

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno

Expediente No. 11001-31-03-041-2017-00540-00

En razón a lo solicitado por el apoderado actor, con el fin de poder decidir lo correspondiente a la aclaración de la sentencia, necesario surge requerir al perito experto para que aclare el dictamen que rindió respecto al predio objeto de usucapión, en tanto, la especificación de los linderos y metraje señalados en la sentencia, fueron tomados de dicha valoración pericial, que en su momento no fue objeto de aclaración ni complementación por el apoderado actor y, en todo caso, corresponde al metraje por cada lindero indicado en la subsanación de la demanda.

En la sentencia con fundamento en lo que indicó el perito en su experticia, se describió el inmueble objeto del proceso así: NORTE: con vía pública peatonal y vehicular de la Carrera 23 B sur que es su frente en una extensión de 11.8 metros lineales; SUR: con pared que lo separa de inmueble identificado con el No. 44-65 y No. 44-69 sur de la transversal 23 BIS en una extensión 9.5 metros lineales; ORIENTE: con pared que lo separa del inmueble identificado con el No. 44 A -12 sur de la Carrera 23B de esta ciudad en una extensión 26.6 metros lineales; OCCIDENTE: con pared que lo separa del inmueble identificado con el No. 44 A 22 sur de la carrera 23 B de esta ciudad en una extensión de 19.3 metros lineales con un área de 305.943 metros cuadrados.

En complementación allegada por el perito se especificó la dirección, área y valor catastral para el año 2019 adjuntando, para el efecto, boletín catastral, en el que consta que el área de terreno es de 220.80 m<sup>2</sup> y el área construida es de 170.50 m<sup>2</sup>; no obstante, en el dictamen, en la conversión que hace de varas a metros, afirma que el área es de 305.943 m<sup>2</sup>, sin que, tan siquiera, precise en el dictamen

la razón de la diferencia o imprecisión, cuando ello debe quedar plenamente establecido.

Los linderos así especificados por el perito y referidos en la sentencia, no fueron aceptados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de esta ciudad, pues según nota devolutiva, las medidas de los linderos citados y sus colindancias no corresponden con los registrados dentro del folio de matrícula inmobiliaria, así como el área citada de 305.943 m<sup>2</sup> tampoco corresponde con la inscrita de 365 V2 es decir 233.6 m<sup>2</sup>.

Al revisar el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 40323281 se describe el inmueble por cabida y linderos así: NORTE: en extensión de 26.50 metros con el lote 11; SUR: en extensión de 19.00 metros con el lote No. 12B o sea la parte vendida a los esposos Leopoldo Vargas y Bricelda Tiria de Vargas; ORIENTE: en extensión de 9.00 metros 75 centímetros con pared del lote No. 10 y OCCIDENTE: o frente en extensión de 12 metros con la calle de Cali; con una extensión superficial de 365 varas.

De lo hilado se puede extraer que el dictamen con su complementación y los citados en la demanda, no son concordante en cuanto a área y extensión en metros por cada lindero que consta en el folio de matrícula inmobiliaria, pues es inconsistente en los siguiente:

1. En área o cabida superficial del inmueble indicado en el dictamen no corresponde a la conversión de varas a metros, es decir 233.6 metros<sup>2</sup> como lo refiere registro, también acotado en la demanda y, el que consta en el boletín catastral, el cual hace referencia en la complementación al dictamen, siendo contradictorio lo que refiere tanto en el dictamen como en la complementación, respecto a este punto, pues en el dictamen hace la conversión de varas a metros definiendo el área el 305.943 m<sup>2</sup> pero en la complementación al dictamen presenta el boletín catastral para que se observe el área del inmueble, el cual es contraria a la que indicó. Luego, sobre un mismo punto, hay tres referencias como área del inmueble (i) 233.6 m<sup>2</sup> que indica la Oficina de Registro en su nota devolutiva; (ii) 305.943 m<sup>2</sup> que se indica en el dictamen y (iii) 220.80 M<sup>2</sup> referido en el boletín catastral, las cuales deben ser definidas por el perito.

2. En el dictamen se indica que el **NORTE** del inmueble es su frente pero en el folio de matrícula consta que es por el **OCCIDENTE**, sin que en el dictamen se haga acotación alguna de la razón de la incongruencia.

3. La extensión en metros por el **NORTE** en el dictamen y demanda es de 11.8 metros pero en el folio de matrícula consta que es de 26.50 metros sin que se encuentre justificado en el dictamen a qué se debe la gran diferencia o si por el contrario corresponde a un error.

4. La extensión en metros por el lindero **SUR** en el dictamen y en la demanda se dijo que era de 9.5 metros lineales pero en el folio de matrícula se tiene registrado 19.00 metros sin que se encuentre justificado en el dictamen a qué se debe la gran diferencia o si por el contrario corresponde a un error.

5. La extensión en metros por el lindero **ORIENTE** en el dictamen y en la demanda se refirió 26.6 metros lineales pero en el folio de matrícula consta 9,00 metros 75 centímetros sin que se encuentre justificado en el dictamen a qué se debe la gran diferencia o si por el contrario corresponde a un error.

6. La extensión en metros por el lindero **OCCIDENTE** en la demanda y dictamen 19.3 metros lineales pero en el folio de matrícula consta 12.00 metros sin que se encuentre justificado en el dictamen a qué se debe la gran diferencia o si por el contrario corresponde a un error.

Siendo ello así, necesariamente estas inconsistencias deben ser precisadas y aclaradas por el perito experto, en tanto que, los linderos ACTUALES del inmueble deben quedar debidamente definidos y justificados con el fin de poder registrar la sentencia con la debida aclaración.

Por tanto, se dispone:

PRIMERO. Requerir al perito EFRAÍN ARTURO GARCÍA TURRIAGO para que en el término de diez (10) días siguientes a la notificación de esta decisión, proceda a ACLARAR y COMPLEMENTAR el dictamen sobre cada uno de los numerales aquí referidos haciendo pronunciamiento expreso sobre la inconsistencia que se le muestra en cada numeral, de tal manera que no haya incongruencia

alguna que genere duda respecto a los linderos ACTUALES del predio objeto del proceso.

SEGUNDO. Por secretaría comuníquesele la presente decisión al perito EFRAÍN ARTURO GARCÍA a la dirección electrónica [efrainarturogarcia@hotmail.com](mailto:efrainarturogarcia@hotmail.com) que informó como de notificación.

NOTIFÍQUESE

  
**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**  
Juez

J.R.