que escapan a la competencia de esta Corporación, conforme a lo preceptuado en el artículo 328³ del CGP.

III. CONSIDERACIONES.

1.- En el *sub-lite* se cumplen los presupuestos procesales y no se avizora causal de nulidad que invalide lo actuado. Tampoco hay reproche a la legitimación en la causa de las partes, como quiera que el actor es comunero del predio Sonia y el demandado propietario del Lote N2 o Mi Paraíso, que son los predios colindantes materia de deslinde.

2.- Conforme a los argumentos de la apelación, este Tribunal deberá determinar los alcances de la demanda de oposición de que trata el art. 404 del CGP, y el acierto del juez en la fijación de la línea divisoria entre los predios Lote N.º 2 o “Mi Paraíso” y Sonia.

3.- La acción de deslinde y amojonamiento, tiene su base sustancial en el artículo 900 del Código Civil, a cuyo tenor: *“Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”*.

Sobre cual es puntualmente el objeto del proceso de deslinde y amojonamiento, la jurisprudencia nacional ha dicho de manera inveterada, que: *“El juicio de deslinde constituye una controversia de linderos, originado generalmente por la oscuridad e imprecisión de los títulos de propiedad en lo referente a las respectivas demarcaciones de los terrenos, para cuya solución la naturaleza de los hechos discutidos impone la necesidad de estimar todos los elementos anteriores o coetáneos al otorgamiento del título capaces de ilustrar su exacto contenido”*.⁴

Este proceso, según la estructura que históricamente le ha dado el legislador en la norma adjetiva, tiene dos fases o etapas bien definidas: Primera, el trámite de la **diligencia de deslinde y amojonamiento** (art. 403 CGP) que culmina con el acto del juez, de señalar mediante auto y presencialmente en el terreno, la línea divisoria de los predios colindantes y que en caso de concurrir la aquiescencia de las partes a ese apeo, permitiría dictar sentencia declarándolo en firme, ordenando las pertinentes protocolizaciones y anotaciones en el registro de instrumentos públicos y poniendo fin al proceso; y la segunda es la de **oposición** (art. 404 CGP) según el ánimo jurídico de una o de las dos partes, cuando no están de acuerdo con la línea trazada por el juez, también porque pretenden derechos reales o el reconocimiento y pago de mejoras plantadas sobre el terreno ganado por su contraparte a raíz del alinderamiento señalado por el juez.

³ CGP. Art. 328. Competencia del superior. El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

⁴ CSJ Cas. Civ. G.J. 1945 T.XLVI pág. 647.

En ese sentido el citado art. 404 es claro en su numeral 3 inc. 2º, al decir sobre el fallo producto de la demanda de oposición: “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.”⁵

Doctrinariamente se ha planteado que: “En la diligencia de deslinde existen dos clases de oposiciones: las formuladas por terceros poseedores materiales de los predios colindantes de las zonas litigiosas para demarcar...y las oposiciones formuladas por algunas de las partes al deslinde, esto es, a la línea divisoria que señaló el juez”⁶

El mismo autor refiere cual es el “Modo de formular la oposición” y puntualiza: “Antes de que concluya la diligencia, la parte interesada deberá manifestar que se opone al deslinde practicado por el juez, indicando en qué consiste su oposición; oposición que, como es natural, consistirá en que la línea demarcada por el juez no fue trazada de acuerdo con las pretensiones de la aparte opositora, y que, por consiguiente, el juez ha debido trazarla en otra forma y por otra dirección”.

Esa comprensión de los alcances de la demanda de oposición se mantiene en la doctrina actual, que pregona: “el proceso de deslinde y amojonamiento se convierte en un verbal, dentro del cual debe definirse la firmeza de la línea divisoria trazada en la diligencia.

...Dicho de otra manera, en nuestro concepto, una vez formulada y concretada mediante demanda la oposición a la línea divisoria, esta queda en entredicho y sujeta a lo que suceda en el proceso verbal, sin límite alguno. Lo único que sustrae del conocimiento del juez y hace firme la línea divisoria, es su aceptación total o parcial por las partes”.⁷ (Resalta la Sala).

Y la jurisprudencia concuerda en que la demanda de oposición, principalmente, es contra la línea divisoria: “En caso de oposición al deslinde practicado en la diligencia del juicio especial, el opositor no está obligado a precisar, desde luego, en el memorial de oposición, cual es la línea que pretende, pero sí está obligado a justificar dicha línea plenamente en el curso del juicio”⁸

Así las cosas, no es acertada la premisa del *a-quo* referente a que el trámite de la oposición esté proscrito para “pedir nuevamente el deslinde del trámite de deslinde y amojonamiento” y que en esa fase sólo tiene cabida la pretensión de reconocimiento de derechos reales como la posesión, la propiedad, el pago de mejoras o para alegar la prescripción adquisitiva, cuando con el deslinde se ha afectado esos intereses a alguna de las partes “pero no, que se vuelva a fijar la línea divisoria”; a raíz de lo cual el funcionario reprocha que el libelo de oposición en

⁵ Resalta la Sala.

⁶ MORA GUEVARA, Nelson R. Procesos Especiales. 2ª edición Pág. 184-185. Temis. Bogotá 1979. Resalta la Sala.

⁷ BEJARANO GUZMAN, Ramiro. Procesos Declarativos Arbitrales y Ejecutivos. 8ª edición. Pág. 378. Temis. Bogotá 2017.

⁸ CSJ. Cas Civ. Sentencia de Julio 9 de 1919. GJ. T.XXVI Pág. 227.

este caso, “se encuentra desencaminado y salido de todo contexto, pues no señala cuál es el derecho que alega o reclama, ni mucho menos persigue reconocimiento y pago de mejoras”; que las pretensiones de la oposición no cumplen la regla del art. 404 del CGP, que es, alegar los derechos que considere tener en la zona discutida; y que “por el contrario de manera extraña señala que su pretensión es que se practique el deslinde y amojonamiento del predio y seguidamente que se fijen sobre el terreno los lineros del predio materia de la litis, las que ya fueron motivo de resolución, pues son idénticas en texto a la de la demanda inicial que dio motivo a la diligencia del 28 de junio de 2021”.

Tampoco es acertado el decir del juez, que, si la parte demandante no estaba de acuerdo con el deslinde, debió apelar esa decisión para que el superior resuelva, porque no puede usar la oposición para contradecir el deslinde judicial. Esta premisa no está acorde con la ley procesal, el artículo 403 del CGP no consagra la apelación del auto por medio del cual el juez hace el deslinde y amojonamiento. Ya se ilustró que esa decisión “sólo puede impugnarse mediante oposición, de modo que no admite recursos”⁹. Y el registro audiovisual del proceso muestra que el apoderado de la parte demandante, oportunamente antes de que terminara la diligencia de deslinde y amojonamiento, blandió su oposición contra la línea trazada por el juez.

Por consiguiente, al decir que la demanda de *oposición* no puede versar sobre contradicciones al apeo judicial, el *a-quo* está coartando el derecho de contradicción intrínseco que consagra el art. 404 procesal, puesto que su correcto entendimiento indica, como lo expone la jurisprudencia y doctrina citados, que trazada por el Juez la línea divisoria, se abre paso a las oposiciones, que pueden ser varias, desde oposición a la línea divisoria, como oposición para que se reconozcan derechos reales sobre porciones de terreno que con la línea trazada se le está despojando al opositor (que puede ser el demandante o el demandado) o también, oposición para que se le reconozca y pague al opositor las mejoras que plantó sobre el terreno que está perdiendo con ocasión del alinderamiento trazado por el juez.

4.- Determinado que la demanda de *oposición* es el mecanismo por excelencia dispuesto por el legislador para controvertir el deslinde judicial, pasamos a verificar de acuerdo a los reparos concretos, si en el caso el trazado que fijó el juez, está acorde con las pruebas conducentes, idóneas, útiles, además de legal y oportunamente recaudadas.

Valga puntualizar que el análisis debe recaer sobre todo el haz de pruebas desde la demanda de deslinde y su diligencia acaecida el 28 de junio de 2021, hasta la demanda de oposición y su diligencia de septiembre 14 de 2021, porque la demanda de oposición no

⁹ MORALES MOLINA, H. Op. cit., p.4.

constituye un proceso independiente ajeno al trámite especial de deslinde, sino su prolongación litigiosa derivada de la insatisfacción jurídica del demandante.

El debate en primera instancia se suscitó por la falta de ubicación del **mojón tres (3)** que debe estar frente a la casa del vecino Jorge Perlaza. El juez afirmó que la ubicación de ese hito no estaba determinada con precisión en las escrituras públicas de los predios en conflicto y tampoco en los dictámenes periciales, de modo que para fijarlo usó otras pruebas que vinieron a ser unas **actas de junta de socios** del año 2007 y 2012 de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda. en Liquidación, propietaria tradente de los inmuebles en conflicto y los testimonios de **Neftalí Gómez Ocampo, Nohemi Rivera, Alfonso María Mendoza Alvarado y Catalina Mendoza Castaño**, que coinciden en que aquella sociedad tenía una deuda con el demandando Diego Hernando Mendoza Alvarado, y en las referidas juntas se acordó pagarle con tres plazas (19.200 m2) del predio Santa fe, incluyendo la casa Sonia.

Con base en lo que se dice de esas actas y los testimonios referidos, el Juez fijó el **mojón tres (3)**, frente a las gradas de entrada a la casa de Jorge Perlaza y *“a partir de ahí, hacia el punto medio del mojón número dos en línea recta”*, porque a decir del funcionario: *“es la reunión de junta de socios, del acta de 2007, y el acta de octubre del 2012, donde se dice que el terreno que se entregará en parte de pago al señor Diego Mendoza, por los pasivos existentes y con lo cual se pretendió extinguir ese pasivo y satisfacer la obligación, estaba incluida la casa denominada Sonia.*

Decidir de otra manera sería desconocer esa seguridad social, social me refiero a la seguridad jurídica que tenía que entregarle la junta de socios a todos sus integrantes a todos sus socios, esos actos que desplegó el señor Alfonso María Mendoza, en ejecución de su labor como liquidador y en cumplimiento de lo ordenado por los socios en la junta de socios, nos los podemos desconocer a través de un proceso de deslinde”

Y recalca que otorga validez a esas actas, porque no fueron impugnadas por los socios, según se extrae de los testimonios de **Juan Pablo Vélez Mendoza**, padre del demandante y **Alfonso María Mendoza Alvarado**, socio – liquidador en una época (2012).

4.1.- El proceso de deslinde y amojonamiento, se ciñe a fijar el lindero debatido, teniendo como pruebas, principalmente, las escrituras públicas debidamente registradas que traten de la propiedad, los dictámenes que por lógica se obtienen de agrimensores y en últimas, debido a que hay libertad probatoria, se puede acudir a testimonios de vecinos y conocedores de los predios y a documentos que ayuden a la comprensión de los linderos plasmados en los títulos, luego no se trata de debatir ni averiguar sobre acuerdos privados de alinderamiento o adjudicación de tierras que no conste en los títulos, porque un debate de esa estirpe desborda el objeto, la naturaleza y características de este proceso especial y corresponde a otra clase de litigio.

A decir de la Corte Suprema de Justicia, “El juicio de deslinde **no es declarativo** sino atributivo de propiedad. No se afecta en estos juicios el derecho de propiedad en sí mismo, sino que se determina su comprensión en relación con los predios en que respectivamente se ejercita el dominio según títulos y pruebas fehacientes.”¹⁰ (Resalta la Sala).

En consecuencia, esta Sala no acoge la sindéresis del juez para tomar como prueba del polémico lindero, los asientos de unas actas de Junta de socios y el debate provocado en torno a la validez o no de esos actos, porque se trata de cuestiones que escapan al ámbito de esta clase de proceso, sin contar con que contradicen el contenido de las escrituras públicas debidamente registradas.

Así las cosas, no se tendrá en cuenta las pruebas que versan sobre el contenido y validez de las actas de junta de socios de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda. En liquidación.

5.- Este Tribunal revisó las escrituras públicas y certificados de tradición de los inmuebles involucrados en el litigio y halló lo siguiente:

a.- Los predios Santa Fe y Sonia, siempre han sido independientes uno del otro, cada cual con su respectiva matrícula inmobiliaria. Esta precisión se hace para resaltar que el predio Sonia nunca ha sido dependiente ni segregado del predio Santa Fe, ni viceversa.

b.- En todas las escrituras públicas traídas al proceso, hay unos aspectos trascendentales para el deslinde: (i.) Que el lindero Occidente del predio **Sonia** que a su turno es el lindero Oriente del predio **Santa Fe**, es una **Línea Recta**.

(ii.) Esos instrumentos NO indican que el **mojón tres (3)** que es el más conflictivo, esté ubicado “**en la puerta de entrada**” a la casa de Jorge Perlaza, o “**en las gradas**” frente a la puerta de dicha casa Perlaza, como definió el juez. Unas escrituras lo mencionan con el callejón que conduce de La Cumbre a Montañitas *con propiedad de por medio de Jorge Perlaza* y otra simplemente señala que está ubicado *frente a la casa de Jorge Perlaza*, sin especificar la puerta de entrada a ese lugar o las gradas.

(iii.) En todas se menciona que el predio **Sonia** tiene una extensión aproximada de **19 hectáreas**, ninguna dice la cabida precisa y tampoco una extensión menor, ni que se haya afectado con segregaciones.

(iv.) Hasta el año 2013, todas mencionan que el predio **Sonia**, tiene una casa de habitación, construida sobre paredes de bahareque y techo de teja de barro. Y desde 1990 cuando esa propiedad pasa a los hermanos Mendoza Alvarado, se identifica a esa casa con el nombre de “**Sonia**” igual que el predio donde está construida.

¹⁰ CSJ. Cas Civ. Sentencia de Julio 26 de 1919. G.J. T.XXVII Pág. 242.

- La **EP N° 10** de enero 30 de **1964** de la Notaría Única de La Cumbre, por medio de la cual Víctor Alonso Lozano, vende a Martiniano Vásquez Vasquez, el predio **Sonia**, dice que ese fundo tiene una extensión de “**(19 hectáreas más o menos)**”, con “**casa de habitación, construida sobre paredes de bahareque y techo de teja de barro**” y que ese fundo limita al “**OCCIDENTE; partiendo del mojón #2 línea recta siguiendo permanentemente el cerco divisorio de la propiedad Santa Fé, hasta encontrar el mojón #3, con el callejón que conduce de La Cumbre a Montañitas, propiedad de por medio de Jorge Perlaza**”.

- La **EP N° 1148** de marzo 14 de **1968** de la Notaría 2ª de Cali, por la cual Martiniano Vásquez Vasquez, vende a Alfonso Mendoza Estrada, el predio **Sonia**, replica la misma área de “**19 hectáreas, aproximadamente... compuesta de casa de habitación de paredes de bahareque, techos de tejas de barro**”, el mismo lindero: “**OCCIDENTE; partiendo del mojón N° 2. línea recta siguiendo permanentemente el cerco divisorio de la propiedad Santa Fé, hasta encontrar el mojón N° 3, con el callejón que conduce de La Cumbre a Montañitas, con propiedad de por medio de Jorge Perlaza**”.

Ocurrida la muerte de **Alfonso Mendoza Estrada**, los predios **Santa Fe** y **Sonia** fueron adjudicados en sucesión a sus hijos **Alfonso María, Concepción, Diego Hernando, Luis Alfonso, Mario José, Adíela y Carmen Julia Mendoza Alvarado**.

- La **EP N° 269** de enero 26 de **1990** de la Notaría 3ª de Cali, por la cual los referidos propietarios, venden el predio **Sonia**, a Mendoza Alvarado & Cía. Ltda., cita la misma área: “**(19 Hts.) aproximadamente... compuesta de casa de habitación de paredes de bahareque, distinguida con el nombre de “Sonia” ...**”; aquí ya se identifica esa vivienda rústica, como “**casa Sonia**” que se menciona a lo largo del debate. Y el lindero del litigio sigue siendo el mismo: “**OCCIDENTE, partiendo del mojón N° 2. línea recta siguiendo permanentemente el cerco divisorio de la propiedad SANTAFE, hasta encontrar el mojón N° 3, con el callejón que conduce de La Cumbre a Montañitas, con propiedad de por medio de Jorge Perlaza**”.

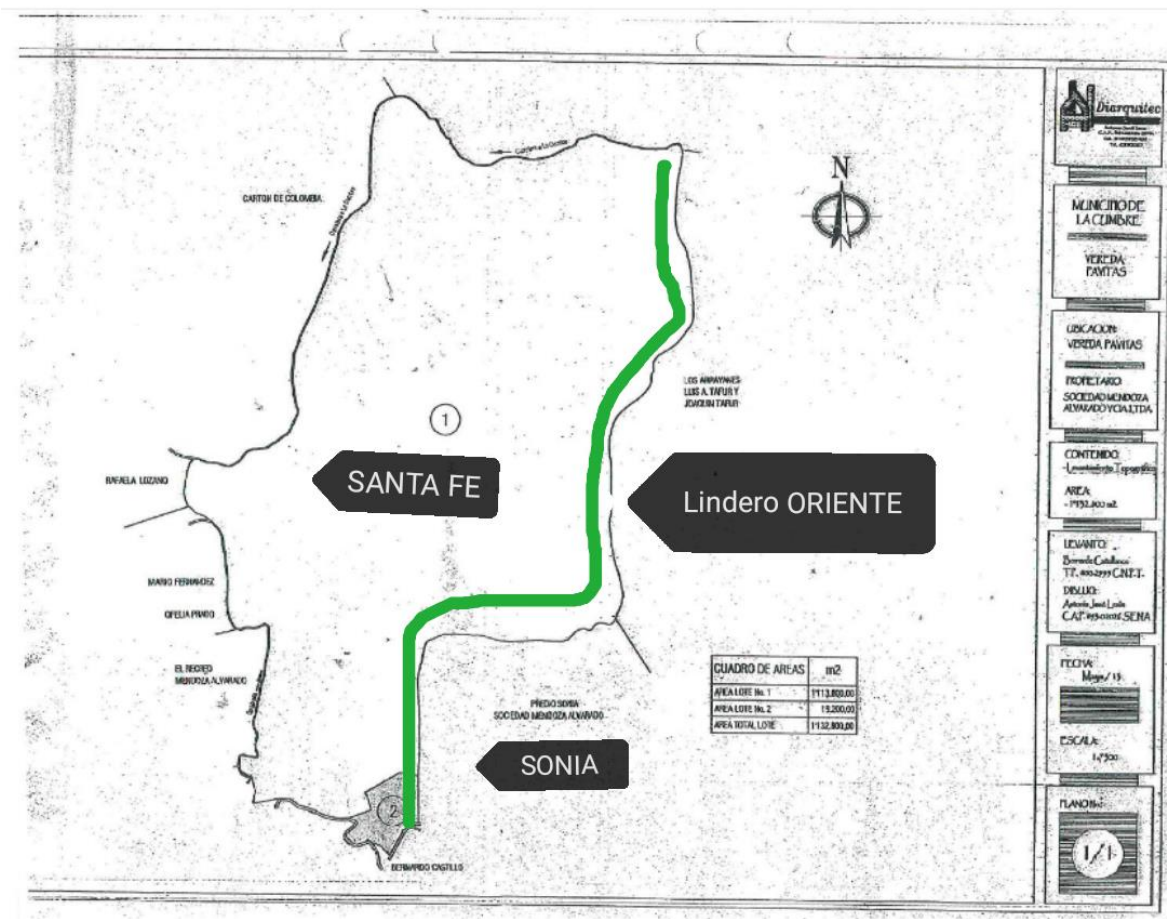
En esa misma escritura, venden el predio **Santa Fe**, a Mendoza Alvarado & Cía. Ltda.; y respecto del lindero Oriente de este inmueble, se dice: “**ORIENTE, Partiendo de la depresión que linda con el señor FELIZ OROCUE, donde se encuentra el mojón N° 1 zanjón abajo hasta la confluencia con el zanjón que viene en dirección de Oriente a Occidente, de este punto hacia el Occidente hasta encontrar el mojón N° 2 donde se encuentra ubicada una platanera, de este punto, o sea, el mojón N° 2 línea recta hacia el sur hasta el mojón N° 3, ubicado frente a la casa de Jorge Perlaza**”.

Nótese que en la misma escritura hay dos referencias para la ubicación del **mojón tres (3)**, en la descripción del lindero **Oriente** de **Santa Fe**, se menciona, sin más, sin un antecedente registral, cartográfico, ni de ninguna otra especie, de forma deliberada, que el discutido **mojón tres (3)**, está ubicado, ya no con “el callejón” con “propiedad” de por

medio de Jorge Perlaza, que según las fotografías, mapas y videos tiene una amplia extensión, sino “frente a la casa” de Jorge Perlaza, que sólo ocupa una pequeña porción de la “propiedad” de éste vecino.

- La **EP N° 463 de septiembre 20 del 2013** de la Notaría Única de La Cumbre, por la cual **Mendoza Alvarado & Cía. Ltda. En Liquidación.**, aclara el área de la finca **Santa Fe** y vende a **Diego Hernando Mendoza Alvarado** (demandado), el **Lote N° 2**, segregado de Santa fe.

Dicha escritura reitera que el lindero **ORIENTE** de **Santa fe**, que es el colindante con el predio **Sonia**, tiene el siguiente trazado: “**ORIENTE**, Partiendo de la depresión que linda con el señor Félix Orocué, donde se encuentra el mojón N° 1 zanjón abajo hasta la confluencia con el zanjón que viene en dirección de oriente a occidente, de este punto hacia el occidente hasta encontrar el **mojón N° 2** donde se encuentra ubicada una platanera, de este punto, o sea, el mojón N° 2 línea recta hacia el sur hasta el **mojón N° 3, ubicado frente a la casa de Jorge Perlaza**”.

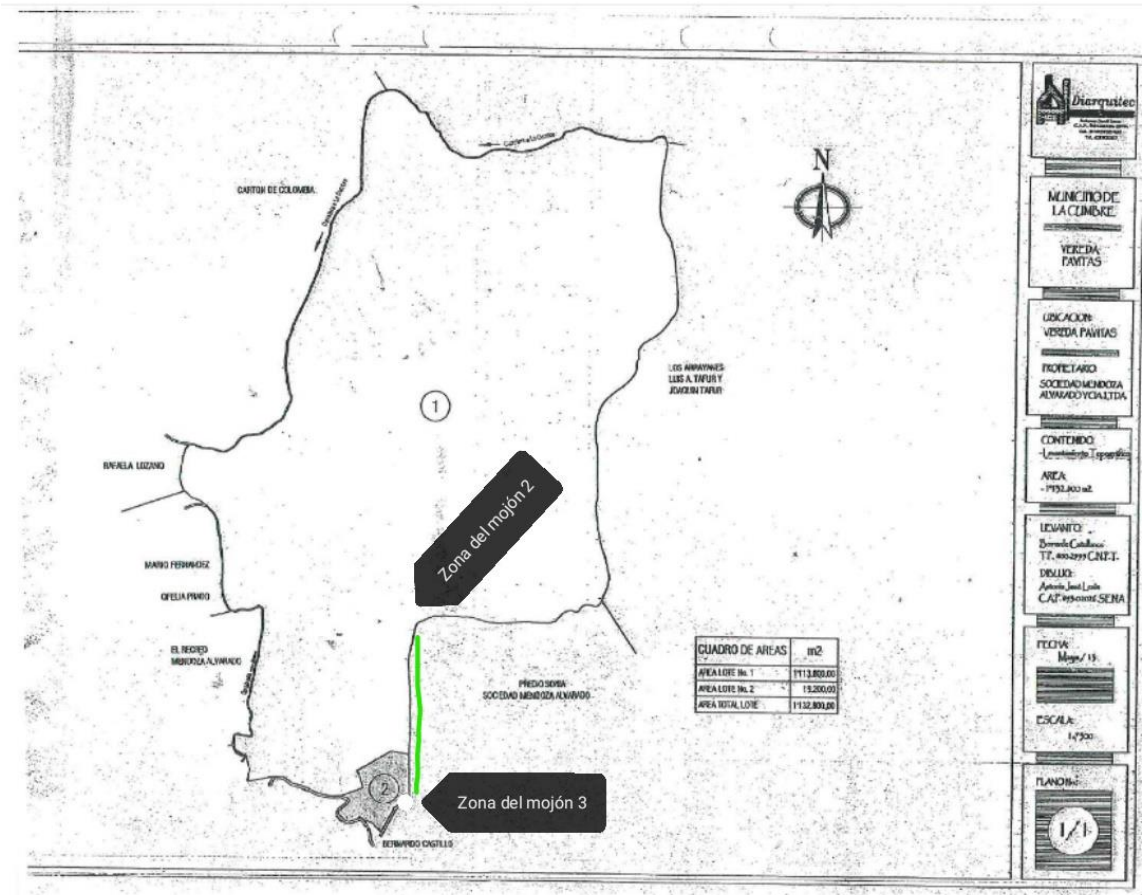


Este mapa, anexo por el demandado en su contestación al deslinde, corresponde al levantamiento topográfico elaborado en **mayo de 2013** por orden de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda., para obtener la “**LICENCIA DE URBANISMO NÚMERO: 01-25-09-13**” para que se le permita segregar el **Lote N°2** del predio **Santa Fe**, y fue protocolizado con la **EP. 463**.

Para ilustración, este Tribunal resalta en verde la extensión del lidero **Oriente** del predio **Santa Fé**. Se observa entonces, que ese lindero **Oriente** del predio **Santa Fe**, a partir del inicio del lindero **Occidente** del predio **Sonia**, se mantiene en **Línea Recta**.

En el segmento de la **COMPRAVENTA** del Lote N° 2 a favor del demandado Diego Hernando Mendoza Alvarado, la **EP 463**, dice que ese lote tiene una extensión de 19.200 m2 que “se segrega de otro predio de mayor extensión denominado Santa Fe o predio 1...”. Significa esto, que el predio del demandado no fue segregado del predio **Sonia** y, por tanto, este continúa teniendo sus 19 hectáreas aproximadamente y sus líneas divisorias intactas.

Para resaltar, el lindero **Oriente** del Lote N° 2, en la **EP 463**, dice llanamente: “**ORIENTE**, con el predio Sonia de propiedad de la sociedad Mendoza Alvarado y Cía. Ltda. en Liquidación;” sin más especificaciones de extensión ni amojonamiento.



En el citado mapa se aprecia el lindero **Oriente** entre **Santa Fe** y **Sonia**; y que, tras la segregación, el lindero Oriente ahora del **Lote N° 2**, continúa siendo una línea recta como en los títulos antecedentes de los pedios **Santa Fe** y **Sonia**.

Ese lindero **Oriente** del **Lote N.º 2** no tiene fijado un mojón en el punto de la **Línea Recta**, que divide a **Santa Fé** de **Sonia**, entre el **mojón dos (2)** y el **mojón tres (3)**, para indicar

desde donde inicia su cabida -la del Lote N.º 2-, pues en ese levantamiento topográfico no se muestra ningún amojonamiento.

Por último, pero de mucha relevancia para el proceso, en la compraventa del **Lote N° 2** al demandado Diego Hernando Mendoza Alvarado, la escritura no menciona que éste inmueble tenga incluida la “**Casa Sonia**”. Es cierto que ese instrumento menciona que el liquidador de la sociedad Alfonso María Mendoza Alvarado, hermano del demandado, le vende a este en cumplimiento al mandato de la Junta de Socios, realizada el 6 de octubre de 2012 cuya acta se protocoliza, pero el cuerpo de la escritura no discrimina las anexidades del **Lote N° 2** segregado del predio Santa Fe.

Y el estudio de títulos desglosado hasta este punto, nos muestra que la **casa Sonia**, está ubicada en el predio del mismo nombre. Ninguna de las escrituras refiere que la casa Sonia, estuviera ubicada en el predio Santa Fe, de donde se tomaron los 19.200 m2 del Lote N° 2 para venderle al demandado.

El Art. 12 del Decreto 960 de 1970, Estatuto de Notariado, manda que “*Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad*”, de suerte que las disposiciones contenidas en actos privados como vienen a ser las actas de junta de socios de una sociedad comercial, son inoponibles a terceros como prueba de la venta de un bien raíz.

Por consiguiente, si los socios de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda. En liquidación, deseaban entregarle a su hermano Diego Hernando Mendoza Alvarado, el área de terreno donde esta edificada la casa Sonia, debieron hacer la respectiva segregación del predio Sonia, como lo hicieron para extraer los 19.200 m2 del predio Santa Fe.

Pero en la **EP 463**, no se menciona ninguna segregación del predio Sonia, tampoco se anexa licencia expedida por la autoridad competente que autorice segregar porción alguna de ese inmueble, de modo que, aun si forzosamente quisiera dársele validez a la mentada acta de junta de socios en que fundó su decisión de deslinde el Juez, considerándosele una extensión de las disposiciones escriturales, lo cierto es que resultan jurídicamente ineficaces porque no están acorde a la composición jurídica de cabida y linderos de los predios Santa Fe y Sonia.

En el certificado de tradición de **Santa Fe** -370-166566- aparece anotada la segregación del “**LOTE**” con matrícula 370-890016 que corresponde al Lote N° 2, a su turno en el certificado de tradición del **Lote N° 2** aparece que deriva del folio de matrícula inmobiliaria de **Santa Fe**; entre tanto, en el certificado de tradición correspondiente al predio **Sonia** 370-306107 no aparecen segregaciones a favor de Diego Hernando Mendoza Alvarado.

La “**LICENCIA DE URBANISMO NÚMERO: 01-25-09-13**” que se anexa a la EP 463, para justificar jurídicamente la segregación del Lote N° 2, refiere igualmente, que se concede el predio con matrícula 370-166566, que corresponde a Santa Fe. No menciona al predio Sonia.

Llama la atención que esa “**LICENCIA DE URBANISMO NÚMERO: 01-25-09-13**” fue otorgada el **25 de septiembre de 2013** y la EP 463, data del **20 de septiembre de 2013**; Así mismo, entre los anexos de la contestación al deslinde¹¹, obra que la solicitud de esa licencia de urbanismo la hizo el demandado -CC. 14956700- el **20 de septiembre de 2013**, el mismo día que se suscribió la EP 463.

No concuerda, cómo se protocolizó a la EP 463 una licencia de urbanismo pedida el mismo día de la suscripción de ese instrumento público y emitida cinco (5) días después. Esta sugestiva inconsistencia no contribuye a despejar el debate de los linderos, pero se suma a las imprecisiones de la escritura por la cual el demandado se hace al Lote N° 2.

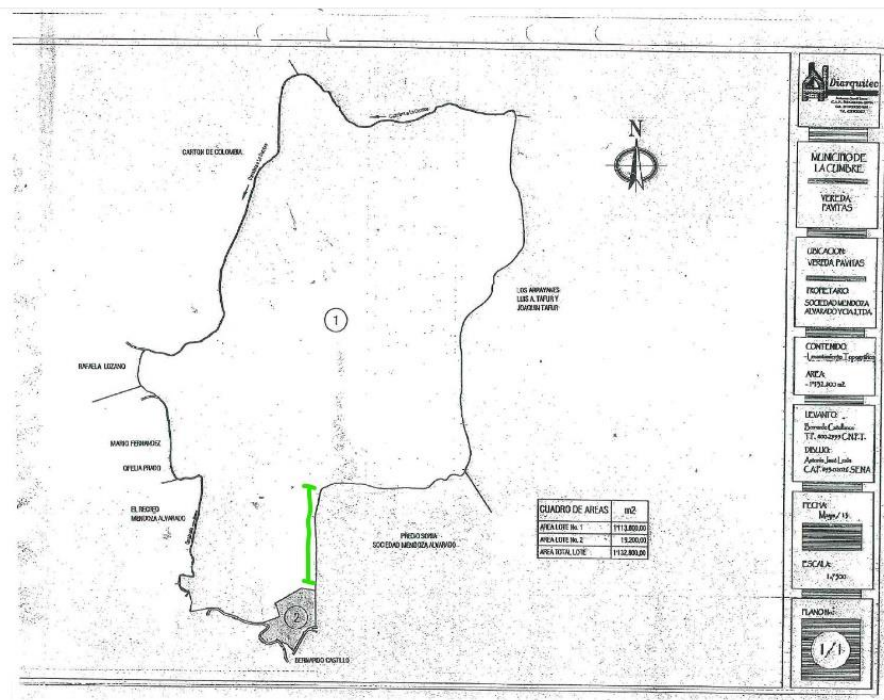
Por último, siendo que lo títulos no registran ninguna segregación del predio Sonia, este, con sus 19 hectáreas y linderos originales, seguía siendo de propiedad de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda. En Liquidación, por tanto, esta sociedad, podía enajenarlo a favor del demandante y otros, según la EP. 1259 de 8 de julio de 2019

- La **EP N° 1147 de junio 26 de 2019**, de la Notaría Séptima de Cali, por la cual **Mendoza Alvarado & Cía. Ltda. En liquidación**, vende el predio **Santa Fé**, a **Diego Hernando Mendoza Alvarado**, e **Inversiones Mendoza Castaño S.A.S.**, contiene un yerro severo en el lindero **Oriente** de ese predio, porque reproduce el texto que viene desde la **EP N° 269 de enero 26 de 1990**.

Dice así: “**ORIENTE**, Partiendo de la depresión que linda con el señor FELIZ OROCUE donde se encuentra el mojón N° 1 zanjón abajo hasta la confluencia con el zanjón que viene en dirección de Oriente a Occidente, de este punto hacia el Occidente, hasta encontrar el **mojón N° 2** donde se encuentra ubicada una platanera, **de este punto, o sea, el mojón N° 2 línea recta** hacia el sur hasta el **mojón N° 3, ubicado frente a la casa de Jorge Perlaza**”.

El yerro consiste en que por la segregación de las tres plazas o 19.200 m² del predio Santa Fe, a favor del demandado, desde el 2013 con la EP 463, el lindero Oriente de esa finca ya no se extiende desde el **mojón dos (2)**, hasta el **mojón tres (3)**, sino hasta el punto nor oriental -desconocido en títulos y sin georreferenciación- donde empieza el Lote N° 2, como se ve en el siguiente mapa.

¹¹ Todos estos documentos están en el archivo “040 AnexoPruebasContestacion” del expediente digital, carpeta de primera instancia, C01Principal.



Esto, para significar la laxitud de la sociedad Mendoza Alvarado en la confección de los títulos traslativos de dominio, con lo que contribuye a generar las confusiones como la que motiva el deslinde y amojonamiento de marras, haciendo pensar indistintamente que la casa Sonia, pertenece a Santa Fe o que por concurrir en la sociedad la titularidad del derecho de dominio de los fundos en conflicto, puede distribuirlos y segregarlos sin miramientos a su división jurídica.

- La **EP N° 1259** de julio 8 del **2019**, de la Notaría 7ª de Cali, por la cual Mendoza Alvarado & Cía. Ltda. En liquidación, vende los predios **Sonia** y **Recreo**, al demandante Santiago Vélez Díaz y otros, conserva la misma cabida y linderos del predio **Sonia**, desde el título primigenio -EP N° 10 de 1694-.

Esta **EP N° 1259**, refiere respecto del predio **Sonia**, que se vende “UNA FINCA RURAL agrícola y ganadera con superficie de DIEZ Y NUEVE HECTAREAS (19 hts.) aproximadamente, ...descrita como se indica en la escritura pública 269 de 26 de enero de 1990 de la Notaría 3 de Cali, compuesta de casa de habitación de paredes de bahareque, distinguida con el nombre de “SONIA” ...”.

Y limita al “**OCCIDENTE**; partiendo del mojón N° 2 **línea recta** siguiendo permanentemente el cerco divisorio de la propiedad **SANTA FE**, hasta encontrar el mojón #3, con el callejón que conduce de la Cumbre a Montañitas, propiedad de por medio de Jorge Perlaza.”.

Contrario a la **EP 463**, de venta del **Lote N° 2** al demandado, que en su texto no incorpora a la “Casa Sonia”, con razón porque ese Lote se segregó de **Santa Fe**; vemos que la **EP 1259**, si incluye y con razón jurídica, que trasfiere el predio **Sonia** incluyendo la casa del

mismo nombre, porque según los antecedentes registrales, esa casa siempre ha estado vinculada, ha hecho parte del predio homónimo.

En conclusión, el estudio de los títulos traslaticios de dominio de **Santa Fe y Sonia**, nos revela que no hay razón fáctica ni jurídica para considerar que el **mojón tres (3)** haya estado ubicado históricamente en el punto donde lo estableció el juez, frente a las gradas de entrada a la casa del vecino Jorge Perlaza, haciendo que la “**casa Sonia**” quede incorporada de facto, más no legalmente al Lote N° 2 de propiedad del demandado.

Lo cierto es que el funcionario ubicó el **mojón tres (3)** en aquel punto, como lo afirmó, para honrar unas actas de junta de socios, haciendo prevalecer antijurídicamente esos documentos privados, sobre los instrumentos públicos aquí analizados que legalmente constituyen el título y el modo para la tradición del derecho de dominio.

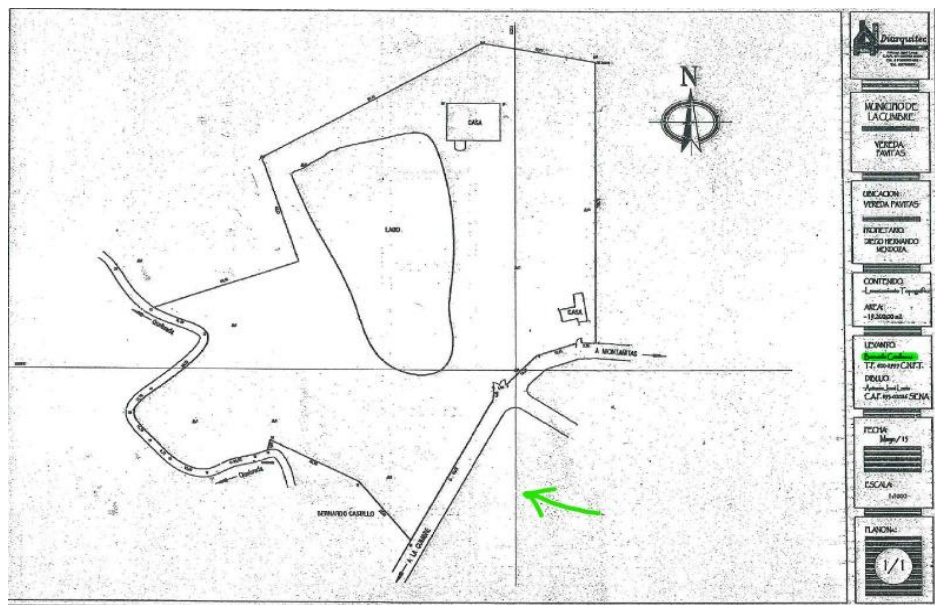
6.- El juez le restó cualquier valor probatorio a los dictámenes topográficos arrimados por las partes, no obstante, para este Tribunal, merece crédito el dictamen traído por el demandante, rendido por el Ingeniero **Marino Orlando Ramírez González**, por estar bien fundamentado no solo en los títulos de los inmuebles sino en el plano del IGAC y sus coordenadas y rendido técnicamente bajo estándares cartográficos oficiales.

No encuentra la Sala que como lo afirma el a-quo este perito haya presentado dos conclusiones distintas en su trabajo. Lo que se observa es que demarca en el lindero en conflicto, con línea de color verde la división material existente en el terreno; y con línea amarilla, la división que debería existir de acuerdo a los títulos y los cálculos cartográficos de trazado de los linderos y extensión superficiaria.



Imagen: 9. Líneas verdes: linderos anteriores. Línea y zona amarilla: Corrección linderos del predio SONIA

Esta imagen guarda estrecha similitud con uno de los mapas del Lote N° 2 que contiene el levantamiento topográfico aportado por el demandado para obtener la “licencia de Urbanismo”.



Obsérvese cómo la coordenada resaltada, concuerda con el punto de partida en el lindero sur, con el que muestra el cálculo del perito.

En otra imagen, el perito Ramírez González, muestra con más acercamiento cómo está la división material de los predios **Sonia** y **Lote N° 2**, en oposición a los títulos; porque el **lindero Occidental** de **Sonia** que debe ser una **línea recta** desde el **mojón dos (2)** hasta el **mojón tres (3)**, toma un injustificado desvío hacia el suroriente en el punto donde inicia el Lote N° 2.

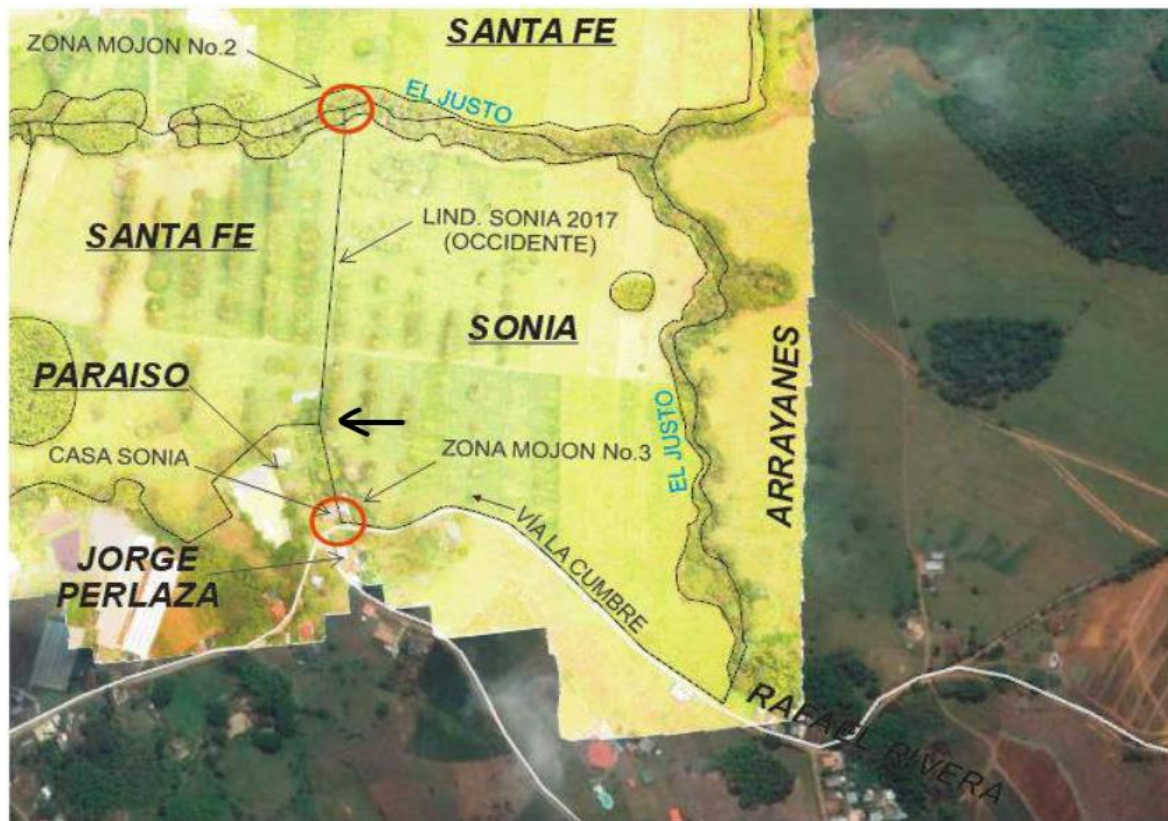
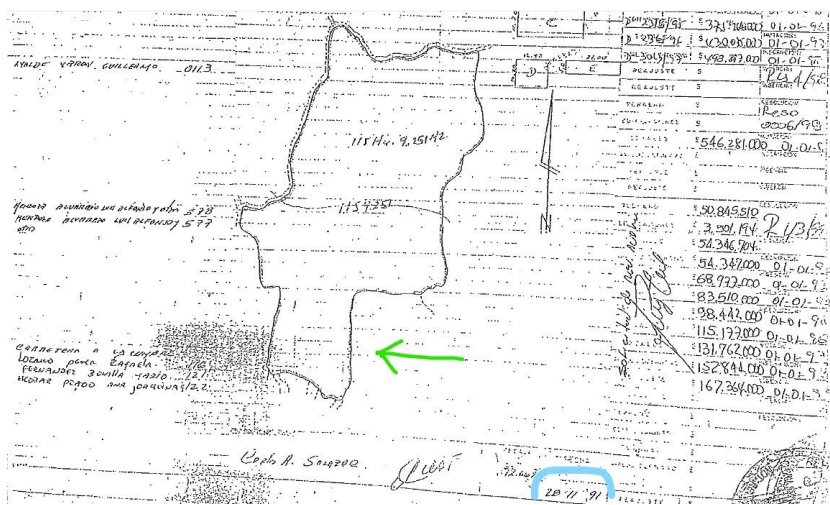


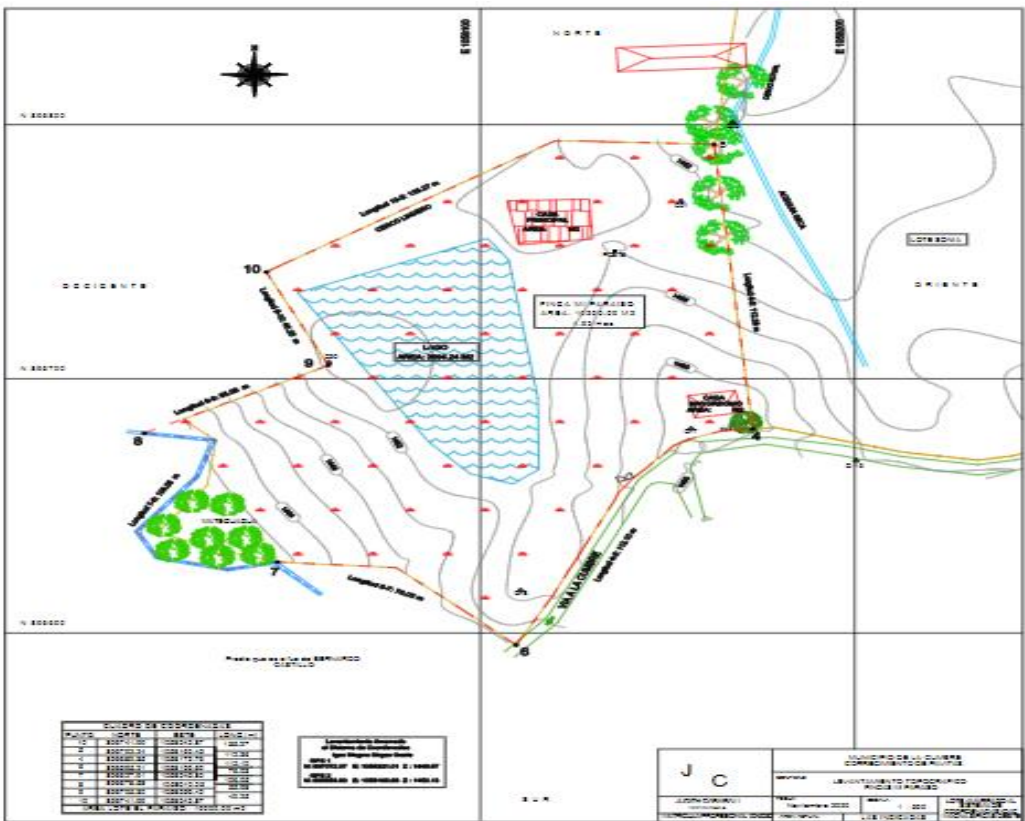
Imagen: 2. Elementos generales de localización

Vimos que todos los títulos y mapas anteriores a 2013 muestran la línea recta en el lindero occidental de Sonia y en la anterior imagen se aprecia el comentado desvío para favorecer al Lote N° 2 sin soporte en los títulos de propiedad.



Este mapa corresponde a los archivos del IGAC, anexos a la demanda, donde se aprecia desde 1991 el lindero Occidental del predio Sonia en línea recta en el tramo que ya conocemos entre los mojones 2 y 3.

7.- El dictamen de la perita Topógrafa **Judith Carabalí González**, no tiene apego estricto a la titulación de los predios. Se limita a establecer que el área del Lote N° 2 es de 19.200 m², pero no justifica por qué razón ese predio a partir del punto nororiental -sobre el lindero occidental del predio Sonia- se desvía al oriente, cuando la titulación y los mapas aquí ventilados, no contemplan ese desvío.



En este mapa la perito muestra con la línea punteada de color rojo, el trazado físico que tiene el Lote N° 2, pero no señala la justificación técnica y especialmente jurídica para esa composición. En la diligencia fue interrogada al respecto y no entregó ninguna respuesta.

Que el Lote N° 2 tenga 19.200 m², no significa que esté acorde a los títulos. Su cabida debe estar conforme al alinderamiento contenido en el título de adquisición y examinada la EP 463, se corroboró que no contiene la fustigada derivación hacia el predio Sonia, tampoco incluye la casa Sonia y que su segregación se hace del predio santa Fe, por lo que no puede abarcar terrenos del predio Sonia.

Para justificar que en su dictamen el lindero oriental del **Lote N° 2** abarque la “*casa Sonia*”, dice que, según el Certificado de Impuesto Predial Unificado de septiembre 29 de 2019, el área construida del predio Sonia es cero (0).

Efectivamente así aparece, pero se desconoce la fuente de esa información y cuándo pudo ser recaudada. En el plenario se acreditó que el demandado tendió cercos a su arbitrio, tomándose parte del predio Sonia y el área de la casa de este, motivando una querrela policiva impetrada por Juan Pablo Vélez Mendoza, padre del demandante, a raíz de lo cual, en la inspección judicial practicada en el *sub lite*, se apreció tres líneas divisorias en el lindero en conflicto, una trazada por el demandado favoreciendo su lote, otra por la parte demandante favoreciendo el suyo y otra concertada en un levantamiento topográfico conjunto. Por consiguiente, la autoridad municipal de La Cumbre pudo haber obtenido la información predial en el año 2019 y concluir que en el predio Sonia no hay edificación alguna, pero los títulos dicen lo contrario.

La perito plantea unas conclusiones infundadas, como que, en el año 1964 cuando se adquirieron los predios, no había linderos, contradiciendo los títulos; o que la casa de bahareque referida en las escrituras del predio **Sonia**, ya no existe, se destruyó por el tiempo, cuando los testigos que han conocido la zona desde hace más de cuatro décadas, - como veremos – declaran que el sitio donde se les recibe el testimonio es la “*casa Sonia*” y ha estado dentro de los linderos del predio **Sonia**.

8.- Los testigos Adolfo Arboleda, Luis Alirio Perlaza Gamboa, e Ítalo Perlaza Guapacha, quienes habían realizado declaraciones extraprocesales –anexas a la demanda– ratificaron su testimonio en la diligencia de deslinde precisando:

Adolfo Arboleda, -74 años de edad- afirma haber trabajado para el padre del demandado - Alfonso Mendoza Estrada- dice que vivió en la “*Casa Sonia*” a sus 20 años de edad, por

cinco años y que el lindero era de donde está el poste de luz “*el lindero iba de ahí para abajo*”

Sobre el Lote N° 2, dice. “*Nosotros lo llamábamos Santa fe, y para acá era Sonia, del lindero para acá*” señalando la zona del poste de luz. Y preguntado por dónde iba el lindero, afirma “*De este poste derecho abajo al zanjón*”.

Este testigo afirma haber trabajado para el padre del demandado y luego también para el demandado, pero esa otrora relación laboral no se ve reflejada en vicios a su declaración, puesto que se muestra espontaneo, conoció directamente todo lo que relata y lo que afirma no favorece al demandado.

Luis Alirio Perlaza Gamboa -57 años de edad-, también afirma que conoce los predios hace mas de 40 años, porque Jorge Perlaza, era su suegro y que la “*casa Sonia*” está ubicada en lo que se ha conocido como el predio Sonia.

Sobre el lindero del predio Sonia, coincide en que ha sido desde la zona del poste de luz – que señala – en dirección al zanjón El Justo.

Ítalo Perlaza Guapacha -59 años de edad-, que es nieto del señor Jorge Enrique Perlaza, cuya casa se menciona tantas veces en los títulos como referente para la ubicación del **mojón tres (3)**, dice haberse criado en casa de su abuelo, que conoce la zona desde hace más de 40 años y le consta que la casa conocida como **Sonia**, pertenece al predio Sonia.

Que en el sitio donde hay un poste de luz con un cilindro de cemento a un lado a manera de mojón, había un cerco de guadua que dividía los predios Sonia y Santa Fé y que ese cerco iba desde ese poste “*derecho abajo*” señalando en dirección a lo que en mapas, fotografías y planos se conoce como Zanjón el Justo.

Dice, “*esta propiedad fue del papá de Luis Gilberto Lozano, esto aquí*”, refiriéndose a la “*casa Sonia*” donde se le tomó el testimonio en la diligencia. Tal aseveración de este testigo, coincide con el contenido de la **EP 10 de 1964**, donde aparece el señor Víctor Alfonso Lozano, como propietario vendedor del predio Sonia. Y respecto de esa manifestación precisa que nadie se la dijo, que la conoció personalmente por haber vivido en la zona “*No me la dijo, no, no le digo que ya más de 40 años conozco esto aquí, este predio aquí, esto figura como Sonia, por lo que siempre lo he conocido como Sonia*”.

Estos testimonios son coincidentes, concordantes, sólidos, en que el lindero que separaba a los predios Sonia y Santa fe, estaba ubicado desde el poste de luz donde existe un cilindro de cemento a manera de mojón, en línea recta “derecho” hacia el zanjón El Justo y en que la casa está en el predio Sonia. No se trata de testigos de oídas sino directos y no tienen interés en las resultas del proceso.

Otro aspecto relevante, estos testigos coinciden con el trazado que señala el perito Topógrafo Mariño Orlando Ramírez González, para el lindero en conflicto y ese trazado coincide con los títulos de propiedad.

9.- Los testigos **Neftalí Gómez Ocampo** -80 años de edad- y **Nohemi Rivera** -74 años de edad- concuerdan en afirmar que la “casa Sonia” está ubicada en el Lote N° 2, que siempre la han conocido como parte del predio Santa Fe.

El señor **Neftalí**, narra que vive en la “casa Sonia” hace 15 años. Preguntado si sabe para qué fue llamado a la diligencia, afirma: “Pues sí, según el patrón me dice para unas declaraciones” se refiere así al demandado. Dice que primero fue trabajador y luego agregado.

Reconoce que en el sector donde está ubicado el poste de luz había una cerca, pero “era encerrado en matas de guaduas, pero no era sino un cuadro ahí. ... no era divisorio y no era sino unos veinte treinta metros que encerraba de aquí hacia abajo”.

Respecto de quién le ha permitido vivir en la “casa Sonia” hasta la actualidad, dice: “El finado Alfonso, luego pasó a manos de don Diego -el demandado- que me ha permitido vivir aquí hasta hoy.” Y por esa razón reconoce al demandado como propietario de esa casa.

Preguntado sobre de donde deriva su remuneración, contesta que vive de una pensión mensual que le paga el demandado.

Al señor Neftalí, se refirió la también testigo **Angela María Mendoza Benítez**, socia de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda., diciendo: “recibimos una demanda laboral de un empleado de él, -refiriéndose al demandado- que se llama Neftalí”.

La señora **Nohemi**, advierte que no sabe nada de linderos, pero que había un cerco en el poste de luz para labores agrícolas “para proteger un sembrado que había allí al frente, no más, de ahí no sé, nada más”.

Vive en la “*casa Sonia*” con el señor Neftalí, y la razón de ello: “*don Diego nos deja vivir*” sin pagar arriendo y ratifica que don Diego, el demandado, les paga la pensión.

El apoderado de la parte demandante tachó (art. 211 CGP) a estos dos testigos por su relación de dependencia con el demandado, tacha que en esta instancia es de recibo porque la relación de dependencia de los señores Neftalí y Nohemí, con el demandado, es de una evidencia abrumadora, están sujetos a este para su vivienda y subsistencia en razón a la pensión que reciben de él. Además, el hecho de vivir en la “*casa Sonia*” les atribuye interés en el resultado del proceso.

Por esa razón, se demeritan todas sus afirmaciones sobre ubicación, linderos y titularidad del predio Sonia y la casa del mismo nombre.

10.- Los testigos **Alfonso María Mendoza Alvarado** y **Catalina Mendoza Castaño**, quien declararon en favor del demandado, tampoco tienen eco en esta instancia, por su interés directo en el proceso.

Alfonso María Mendoza Alvarado, hermano del demandado, en una época fungió como liquidador de Mendoza Alvarado & Cía. Ltda., y es quien aparece como representante de esa sociedad, vendiendo el Lote N° 2 al demandado en la **EP 463**.

Catalina Mendoza Castaño, además de ser hija del señor **Alfonso María Mendoza Alvarado**, es la representante legal de Inversiones Mendoza Castaño, que es dueña actual del predio Santa fe, junto con el demandado, Diego Hernando Mendoza Alvarado.

11.- El testigo **Juan Pablo Vélez Mendoza**, es el padre y apoderado general del demandante Santiago Vélez, de modo que su declaración está bajo las mismas circunstancias de tacha.

12.- Las testigos **Claudia Patricia** y **Angela María Mendoza Benítez**, hermanas, socias de Mendoza Alvarado & Cía., reconocen que no pueden dar precisiones específicas de linderos, pero sí conocen los predios desde su infancia porque su padre y su abuelo, Alfonso Mendoza Estrada, las llevaban.

Coinciden en que la “*casa Sonia*” esta ubicada en el predio del mismo nombre, siempre la conocieron así. La testigo Angela María, hace una inferencia lógica: “*El predio Sonia, pertenece a Sonia, por eso se llama Sonia*”

Saben que en la sociedad se hablaba de una deuda a favor del demandado y que se le debía pagar con tres plazas, pero nunca hubo precisión de la ubicación y linderos de esas plazas. Y afirman que el demandado abusivamente ha tomado para si la zona de un lago y el área donde está asentada la “*casa Sonia*”.

Dejan ver una animadversión hacia su tío el demandado, no obstante, sus declaraciones son puntuales sobre lo que han conocido de los predios desde su infancia, no agregan aspectos que no les conste, como el caso del alinderamiento; y como socias de la otrora sociedad propietaria de los terrenos, las resultas del proceso les son ajenas.

Su testimonio es útil para ratificar que el trazado de los linderos es como plantea el perito de la parte demandante, que deja el área de la “*casa Sonia*” dentro del predio del mismo nombre.

13.- El testigo **Luis Alfonso Mendoza Alvarado** -80 años de edad- hermano del demandado. No aportó información relevante para el alinderamiento.

14.- El testigo **Luis Alfonso Mora Tejada** -78 años de edad-, fue abogado de la sociedad Mendoza Alvarado & Cía. Ltda., califica como testigo técnico. Declara que fue consultado por los socios para discernir sobre la validez de las actas de junta de socios, aspecto que este Tribunal ha marginado de este debate.

No obstante, afirma que del estudio que hizo a los títulos de propiedad de los predios Santa Fe y Sonia, pudo verificar que el lindero entre estos era una línea recta y que el demandado “*a mi manera de ver sin ningún título ni justeza, incluyó una casa que se llama Sonia, es más una inclusión verbal porque entiendo que en las escrituras eso no aparece.*” Hace una descripción de los predios conforme a los títulos y concluye que “*la casa Sonia quedaba aparte*” del predio Santa Fe.

“...en resumen para hacer preciso y claro el testimonio, por los documentos que conocí, me imagino que los allegaron al proceso, nunca la finca Sonia en lo que yo conocí, hasta allí va la palabra nunca, no formó parte de predio distinto del predio Sonia”

Este testimonio se suma a las pruebas concluyentes en que con base en los títulos de propiedad de los predios Santa Fe y Sonia, el lindero entre estos es una línea recta de modo tal que la “*casa Sonia*” queda ubicada dentro del predio **Sonia**.

15.- La Sala quiere hacer claridad, que todas las referencias que se hacen en las elucubraciones a la ubicación de la “*casa Sonia*” dentro del predio Sonia, no significan que el debate esté centrado en la propiedad de ese inmueble básicamente, sino que su ubicación es determinante para el trazado del lindero.

De las declaraciones de los testigos vecinos, trabajadores e incluso de los familiares, se extrae que por la circunstancia de pertenecer los predios Santa Fe y Sonia a un mismo dueño, el señor Alfonso Mendoza Estrada, inicialmente, padre y abuelo de las partes, la división geográfica, se fue diluyendo por el uso que se daba a esas heredades. El testigo Neftalí narró que todos los trabajadores de Santa Fe, luego de su jornada se reunían en la casa Sonia, les era indiferente un lindero físico porque todos esos terrenos pertenecían a su empleador; mas jurídicamente, esos predios sí tienen linderos, están plenamente establecidos en los títulos y el dictamen pericial aportado por la parte demandante ofrece claridad suficiente para la ubicación de los mojones que han de servir para el apeo final.

No tiene fundamento legal, contractual, ni jurídico, el trazado físico que muestra el lindero entre el predio **Sonia** y el **Lote N° 2**. Las escrituras, apoyadas en los testimonios imparciales ya citados, son férreas en que el lindero occidental del predio **Sonia** es una **Línea Recta** y en que la casa está en ese predio y tenemos que, sin fundamento, a partir de donde inicia el Lote N° 2, se desvía a favor del demandado esa línea.

Ese trazado como está, incluso riñe con el plano que el demandado hizo protocolizar en la EP 463 por medio de la cual adquirió ese lote, porque como vimos en las gráficas, en ese plano también el lindero es recto.

15.- Conclusión de lo expuesto hasta aquí es que el lindero en discusión y a fijar, que será **Oriental** para el **Lote N°2**, de propiedad del demandado y **Occidental** para el predio **Sonia**, propiedad del demandante, es el detallado en el dictamen del perito Marino Orlando Ramírez González, quedando la casa en el predio Sonia. Así, según los títulos y las declaraciones, aunque no es materialmente al mismo mojón señalado en aquellos, el mojón **tres (3)** corresponde en su ubicación al poste de luz junto al cilindro de cemento al pie del callejón que conduce de La Cumbre a Montañitas, y que está ubicado frente a la propiedad que es o fue de Jorge Perlaza. De ahí en **línea recta hacia el norte** hasta donde se halle la intersección con el cerco o línea divisoria del lindero norte del Lote N.º 2, que según las escrituras es con el predio número 1 Santa Fe donde se colocará **el mojón dos primas (2’’)**, **línea recta que se trazará desde el mojón tres (3) pasando por el mojón dos prima (2’’) con proyección hacia el mojón dos (2)** determinado en la imagen N.º 8 del dictamen, ubicado en el Zanjón El Justo.

Queda claro que el trayecto del lindero occidental del predio Sonia y oriental del lote No 2 objeto de disputa es el que corre en línea recta entre el mojón tres (3) y el nuevo mojón dos **prima** (2”) pues ese lindero Occidental continúa hacia el norte en proyección hacia el **mojón dos (2)** colindando con el lindero oriental del predio Santa Fe, pero este trayecto del lindero no está en discusión en este asunto. -



Imagen: 8. Polígono final del predio SONIA

Conforme a lo expuesto, procede la oposición al deslinde formulado por el comunero Santiago Velez Diaz, por lo que se aparta la Sala de la línea fijada en primera instancia, para señalar como lindero definitivo entre los predios Sonia y Lote No 2 el acabado de indicar con su demarcación, y será el funcionario judicial con la asesoría del perito Marino Ramirez G el que señale el lindero y haga colocar mojones en el sitio indicado o donde se considere necesario para demarcar ostensiblemente la línea divisoria. Igualmente procederá el funcionario a hacer entrega al colindante demandante como comunero y para la comunidad, del respectivo terreno que corresponde al predio Sonia donde está ubicada la casa del mismo nombre, como resultado del trazado de la línea divisoria definitiva.

Finalmente, es de precisar que por esta decisión el Lote N° 2, no sufre detrimento de área, puesto que lo adquirido por el demandado fueron 19.200 metros cuadrados del predio **Santa Fe** del que se segregó, que debe recabar de ese predio, no del llamado **Sonia** que se reitera, es un predio distinto de aquél del que no fue tampoco segregado.

Así las cosas, se revocará el fallo apelado por todas las razones expuestas, para en su lugar disponer como acabamos de indicar, ordenando además el registro del acta de la diligencia y la protocolización del expediente.

Suficiente lo expuesto para que esta Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVA:

PRIMERO: REVOCAR la **SENTENCIA** de septiembre 16 de 2021, proferida por el **Juez Trece Civil del Circuito de Cali**, en el proceso **Verbal de oposición al deslinde**, seguido a continuación del trámite de deslinde y amojonamiento, adelantado por el comunero **Santiago Vélez Díaz**, contra **Diego Hernando Mendoza Alvarado**.

SEGUNDO: DECLARAR probada la oposición que enarbola el apoderado de la parte demandante contra el deslinde realizado por el juez en diligencia de junio 28 de 2021.

TERCERO: DECLARAR que el lindero **Oriental** para el **Lote N°2**, de propiedad del demandado y **Occidental** para el predio **Sonia**, propiedad del demandante, es el detallado en el dictamen del perito Marino Orlando Ramírez González, tomando como ubicación del **mojón tres (3)** el poste de luz junto al cilindro de cemento al pie del callejón que conduce de La Cumbre a Montañitas, y que está ubicado frente a la propiedad que es o fue de Jorge Perlaza, según reza en los títulos relacionados en la parte motiva. De ahí en **Línea Recta** hacia el norte hasta donde se halle la intersección con el cerco o línea divisoria del lindero norte del lote No 2, que según las escrituras es con el predio número 1 Santa fe, donde se colocará el mojón dos prima (2”), con proyección hacia el **mojón dos (2)** determinado en la imagen N° 8 del dictamen ubicado en el Zanjón El Justo. Será el funcionario competente con la asesoría del citado perito el que demarque el lindero y haga colocar mojones en el sitio indicado o donde se considere necesario para demarcar ostensiblemente la línea divisoria.

CUARTO: ORDENAR la entrega por el demandado al demandante en su calidad de comunero y para la comunidad, del sector del terreno que corresponde al predio La Sonia como resultado del trazado de la línea divisoria definitiva, terrenos donde está ubicada la casa del mismo nombre.

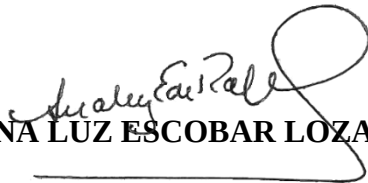
QUINTO. - ORDENAR el registro del acta de la diligencia ante la autoridad competente en los folios de matrícula de ambos predios **-La Sonia y lote No2-** y la protocolización del expediente. -

SEXTO - CONDENAR en COSTAS DE AMBAS INSTANCIAS a la parte demandada, Liquídense por la secretaria del juzgado *a-quo*, fijando como agencias en derecho de segunda instancia la suma de **\$5'000.000**

SEPTIMO: DEVUELVA la actuación al juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE.

Los Magistrados,


ANA LUZ ESCOBAR LOZANO


JORGE IRAMILLO VILLARREAL


CESAR EVARISTO LEÓN VERGARA

Rad: 76001-31-03-013-2020-00139-02 (21-209)