

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA No. 042

RADICACIÓN: 760013103004-2020-00141-00

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

1. Objeto de la providencia

Se profiere sentencia dentro del proceso declarativo especial de DESLINDE Y AMOJONAMIENTO promovido por el señor EREZ SKULSKY, a través de apoderado judicial, en contra de las señoras GLADYS PATRICIA CARDONA CACERES; NORMA ALICIA CARDONA CACERES; ELIANA CACERES DE CARDONA; el señor GABRIEL CARDONA BETANCOURT; el BANCO DE OCCIDENTE S.A.; y el MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI.

2. La demanda

Pretensiones

En demanda instaurada mediante apoderado especial el 18 de septiembre de 2020 el demandante pide que se determine el área y linderos del predio de su propiedad ubicado en la Calle 6-Norte No. 11-15, Barrio Juanambú, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-367092 y con el No. de predio B009300100000.

Hechos:

Como fundamento fáctico de sus pretensiones, sostiene el demandante que es propietario del inmueble mencionado en el párrafo anterior, que consta de un lote de terreno donde está levantada una casa de habitación de dos plantas, ubicado específicamente en la Calle 6 Norte entre avenidas 5 y 6 No. 5-11 y 5N-15 de la ciudad de Cali.

Seguidamente relató la forma en que adquirió el inmueble; y también describió la casa y los linderos del inmueble.

Así mismo, que adelantó ante la subdirección de catastro del Municipio de Cali, el trámite para la obtención de licencia de construcción, sin embargo, dicha entidad advirtió que existe diferencia entre el área del lote que consta en su base de datos, esto es por 101 m², y el área contemplada en el título de adquisición (escritura pública No. 518 del 28 de febrero de 2017 de la Notaría Quinta del círculo de Cali), así como en el certificado de tradición, esto es por 144.5 m².

Hizo referencia a la entrada en vigencia de la Resolución Conjunta 1732 y 221 de febrero de 2018, artículos 5, 6 y 8, modificada parcialmente por la Resolución Conjunta 5204 y 479 del 23 de abril de 2019, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico de Agustín Codazzi, el cual contempla que las autoridades catastrales pueden efectuar la actualización de linderos, rectificaciones de área por imprecisa determinación o rectificaciones de linderos, por acuerdo entre las partes, según sus precisiones, y en caso de que se evidencien inconsistencias en los aspectos físicos y jurídicos de los predios.

En tal sentido, que, teniendo en cuenta la diferencia de áreas, la subdirección de catastro del Municipio de Cali, ordenó realizar la modificación de los linderos del inmueble de su propiedad, por lo cual, el acta expedida por dicha entidad debía ser firmada por cada propietario de los predios colindantes, correspondientes a los demandados en este proceso.

Sin embargo, dice el actor, solo logró obtener la forma del representante legal del Banco de Occidente S.A., propietario del inmueble identificado con folio No. 370-9534, pero no lo logró respecto de los otros demandados, razón por la cual se vio avocado a presentar esta demanda.

Aseveró que según el levantamiento planimétrico efectuado por el topógrafo HEBERT GARCÍA, el área correcta del inmueble de su propiedad es de 122.87 m², y los linderos son los siguientes:

Por el norte: Con calle 6^a Norte: Del punto 1 al 2, en 8.614 m².

Por el sur-este: Con predio de propiedad de la señora NORMA CARDONA CÁCERES: Del punto 2 al punto 3, en 4.830 m² y del punto 3 al 4, en 12.783 m².

Por el nor-oeste: Con predio de propiedad de la señora GRADYS PATRICIA CARDONA CÁCERES: Del punto 4 al 5, en 6.621 m².

Por el occidente: Con predio del Banco de Occidente: Del punto 5 al 6, en 10.982 m², y del punto 6 al punto 1, en 4.256 m².

Señaló que, según el topógrafo, la diferencia en el área del inmueble radicó en el sistema de medición utilizado en el pasado, pues el total del área por 144.50 m² resultó de multiplicar 8.5 m² x 17 m², tomando el lote como si fuera de forma rectangular, sin tener en cuenta que el predio tiene una forma irregular, tal como se explica en el dictamen pericial aportado con la demanda que incluye los respectivos planos.

Que, en tal sentido, con la presente demanda, impugna las áreas de los linderos norte, sureste, noroeste y occidente, toda vez que ninguna coincide con las medidas iniciales del predio y, por consiguiente, el área resulta ser diferente.

3. Crónica del proceso.

El proceso surtió el trámite legalmente establecido, agotándose cada una de sus etapas en debida forma.

La demanda fue presentada el 18 de septiembre de 2020, y fue admitida mediante auto No 849 del 9 de diciembre del mismo año.

La parte demandante acreditó la notificación en debida forma de las entidades BANCO DE OCCIDENTE y ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI, las cuales se realizaron conforme a lo dispuesto en el Art. 6 del Decreto 806 de 2020, enviadas por correo electrónico a la dirección conocida por el actor y que fueron informadas al despacho, sin que se pronunciaran al respecto de la demanda.

En el mismo sentido, el vocero judicial del demandante acreditó la notificación fallida a las demandadas NORMA ALICIA CACERES CARDONA, ELIANA CACERES DE CARDONA y GABRIEL CARDONA BETANCOURT, las cuales se realizaron conforme al Art. 291 del C.G.P., enviadas por la empresa de correo 23 M&M D' UNA VEZ SAS, por lo tanto, mediante auto del 25 de marzo de 2021 se ordenó el emplazamiento de tales personas mediante la inclusión en el Registro

Nacional de Emplazados de acuerdo con lo señalado en el Decreto 806 de 2020 vigente en ese momento.

El emplazamiento se llevó a cabo en la forma indicada, y por medio de auto del 6 de mayo de 2022 se designó al abogado EDGAR SANDOVAL BOLAÑOS, como curador *a alitem* de las señoras NORMA ALICIA CACERES CARDONA, ELIANA CACERES DE CARDONA y GABRIEL CARDONA BETANCOURT.

El curador contestó la demanda oportunamente sin oponerse a las pretensiones, y sin proponer ninguna clase de excepción.

Finalmente, por medio de auto 5 de septiembre de 2022 se señaló el 20 de enero de 2023 como fecha para llevar a cabo la diligencia de deslinde de que trata el artículo 403 del Código General del Proceso, la cual se practicó en el inmueble objeto de la demanda, declarándose que este y los demás objetos del deslinde son colindantes.

4. Consideraciones

Decisiones parciales sobre validez procesal.

No se observa irregularidad con la entidad suficiente para invalidar lo actuado.

Decisiones parciales sobre eficacia del proceso.

Concurren a plenitud en la presente actuación, a juicio del Despacho, los denominados presupuestos procesales (capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda formalmente perfecta) y no se advierte en ella irregularidad alguna capaz de invalidarla total o parcialmente, por lo que no es menester consideración particular alguna al respecto, que no sea tal reconocimiento.

Argumento Central.

LA ACCIÓN JUDICIAL DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO. Conforme la preceptiva del artículo 900 del Código Civil, todo propietario tiene el derecho de solicitar y obtener la individualización específica de su predio frente al de su vecino, esto es, *“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”*

Así las cosas, cuando la incertidumbre campea en tratándose de líneas de separación de dos predios colindantes que no presentan construcciones medianeras entre sí, el legislador patrio consagró la acción de deslinde y amojonamiento, destinada a establecer la cabida y linderos correctos de los predios vecinos y, por supuesto, ya en una fase especial, a fijar unos mojones, hitos o señas que den cuenta de la frontera, hasta ese momento incierta o discutida.

En la primera etapa, que la doctrina ha denominado especial (artículos 400 y 401 del CGP), el juzgador se dedica a efectuar un concienzudo estudio de títulos, pues le corresponde auscultar la titularidad que deben tener los litigantes enfrentados sobre cada uno de los bienes colindantes, aunque puede acudir a otras pruebas sí, por ejemplo, una de las partes es poseedora, o si existen testigos que puedan aclarar los linderos o los datos que aparezcan en los

mencionados documentos, al tiempo que debe determinar la legalidad o ilegalidad de la marcación actual y disputada, lo cual supone la especificación de la cabida de cada lote, en cuya virtud se pueda establecer con exactitud el sitio de la línea divisoria, que posteriormente se habrá de fijar en el trámite, con carácter permanente y visible.

De ese modo, como la acción es generalmente entre dueños, es evidente que ellos reconocen sus correspondientes derechos, por lo que la jurisprudencia ha establecido que esta acción es de linaje real, inmueble, imprescriptible, facultativa y vinculante, de tal suerte que, ejercida y finiquitada, incluso si hay oposición, al final del día los sujetos procesales quedan conminados a aceptar el límite trazado.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha establecido:

“La acción por medio de la cual se hace efectivo este 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 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” (CSJ SC, sentencia de 14 de agosto de 1995, exp. No. 4040).

4. Caso concreto

En el evento que ocupa la atención del Juzgado se observa que en el trámite específico de deslinde y amojonamiento se practicaron dos probanzas, con fundamento en las cuales se declaró la colindancia entre los inmuebles, y es pertinente fijar la línea limítrofe.

Ciertamente, con la demanda se recibió el dictamen pericial realizado por el topógrafo HEBERT GARCÍA CUARAN, en los términos establecidos en el artículo 401 del Código General del Proceso.

Dicho dictamen fue ratificado por quien lo elaboró, en la practica de la diligencia de deslinde celebrada el 20 de enero de 2023.

Así mismo, se advierte que el actor, antes de acudir ante la justicia ordinaria, intentó lograr la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sobre los linderos, ante la subdirección de catastro del municipio de Cali, sin embargo, el acta correspondiente solo fue firmada por el representante legal del Banco de Occidente. Es decir, que no fue posible el acuerdo con los demás propietarios colindantes.

De tal manera, de conformidad con lo dispuesto en la RESOLUCIÓN CONJUNTA 11344 DE 2020 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro - Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el demandante se encontró legitimado para adelantar el presente proceso, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo del artículo 8 de la mencionada resolución:

En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada en la verificación técnica y lo consignado en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria, y no se logre pleno acuerdo por vía administrativa, deberá agotarse el proceso judicial de deslinde y amojonamiento, conforme con el artículo 400 y siguientes del Código General del Proceso, o los que lo modifiquen o sustituyan.

En consecuencia, establecido el desacuerdo entre los colindantes, la legitimación del actor para adelantar esta acción, y luego de haberse declarado que los inmuebles objeto de deslinde son colindantes en la diligencia respectiva, con base en lo expuesto en la demanda y el dictamen pericial aportado, corresponde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 403 del Código General del Proceso, señalar el área y los linderos definitivos del inmueble ubicado en la Calle 6-Norte No. 11-15, Barrio Juanambú, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-367092 y con el No. de predio B009300100000, de propiedad del señor EREZ SKULSKY.

D igual forma, de conformidad con lo dispuesto en la misma norma, se declarará en firme el deslinde, ordenando cancelar la inscripción de la demanda y protocolizar el expediente en una notaría de la ciudad de Cali.

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY

RESUELVE:

PRIMERO: SEÑALAR que el área y los linderos definitivos del inmueble ubicado en la Calle 6-Norte No. 11-15, Barrio Juanambú, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-367092 y con el No. de predio B009300100000, de propiedad del señor EREZ SKULSKY, son los siguientes:

1. AREA TOTAL: 122.87 m²

2. LINDEROS:

Por el NORTE: Con calle 6ª Norte: Del punto 1 al 2, en 8.614 m2.

Por el SURESTE: Con predio de propiedad de la señora NORMA CARDONA CÁCERES: Del punto 2 al punto 3, en 4.830 m2 y del punto 3 al 4, en 12.783 m2.

Por el NOROESTE: Con predio de propiedad de la señora GRADYS PATRICIA CARDONA CÁCERES: Del punto 4 al 5, en 6.621 m2.

Por el OCCIDENTE: Con predio del Banco de Occidente: Del punto 5 al 6, en 10.982 m2, y del punto 6 al punto 1, en 4.256 m2.

SEGUNDO: DEJAR a las partes en posesión de los respectivos terrenos con arreglo a la línea fijada.

TERCERO: DECLARAR en firme el deslinde de conformidad con lo señalado en el numeral primero de esta sentencia.

CUARTO: ORDENAR cancelar la inscripción de la demanda dispuesta mediante auto del 9 de diciembre de 2020, sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 370-404884, 370-404883 y 370-119534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

QUINTO: ORDENAR la protocolización del expediente en una notaría de la ciudad de Cali, a elección de la parte demandante.

Notifíquese y Cúmplase,

El Juez



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. 017 DE HOY 02 FEBRERO 2024 NOTIFICO
A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA SENTENCIA QUE ANTECEDE.

LINDA XIOMARA BARON ROJAS
Secretaria