

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés

Proceso.	Verbal de Deslinde y amojonamiento
Número.	11001-31-03-041- 2021-00496-00
Demandante.	Luz Stella Mateus González y Angelino Hernández Parra
Demandados.	María Isabel Sánchez Espitia, Luis Alberto Ramírez Arguello, Marco Antonio Arguello y María Elvia Arguello.

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 apoderada judicial, relataron que son propietarios del inmueble ubicado en la Calle 64 F Sur No. 18L-07 (dirección catastral) identificado con el folio de matrícula 50S-40070725 y distinguido como Lote de Terreno No. 4, de la Manzana G, adquiriéndolo a través de escritura pública No. 522 del 29 de enero de 1990 de la Notaría Sexta de Bogotá.

Mencionaron, que los linderos de su predio fueron modificados al hacer las respectivas construcciones, de acuerdo al peritaje que anexan como prueba a la demanda, haciendo un paralelo que muestra la diferencia que hay entre los obrantes en la escritura, el plano de manzana catastral y el plano manzana de loteo.

Como parte demandada convocaron a los señores María Isabel Sánchez Espitia como propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula 50S-804251 ubicado en la Calle 64F Sur No. 18L-21 de Bogotá D.C.; y a los señores Luis Alberto Ramírez Arguello, Marco Antonio Arguello y María Elvia Arguello, como propietarios del inmueble identificado con el folio de matrícula 50S-40225144 ubicado en la Carrera 18L No. 64F-11 Sur de la ciudad.

Añadieron, que ya que existen construcciones sobre los inmuebles involucrados en el proceso, demandan única y exclusivamente para que, por medio de sentencia y conforme al peritaje allegado que muestra los linderos reales, se hagan las siguientes declaraciones:

Que el inmueble identificado con el folio de matrícula 50S-40070725, propiedad de los demandantes, identificado como Lote de Terreno No. 4, hoy es el lote No. 13, CÓDIGO DE SECTOR 002554009, BARRIO GIBRALTAR, LOCALIDAD 19, del plano de manzana catastral, expedido por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

Que sus linderos, son:

Lindero norte: *“En extensión de siete metros cuarenta centímetros (7.40 mts) con parte del lote número doce (12) de la misma manzana...El inmueble colindante es privado”*. De acuerdo con el plano de loteo, el número del lote cambió, y hoy el lote No. 5 es el lote No. 12, y es el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-804251, se ubica en la Calle 64 F SUR No. 18 L 21 y figura como de propiedad de la demandada María Isabel Sánchez Espitia.

Lindero sur: *“En extensión de siete metro cuarenta centímetros (7.40 mts) con la Carrera dieciocho L (18 L), la carrera colindante es de carácter público”*.

Lindero oriente: *“En extensión de diecinueve metros veinte centímetros (19.20 mts) con la calle sesenta F (64F), la calle colindante es de carácter público”*.

Lindero occidente: *“En extensión de diecinueve metros veinte centímetros (19.20 mts), con el lote número 14 de la misma manzana...”*. De acuerdo con el plano de loteo, el número del lote cambió, y hoy el lote No. 3 es el lote No. 14, y es el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40225144, se ubica en la

Carrera 18L No. 64F-11 Sur y figura como de propiedad de los demandados Luis Alberto Ramírez Arguello, Marco Antonio Arguello y María Elvia Arguello.

Siendo las líneas divisorias en relación a los predios de los demandados:

COSTADO NORTE. LOTE COLINDANTE de propiedad de la demandada María Isabel Sánchez Espitia. *“Con relación al inmueble localizado el lote número 5 identificado con dirección catastral CL 64 F SUR 18 L 21, se determina la línea divisoria en extensión de 7.40 metros de la calle 64F en dirección al occidente desde el mojón planteado #3 al mojón planteado #2”.*

COSTADO SUR. LOTE COLINDANTE de propiedad de los demandados Luis Alberto Ramírez Arguello, Marco Antonio Arguello y María Elvia Arguello. *“Con relación al inmueble localizado el lote número 3 identificado con dirección catastral KR 18 L 64 F 11 SUR, se determina la línea divisoria en extensión de 19.2 metros desde la Carrera 18 L en dirección al norte desde el mojón planteado #1 al mojón planteado #2”.*

Así mismo, y como los anteriores cambios afectaron el área del terreno indicada en la escritura pública 522 de 1990 (178.50 m²), se declare que el área actual es de 142.8 m².

Lo anterior, porque los demandantes necesitan hacer los trámites ante la Curaduría Urbana con el fin de declarar la construcción y así cumplir con las normas de construcción vigentes (PDF 02 y 06).

1.2. Trámite procesal.

Dentro del plenario se admitió la demanda bajo los trámites del proceso verbal de deslinde y amojonamiento (PDF 09).

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 17)

Los demandados María Isabel Sánchez Espitia y Luis Alberto Ramírez Arguello se notificaron por conducta concluyente del auto de apremio (PDF 22), quienes guardaron silencio sin contestar la demanda ni hacer uso de medio exceptivo

alguno. No obstante, la parte actora allegó constancia de agotamiento de conciliación extraprocesal, en la cual los citados demandados acuerdan allanarse a las pretensiones de la demanda (PDF 12).

Los demandados Marco Antonio Arguello y María Elvia Arguello se notificaron por aviso del auto admisorio de la demanda, en la forma prevista por el artículo 292 del C.G.P., quienes también guardaron silencio sin proponer medio de defensa alguno (PDF 34).

Con proveído se fijó fecha para la audiencia de que trata el artículo 403 del C.G.P, previniendo a las partes para presentar sus títulos a más tardar el día de la diligencia; y citando a la perito del dictamen aportado con la demanda (PDF 34).

Surtido el trámite previsto en el artículo 403 del C.G.P. 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.

Entonces, el problema jurídico a resolver es determinar si procede el deslinde y amojonamiento respecto del predio ubicado en la Calle 64 F Sur No. 18L-07 (dirección catastral), identificado con el folio de matrícula 50S-40070725 y la COD CATASTRAL AAA0027PTJZ de propiedad de la parte demandante.

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 yacentes.

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. 522 del 29 de enero de 1990 de la Notaría Sexta de Bogotá, que da cuenta de la venta efectuada entre José Domingo de Pablos Chávez y los demandantes Angelino Hernández Parra y Luz Stella Mateus González, respecto del lote No. 04 de la Manzana G del plano de Loteo los Alpes, Vereda Tunjuelo, ubicado en la zona de Bosa en Bogotá D.C., con una extensión superficial 178.50 mts² 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	En extensión de ocho metros cincuenta centímetros (8.50 mts), con parte del lote número cinco (5) de la misma manzana.
Por el sur	En extensión de ocho metros cincuenta centímetros (8.50 mts), con calle del plano de loteo.
Por el oriente	En extensión de veintiún metros (21.00 mts), con carrera del plano de loteo.
Por el occidente	En extensión de veintiún metros (21.00 mts), con el lote número tres (3) de la misma manzana.

b). Dictamen pericial en el que se indica que el predio de propiedad de la parte actora está localizado en la Calle 64 F Sur No. 18 L – 07, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40070725 y COD CATASTRAL AAA0027PTJZ, y ahora corresponde al lote número trece (13), CODIGO DE SECTOR 00254009, BARRIO CATASTRAL GIBRALTAR, LOCALIDAD 19, del plano de manzana catastral, del barrio Gibraltar, expedido por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

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

Por el norte	En extensión de siete metros cuarenta centímetros (7.40 mts) con el lote número doce (12), del Plano de Manzana Catastral del Barrio Gibraltar Sur, Código de Sector 002554009. El inmueble colindante es privado. De acuerdo al plano de Loteo el número del lote cambió, y hoy el lote número cinco (5) es el lote número doce (12), del Plano de Manzana Catastral del Barrio Gibraltar Sur, Código de Sector 002554009, el cual se identifica con la nomenclatura urbana calle 64F Sur # 18 L 21, con Folio de Matricula Inmobiliaria 50S 804251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Inmueble de propiedad de MARIA ISABEL SANCHEZ ESPITIA.
Por el sur	Con la calle 64F en extensión de 7.40 metros.
Por el occidente	En extensión de 19.20 metros con el lote número catorce (14) del Plano de Manzana Catastral del Barrio Gibraltar Sur, Código de Sector 002554009. El inmueble colindante es privado. De acuerdo al plano de Loteo el número del lote cambió, y hoy el lote número tres (3) es el lote número catorce (14) del Plano de Manzana Catastral del Barrio Gibraltar Sur, Código de Sector 002554009, el cual se identifica con la nomenclatura urbana carrera 18IL # 64F 11 Sur, con Folio de Matricula Inmobiliaria 50S 40225144, de la Oficina de Registro de Instrumentos

	Públicos de Bogotá Zona Sur. Inmueble de propiedad de LUIS ALBERTO ARGUELLO, MARCO ANTONIO ARGUELLO, MARIA ELVIA ARGUELLO.
Por el oriente	Con la KR 18L en extensión de 19.2 metros.

Igualmente se determina que el predio cuenta con un área real de terreno de 142.08 mts², y no 178,5 mts² como dice en la escritura pública 522 del 29 de enero de 1990 de la Notaría Sexta de Bogotá.

d). Inspección judicial realizada por la suscrita en la que se verificaron los linderos del predio por cada uno de sus costados, en la cual aclaró la perito que los linderos del predio lindante por el norte, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-804251 y contenidos en la escritura pública 2108 del 14 de junio de 1965 de la Notaria Novena de Bogotá (de propiedad de la demandada María Isabel Sánchez Espitia), no expresan de manera clara las medidas con relación a sus colindantes, pues se relaciona por el costado sur “*en extensión de 28,1 metros con los lotes 4, 5, 6, 7*” sin expresar las medidas exactas, y esto debe quedar definido con relación a los demandantes, como “*en el costado sur en extensión de 7.40 metros con el lote # 4*”. Igualmente, que la parte demandada incurrió en errores involuntarios, siendo necesaria la verificación y posterior corrección de los linderos, para con sus colindantes.

También en la verificación de los linderos que realizó esta funcionaria frente a los indicados en el dictamen por la perito experto, encontró que, en efecto, los señalados en la escritura No. 522 del 29 de enero de 1990 de la Notaría Sexta de Bogotá no corresponden con los ajustados a la realidad.

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 Calle 64 F Sur No. 18L-07 (dirección catastral), identificado con el folio de matrícula 50S-40070725 y la COD CATASTRAL AAA0027PTJZ de propiedad de la parte demandante, que tiene un área real de terreno de 142.08 mts² y los siguientes linderos:

Por el norte	En extensión de siete metros cuarenta centímetros (7.40 mts) con el lote número doce (12), del Plano de Manzana Catastral del Barrio Gibraltar Sur, Código de Sector 002554009. El inmueble colindante es privado. De acuerdo al plano de Loteo el número del lote cambió, y hoy el lote número cinco (5) es el lote número doce (12), del Plano de Manzana Catastral del Barrio Gibraltar Sur, Código de Sector 002554009, el cual se identifica con la nomenclatura urbana calle 64F Sur # 18 L 21, con Folio de Matricula Inmobiliaria 50S 804251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Inmueble de propiedad de MARIA ISABEL SANCHEZ ESPITIA.
Por el sur	Con la calle 64F en extensión de 7.40 metros.
Por el occidente	En extensión de 19.20 metros con el lote número catorce (14) del Plano de Manzana Catastral del Barrio Gibraltar Sur, Código de Sector 002554009. El inmueble colindante es privado. De acuerdo al plano de Loteo el número del lote cambió, y hoy el lote número tres (3) es el lote número catorce (14) del Plano de Manzana Catastral del Barrio Gibraltar Sur, Código de Sector 002554009, el cual se identifica con la nomenclatura urbana carrera 18IL # 64F 11 Sur, con Folio de Matricula Inmobiliaria 50S 40225144, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Inmueble de propiedad de LUIS ALBERTO ARGUELLO, MARCO ANTONIO ARGUELLO, MARIA ELVIA ARGUELLO.
Por el oriente	Con la KR 18L en extensión de 19.2 metros.

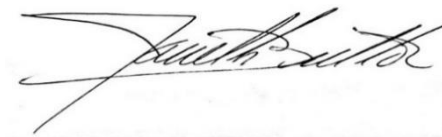
SEGUNDO. Protocolizar esta sentencia en una notaría de la ciudad y allegar en el término de un mes por el actor copia del referido instrumento.

TERCERO. Por secretaría una vez se cumpla con lo dispuesto en el numeral anterior oficiese 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', written over a light blue horizontal line.

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez

DCMC