

Doctor:

**HERNANDO RODRÍGUEZ MESA**

**MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE CALI –  
SALA - DECISIÓN CIVIL UNITARIA  
E.S.D.**

**REFERENCIA: ESCRITO DE SUSTENTACIÓN A RECURSO DE  
APELACIÓN**

**PROCESO: DESLINDE Y AMOJONAMIENTO – DEMANDA  
OPOSICION**

**DEMANDANTE: INVERSIONES FINANCIERAS INMOBILIARIAS Y  
AGROPECUARIAS S.A. “INFINAGRO S.A.”**

**DEMANDADO: ABELARDO DE JESUS LOPEZ PARRA**

**RADICACION: 760013103007-2020-00049-01**

**MARIBEL MORALES CORTES**, mayor y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.853.734 de Cali (V.) , abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 163.828 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de **INVERSIONES FINANCIERAS INMOBILIARIAS Y AGROPECUARIAS S.A. “INFINAGRO S.A.”**, parte apelante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y oportunamente, me permito presentar escrito de sustentación al recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida el 02 de septiembre de 2022, emitida por el Juzgado Séptimo de Civil del Circuito de Oralidad de Cali, recurso admitido por su despacho y el cual debe ser sustentado por escrito, esto de acuerdo a lo establecido en el auto del día 14 octubre de 2022, notificado por estados el día 18 de octubre de 2022.

#### **SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN**

#### **EL MOTIVO DE INCONFORMIDAD A LA SENTENCIA DICTADA EL 2 DE SEPTIEMBRE DE LOS CORRIENTES.**

Dado que el proceso de deslinde una vez dictada la sentencia que fija los linderos que delimitan a los predios, se debe formular diligencia de oposición conforme lo señala el artículo 404 del Código General del Proceso.

El trámite del proceso de deslinde y amojonamiento, su requisito principal es que existan los dos predios, es decir, que se puedan plenamente identificar el uno del otro, lo único que se busca es restablecer sus linderos por cuanto por cuestiones naturales o por mano del mismo hombre desaparecieron poniendo los predios en una situación de incertidumbre.

Si bien es cierto, como lo ha reiterado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en el proceso de Deslinde y Amojonamiento en la fase de oposición no se entra a discutir la franja o línea fijada por el juez, únicamente los actos posesorios en la franja o área. Consideramos que tal aspecto no impide que el juez que tomó su determinación entre a verificar si se cometió un error de esta magnitud, pues errores como este no pueden generar derechos de propiedad, puesto que las decisiones que adoptan nuestros jueces deben estar acorde con las normas y los procedimientos establecidos. Puesto de que, de los hechos, circunstancias de tiempo, modo y lugar se desprenden todos los elementos jurídicos importantes, útiles y efectivos que permitan entrar a decidir las pretensiones de la demanda de Deslinde y Amojonamiento y acceder a ellas. La jurisprudencia, siempre habla de predios

*Carrera 4 No. 11 -45 Of. 511 - Edificio Banco de Bogotá-  
Teléfono: 8816112 - Cel. 3104241185 - Cali (V.), Email:  
naylen38@hotmail.com*

## CENTRO DE SOLUCIONES JURIDICAS MMC

contiguos, y en este proceso se pudo establecer la existencia de ambos predios. Además, que están claramente identificados y separados.

De entrada, quiero poner de presente que el Ad-Quo en esta decisión que es materia de recurso. En audiencia del viernes 2 de septiembre de 2022, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Cali, profirió sentencia desestimando íntegramente las pretensiones de la demanda. En la motivación se expresa, que con los medios de pruebas aportados al proceso se demuestra que tanto el demandante como demandado, adquirieron sus respectivos predios en las condiciones que se describen tal y como actualmente, se encuentran. Es decir, que por parte del demandado no se ha efectuado ninguna modificación al lindero SUR que se describe en el título de adquisición, se encuentra concordancia, no se advierte modificación.

Existiendo un muro divisorio entre los predios colindantes identificados con las Matrículas Inmobiliarias No. 370-84912 de propiedad de Infinagro S.A., y el predio 370-136671 de propiedad del señor Abelardo de Jesús López Parra, del lindero NORTE para la parte demandante y SUR para el demandado, que separa ambos predios en forma lineal y recta verificado dicho lindero cuando realizo la compra la sociedad **INVERSIONES ILLICH QUIJANO Y COMPAÑÍA S EN CS INIQUIC S EN CS.**, en contienda, y se puede definir hasta dónde va el señorío de cada propietario.

El juzgador toma como parte de su decisión, en el equívoco mecanográfico en que incurrió la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al citar en el folio de Matrícula inmobiliaria parte cabida y linderos un área errada de 371 mt<sup>2</sup> y no la correcta 419,85 mt<sup>2</sup> tal como reza en la Escritura Pública 56 del 28 de marzo de 1950 de la notaría Única de Yumbo, con la cual se origina o nace la tradición del predio, este error de transcripción se continuo de hecho en las siguientes anotaciones, Las cuales fueron valoradas por el juzgador para apoyar y emitir su decisión, ya que dice “sobre las anotaciones que aparecen en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-84912 predio de Infinagro S.A., se ratifica que el área del predio es 371 mt<sup>2</sup>, porque se repite en las diferentes anotaciones, se entiende por ser repetitivo que el área de Infinagro S.A., es 371 mt<sup>2</sup>”; cabe anotar que el área del predio de Infinagro S.A., no ha estado en cuestión, ya que se encuentra debidamente ubicado, identificado e individualizado en los linderos que se han mantenido inmodificables en cada uno de los títulos de propiedad, pese al error de transcripción ya mencionado, además que no han presentado mutaciones en ese específico aspecto.

Otro aspecto que no comparto es lo atinente a la inmutabilidad de la sentencia de Deslinde y Amojonamiento, pues considera prácticamente el Ad-Quo que estamos frente a cosa juzgada, por ende, el juez que profirió la sentencia no le es dable revocarla ni modificarla por cuanto atenta contra la seguridad jurídica. De entrada, no es viable ni lógica la conclusión a la que arribó el Ad-Quo, pues establecer que en el presente caso estamos en presencia de la cosa juzgada y que, por ende, él no tiene competencia para revocar, modificar u cualquier otro aspecto que altere el fallo, sería dejar inane el proceso de oposición a la diligencia de deslinde y amojonamiento consagrado en el artículo 404 del C.G. del P., muy contrario a lo indicado por el Ad-Quo en su fallo, considero que la decisión de deslinde y amojonamiento encuadra perfectamente entre las decisiones que no hacen tránsito a cosa juzgada, por cuanto se encuentra descrita dentro de las alternativas que no configuran cosa juzgada, como lo señala el artículo 304 del C.G. del P., en el numeral 2°, pues establece que las sentencias que decidan situaciones susceptibles

*Carrera 4 No. 11-45 Of. 511 - Edificio Banco de Bogotá-  
Teléfono: 8816112 - Cel. 3104241185 - Cali (V.), Email:  
naylen38@hotmail.com*

## CENTRO DE SOLUCIONES JURIDICAS MMC

de modificación mediante proceso posterior, por autorización expresa de la ley, como lo es un ejemplo típico para explicar cuando estamos frente a una sentencia que no hace tránsito a cosa juzgada cuando se efectúa la oposición a dicha diligencia, pues analicemos los aspectos del presente asunto.

La diligencia donde se establecen los linderos es una sentencia, de eso no resiste el mayor análisis, dado que frente a dicha decisión no procede recurso alguno, la norma trae previsto que, si existe oposición, la misma se debe tramitar mediante un proceso de oposición a la diligencia de deslinde y amojonamiento dentro de los 10 días siguientes a la misma. Porque no resulta lógico el raciocinio del Ad-Quo, pues indicar que en el presente caso, no se puede modificar la sentencia, sería arribar a la conclusión que no se puede en ningún momento acceder a las pretensiones del proceso de oposición porque el mismo no puede modificar su propia decisiones, cosa absurda por demás, dado que si prospera la demanda de oposición de una u otra manera dicha decisión afecta de manera directa a la diligencia de deslinde y amojonamiento, es decir, que de cualquier forma la toca, es por ello que esta decisión, entiéndase la de deslinde y amojonamiento después de tramitarse su oposición, no es posible tener como argumento para denegar las suplicas de la demanda de oposición la cosa juzgada material.

En cuanto a que el Ad-Quo no valoro las pretensiones de la demandante pues, en dichos eventos judiciales se manifestó respetuosamente la solicitud de restablecer el derecho de la franja señalada como **afectada A y B para un total de 9,29 Mt2**, por el lado Norte con la demandante y Sur con el demandado.

El Ad-Quo cuando realizo la inspección judicial en el presente asunto encontró que existe un muro en la propiedad de Infinagro S.A en el cual se encuentra construida una pared de propiedad del demandado y donde se aprecia la modificación del lindero SUR de propiedad del señor ABELARDO DE JESUS PARRA LOPEZ, afectando la propiedad de mi representada, el cual se encuentra violando el derecho a la propiedad estipulado en artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica...”

Con relación al dictamen pericial que fue rendido dentro del trámite del proceso de deslinde y amojonamiento, el cual acoge el Ad-Quo, por cuanto manifiesta que el mismo no fue objetado. En primer lugar, La prueba pericial para ser idónea debe ser practicada por un topógrafo o agrimensor, quien deberá tomar como referente para su dictamen las escrituras públicas de adquisición y demás títulos en los cuales se señalen los linderos o limites en duda, además de realizar los levantamientos topográficos de los predios. Dicho esto no quiere decir, que el juez queda eximido de realizar un análisis de dicha prueba, puesto que se obvio la parte fundamental para acceder al deslinde, y si observamos tanto el perito Juan Pablo Tello y el Ad-Quo pasaron por altos aspectos importantes de la prueba lo que permitió de manera sustancial la conclusión allegada.

*Carrera 4 No. 11 -45 Of. 511 - Edificio Banco de Bogotá-  
Teléfono: 8816112 - Cel. 3104241185 - Cali (V.), Email:  
naylen38@hotmail.com*

## CENTRO DE SOLUCIONES JURIDICAS MMC

Ahora bien, el informe que aporta el perito Juan Pablo Tello Castillo, quien se limitó como bien se puede observar en el estudio que aporta a realizar una conclusión de su trabajo diciendo “se efectúa la identificación y ubicación del predio por medio de los insumos que generan y acreditan el título de propiedad. Área de medida en sitio de terreno 276,87 mt<sup>2</sup>, sin tener en cuenta la ficha catastral y la carta catastral (que cobija todo los pedios en cuestión dentro de la manzana), si se analiza el dictamen se observa que no realiza comparación de los dos predios en litigio, no hace reparo alguno al área denominada como afectada.

Cabe anotar que en el plano que arroja el señor Juan Pablo Tello se evidencia la alteración del lindero objeto de reclamación con respecto a las pruebas documentales presentadas por la parte actora, establecidas años atrás o dentro de la línea del tiempo.

Es inaceptable entonces la posición del juzgador, pues los predios aquí en cuestión tienen linderos debidamente, suficiente y técnicamente descritos en los títulos de propiedad ya mencionados y en los planos allegados realizados por profesionales idóneos, son verificables en terreno para el caso de la parte actora, que confirmar la existencia actual de la afectación que es el objeto del litigio originada en la desviación que ocasiono el propietario del predio colindante en el lindero Norte de Infinagro S.A. y Sur de Abelardo de Jesús López Parra, que trazo posteriormente alterando la forma lineal y recta original del predio en litigio, afectando un **área de 9.29 M<sup>2</sup>.**, de propiedad del demandante.

Igualmente, el ad- quo le da plena credibilidad a los testigos aportados por la parte demandada, de los cuales se puede inferir que los señores Rodrigo Alonso García Parra, Diego Alexander López García y en el Interrogatorio de parte el señor Abelardo de Jesús López Parra, han estado mintiendo, puesto que se puede concluir sin lugar a duda por sus manifestaciones y más aún en el parentesco que les asiste que tenían pleno conocimiento del desplazamiento del lindero, el cual se realizó sin consentimiento por parte de Infinagro S.A..

El señor Rodrigo Alonso García Parra quien manifiesta en dicha diligencia que la negociación del predio ubicado en la calle 9 #2-46 la hace así “como la compra y la vende, así sin medidas de ninguna”, el cual funcionaba un parqueadero, manifiesta que no hizo alguna modificación a ese muro, durante el tiempo que fue propietario del predio colindante en cuestión cuando es claro que compro un lote con mejora casa de vivienda y si hizo modificaciones al construir locales comerciales y al mismo tiempo fue arrendatario desde marzo del 2002 hasta abril del 2013 del predio de propiedad del Demandante y en el año 2003 se realiza el levantamiento de un plano por orden de Infinagro S.A. y se verifica la medida de 419.86 m<sup>2</sup>.

En cuanto al testigo El señor Diego Alexander López García quien manifiesta es el yerno de Abelardo de Jesús López Parra “que fue copropietario en el 2012 al 2014”, es también sobrino de Rodrigo Alonso García Parra quien fue el vendedor del predio al señor Abelardo de Jesús López Parra. Siendo aún arrendatario de Infinagro S. A., razón la cual visitaba con mucha frecuencia los dos predios, al hacerle la pregunta por la parte estructural del predio de la cual fue copropietario manifiesta “siempre ha estado en las mismas dimensiones, solo se han hecho cambios de apariencia ventanas y puertas. Desde los años 90 visitaba la casa cuando la compro su tío Rodrigo Alonso García Parra hoy de Abelardo de Jesús, manifiesta que conoce de la propiedad desde que tiene uso de razón, me mantenía por la cuadra, menciona que tiene conocimiento del parqueadero de su

*Carrera 4 No. 11-45 Of. 511 - Edificio Banco de Bogotá-  
Teléfono: 8816112 - Cel. 3104241185 - Cali (V.), Email:  
naylen38@hotmail.com*

## CENTRO DE SOLUCIONES JURIDICAS MMC

tío y que el parqueadero mi tío utilizaba parte de su patio para guardar carretas y esas cosas”, igualmente que había una parte que no tenía pared para ingresar al lote de Infinagro S.A. , que había una latas en la mitad del patio, las cuales si se podían levantar, sino que en el momento que mi tío entregara el parqueadero y ya éramos propietarios se volvía a colocar la pared, que dicha pared la realizaron al unir el vértice de la habitación con los vértices del baño, que dicha medida siempre se hizo con la línea de edificación, cuando tenían el encierro con los palos de madera y latas, manifiesta que la pared se levantó en el año en el 2012 aproximadamente o en el 2013. Pudiéndose inferir sin lugar a duda alguna que mintieron y que si modificaron el muro divisorio.

Llama entonces la atención que valore el juzgador estos testimonios para no reconocer la línea divisoria que siempre existió antes de la alteración del lindero que hizo el propietario colindante, ya que manifiesta que se basa también en los testigos de antaño y en el de Jose Antonio Ruiz Mamian hijo de Adoración Mamian y quien ha manifestado que siempre se ha conservado y ha existido esa pared divisoria.

Es por lo anterior, que difiere de lo afirmado por el Ad-Quo en el sentido de que los testigos acreditaron que la zona en mención hacía parte del predio y que el mismo se encuentra como se localiza hoy en día, que tienen las mismas características históricamente.

Debe basarse la línea divisoria , en la comprensión y análisis de los documentos que realice el juzgador con respecto a los predios en litigio de acuerdo a los títulos , a las pruebas que dan certeza, donde termina el predio de uno y comienza el del otro, quedando así el derecho de propiedad sobre el área afectada, depurando y estimando todas las pruebas que se allegaron por la parte demandante, por lo tanto las pretensiones de la parte demandante tenían vocación a prosperar, y no como decidió el juzgador trazar “el lindero Jurídico “a su parecer y sin tener en cuenta los títulos aportados, la valoración del dictamen presentado por la parte actora que si tuvo en cuenta los predios en litigio para demostrar el área afectada objeto de solicitud de restablecimiento del derecho y con el levantamiento topográfico del señor Blihoover Quijano, Rubén Darío Quijano, los cuales fueron concienzudos y documentados, revisando Escritura Públicas, examinar planos, fichas catastrales, carta catastral y además el plano expedido por el departamento de planeación Municipal de Yumbo de sus archivos, los cuales demuestran en el tiempo la figura Geométrica de dicho lindero el cual era lineal -recto en la franja afectada del predio que pertenece a Infinagro S.A., pruebas que le permitían fundamentar su decisión, pues reunía todos los elementos necesarios para ordenar restablecer la franja afectada a favor de la parte actora, pues bien como lo dice el señor Juez en la sentencia de deslinde y amojonamiento “son inmuebles que se evidencia se encuentran materialmente divididos” pero aquí viene la contradicción cuando dice el juzgador “por las condiciones del terreno conlleva a que no se puede hacer la división que permita enmarcar, se debe acudir a otro criterio de alinderamiento, como es que el demandante acepte la división como esta hoy día. Así fija como le llamo una “Línea divisoria Jurídica “.

Se hace más evidente y claro que el juzgador, realizó una valoración al dictamen rendido por el perito Blihoover Quijano, el cual se realiza de una manera sencilla con la ecuación a la que invita el juzgador si el área total del predio de Infinagro S.A. es 419.85 mt<sup>2</sup>, por ordenamiento del POT municipal se debió ceder 27,04 mt<sup>2</sup> para quedar un área útil de 392,81 mt<sup>2</sup>, pretende entonces el señor juez que

*Carrera 4 No. 11 -45 Of. 511 - Edificio Banco de Bogotá-  
Teléfono: 8816112 - Cel. 3104241185 - Cali (V.), Email:  
naylen38@hotmail.com*

## CENTRO DE SOLUCIONES JURIDICAS MMC

a este resultado le restemos los 9,29 mt<sup>2</sup> del área afectada de propiedad de Infinagro S.A., porque según el juez al hacer esta operación aritmética de sustracción dará los 371 mt<sup>2</sup>, que él considera que tiene el predio de la parte demandante, desconociendo la corrección que realizó la Oficina de Registros Públicos de Cali y claramente violando el derecho a la propiedad legítimamente adquirida mediante la Escritura Pública No. 9494 de 1989 del 25 de Octubre de la notaría 10 de Cali, mediante la cual Infinagro S.A., compra el predio identificado con la matrícula No.370-84912 con un error de transcripción aritmética.

Así las cosas, si hacemos esa operación ligera que sugiere el Ad- quo sería tomarel área útil 392.81 mt<sup>2</sup> menos **9,29 mt<sup>2</sup>** del área afectada lo que arrojaría un área de 383,52 mt<sup>2</sup>, pero según el juzgador eso daría 371 mt<sup>2</sup>, es evidente el grave error cometido en el que insiste permanecer el señor Juez, ya que si bien es cierto tampoco tiene en cuenta el área cedida al Municipio por el ordenamiento del POT.

Cómo se explica señor Magistrado que el predio de propiedad del señor ABELARDO DE JESUS LOPEZ PARRA, de acuerdo con dictamen pericial, presentado en la contestación de la demanda de oposición, con el plano que allega del año 1996, donde se puede observar que el lote perteneciente al señor ABELARDO DE JESUS LOPEZ PARRA, en su lindero Sur, era lineal- recto y ahora con el dictamen se observa y comprueba que está invadiendo parte del predio de la demandante en un área de **9.29 M<sup>2</sup>**, que el Ad-Quo pretende despojar a mi representada afectándole sus intereses y el derecho Constitucional a la Propiedad para otorgársela al señor LIBARDO DE JESUS LOPEZ PARRA.

### PETICIÓN:

Me permito solicitar con todo respeto al Superior Jerárquico, se sirva revisar la sentencia de Primera Instancia y la modifique o revoque, ordenando la línea divisoria en forma lineal, tal y como aparece en los documentos probatorios aportados a la demanda, y que se ordene al señor **ABELARDO DE JESUS LOPEZ PARRA**, propietario del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-136671 a restituir a **INFINAGRO S.A.**, propietario del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 370-49812, el área afectada, es decir, área **A: 2.82 Mt<sup>2</sup> y B: 6.47 Mt<sup>2</sup>** para un total **de 9.29 M<sup>2</sup>**., cualquiera de los argumentos aquí esgrimidos, puesto que se encuentran probados.

Igualmente se revoque la condena en costas a la parte demandante y en consecuencia se condena a la parte demandada.

Honorables magistrados,



**MARIBEL MORALES CORTES**  
C.C. No. 66.853.734 de Cali (V.)  
T.P. No. 163.828 CSJ.

*Carrera 4 No. 11 -45 Of. 511 - Edificio Banco de Bogotá-  
Teléfono: 8816112 - Cel. 3104241185 - Cali (V.), Email:  
naylen38@hotmail.com*