

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., cuatro de julio de dos mil veintitrés

Proceso.	Verbal de Deslinde y amojonamiento
Número.	11001-31-03-041- 2021-00094-00
Demandante.	Marina Aguilar de Pulido
Demandados.	Gladys Garzón Ruiz, María Georgina de Martínez, Fabio Isaac Martínez Rincón, Néstor Eduardo Martínez Rincón, Clara Inés Martínez Rincón, Henry Martínez Rincón, Maritza Martínez Rincón y Herederos Indeterminados de Clímaco Forero.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Procede el Despacho a decidir de mérito el asunto de la referencia, con base en los siguientes,

I. ANTECEDENTES

1.1. Hechos y Pretensiones de la demanda

La parte demandante, a través de apoderado judicial y como propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 21 No. 44-45 Sur identificado con folio de matrícula 50S- 40028213, informó que solicitó licencia de construcción para iniciar obra en el predio, pero la respectiva Curaduría Urbana indicó que previamente se debían rectificar la cabida y linderos ante la autoridad competente, por presentar diferencia en el Sistema Catastral y Registral ya que al momento de la adquisición del bien, se emplearon medidas costumbristas no verificables de terreno.

Agregó, que radicó la respectiva petición ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, entidad que respondió no ser viable expedir una certificación de plano predial, ratificando que luego de revisar los títulos de dominio del inmueble, no encontró que los linderos estén técnicamente descritos, ni se describen sus dimensiones en sistema métrico decimal, así como tampoco de los predios colindantes, en específico, los situados al norte, sur y occidente del bien.

Posteriormente, luego de la intervención de un ingeniero, una visita técnica al lugar y la emisión de un concepto de viabilidad cartográfica por parte de la Gerencia de Información Catastral, la Unidad Administrativa de Catastro Distrital formula y pone a consideración una propuesta de rectificación de linderos, la cual se asocia en un plano de lote que adjunta, resaltando que, para poder emitir el acto administrativo que resuelva la solicitud de rectificación, debe allegarse *acta de colindancia* suscrita por la demandante y todos los propietarios de los predios colindantes (Norte, Sur y Occidente), como lo exige el artículo 8° de la Resolución Conjunta de la Superintendencia de Notariado y Registro SNR 1732 y del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018, modificada parcialmente por la Resolución No. 5204 de la SNR y No. 479 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC del 23 de abril de 2019.

Dijo, que no fue posible suscribir el acta en las condiciones exigidas por las Unidad Administrativa de Catastro, pues al acudir a los predios colindantes solo logró consenso con la propietaria del predio contiguo por la parte Sur. Sobre el inmueble que colinda por el Norte, informó que el propietario falleció sin conocer herederos ni la existencia de proceso de sucesión; y frente al predio colindante por el Occidente, señaló que uno de los propietarios manifestó no conocer a los demás que figuran como titulares de dominio.

Con todo, solicitó que a través de sentencia se apruebe la delimitación técnica de los linderos del predio, se describan los linderos técnicamente como lo exigen los artículos 8° y 9° de la Resolución Conjunta SNR No.1732 IGAC No.221 de 2018, modificada parcialmente por la Resolución Conjunta SNR 470 DEL 2019, y se ordene a la Unidad Administrativa de Catastro la respectiva inscripción en el sistema (PDF 01, 05 y 06, Cd. Cuaderno Principal).

1.2. Trámite procesal.

Dentro del plenario se admitió la demanda bajo los trámites del proceso verbal de deslinde y amojonamiento.

Los demandados Gladys Garzón Ruiz, María Georgina de Martínez, Fabio Isaac Martínez Rincón, Néstor Eduardo Martínez Rincón, Clara Inés Martínez Rincón, Henry Martínez Rincón y Maritza Martínez Rincón, se notificaron por aviso en la forma prevista en el artículo 292 del C.G.P., guardando silencio dentro del término de traslado concedido (PDF 12 a 20, 23, 24 y 34); y los Herederos Indeterminados de Clímaco Forero, se notificaron por intermedio de curador ad-litem debidamente designado, quien contestó la demanda oportunamente sin formular tipo alguno de oposición (PDF 30, 34, 40 y 41).

La demanda fue inscrita en el respectivo folio de matrícula del bien que se busca deslindar y amojonar, como lo ordena el artículo 592 del C.G.P. (PDF 31)

Surtido el trámite previsto en el artículo 403 del Código General y en acatamiento de lo dispuesto en el numeral tercero del citado proveimiento es del caso proferir sentencia, previa las siguientes

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente asunto y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida ni impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

El problema jurídico a resolver es determinar si procede el deslinde y amojonamiento respecto del predio ubicado en la Carrera 21 No. 44-45 Sur identificado con folio de matrícula 50S- 40028213 y con CHIP AAA0013FTCX.

El proceso de deslinde tiene por objeto que, mediante decisión judicial, se termine una controversia que versa sobre los linderos de dos o más predios contiguos, para que se trace la línea divisoria que indique dónde termina el señorío de quien demanda y dónde empieza el del accionado, y por ende, aquí solo se encuentra discusión la línea concreta de separación de predios yacientes.

Sobre el particular ha enseñado la Corte Suprema de Justicia que:

“La sentencia que se pronuncia en el proceso de deslinde y amojonamiento es constitutiva o atributiva de dominio, ello en atención a la confusión o incertidumbre existente entre los propietarios respecto de la verdadera y precisa línea de separación entre sus terrenos; pero nunca declarativa de dicho derecho. Esto es, el fallo proferido otorga un estadio jurídico preciso y determinado. Concretamente a cada propietario le define hacia el futuro, y con características de cosa juzgada, cuál es la extensión de su respectivo predio, sin posibilidades de que el otro pueda perturbarlo legalmente en lo sucesivo en su posesión y disfrute de la franja que le fue entregada por orden judicial”¹

Más recientemente la referida Corporación precisó que:

“Es cierto que los linderos colindantes, cabida y, en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en fin, inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que, razonablemente, no existe duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe en papel y sobre lo que se verifica en el terreno. Por esto, la Corte viene explicando que para la identificación de un inmueble no es de rigor que los títulos declaren; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales; porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc (CSJ SC048 de 5 de mayo de 2006 radicado 1999-00067-01).

Cuando se detecte dicha disparidad, que puede afectar a varios vecinos, cualquier de ellos tiene a su alcance la acción de deslinde y amojonamiento prevista en el artículo 460 y ss del Código de Procedimiento Civil”²

En el caso concreto se encuentra el siguiente acerbo probatorio:

a). Escritura Pública No. 939 del 9 de marzo de 2007 de la Notaría 23 de Bogotá, que da cuenta de la venta que efectuaron Rosa Luisa Pulido de Riaño, María Teresa Pulido de Pineda, Alicia Otilia Pulido de Porras, Ricardo Alonso Pulido Aguilar y Nelson Alejandro Pulido Aguilar a la demandante Marina Aguilar de Pulido, respecto del predio ubicado en la Carrera 21 No. 44-45 Sur identificado con folio de matrícula 50S- 40028213 y con CHIP AAA0013FTCX, con área de 277,70 m² y donde se indicaron los siguientes linderos:

¹ CSJ, CAS. Civil, sent, oct 31 / 94. Exp. 4306.

² CSJ. CAS, sent, SC8845 del 1 de julio de 2016.

Por el norte	Con el lote No. 20 de la manzana 19
Por el sur	Con la otra mitad del mismo lote, de propiedad del señor Celiano Rojas
Por el oriente	Con la Carrera 21
Por el occidente	Con el lote No. 7 de la misma manzana 19

b) Dictamen pericial en el que se indica que los linderos del predio son los siguientes:

Por el norte	En línea recta y distancia de 40.5 m con el predio de nomenclatura oficial KR 21 44 37 SUR
Por el sur	En línea recta y distancia de 40.5 m con el predio de nomenclatura oficial KR 21 44 51 SUR
Por el occidente	En línea recta y distancia de 7.4 m con el predio de nomenclatura oficial KR 22 A 44 A 02 SUR
Por el oriente	En línea recta y distancia de 6.6 m con la KR 21.

Igualmente se determina que el predio cuenta con un área total de 283.92 metros cuadrados, con un área construida de 178.40 metros cuadrados.

c) Inspección judicial realizada por la suscrita en la que se verificaron los linderos del predio por cada uno de sus costados, aclaró el perito que al solicitar licencia de construcción para iniciar obra en el lugar, la Curaduría Urbana indicó que debían rectificarse su cabida y linderos, y una vez se acudió a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, esta señaló que los linderos no están descritos en el sistema métrico decimal, en específico, los situados al norte, sur y occidente del bien. Ante esto, y luego de una visita técnica al lugar y la emisión de un concepto de viabilidad cartográfica por parte de la Gerencia de Información Catastral, la Unidad formuló y puso a consideración una propuesta de rectificación de linderos, pero debía allegarse *acta de colindancia* suscrita por la demandante y todos los propietarios de los predios colindantes (Norte, Sur y Occidente), la que no pudo obtenerse de manera directa.

También en la verificación de los linderos que realizó esta funcionaria frente a los indicados en el dictamen por el perito experto, encontró que, en efecto, los señalados en la escritura No. 939 del 9 de marzo de 2007 no se encuentran descritos técnicamente como lo exige la normatividad, circunstancia que tampoco se advierte al revisar la escritura pública No. 3346 de 1949 de la Notaría Primera de Bogotá (PDF 01, Cd Principal).

Aunado al hecho que, los linderos descritos en el dictamen pericial aportado con la demanda concuerdan con los propuestos por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital en oficio No. 2020EE12323 del 6 de abril de 2020, señalados como acordes al artículo 8° de la Resolución Conjunta de la Superintendencia de Notariado y Registro SNR 1732 y del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018, modificada parcialmente por la Resolución No. 5204 de la SNR y No. 479 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC del 23 de abril de 2019.

Así las cosas al no haberse presentado oposición en la diligencia de inspección judicial ni haberse alegado alguna excepción previa, se accederá, de acuerdo a lo discurrido, a las pretensiones de la demanda, se dispondrá su protocolización en una notaría de la ciudad conforme lo dispone el artículo 12 del Decreto 960 de 1970, e igualmente se ordenará inscribir la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur del a ciudad.

DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Ordenar el deslinde y amojonamiento del predio ubicado en la Carrera 21 No. 44-45 Sur identificado con folio de matrícula 50S- 40028213 y con CHIP AAA0013FTCX, que tiene un área total de 283.92 metros cuadrados, con un área construida de 178.40 metros cuadrados, y los siguientes linderos:

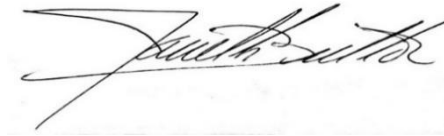
Por el norte	En línea recta y distancia de 40.5 m con el predio de nomenclatura oficial KR 21 44 37 SUR
Por el sur	En línea recta y distancia de 40.5 m con el predio de nomenclatura oficial KR 21 44 51 SUR
Por el occidente	En línea recta y distancia de 7.4 m con el predio de nomenclatura oficial KR 22 A 44 A 02 SUR
Por el oriente	En línea recta y distancia de 6.6 m con la KR 21.

SEGUNDO. Protocolizar esta sentencia en una notaría de la ciudad y allegar en el término de un mes por el actor copia del referido instrumento.

TERCERO. Por secretaría una vez se cumpla con lo dispuesto en el numeral anterior ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de la ciudad, informando la anterior decisión para que tome atenta nota de las modificaciones de los linderos del predio, así como de su área, y anéxese al remisorio por el interesado copia de la escritura pública atrás referida.

CUARTO. Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janeth Britto', is written over a faint, rectangular stamp. The signature is fluid and cursive.

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez