

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACION CIVIL

Magistrado Ponente
CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO

Bogotá, D.C., seis (6) de julio de dos mil siete (2007).

Ref: Expediente No. 7802

Surtidas las pruebas que de oficio decretó la Corte en su sentencia de 1° de junio de 2005, mediante la cual casó la del Tribunal Superior de Pereira de 18 de mayo de 1999, proferida dentro del presente proceso ordinario promovido por **INVERSIONES LA PAULINA LTDA.** contra **JOSE OLMEDO MONSALVE QUINTERO**, se procede al proferimiento del correspondiente fallo de reemplazo.

ANTECEDENTES

1. En la demanda con la que se dio inició al presente asunto, su gestora solicitó, de manera principal, se modifique la línea divisoria trazada y la alinderación establecida por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, Risaralda, en la diligencia de deslinde que practicó el 7 de noviembre de 1995, respecto de los inmuebles de propiedad de las partes; se fije como tal, en forma definitiva, la indicada en el hecho 16 del libelo; se proceda, de ser necesario, al amojonamiento respectivo; y se disponga la entrega de los respectivos predios.

Subsidiariamente, pidió la misma modificación de la línea divisoria, pero en razón de haber adquirido por prescripción ordinaria el terreno resultante de la demarcación que hizo el citado Juzgado; que, por ende, el lindero se fije según el mencionado hecho 16 de la demanda; y se proceda a la entrega de las zonas respectivas.

2. En respaldo de tales súplicas, la actora invocó los hechos que pasan a compendiarse en la misma forma como se dejaron consignados en la sentencia de casación dictada por la Corte:

“a) El señor Abel Jaramillo Franco adquirió, en virtud de la sucesión de Isabel Arrubla de Jaramillo, un lote de terreno rural denominado ‘Milán’, ubicado en el paraje de Dosquebradas, alinderado como figura en la demanda (fl. 8, cdno. 1).

“b) Luego, dentro la sucesión de Abel Jaramillo Franco, se adjudicó ese inmueble a los señores William Jaramillo Mejía, Diego Jaramillo Mejía, Isabella Jaramillo de Pareja y Alba Lucía Jaramillo de Duport, cada uno con un derecho de tercera parte, en común y proindiviso con las dos terceras partes restantes que se adjudicaron a Olga Jaramillo Arrubla –quien luego vendió su derecho a la sociedad Inversiones Milán y Cía. Ltda.- e Isabel Zuluaga de Jaramillo.

“c) Los comuneros decidieron liquidar la comunidad, razón por la cual transfirieron, ‘a título de partición’, a Diego y William Jaramillo Mejía, Alba Lucía Jaramillo de Duport e Isabella Jaramillo de Pareja, por partes iguales, un lote de terreno que en adelante se denominaría ‘La Paulina’, alinderado según se expresó en la demanda.

“d) Parte de este último lote, específicamente 90.112 metros cuadrados, fue transferida por sus propietarios a la sociedad Inversiones La Paulina Ltda., según consta en la Escritura Pública No. 24 de 15 de enero de 1981, otorgada en la Notaría Segunda de Pereira, lote ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Dosquebradas, con la siguiente alinderación: ‘A partir de un punto situado en la Avenida Milán, a una distancia de 80 metros, dirección oeste del eje de la Avenida de las Torres, en longitud aproximada de 120 metros, dirección 47° NE, aproximadamente; a partir de este punto y en dirección 31° NE, en longitud aproximada de 230 metros, y lindando con lote de Inversiones Milán y Cía. Ltda., desde el punto de partida inicial, hasta llegar a una cerca de alambre; siguiendo por esta cerca y en dirección SE, en longitud de 220 metros aproximadamente, lindando con predio que es o fue de Samuel Marín; a partir de este punto y en dirección SW, siguiendo una cerca de alambre y lindando con predios que son o fueron de Samuel Marín, en longitud aproximada de 116 metros, hasta encontrar una cerca de alambre; volteando en dirección SE en longitud aproximada de 50 metros y lindando con el predio anterior, hasta encontrar un carreteable; siguiendo por el carreteable en dirección Occidente, en longitud aproximada de 255 metros, hasta llegar a la quebrada La Víbora, siguiendo aguas abajo por el cauce de la quebrada en longitud aproximada de 100 metros, hasta encontrar una calle; por ésta y en dirección Norte, en longitud de 163 metros aproximadamente, lindando con el lote de ‘Almaviva’ Almacenes Generales, Depósito Santa Fe, hasta llegar al punto de partida’ (fls. 11 y 12, cdno. 1).

“e) A su vez, ‘sobre el lote descrito precedentemente, se han efectuado los siguientes actos: Venta a la Cooperativa de C.I.J.J. Exp.: 7802

Trabajadores de Avianca de 2.500 mts² (Escritura 198 de Feb. 10/81, Notaría 2^a de Pereira); Venta a la Cooperativa de Trabajadores de Avianca de 350 mts² (Escritura 2.270 de Oct.25/82, Notaría 2^a. De Pereira); cesión al Municipio de Dosquebradas de 1.695 mts² y 3.219.23 mts² (Escritura 450 de Mar.9/83, Notaría 2^a. de Pereira); desenglobe de 5.535 mts² (Escritura 657 de Abril.4/83, Notaría 2^a. De Pereira); desenglobe de 1.425 mts² (Escritura 1470 de Jun.29/84, Notaría 2^a de Pereira); venta a la Cooperativa de Trabajadores de Paños Omnes –COOMNES- de 7.863 Mts² (Escritura 6053 de Nov. 19/93, Notaría Primera de Pereira (fl. 12, ib.)’.

“f) Una vez efectuadas las anteriores operaciones inmobiliarias, el lote de la sociedad Inversiones La Paulina Ltda. quedó con un área de 63.140 metros cuadrados, que luego sería desenglobado en tres inmuebles, con base en la Resolución 907 de 19 de abril de 1995, por medio de la Escritura Pública No. 611 de 28 de abril siguiente.

“g) Uno de los lotes, el identificado con el número tres, con un área de 34.505,73 metros cuadrados, posee los siguientes linderos: ‘partiendo de un punto situado sobre un carreteable con lindero del predio que es o fue de Samuel Marín y en dirección Occidente en longitud aproximada de 160.50 metros lindando con este carreteable, hasta encontrar una cerca de alambre de púas, siguiendo por esta cerca y lindando con predio que es o fue de Jaime Giraldo G. en longitud aproximada de 108.50 metros hasta encontrar la quebrada La Víbora, siguiendo por esta y aguas arriba en longitud aproximada de 386 metros hasta encontrar una cerca de alambre de púas en lindero con predio que es o fue de Samuel Marín volteando por este punto y siguiendo en dirección

sureste, en longitud aproximada de 82.40 metros, volteando por este punto y siguiendo en dirección sur lindando con el mismo predio del señor Marín en longitud aproximada de 50 metros, hasta el punto de partida’.

“El referido desenglobe se efectuó a través de la Escritura Pública No. 611 de 28 de abril de 1995, otorgada en la Notaria Sexta de Pereira, lote al que se le asignó la matrícula inmobiliaria No. 296-0051936. Se resalta específicamente el lote No. 3, porque dentro de él se encuentra el predio alinderado por el señor Juez en la diligencia de deslinde y donde trazó la línea divisoria, sin reparar en que ese bien es de propiedad de ‘Inversiones La Paulina Ltda.’, lo mismo que el que lo colinda.

“h) Por otro lado, el inmueble del demandado José Olmedo Monsalve tuvo la siguiente tradición: El señor Abel Jaramillo Franco transfirió a la Comunidad Santa Juana de Lestonac – Compañía de María- (Escritura Pública No. 2347 de Dic.11/68, Notaría 2da. de Pereira), un lote de terreno de una cabida aproximada de 5.120 M2, predio que hizo parte del denominado Milán, alinderado como sigue: ‘de una cerca de alambre que parte de la carretera que conduce a la casa de hacienda ‘La Providencia’ de propiedad del señor Samuel Marín y linderando con el mismo señor Marín, siguiendo dicha cerca hacía el noroeste, lindando con el mismo vendedor, hasta donde dicha cerca forma ligera curva; de aquí una línea recta hacia el occidente, hasta la quebrada La Víbora, siempre lindando con el mismo vendedor; de aquí por el borde de la misma quebrada hasta amagamiento; siguiendo este amagamiento hacia arriba, lindero con la Urbanización la Pradera de Jaime Giraldo, hasta el borde de la carretera que conduce a la hacienda la providencia; y

por el borde de la carretera hasta el primer punto de partida' (fl. 14, cdno. 1).

“A su vez, la Comunidad Santa Juana de Lestonac -Compañía de María- transfirió a título de permuta ese mismo lote a la sociedad Jaime Giraldo García y Cía. Ltda.

“i) En desarrollo de un proceso ejecutivo iniciado por el señor Germán Quintero Franco contra la sociedad Jaime Giraldo García y Cía. Ltda., que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, se embargó, secuestró y avaluó el inmueble atrás descrito. En este mismo procesó se verificó la diligencia de remate, en la que fue adjudicado al señor José Olmedo Monsalve Quintero.

“j) Con ocasión de la diligencia de entrega del inmueble al señor Monsalve Quintero, llevada a cabo el 18 de noviembre de 1985 por el Juzgado Civil Municipal de Dosquebradas, se pudo constatar que el predio avaluado por los peritos, se alinderaba así: ‘Se parte de la cerca de alambre que parte de la carretera que conduce a la Hacienda La Providencia, se sigue por dicha cerca al noroeste, lindando con dicha cerca con lo que es o fue de Samuel Marín, se sigue por la cerca hasta la quebrada La Víbora, quebrada abajo y lindando con lo que es o fue de Abel Jaramillo, hasta un amagamiento y que existe actualmente un Yarumo, siguiendo de para arriba hasta encontrarse con la diagonal 21, Transversal 22 o carretera que conduce a la Hacienda La Providencia de aquí se sigue en línea recta por el borde de la carretera hasta la cerca, punto de partida’. También se comprobó que, confrontados los linderos con los relacionados en la diligencia de inspección judicial practicada en ese mismo proceso ejecutivo, el 8 de octubre de 1984, el predio a entregar era ese y C.I.J.J. Exp.: 7802

no otro, ante lo cual el rematante se negó a recibir, argumentando que el inmueble que se le adjudicó tenía un área de 16.200 m², según cédula catastral No. 01-2-034-010, lo que causa extrañeza, porque el predio inicialmente permutado y luego subastado, tenía la ficha catastral No. 01-2-028-003.

“Por eso, allí mismo, se manifestó que mediante Resolución No. 66-170051 de 31 de octubre de 1985, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la primera de las aludidas fichas catastrales, se le asignó un área de 2.043 m²., acto administrativo cuya nulidad fue demandada por el señor Monsalve, pero que el Tribunal Contencioso de Pereira denegó.

“k) Para el libelista, el señor Monsalve solicitó el deslinde y amojonamiento con el propósito de apropiarse del lote de propiedad de la sociedad demandante, petición que el juez acogió en diligencia practicada el 7 de noviembre de 1995, con lo cual desconoció la prueba documental aportada. En ella se delimitaron los linderos entre los predios y se trazó una línea divisoria que no corresponde, pues ‘se invadió un lote que hace parte’ del inmueble de propiedad de Inversiones La Paulina Ltda. Además, los lotes que, según esa línea, son contiguos, ‘hacen parte de uno de mayor extensión’ que fue adquirido por la referida sociedad. De igual manera, se señaló como de propiedad del señor Monsalve, un lote de 12.649 mts², cuando su título sólo se refiere a 5.120 m²”.

3. El demandado dio oportuna contestación de la demanda, oponiéndose a sus pretensiones. Por su parte, el curador *ad litem* de las personas indeterminadas, al responder el libelo, manifestó

atenerse a lo que decida el Juzgado de conformidad con las pruebas que se practiquen.

4. Mediante sentencia de 31 de agosto de 1998, el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas negó las pretensiones del actor, dispuso el levantamiento de la inscripción de la demanda que había ordenado y condenó a éste al pago de las costas.

5. Apelado por la demandante dicho fallo, el Tribunal Superior de Pereira lo confirmó, proveído que la Corte casó, como consecuencia del recurso extraordinario que esa misma parte interpuso en su momento.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1. Delanteramente, estableció el *a quo* la satisfacción de los presupuestos procesales, la inexistencia de nulidades, la colindancia de los predios de las partes y la legitimidad de éstas, por ser las propietarias de ellos.

2. Luego de aludir a la línea divisoria trazada para separar los predios en el proceso de deslinde y amojonamiento, de relacionar las pruebas practicadas en este asunto y de comentar la tradición de los bienes en conflicto, el Juzgado de conocimiento consideró que para tal demarcación, fueron fundamentales “factores como su lindero, con predios del vendedor que en dicho momento no era otra persona más que el señor JARAMILLO FRANCO, o sea, nos referimos al predio MILAN, además, los linderos naturales que son difíciles de modificar, y en el mismo se tienen como tales la carretera que conduce a la casa de la hacienda La Providencia de propiedad del señor Marín, igualmente se cita como linderos la quebrada la Víbora y un amagamiento, los cuales tuvo muy en C.I.J.J. Exp.: 7802

cuenta el despacho al momento de hacer el señalamiento de los linderos, por cuanto hoy todavía existen, y así la parte con sus testimonios y documentos trate de mostrar que la llamada carretera a la hacienda Providencia de Samuel Marín, fue modificada, rectificada o ampliada, no podemos perder en ningún momento los linderos naturales como son el amagamiento y la quebradas (sic) La Víbora que actualmente existen como ya se dijo, igualmente, en dicha escritura original señala lindero con el señor Marín, predio que aún existe con lindero bien demarcado y coincidente con los accidentes que señala el documento escritural, lo que llevó al despacho a elevar el lindero por donde se señaló aunado al peritazgo rendido por los auxiliares de la justicia y por lo tanto se deberán negar las pretensiones principales del actor en su proceso de oposición al deslinde”.

3. Respecto de las pretensiones subsidiarias, coligió igualmente su fracaso, habida cuenta que, invocada como fue la prescripción ordinaria adquisitiva, predicó la carencia de un justo título en el actor, que soportara esas súplicas.

4. Adicionalmente, desestimó la objeción que por error grave se propuso contra la primigenia experticia rendida en el proceso, como quiera que no merecieron convicción al juzgador, las razones aducidas para sustentar el dictamen presentado como prueba de dicha objeción, especialmente, en cuanto a que parte del predio del demandado fue vendido por la Sociedad Jaime Giraldo García y Cía Ltda., ya que el bien se encontraba embargado y secuestrado, y a que en ese terreno, la mencionada empresa adelantó obras concernientes con la modificación de la carretera que conduce a la hacienda “La Providencia” y con la construcción del parque “La Pradera”.

5. En definitiva coligió, que “De acuerdo a lo expuesto en los considerandos y a todo el acervo probatorio allegado al proceso, se tiene que llegar a la conclusión de que el predio del señor JOSE OLMEDO MONSALVE QUINTERO tuvo su origen de un predio de mayor extensión denominado MILAN, por lo tanto obliga a que el predio MILAN, hoy LA PAULINA, necesariamente tiene que tener un lidero común con el predio del mencionado señor, además, los linderos que originalmente tenía el predio MILAN, se pierden porque quedan ya para identificar el desgajado, y allí es donde se puede decir que el predio del señor MONSALVE QUINTERO en su autonomía toma los linderos que pierde el anterior, y por eso encontramos que en la escritura original este predio menor toma como lindero propio el carreteable que conduce a la hacienda La Providencia, al igual que el mismo predio de don Samuel Marín, el caño o desagüe y la quebrada la Víbora, entonces si se toman dichos linderos, que fueron los que plasmó el señor Abel Jaramillo Franco en su escritura de venta al Hogar Santa Juana de Lestonac, el predio MILAN en este sector sólo puede lindar con éste lote desmembrado, y ese es el error que está manejando el demandante al no actualizar dichos linderos, pues su lote distinguido con el No. 3 o La Paulina debe lindar por el caño y con la quebrada la Víbora, pero en ningún momento puede superar estas líneas comunes porque de hacerlo hasta llegar al carreteable que va a la hacienda La Providencia está invadiendo el predio del demandado”.

LA APELACION

1. La parte actora, inconforme con el fallo de primer grado, lo apeló, solicitando su revocatoria y que, en su reemplazo, se

acojan favorablemente bien sea las pretensiones principales, o las subsidiarias.

2. En la sustentación de la alzada que se presentó en el trámite de la segunda instancia, la recurrente, en síntesis, recordó la negativa del demandado a recibir el bien de su propiedad, en el proceso ejecutivo en el que lo remató, y su intento de modificar la ficha catastral del mismo, en cuanto hace a su extensión superficiaria; sostuvo que el deslinde solicitado, constituye una forma por medio de la cual el nombrado demandado, pretende apoderarse del terreno cuyo dominio está radicado en cabeza de la actora; destacó que conforme la línea divisoria fijada por el juzgado, el lote del señor Monsalve Quintero, con cabida de 5.120 m², según títulos, pasó a tener un área de 17.397 m², sin que se haya dado ninguna explicación al respecto; puntualizó el objeto del proceso y, con tal base, expresó su extrañeza de que el juzgado, con relativa facilidad, haya ubicado el terreno del demandado dentro del que es de propiedad de la demandante y de que hubiese desestimado los testimonios de los señores Jaime Giraldo García y Juan Evencio Cardona; llamó la atención sobre el desacierto del dictamen rendido por los peritos Hurtado Giraldo y Patiño Castro, así como sobre la vaguedad de las razones del *a quo* para negar la objeción que en contra de esa prueba propuso; finalmente se detuvo en las pretensiones subsidiarias, y contravirtió el aserto del fallo, tocante con la falta de justo título.

CONSIDERACIONES

1. Ningún reparo debe formularse sobre a la aptitud del litigio para recibir fallo de fondo, como quiera que, de un lado, se advierte el cumplimiento de todos y cada uno de los presupuestos

procesales y, de otro, que la tramitación no está afectada de un vicio que la invalide y que pueda ser reconocido de oficio.

2. Conveniente es precisar, desde ya, que la controversia refiere a la alinderación que el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, Risaralda, efectuó, como consecuencia de la demanda que con ese fin propuso el ahora demandado contra la aquí demandante, respecto de dos predios de su propiedad, demarcación que consta en la diligencia del 7 de noviembre de 1995 (fls. 156 a 158, cd. 2), la cual suscitó el reproche de Inversiones La Paulina Ltda., razón por la cual promovió el presente proceso ordinario, tendiente a objetar la línea divisoria trazada, a que se modifique la misma y a que se fije de manera definitiva el lindero que separa tales propiedades.

3. Los predios sobre los que gira el mencionado conflicto, corresponden a los siguientes:

a) De propiedad de la demandante: el lote No. 3, denominado “La Paulina”, que se desenglobó de uno de mayor extensión, conforme escritura pública No. 611 de 28 de abril de 1995 de la Notaría Sexta de Pereira y Resolución 907 de 19 de abril del mismo año, expedida por el Departamento de Planeación Municipal de Dosquebradas, Risaralda, al cual se asignó el folio de matrícula inmobiliaria No. 296-0051936 de la Oficina de Registro de Pereira, con extensión superficiaria de 34.505.73 m², ubicado en el citado municipio y distinguido por los siguientes linderos: “Partiendo de un punto situado sobre un carretable con lindero del predio que es o fue de Samuel Marín y en dirección Occidente en longitud aproximada de 160.50 metros lindando con este carretable, hasta encontrar una cerca de alambre de púas, siguiendo por esta cerca y lindando con predio que es o fue de C.I.J.J. Exp.: 7802

Jaime Giraldo G. en longitud aproximada de 108.50 metros hasta encontrar la quebrada La Víbora, siguiendo por esta y aguas arriba en longitud aproximada de 386 metros hasta encontrar una cerca de alambre de púas en lindero con predio que es o fue de Samuel Marín volteando por este punto y siguiendo en dirección sureste, en longitud aproximada de 82.40 metros, volteando por este punto y siguiendo en dirección sur lindando con el mismo predio del señor Marín en longitud aproximada de 50 metros, hasta el punto de partida” (fls. 66 frente y vuelto, cd. 8).

b) De propiedad del demandado: el lote de terreno que adquirió por remate en el proceso ejecutivo seguido por Germán Quintero Franco contra la sociedad Jaime Giraldo García y Cía. Ltda. en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pereira, con folio de matrícula inmobiliaria No. 296-0012559 de la Oficina de Registro de esa misma ciudad, que según reza la propia diligencia de remate, está ubicado en el municipio de Dosquebradas, Risaralda, cuenta con una extensión superficial aproximada de 5.120 m² y se identifica con los siguientes linderos: “De una cerca de alambre que parte de la carretera que conduce a la casa de la hacienda ‘La Providencia’ que es o fue del señor Samuel Marín y lindero con el mismo señor Marín; siguiendo dicha cerca al noroeste, lindando con lo que es o fue del señor Abel Jaramillo Franco, hasta donde dicha cerca forma una ligera curva; de aquí en línea recta hacía el occidente, hasta la quebrada La Víbora, siempre lindando con lo que es o fue del señor Abel Jaramillo; de aquí por el borde de la misma, hasta un amagamiento, siguiendo este amagamiento hacia arriba, lindero con la Urbanización La Pradera, hasta el borde de la carretera que conduce a la hacienda La Providencia, y por el borde de la carretera hasta el primer punto de partida” (fl. 3, cd. 2).

4. El deslinde que el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, Risaralda, realizó en la mencionada diligencia de 7 de noviembre de 1995, se consignó en los términos que pasan a reproducirse:

“Partiendo de un punto donde convergen el lindero del predio que antes fue de los MARIN y donde hay una cerca de alambre de púa con estacones y un cultivo de guadua o guadual, se va bordeando la quebrada o caño con las irregularidades o estribaciones que el mismo señala, pues como cauce natural no tiene una línea recta, caño que como antes lo señalamos, está más o menos a unos setenta y dos metros de la carretera que de Dosquebradas conduce a la vereda de Frailes, por éste se va hasta la desembocadura de la quebrada la Víbora y por ésta hasta la vía pública o puente que es la Avenida La Pradera Los Molinos o vía que conduce de La Pradera a Los Molinos, como en sí y de acuerdo a como lo denotó el despacho anteriormente, # la dificultad en el alinderamiento del predio está con el predio La Paulina el despacho señala como los linderos que identifican a cada predio la hoyo o cauce natural de las vertientes que hemos señalado, dejando así delimitados los predios en el factor de controversia, dejando constancia que no se ponen hitos o señales particulares por cuanto el despacho considera que los linderos naturales que se han señalado son más estables y más permanentes” (fl. 157, cd. 2; se subraya).

5. Sentadas las anteriores premisas, cumple resaltar, de un lado, que las partes son las propietarias de los mencionados inmuebles, como ellas mismas lo sostienen sin reproche alguno, y se comprueba con las copias de las escrituras públicas 1131 de 3 de julio de 1985 de la Notaría Cuarta de Pereira, contentiva del

remate verificado en el proceso ejecutivo atrás referenciado el 26 de marzo del mismo año, en el que el demandado adquirió el predio de su propiedad (fls. 2 a 12, cd. 2); y 611 de 28 de abril de 1995 de la Notaría Sexta de la misma ciudad, mediante la cual la actora realizó el desengloble de un lote de mayor extensión, del cual surgió el mencionado predio “La Paulina”, atrás mencionado como de propiedad de la demandante (fls. 65 a 68, cd. 8), así como de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 296-0012559 y 296-0010539 (fls. 16 a 18, cd. 2, respectivamente), circunstancia de la que, al tiempo, se deduce su legitimidad para conformar los extremos del litigio.

También, que tales terrenos son vecinos en uno de sus costados, en torno de lo cual la Corte, en la sentencia mediante la cual casó el fallo de segundo grado, admitió que “es cierto que el lote ‘La Paulina’ colinda con el predio rematado por el señor Monsalve...”, tópico que, adicionalmente, no ha sido controvertido por las partes, sino, por el contrario, aseverado por ellas.

6. Así las cosas, resulta claro, entonces, teniendo en cuenta para ello las previsiones del inciso 2° de la regla 3ª del artículo 465 del Código de Procedimiento Civil, que corresponde a la Sala, en atención a las pretensiones principales formuladas en el libelo introductorio, establecer si la fijación de la línea divisoria que hizo el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas en la ya varias veces mencionada diligencia de deslinde fue correcta o si, por el contrario, como lo reclama en este asunto la sociedad demandante, fue equivocada, supuestos que conducirán, el primero, a la confirmación de la sentencia de primer grado objeto, precisamente, de la apelación que se desata o, el segundo, a su revocatoria.

Se desprende de lo anterior que, en estrictez, no es materia de este pronunciamiento, establecer la totalidad de los linderos de los dos predios vinculados al conflicto sino, se insiste, para el caso *sub lite*, determinar el lindero del costado sur-occidental del que es propiedad de la demandante, que corresponde al nor-oriental del inmueble del demandado.

Al respecto ha señalado la Corte, que “El artículo 900 del Código Civil consagra el derecho que tiene todo propietario de solicitar y obtener la individualización específica de su predio frente al de su vecino, al disponer que ‘Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá obligar a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes’... La acción por medio de la cual se hace efectivo éste derecho es la acción de deslinde, la que los romanos llamaron **actio finium regundorum**, que es el procedimiento necesario para fijar la línea de separación o de división entre dos predios vecinos o contiguos que no tienen edificaciones medianeras a través de la colocación de marcas, hitos o signos materiales que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión... Las características principales de la acción de deslinde son las de ser real, inmueble, imprescriptible, facultativa para los dueños de predios colindantes y obligatoria para el propietario a quien se demanda... La finalidad primordial de la acción de deslinde es la de fijar la materialidad del lindero o línea de separación entre los terrenos o predios y ‘ello pone en claro que el deslinde en sí, por su objeto y fines, no controvierte otra cosa que la línea concreta y definida de separación sobre el terreno de los predios adyacentes. El juez se encuentra llamado a garantizar la paz y la seguridad de los dueños de los predios colindantes por medio de la línea que

C.I.J.J. Exp.: 7802

señala donde termina el señorío de cada uno y empieza el de los demás. Por eso la ley le ordena dejar ‘a las partes en posesión de los respectivos terrenos, con arreglo a la línea, si ninguna de las partes se opone’ -artículo 464 del Código de Procedimiento Civil- o como obvio, cuando no triunfa la oposición’ (G.J CIX, 148)...El deslinde es una típica contención entre propietarios o titulares de derecho real de terrenos contiguos, y quien promueve una acción de este linaje está reconociendo el derecho de dominio o propiedad del demandado, aunque pretende que por la jurisdicción y por la vía del proceso correspondiente se determine de manera definitiva cuál es la línea material o espacial que divide o separa sus predios que hasta ese momento es confusa, equívoca e incierta” (Cas. Civ., sentencia de 14 de agosto de 1995, exp. No. 4040).

7. Con tal óptica, es de verse que el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, según la decisión que adoptó en la mencionada diligencia del 7 de noviembre de 1995 (proceso de deslinde y amojonamiento), en concreto, señaló “como los linderos que identifican a cada predio la hoya o cauce natural de las vertientes que hemos señalado, dejando así delimitados los predios en el factor de controversia, dejando constancia que no se ponen hitos o señales particulares por cuanto el despacho considera que los linderos naturales que se han señalado son más estables y más permanentes” (Se subraya).

Mirada tal particularización, dentro del contexto general de la decisión emitida por la referida oficina judicial, se concluye que dicha autoridad fijó como lindero divisorio de los dos predios, en esencia, la “quebrada o caño” a que aludió, razón por la cual, como se dejó resaltado, seguidamente aclaró, que “no se ponen hitos o señales particulares por cuanto el despacho considera que

los linderos naturales que se han señalado son más estables y más permanentes” (Se resalta).

Ahora bien, el mismo Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas ratificó tal alindamiento en el presente proceso, como quiera que en la sentencia con la que lo dirimió, desestimó las pretensiones principales de la demanda, determinación que, por tanto, traduce el mantenimiento del deslinde efectuado, pese al reproche que en cuanto a él planteó la aquí demandante, por considerar que la línea divisoria así fijada queda en el interior del predio que es de su propiedad.

En tal orden de ideas, surge paladina la equivocación del Juzgado, pues tal y como la Corte ya lo analizó al resolver el recurso extraordinario de casación que la actora interpuso contra el fallo del Tribunal, confirmatorio de la comentada sentencia de primer grado, “en las escrituras públicas que consignan los linderos del predio La Paulina, no se hace referencia a caño alguno que sirva como lindero arcifinio que a su vez conduzca al lindero trazado por la quebrada La Víbora, ...”.

Más aún: en la diligencia de remate por virtud de la cual el demandado adquirió el predio que es suyo, tampoco se hizo referencia, como elemento identificador de cualquiera de sus costados, a un “caño”. Conveniente es insistir en que en este título, el sector colindante con el terreno de la actora fue descrito, de la siguiente manera: “De una cerca de alambre que parte de la carretera que conduce a la casa de la hacienda ‘La Providencia’ que es o fue del señor Samuel Marín y lindero con el mismo señor Marín; siguiendo dicha cerca al noroeste, **lindando con lo que es o fue del señor Abel Jaramillo Franco**, hasta donde dicha cerca

forma una ligera curva; de aquí en línea recta hacía el occidente, hasta la quebrada La Víbora, **siempre lindando con lo que es o fue del señor Abel Jaramillo...**” (Se resalta). Tal identificación, en términos generales, es la misma que se constató en las diligencias de secuestro (fl. 48, cd. 5), inspección judicial (fls. 49 y 50, cd. 5) y entrega (fls. 67 a 70, cd. 5) que se verificaron en el interior del mismo proceso ejecutivo en el que el bien fue subastado, actuaciones en las que tampoco se aludió a un cauce de esas características.

Es claro, entonces, que la línea trazada por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas como lindero de los predios de que aquí se trata, no se ajusta a la realidad descrita en los títulos de propiedad de los mismos y, en consecuencia, que ella no podía, ni puede, mantenerse, por lo que habrá de revocarse la sentencia apelada y accederse a la súplicas principales de la demanda con la que se inició el presente proceso.

8. Síguese ahora, a determinar el verdadero lindero que separa los predios de la demandante y el demandado.

a) Con ese fin, sea lo primero comentar que en el curso del proceso de deslinde y amojonamiento tramitado entre las mismas partes, se decretó y practicó un dictamen pericial, rendido por los señores Javier Rodríguez M. y Germán Echavarría M. (fls. 152 a 154, cd. 2), en el cual se identificó el predio del señor Monsalve Quintero en la forma registrada en el levantamiento topográfico que anexaron (fl. 154, cd. 2), para lo cual partieron del punto 1, que fijaron sobre el margen de la “vía a Frailes” (la misma que conduce a la hacienda “La Providencia”) en el sitio donde inicia una cerca de alambre, que marca el límite donde comienza la

citada hacienda (antes de propiedad de Samuel Marín); siguiendo por la cerca en sentido nor-occidente, siempre en colindancia con los predios de la hacienda “La providencia”, hasta el punto 4, en donde el alambrado forma un ángulo hacia el oriente de aproximadamente 90°, hasta encontrar un “caño o lindero natural”, en donde marcaron el punto 6; se continúa por dicho “caño”, hacía el occidente, hasta su desembocadura en la quebrada “La Víbora”, donde ubicaron el punto 26; se sigue por la quebrada, en sentido sur-occidente, pasando por un amagamiento (punto 40), hasta llegar nuevamente a la “Vía a Frailes”, en el punto que marcaron como 39; de allí en sentido occidente-oriental se continúa por el margen de la carretera, hasta encontrar el punto de partida. Cabe resaltar, que en concepto de dichos auxiliares de la justicia, el predio del demandado está conformado por dos lotes, separados por el referido amagamiento.

b) Así mismo, que en el presente proceso ordinario, previo el decreto respectivo, se rindió una primera experticia por los ingenieros Jairo Patiño Castro y Fernando Hurtado Giraldo (fls. 83 a 95, cd. 1). En la aclaración y complementación que hicieron de su trabajo (fls. 105 a 109, cd. 1), los nombrados expertos precisaron que “El lindero que separa el predio de Inversiones La Paulina con el lote rematado por el señor Monsalve se define así: Desde el cruce de un caño con el gradual que sigue de una cerca de alambre de púas, bordeando con predio de La Paulina por todo el curso natural del caño, hasta la quebrada “La Víbora” y siguiendo por esta quebrada hasta el cruce con la transversal 21 que va a la avenida Los Molinos”.

Examinado el levantamiento planimétrico aportado por los citados auxiliares (fl. 105, cd. 1), puede concluirse que, en términos

generales, la alinderación por ellos verificada, coincide con la efectuada por los peritos Rodríguez y Echavarría.

c) En relación con las dos experticias en precedencia comentadas, debe la Sala desechar su apreciación, por las razones que en torno a ellas señaló en su sentencia de 1° de junio de 2005.

Sobre el trabajo presentado por los Señores Hurtado Giraldo y Patiño Castro, en el referido fallo, se apuntó: que los peritos, equivocadamente, conceptuaron que el inmueble del demandado lindaba “con predios del señor Marín y, en adición, hacen doblar el lindero hacia el noreste –por lo menos en forma parcial, a partir del punto 7-, en contravía de lo que refiere el título de adquisición del señor Monsalve”; que no obstante la claridad de la descripción en la diligencia de remate, mediante la cual el nombrado señor adquirió el predio que le pertenece, de la segunda parte del lindero investigado, “el Tribunal avaló la mencionada experticia, en la que, de una parte, la línea es curva y no recta, y de la otra, el predio tiene como límite arcifinio un caño que no aparece mencionado en el título de adquisición”, sin que el sustento que dieron sobre el particular resista “la más mínima crítica, toda vez que no solo se trata de una explicación que termina por desconocer el texto meridianamente claro de los linderos, sino que, además le introduce a ellos un elemento que la alinderación no contempla, como es la referencia al caño”; que el sentenciador de segundo grado incurrió en manifiesto error de hecho al haber apreciado “el dictamen de los peritos Hurtado-Patiño, en el que el predio rematado aparece integrado por dos lotes, uno de ellos, el número 2, con un área de 1276 mts², que figura a un costado del amagamiento que le sirve de frontera a dicho inmueble... en otros

términos, si el lindero pasa por la quebrada La Víbora ‘hasta un amagamiento’ y sigue por él ‘hacia arriba, lindero con la Urbanización La Pradera, hasta el borde de la carretera...’, resulta evidente que la porción que los mencionados peritos denominan como lote número 2, está por fuera de los linderos del predio, no obstante lo cual, los auxiliares lo incluyen como parte de él”.

Y sobre la otra experticia, presentada por los peritos Rodríguez M. y Echavarría M., precisó la Corte que “incurre en los mismos desatinos o inexactitudes que han quedado expresadas respecto del peritaje de los auxiliares Hurtado-Patiño, como surge a simple vista de la confrontación de los levantamientos planimétricos que hicieron unos y otros (...), pues en la práctica resultan concordantes, como lo precisó el propio Tribunal, sin parar mientes en las graves equivocaciones en que incurrieron en lo tocante con el punto de partida, el lindero que desde un comienzo tiene el predio rematado con terrenos del señor Abel Jaramillo, hoy Inversiones La Paulina y la falta de mención en la alinderación de aquel, de un caño que sirva como límite arcifinio a los dos inmuebles, entre otras inconsistencias ya reseñadas”.

d) Como el trabajo de los peritos Hurtado y Patiño fue objetado por error grave por la parte actora, como prueba de ese reproche, se presentó una segunda experticia por los señores Hernán Cardona Buitrago y José Libardo Alzate Ospina, quienes, en lo cardinal, conceptuaron: que del predio rematado por el señor Monsalve Quintero, con una extensión de 5.120 m², sólo queda un remanente de 713.50 m², aproximadamente, como quiera que el área restante (4.314 m²) fue incluida en la venta que la sociedad Jaime Giraldo García y Cía. Ltda. hizo al Municipio de Dosquebradas, mediante escritura pública 3045 de 24 de

septiembre de 1985 de la Notaría Tercera de Pereira, zona que fue destinada “en parte a la construcción de la vía actual y en parte a lo que es hoy en día el lago la pradera, conforme se evidencia en el plano anexo”; que los inmuebles de las partes son colindantes; y que “Constatando los linderos y la documentación que se tuvo como fuente consultada, se tiene que el predio alinderado en la diligencia de deslinde, que es el mismo determinado en el hecho 17 de la demanda, si se encuentra dentro del lote de propiedad de ‘INVERSIONES LA PAULINA LTDA.’, identificado como lote 1 en el plano que se presenta”.

La experticia de que ahora se trata, aparece recogida en el plano de folio 155 del cuaderno principal, en el que se aprecia el terreno del demandado, partido en dos por la vía que conduce a los barrios “Las Violetas” y “Altos de la Pradera”. La mayor extensión, se ubica a la margen sur de la señalada vía, en terrenos que aparecen marcados como “Lago la Pradera”.

e) La Corte, una vez casó la sentencia del Tribunal y previamente al proferimiento del correspondiente fallo sustitutivo de segunda instancia, ordenó oficiosamente la práctica de una inspección judicial y la presentación de un nuevo dictamen pericial, respecto de los puntos que pormenorizadamente especificó, pruebas que, en general, estaban dirigidas a clarificar la verdadera línea divisoria de los inmuebles de las partes, así como la plena identificación de cada uno de ellos.

En la inspección judicial, el Magistrado del Tribunal Superior de Pereira a quien se comisionó su práctica, dejó constancia de no haber encontrado “vestigios de que esa carretera –alude a la que conduce al sector de ‘Frailes’ o a la casa de la hacienda ‘La Providencia’, aclara la Corte- hubiese sido modificada”; y de que

la identificación de un único punto de partida para la alinderación de los predios, “se dificulta porque cada una de las partes tiene su propia percepción”, razón por la cual “se tendrán dos puntos de partida, P1 y P2, señalados así en el plano. P1 que corresponde a la ubicación que tiene el demandado y P2 a la de la parte demandante”.

El dictamen pericial, haciendo referencia al inmueble del demandado, contempló dos hipótesis, que se identificaron como “lote P1” y “lote P2”, que pasan a explicarse:

El primer lote (P1), según el plano en el que se graficó la descripción técnica de la experticia, coincide con la alinderación que en cuanto al inmueble del señor Monsalve Quintero, efectuaron tanto los peritos Rodríguez y Echavarría, como Hurtado y Patiño, pues parte del mismo punto (P1); sigue la cerca de alambre que se halló, en colindancia con Samuel Marín; gira hacia el oriente hasta encontrar una “escorrentía natural” (punto A1); toma ésta hasta su desembocadura en la quebrada “La Víbora” (punto B1); continúa por la quebrada, en sentido oriente-occidente, hasta un amagamiento (punto C2); sigue por él hasta cuando hace intersección con el referido carreteable (punto D1); y luego, por el margen de la vía, va hasta el punto de partida.

El “lote P2”, parte de un punto (P2) ubicado al occidente del referido punto P1, sobre la carretera que permite el acceso a la casa de la hacienda “La Providencia”; sigue en sentido nor-occidente, lindando con el predio de la demandante, antes de Abel Jaramillo, pasando por el punto A2, en donde hace una ligera curva, para continuar hacia el occidente, en línea recta, hasta encontrar la quebrada “La Víbora” (punto B2); de allí sigue por la quebrada, en una pequeña extensión, hasta encontrar un

C.I.J.J. Exp.: 7802

amagamiento (punto C1-C2); continúa por éste hasta caer a la señalada carretera (punto D1-D2); y sigue la vía, en sentido oriente-occidente, hasta el punto de partida.

El perito, señor Jorge Eduardo Ospina Zuluaga, frente a esa doble alinderación, consideró más apropiada, la marcada como “lote P1”, conclusión que sustentó con las siguientes razones: de admitirse que el predio del demandado fuera el “lote P2”, no tendría, por su forma, ya que su largo supera casi 40 veces su ancho, ninguna utilización, más si a él se restaran las zonas de protección del amagamiento y de retiro de la carretera, lo que no ocurriría si se considera que dicho terreno corresponde al primeramente mencionado (lote P1); según la descripción que del inmueble en mención hicieron los peritos evaluadores en el proceso ejecutivo, él es en un 80% urbanizable, por lo que no hay duda que vendría a ser el “lote P1”; las inconsistencias que pudieran apreciarse en relación con la identificación de las dos opciones mencionadas, tendrían mayor peso respecto del “lote P2”; no sería admisible que un padre (Abel Jaramillo) vendiera a su hija (Reverenda Madre Maria Olga Jaramillo Arrubla) un terreno sobre el cual no podría adelantarse ninguna construcción; su experiencia profesional como Director Operativo de Planeación en el municipio de Dosquebradas por 20 meses y su conocimiento de Jaime Giraldo García, como comerciante y urbanizador, no le permiten pensar que éste iba a permutar el terreno que ocupa el “Hogar Santa Juana de Lestonac” con el “lote P2”; de la prueba documental recaudada, debe preferirse la escritura 2347 de 11 de diciembre de 1968; y por cuanto nadie remataría un predio de las características del “lote P2”.

En definitiva concluyó, que “Después de analizar todo el caso considero que efectivamente el lote P1, es el rematado por el señor José Olmedo Monsalve Quintero pero también considero que es injusto que se le adjudique una porción de terreno de aproximadamente 17.133,8 metros cuadrados ya que honradamente siempre remató y desde la primera escritura un área de 5120 metros cuadrados”.

f) Contra la indicada experticia, la parte actora, mediante escrito militante a folios 309 a 320 del cuaderno de la Corte, formuló objeción, esencialmente, por que el concepto adoptado por el auxiliar de la justicia incurre en los mismos errores e inconsistencias que la Sala puso de presente al apreciar los precedentes peritajes, en particular el rendido en el proceso de deslinde y amojonamiento y el primero presentado en este asunto.

g) Fijada la atención de la Sala en el dictamen del experto Ospina Zuluaga, rendido en cumplimiento del decreto oficioso de pruebas que ella misma hizo, se torna obligatorio acoger la objeción formulada por la parte demandante, en tanto considera que la correcta identificación del predio del demandado corresponde a la que reseñó como “lote P1”, como quiera que tal estimación evidencia las mismas falencias que la Corte puso de presente en el fallo de casación y que aquí ha reiterado, en relación con los peritajes de los señores Rodríguez y Echavarría, por un parte, y Hurtado y Patiño, por la otra, tocantes, como se sabe, con el punto del que partieron para la alinderación; con el hecho de que hicieron colindar el inmueble desde el principio, con terrenos de Samuel Marín, y no con el predio de Abel Jaramillo, como lo indican los títulos de propiedad; con la orientación que seguidamente dieron al lindero hacia el oriente, cuando lo correcto

era hacia el occidente; y con haber tomado como elemento divisorio un caño o escorrentía natural, hasta su desembocadura en la quebrada “La Víbora”, que no aparece mencionado en ninguna de las tradiciones de que fueron objeto las tierras en conflicto.

De otra parte, ningún acogimiento merecen las razones en que el auxiliar sustentó dicha escogencia, pues, en general, ellas corresponden a apreciaciones subjetivas suyas, propias de los juicios de valor, que riñen con las previsiones de la regla 6ª del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, cuando expresa que “El dictamen debe ser claro, preciso y detallado; en él se explicarán los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los **fundamentos técnicos, científicos** o artísticos de las conclusiones” (Se subraya y destaca).

Significa ello, que la postura que asuman los peritos debe estar siempre respaldada en apreciaciones técnicas, científicas o artísticas, según sea el objeto de la experticia, y que ésta debe indicar, por tanto, los experimentos e investigaciones, se entiende, de ese orden, verificados por el auxiliar para arribar, precisamente, a los resultados por él explicitados.

En tratándose del dictamen en cuestión, considerados los puntos que la Corte, al disponer oficiosamente su práctica, detalladamente especificó, propio es notar su carácter esencialmente técnico y, por ende, que cualquiera fuera el concepto que rindiera el auxiliar a quien se encargó tal trabajo, la conclusión debería estar fundada, exclusivamente, en consideraciones de ese linaje y no, como en últimas aconteció, en apreciaciones subjetivas suyas, o en el conocimiento

extraprocesal de las situaciones o personas a que aludió en su informe.

En efecto, consideraciones tales como que si el predio del demandado fuera el “lote P2”, por su forma, ya que su largo supera casi 40 veces su ancho, no tendría ninguna utilización, más si a él se restan las zonas de protección del amagamiento y de retiro de la carretera, es una opinión huérfana de respaldo técnico, tanto que el experto no señaló, conforme la normatividad aplicable, las extensiones mínimas que los predios pueden tener en el sector donde el inspeccionado se encuentra, o cuáles son, objetivamente consideradas, las restricciones a que está sometido el terreno.

Afirmar, que como los peritos evaluadores que actuaron en el proceso ejecutivo donde el demandado adquirió, mediante remate, el lote de su propiedad, conceptuaron que era en un 80% urbanizable, debía colegirse que dicho predio era el “lote P1”, es otra conclusión del auxiliar que acusa falta de fundamentación, pues ningún elemento técnico se suministró para respaldarla, sin que pueda desconocerse el tiempo transcurrido desde cuando se realizó ese inicial peritaje y las modificaciones que en lugar del inmueble, pudieron presentarse.

Más grave resulta, que el propio experto hubiese aceptado que las dos opciones por él sugeridas, consistentes, como ya se puntualizó, en que el predio del demandado corresponde al “lote P1” o al “lote P2”, denotan pronunciados defectos y que, pese a ello, se decidiera por la primera, afincado en que las deficiencias de la segunda, en su opinión, son mayores, pues se torna desde todo punto de vista inadmisibile que la conclusión del auxiliar, en últimas, sea, conforme sus propios planteamientos, la menos

C.I.J.J. Exp.: 7802

equivocada, apreciación que, *per se*, desvirtúa su labor y hace endeble la experticia.

De estirpe meramente subjetiva, es el concepto del perito según el cual, no es posible que un padre hubiere vendido a su hija un terreno sobre el cual no podría adelantarse ninguna construcción, afirmación completamente alejada del carácter técnico del trabajo ordenado por la Corte y que se opone, itérase, a la debida fundamentación del mismo.

Cuestión extraña al litigio y, por consiguiente, contraria a la debida sustentación de la pericia, son las referencias que el auxiliar hizo a su experiencia profesional como Director Operativo de Planeación en el municipio de Dosquebradas por 20 meses y, adicionalmente, a su conocimiento de Jaime Giraldo García como comerciante y urbanizador, pues ellas, al no encontrar soporte en otras pruebas y ubicarse por fuera de la supraindicada naturaleza técnica de la experticia, no sirven para sostener eficientemente las conclusiones en ella esbozadas.

A todo lo anterior se suma, que el señor Ospina Zuluaga conceptuara que el inmueble del demandado corresponde al “lote P1” especificado en su dictamen, siendo conocedor que éste tiene una cabida de 17.133,80 m², mientras que dicho predio, según su titulación, sólo alcanza una extensión de 5.120 m², sin haber dado explicaciones para ello, limitándose a calificar dicha situación de injusta.

Corolario de lo expresado, es que, como ya se anticipó, la objeción formulada contra el dictamen en estudio, al estar ligada a la pluricitada conclusión, de que el terreno del demandado se

identifica en la forma del “lote P1”, esté llamada a abrirse paso, sin perjuicio, como se establecerá a continuación, que la experticia coincide en cuanto al lindero que fijó, al detallar el “lote P2”, para separarlo del terreno de la actora.

h) La Sala, llama la atención respecto de la coincidencia técnica que se aprecia en la especificación del lindero que divide los dos predios en disputa, tanto en el dictamen presentado por los señores Hernán Cardona Buitrago y José Libardo Alzate Ospina (prueba de la objeción que la actora formuló contra el primer dictamen del proceso) y en el alindamiento del “lote P2” realizada por el señor Jorge Eduardo Ospina Zuluaga (dictamen ordenado oficiosamente por el Corte).

En efecto, en ambos casos, el punto de partida se fija sobre el margen de la carretera que comunica a la casa de la hacienda “La Providencia”, pero al occidente del sitio en el que se apoyaron los otros peritos para la identificación, circunstancia que, de un lado, impide que el lote del demandado, hacia el oriente, limite con tierras que son o fueron de Samuel Marín y, de otro, implica que por este costado, colinde con tierras que antes fueron de Abel Jaramillo, hoy Inversiones La Paulina Ltda., eventualidades todas que se ajustan a la descripción que contienen los títulos de propiedad de los inmuebles.

Adicionalmente, el lindero, desde su inicio, se traza en sentido nor-occidental, para, en un determinado punto, hacer una ligera curva, y acentuar su curso hacia el occidente, hasta encontrar la quebrada “La Víbora” –aspecto más definido en la experticia de Ospina Zuluaga-, características que también aparecen mencionadas en la titulación. De allí sigue por la quebrada hasta

C.I.J.J. Exp.: 7802

el amagamiento, por el que continúa hasta encontrar nuevamente la mencionada carretera.

i) Siendo ello así, como en efecto lo es, y en el entendido que, como ya se anotó, la finalidad del presente proceso se circunscribe a revisar la línea divisoria trazada en el trámite de deslinde y amojonamiento para, en el caso de encontrarla equivocada, modificarla y fijar la que en realidad corresponda, sin que, por ende, sea de su competencia establecer la totalidad de la alinderación de los predios en conflicto, conforme ya se anotó, es del caso puntualizar que con ese propósito, la brújula que –en lo basilar- habrá de guiar la decisión de la Corte será la descripción que respecto del lindero común fijan los títulos mismos.

Adicionalmente, debido a la observada coincidencia de los dictámenes periciales antes mencionados, en los tópicos precedentemente destacados, con la referida titulación, propio es notar que dichas experticias, igualmente, servirán, en lo pertinente, para la definición del asunto.

Finalmente, se suma la inspección judicial practicada en atención del decreto oficioso de pruebas que hizo la Sala, en la cual, de un lado, se dejó constancia de la existencia, sin vestigio de haber sido objeto de modificaciones o cambios, de la carretera que conduce a la casa de la hacienda de “La Providencia”, aspecto que cobra trascendencia, pues es sobre el margen de esta vía que deberá fijarse el punto de partida de la línea divisoria, como se especificará más adelante; y, de otro, se reconoció el terreno, para los fines de la concreción del dictamen parcial que, en asocio con ella, se evacuó.

j) Así las cosas y como ninguno de los trabajos periciales a que se viene haciendo alusión, ofrecen certeza sobre los puntos de partida y de llegada de la línea divisoria, pues en la experticia de los señores Cardona y Alzate nada se esgrimió sobre el particular y en la del auxiliar Ospina Zuluaga, sólo se especificó que el punto “P2” lo indicó la parte demandante, para superar tal escollo, la Sala, en armonía con lo que se dejó expuesto, fija su atención en la alinderación que del predio de la actora contiene la escritura 611 de 28 de abril de 1995 de la Notaría Sexta de Pereira (fls. 65 a 68, cd. 8), expresada en los siguientes términos: “Partiendo de un punto situado sobre un carreteable con lindero del predio que es o fue de Samuel Marín y en dirección Occidente en longitud aproximada de ciento sesenta con cincuenta (160.50) metros lindando con este carreteable, hasta encontrar una cerca de alambre de púas, siguiendo por esta cerca y lindando con predio que es o fue de Jaime Giraldo G. en longitud aproximada de ciento ocho con cincuenta (108.50) metros hasta encontrar la quebrada la Víbora, siguiendo por esta y aguas arriba en longitud aproximada de trescientos ochenta y seis (386.00) mts, hasta encontrar una cerca de alambre de púas en lindero con predio que es o fue de Samuel Marín volteando por este punto y siguiendo en dirección Sur-este, en longitud aproximada de ochenta y dos con cuarenta (82.40) mts, volteando por este punto y siguiendo en dirección Suroccidente en longitud aproximada de ciento diez y seis con cincuenta (116.50) mts, volteando por este punto y siguiendo en dirección Sur lindando con el mismo predio del señor Marín en longitud aproximada de cincuenta (50) mts, hasta el punto de partida” (Se subraya y se resalta).

Con ese fundamento y reiterándose que en la inspección judicial dispuesta por la Corte, se constató la existencia de la vía pública que permite el acceso a la casa de la hacienda de “La Providencia”, sin encontrarse elementos que pudieran conducir a establecer que su rumbo fue modificado, es del caso señalar que el punto de partida del lindero investigado, está ubicado sobre el costado norte de ese carreteable, a 160.50 metros, siguiendo el mismo en sentido oriente-occidente, desde donde inicia la cerca que, a su turno, constituye el límite o lindero del predio que es o fue de Samuel Marín, correspondiente a la mencionada hacienda.

Con otras palabras, tomando como elemento de referencia el plano aportado por el perito Ospina Zuluaga (fl. 252 del cuaderno de la Corte), el punto “P2”, del que debe partirse, está a 160.50 metros, medidos por el margen de la carretera que comunicaba con la casa de la hacienda “La Providencia”, desde del punto “P1”.

Igualmente se impone precisar, que el punto de encuentro con la quebrada “La Víbora”, está ubicado a 386.00 metros, medidos sobre el margen de ella, en sentido oriente occidente, partiendo de la cerca que sobre dicha quebrada marca el lindero de la citada hacienda “La Providencia”, sitio éste, con todo, que no tiene ninguna marcación en el plano del perito Ospina Zuluaga.

k) Establecidos los puntos de partida y llegada del lindero en cuestión en la forma como se deja indicada y considerados, como se dijo, los títulos de propiedad, principalmente, las pericias de los señores Cardona y Alzate, por un lado, y Ospina Zuluaga, en cuanto puede ser apreciable y, por el otro, la inspección judicial surtida en obediencia al decreto oficioso de la Corte, se concluye que la línea que separa los predios de las partes

corresponde a la que a continuación se describe, tomando como elemento de referencia el plano suministrado por último experto nombrado: Parte del punto “P2”, ubicado sobre el margen de la carretera que comunicaba o comunica con la hacienda “La Providencia”, a 160.50 metros al occidente, medidos sobre tal vía pública, desde el punto allí identificado como “P1”, que corresponde a la cerca que constituye el lidero de la mencionada hacienda, terrenos que fueron o son de Samuel Marín; del punto “P2” sigue, en línea recta, en dirección nor-occidental, hasta encontrar el punto marcado como “A2”; en este lugar hace una semicurva, para continuar, también en línea recta, hacia el occidente, hasta encontrar el punto “B2”, sobre la quebrada “La Víbora”; dicho punto de llegada, está ubicado a 386.00 metros, medidos siguiendo el borde de la susodicha quebrada, en sentido oriente occidente, desde la intersección conformada por esa misma vertiente de agua y la cerca que constituye el lindero de la mencionada hacienda “La Providencia”.

8. Frente a la determinación de la referida línea divisoria, no puede soslayarse que el terreno que queda comprendido entre ella y la carretera que permite el acceso a la hacienda “La Providencia”, que vendría a ser el del demandado, sólo tendría una extensión superficial de 572.80 m² –peritaje de Ospina Zuluaga- o, a lo sumo, de 713.50 m² –dictamen de Cardona y Alzate-, medida que contrasta con la cabida de 5120 m² que figura en la diligencia de remate en virtud de la cual el señor Monsalve Quintero adquirió el predio y la escritura pública No. 1464 de 15 de julio de 1981 de la Notaría Primera de Pereira, contentiva de la permuta que del mismo inmueble hicieron la Comunidad Hogar Santa Juana de Lestonac y la sociedad Jaime Giraldo García y Cía. Ltda.

Si bien es cierto, que no es materia de decisión en este proceso tal hecho, como quiera que él escapa al objetivo del litigio que, como se dijo, en rigor, se contrae a establecer el lindero que separa los predios materia del conflicto por el sector en que son colindantes, de todas maneras se estima pertinente tener en cuenta y poner de presente las explicaciones que sobre esa variación del área del terreno dieron los peritos Cardona Buitrago y Alzate Ospina, quienes al respecto expusieron: que “de los 5.120 M2 que era el lote que adquirió JAIME GIRANDO GARCIA Y CIA. LTDA. por permuta con la comunidad HOGAR SANTA JUANA DE LESTONAC mediante Escritura No. 1.464 de 15 de julio de 1981 Notaría Primera de Pereira,..., vendió al Municipio de Dosquebradas un área aproximada de 4.314 M2 incluyendo la zona de vía actual”; que ese sector “fue destinado en parte a la construcción de la vía actual y en parte a lo que es hoy en día el lago la pradera, conforme se evidencia en el plano anexado”; que “En otras palabras, el lote de 5.120 M2 que se embargó en el proceso ejecutivo de GERMAN QUINTERO FRANCO contra JAIME GIRALDO GARCIA Y CIA. LTDA., al momento de salir a remate ya no tenía esa extensión, porque 4.314 M2 hacían parte de mayor extensión que se vendió al Municipio de Dosquebradas y cuya destinación fue la construcción de la vía actual y la integración con otro lote para el actual Lago La Pradera”; y que “Debe tenerse en cuenta que los 4.314 M2 a que nos hemos referido, están involucrados dentro de un lote de 73.373.50 M2 que JAIME GIRALDO GARCIA Y CIA. LTDA., vendió al Municipio de Dosquebradas, mediante Escritura No. 3.045 de Septiembre 24 de 1985, pasada en la Notaría 3a. de Pereira”.

Tal entendimiento de los hechos, encuentra sustento probatorio adicional en las declaraciones que rindieron los señores Jaime C.I.J.J. Exp.: 7802

Giraldo García y Juan Evencio Cardona, tanto en el curso de la inspección judicial practicada el 5 de agosto de 1996 (fls. 1 a 6, cd. 5), como en la audiencia programada para escuchar sus testimonios, realizada el 22 de septiembre de 1997 (fls. 32 a 35, cd. 4).

El primero, fue representante legal de la sociedad Jaime Giraldo García y Cía. Ltda., entidad que permutó con la Comunidad Hogar Santa Juana de Lestonac, mediante escritura pública No. 1464 de 15 de julio de 1981 de la Notaría Primera de Pereira, dicho inmueble. El segundo trabajó para esa misma empresa por más de 30 años, siendo el encargado de identificar y recibir los terrenos que ella utilizó en su actividad de urbanizadora.

Ambos declarantes, en las dos oportunidades en que se escuchó su versión, fueron coincidentes en señalar que parte del inmueble que recibieron por permuta de la citada comunidad religiosa, la sociedad la anexó al terreno en donde desarrolló el proyecto del Lago de la Pradera, que luego, en mayor extensión, transfirió por venta al municipio de Dosquebradas, y parte lo utilizó en la modificación que hizo a la vía de acceso a la hacienda “La Providencia”, quedando sólo un remanente, al costado norte de esa carretera, que fue el terreno embargado, secuestrado, avaluado y rematado en el proceso que en su contra adelantó el señor Germán Quintero Franco.

Las anteriores probanzas respaldan las conclusiones señaladas por los nombrados peritos Cardona Buitrago y Alzate Ospina y, al unísono, sirven, en conjunto con dicha experticia, para colegir el

acierto de la línea divisoria de los predios de las partes anteriormente detallada.

9. En suma, la Corte revocará la sentencia apelada y, en su defecto, accederá a la súplicas principales de la demanda, modificando la línea divisoria que en relación con los predios materia de este debate el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas fijó en la diligencia de deslinde practicada el 7 de noviembre de 1995, para establecer como tal, en definitiva, la que en el literal k) del punto 6 precedente se describió. Adicionalmente se dispondrá marcar con mojones los puntos P2, A2 y B2 que allí se mencionan y se ordenará a favor de la demandante y o del demandado la entrega de la franja de terreno que, luego de efectuado el amojonamiento, corresponda. Se declararán probadas las objeciones propuestas contra los dictámenes rendidos por los peritos, de un lado, Hurtado Giraldo y Patiño Castro y, de otro, Ospina Zuluaga. No estando acreditado el pago de los honorarios de los primeros, no se adoptará determinación al respecto. Y en relación con la consignación que se hizo de los honorarios del último, se ordenará devolver la misma a la parte que la realizó. Las costas, en ambas instancias, serán de cargo del demandado.

DECISION

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, en nombre de la República y por autoridad de la ley, actuando en sede de segunda instancia,

RESUELVE:

1. Revocar la sentencia de 31 de agosto de 1998, dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, Risaralda, en el presente proceso ordinario, el cual se dejó plenamente identificado al inicio de este proveído.

2. Declarar probadas las objeciones que por error grave propuso la parte demandante contra los dictámenes rendidos en el curso del presente proceso por los peritos, de un lado, Fernando Hurtado Giraldo y Jairo Patiño Castro y, de otro, Jorge Eduardo Ospina Zuluaga, conforme lo explicado en las consideraciones de este fallo. Devuélvase a la parte que la efectuó, la consignación contenida en el título de folio 322 precedente. Ofíciase.

3. Modificar la línea divisoria fijada por el mencionado Juzgado en la diligencia de deslinde practicada el 7 de noviembre de 1995, respecto de los predios de propiedad de las partes, especificados en la demanda y en el cuerpo de este proveído, señalando como tal, en definitiva, la que a continuación se describe, tomando como elemento de referencia el plano suministrado por el perito Ospina Zuluaga: Parte del punto “P2”, ubicado sobre el margen de la carretera que comunicaba o comunica con la hacienda “La Providencia”, a 160.50 metros al occidente, medidos sobre tal vía pública, desde el punto allí identificado como “P1”, que corresponde a la cerca que constituye el lindero de la mencionada hacienda, terrenos que fueron o son de Samuel Marín; del punto C.I.J.J. Exp.: 7802

“P2” sigue, en línea recta, en dirección nor-occidental, hasta encontrar el punto marcado como “A2”; en este lugar hace una ligera curva, para continuar, también en línea recta, hacia el occidente, hasta encontrar el punto “B2”, sobre la quebrada “La Víbora”; dicho punto de llegada está ubicado a 386.00 metros, medidos siguiendo el borde de la susodicha quebrada, en sentido oriente occidente, desde la intersección conformada por esa misma vertiente de agua y la cerca que constituye el lindero de la mencionada hacienda “La Providencia”.

4. Disponer que, a expensas de las partes, se coloquen mojones en los puntos “P2”, “A2” y “B2”, mencionados en la descripción contenida en el punto anterior.

5. Ordenar a favor de la demandante o del demandado, se entregue la franja de terreno que corresponda, según se establezca, una vez se efectúe el amojonamiento decretado en el punto precedente.

6. Ordenar la protocolización del presente proceso y la inscripción del presente fallo en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios vinculados en este asunto.

7. Disponer que el *a quo*, en oportunidad, adopte todas las medidas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo aquí decidido, particularmente en los anteriores numerales 4° a 6°.

8. Condenar en costas, en ambas instancias, al demandado.
Tásense y liquídense como corresponda.

Cópiese, notifíquese y cúmplase.

RUTH MARINA DIAZ RUEDA

MANUEL ISIDRO ARDILA VELASQUEZ

JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR

CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO

CESAR JULIO VALENCIA COPETE

EDGARDO VILLAMIL PORTILLA