



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE RIOHACHA
SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA – LABORAL

PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO
Magistrada Ponente

Riohacha, La Guajira, treinta (30) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Discutida y aprobada en sesión virtual, según consta en acta N°020

Radicación N° 44-001-31-03-001-2015-00120-02.

Proceso: PROCESO VERBAL (OPOSICIÓN AL DESLINDE) - APELACIÓN DE SENTENCIA.

Demandantes: ALBERTO DURAN CARRILLO.

Demandados: MUEBLES JAMAR S. A.

1.- OBJETIVO

Esta Sala de Decisión Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Riohacha, integrada por los magistrados, HENRY DE JESÚS CALDERÓN RAUDALES, LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINEGAS y PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO, quien preside en calidad de ponente, procede a proferir sentencia escrita conforme lo autoriza el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, y una vez surtido el traslado a las partes para que sustentaran el recurso de apelación que nos convoca y se alegara de conclusión, se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, La Guajira, verificada el veintidós (22) de agosto del dos mil veintidós (2022).

2.- ANTECEDENTES.

2.1 La demanda

Por intermedio de apoderado judicial, el señor ALBERTO DURAN CARRILLO, interpuso demanda de deslinde y amojonamiento en contra de las sociedades BANCO DE BOGOTÁ S. A. Sucursal Riohacha y MUEBLES JAMAR S. A, con el fin de que una vez surtidos los tramites del proceso verbal de la referencia, se proceda a fijar una línea divisoria que separe el predio del demandante por el lado sur, del predio de los demandados por el lado norte. Asimismo, solicita que se determinen los linderos del predio objeto del litigio y se construyan los respectivos mojones que señalicen de forma visible la línea divisoria entre ambos terrenos.

2.2. Los hechos

La parte demandante expuso como supuestos fácticos de sus pretensiones los que a continuación se sintetizan:

Expresa que el demandante ALBERTO DURAN CARRILO, adquirió el 9 de julio de 1992 a título de compraventa, el inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 14 C- 139 de ciudad de Riohacha, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 210-6538 y la referencia catastral No. 440011010300450014000, cuyos linderos son los siguientes: Norte 50.00 metro lineales con Banco de Bogotá y Muebles Jamar, sus mide 50.00 metros lineales y calle 15 Avenida del Progreso, Este mide 70.00 metros lineales y predio de IFA y Oeste mide 70.00 metros lineales con carrera 15 y predios del ICBF.

Manifiesta que la sociedad BANCO DE BOGOTA, adquirió dos inmuebles vecinos ubicados en la Carrera 15 No. 14 C- 75 y Carrera 15 No. 14 C- 97 de Riohacha, los cuales se identifican con matrícula inmobiliaria No. 210-34730 y 210-2058. De igual forma expone que BANCO DE BOGOTA S. A suscribió contrato de leasing financiero con la sociedad MUEBLES JAMAR S. A, en el cual se autorizó al locatario a realizar un proyecto de construcción sobre los dos predios antes mencionados, por lo cual, una vez se iniciaron los trabajos de construcción por parte de la sociedad MUEBLES JAMAR S. A. el demandante ALBERTO DURAN CARRILLO se opuso a las obras, por considerar que se estaba dando una perturbación sobre su propiedad.

En vista de lo anterior, aduce que el 12 de agosto de 2012, la sociedad MUEBLES JAMAR S. A. interpone querrela por perturbación a la posesión en contra del señor ALBERTO DURAN CARRILLO, la cual es aceptada por la Alcaldía Municipal de Riohacha y se admite mediante Resolución No. 540 de 2012,; en tal virtud se comisiona a la jefa del grupo de inspecciones para que se lleve a cabo la diligencia de inspección ocular, y se designen a los peritos arquitectos de la lista de los auxiliares de la justicia remitida por el Consejo Seccional de la Judicatura.

El 26 de septiembre de 2012, se llevó a cabo la diligencia de inspección ocular, sin embargo, los peritos arquitectos designados solicitaron plazo por el término de diez (10) días para rendir el respectivo informe. Por lo tanto, el 9 de octubre de 2012, los peritos hacen la entrega del informe final, en el cual se concluye que existe una perturbación del predio del señor ALBERTO DURAN CARRILLO en un área total de 326.25 m2. sobre el lindero norte del predio de propiedad del demandante, en el cual existe en la actualidad una construcción de dos pisos en donde funciona el local comercial de MUEBLES JAMAR S. A, el apoderado judicial de la sociedad MUEBLE JAMAR, objetó el dictamen pericial elaborado, por lo cual, la Alcaldía Mayor del Municipio de Riohacha, mediante Resolución No. 0359 del 2014 ordenó dar por terminada la querrela interpuesta por perturbación a la posesión de MUEBLES JAMAR, decisión que fue confirmada en todas sus partes, mediante la Resolución No. 0359 del 2014 y se ordenó el archivo de la querrela.

Agrega que las sociedades BANCO DE BOGOTÁ y MUEBLES JAMAR S. A. impugnaron la línea divisoria entre su predio y el de los demandados, por lo que estos han tratado de ejercer la posesión sobre un área de 326.25 m2 que corresponde al predio del señor ALBERTO DURAN CARRILLO según los límites establecidos en la escritura pública No. 2292 del 9 de julio de 1992. Asimismo, relata el demandante que su poderdante no ha llegado a ningún acuerdo con los demandados sobre las líneas divisorias de ambos terrenos, razón por la cual, se impetró la demanda de deslinde y amojonamiento que nos ocupa, con el fin de establecer los linderos y la señalización del inmueble del señor DURAN CARRILLO.

2.3. La actuación seguida en primera instancia.

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, La Guajira, por auto de fecha 18 de noviembre de 2015 resolvió admitir la demanda in y se ordenó notificar a los demandados. Surtida la notificación, el demandado BANCO DE BOGOTÁ S. A. recorrió el traslado oponiéndose a las pretensiones de la demanda, proponiendo la excepción de mérito denominada: *“haberse dirigido la demanda contra persona que no es titular de derecho alguno sobre el predio cuyo deslinde se pretende”*. De igual manera, propuso las excepciones previas denominadas *“ineptitud de la demanda”*, *“haberse notificado a persona distinta de la que fue demandada”* y *“no estar integrado el litisconsorcio necesario”*.

De otra parte, el demandado BANCO DE BOGOTÁ S. A. dentro del término de traslado de la demanda, solicitó la nulidad de la actuación por indebida notificación del demandado MUEBLES JAMAR S. A. Con auto de fecha 09 de marzo de 2016, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, procedió a dar traslado de la nulidad al apoderado judicial de la parte demandante, quien mediante escrito de fecha 15 de marzo de 2016 visible a folio 5 del cuaderno de nulidad dio contestación al incidente de nulidad; en vista de lo anterior, el A-quo procede a proferir auto de fecha 16 de junio de 2016, a través del cual decreta la nulidad por indebida notificación del auto admisorio de la demanda, con respecto a MUEBLES JAMAR S. A, a fin de que se notifique nuevamente a la dirección registrada en el certificado de existencia y representación legal.

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha- La Guajira, profirió auto de fecha 28 de septiembre de 2016 visible a folio 161 del cuaderno principal No. 1, mediante el cual decide tener por contestada la demanda, y negar por improcedente la excepción de mérito presentada por el demandado, con fundamento en el artículo 402 del Código General del Proceso. Por ello, el apoderado judicial de la demandada BANCO DE BOGOTÁ interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la mencionada providencia; por auto fechado 18 de octubre de 2016 visible a folio 169 del cuaderno principal No. 1, el juez A-quo decidió no reponer la providencia impugnada y negar el recurso de apelación solicitado por considerarlo improcedente.

En este orden de ideas, el A- quo mediante auto calendarado el 10 de noviembre de 2016 (folio 174), procedió a fijar fecha para la diligencia de deslinde y amojonamiento para el día 06 de diciembre de

2016 a las 08:30 AM, fecha en la cual se llevó a cabo la diligencia de deslinde y amojonamiento, donde compareció el demandante y su apoderado judicial, los apoderados judiciales de la demandada BANCO DE BOGOTÁ y de MUEBLES JAMAR S. A., al igual que el perito arquitecto designado por el Despacho Sr. OSMAN GARCÍA ORCASTIA, quien manifiesta al señor juez, que no es posible medir con cinta métrica las medidas de los predios, porque existen construcciones en el lado sur de la propiedad, razón por la cual, consideró necesario la intervención de un perito topógrafo, al ser el profesional idóneo para determinar los linderos de la propiedad y demarcar la línea divisoria, en consecuencia, el Despacho procede a suspender la diligencia.

A folio 178 del cuaderno principal No. 1, se observa acta en al cual se da continuación a la diligencia de deslinde y amojonamiento el día 18 de enero de 2017, en ella el perito topógrafo realiza la revisión de los predios objeto del litigio con los instrumentos idóneos para realizar la medición del terreno. Así mismo, se procede a revisar las escrituras públicas aportadas. Después de realizar la respectiva revisión, los peritos concluyen que existe una perturbación al predio del señor ALBERTO DURAN CARRILLO, identificado con el numero catastral 01-03-045-0014-000. Esta perturbación tiene un área de 134.18 metros cuadrados, en la cual se ubica actualmente una edificación de dos pisos donde funciona MUEBLES JAMAR, y se presenta en la parte norte del predio del demandante. Los peritos proceden a dejar demarcado los límites con una cinta de señalización, ya que por la construcción realizada por MUEBLES JAMAR S. A. se dificulta demarcar con los mojones. El Despacho concede el uso de la palabra al apoderado judicial de MUEBLES JAMAR S. A. quien indica que se opone al dictamen realizado por el perito; así mismo, el apoderado judicial del BANCO DE BOGOTÁ indica su oposición a la demarcación que realizara por los auxiliares de la justicia; el juez de primer grado indica que dichas objeciones se tramitaran de conformidad con el artículo 404 del Código General del Proceso, y se finaliza la diligencia.

El apoderado judicial de la sociedad MUEBLES JAMAR S. A. presentó demanda de oposición de fecha 01 de febrero de 2017 (folio 1 Cuaderno de oposición), contra el señor ALBERTO DURAN CARRILLO, en la cual se manifiesta la oposición a las pretensiones de la demanda de Deslinde y Amojonamiento presentada. Por auto de fecha 6 de febrero de 2017, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha procedió a dar traslado de la oposición al señor DURAN CARRILLO quien a través de apoderado recorrió el traslado de la demanda de oposición por escrito presentado el 20 de febrero de 2017, y presenta demanda de reconvención en contra de MUEBLES JAMAR S. A. con el fin de que se restituya el área de 134.18 metros cuadrados al señor ALBERTO DURAN CARRILLO.

La audiencia inicial contemplada en el artículo 372 del Código General del Proceso, fue celebrada por el A-quo el 9 de agosto de 2017, en la cual se surten las etapas correspondientes, se fija fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento el día 22 de noviembre de 2017, siendo el día y la hora fijada por el Despacho de primera instancia, se llevan a cabo las ritualidades de la audiencia contemplada en el artículo 373 del Código General del Proceso y se procede a dictar sentencia, en la cual se determina

que pertenece al demandante ALBERTO DURAN CARRILLO el área de 134.18 metros cuadrados en disputa y se ordena a MUEBLES JAMAR S. A. realizar la restitución del área mencionada.

Contra la sentencia proferida el 22 de noviembre de 2017, el apoderado judicial de MUEBLES JAMAR S. A. presentó recurso de apelación, el cual fue sustentado ante esta Sala de Decisión, en audiencia de fecha 19 de julio de 2018; sin embargo, no se resuelve de fondo el asunto por considerar que pueden existir causales de nulidad, que afectarían el curso del trámite de primera instancia, en consecuencia, se fija nueva fecha de la diligencia para el día 9 de agosto de 2018, fecha en la cual la magistrada ponente Dra. Paulina Leonor Cabello Campo, procede a revocar la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha el 22 de noviembre de 2017, y ordena que se declare la nulidad de todo lo actuado a partir de la diligencia celebrada el 18 de enero de 2017, por no haberse decidido de fondo la demanda principal, al no realizar las demarcaciones de la línea divisoria entre los predios en conflicto, asimismo, señala que se conservará la validez de las pruebas practicadas durante el proceso.

En este orden de ideas, el Juzgado de primera instancia procede a fijar nueva fecha para la diligencia de Deslinde y Amojonamiento, la cual se llevó a cabo el día 20 de noviembre de 2019 a las 8 y 30 AM, a la fecha y hora señaladas, concurriendo a la diligencia el demandante ALBERTO DURAN CARRILLO y su apoderado judicial DR. GUILLERMO JOSÉ CABAS PINEDO, el apoderado judicial de MUEBLES JAMAR S. A. , Dr. JORGE LUIS HERNÁNDEZ MEJÍA, la apoderada judicial de BANCO DE BOGOTÁ , Dra. ADRIANA LUCIA VILLANUEVA ANGULO y el perito arquitecto designado de la lista de auxiliares de la justicia Sr. OSMAN GARCÍA. En la diligencia se procedió a cumplir lo ordenado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Riohacha; en el sentido de demarcar la línea divisoria entre los predios, de conformidad con el dictamen pericial inicialmente realizado, por lo cual, el perito OSMAN GARCÍA, dejó en el sitio los puntos demarcados para que se tomen las respectivas medidas y se realicen las señalizaciones. En consecuencia, después de escuchadas las observaciones del apoderado judicial de MUEBLES JAMAR S. A. el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, La Guajira, decidió declarar en firme el deslinde y amojonamiento realizado en la diligencia y ordenar que cada una de las partes entren en posesión de los predios debidamente deslindados, así como el levantamiento de cualquier anotación ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha.

Frente a la anterior decisión, tanto el apoderado judicial de BANCO DE BOGOTÁ S. A. como el mandatario judicial de MUEBLES JAMAR S. A. manifiesta que se oponen a la diligencia, por lo cual proceden a presentar demanda de oposición.

El 01 de julio de 2020, se deja constancia de la suspensión de términos de los procesos judiciales por la emergencia sanitaria ocurrida por cuenta de la pandemia del coronavirus, la cual operó desde el 16 de marzo hasta el 30 de junio de 2020. (Folio No. 1 Cuaderno de Actuaciones digitales).

Mediante auto de fecha 20 de abril de 2021 (Folio 9), el A-quo procede a declarar desierta la demanda de oposición presentada por el demandado BANCO DE BOGOTÁ S. A.

Con auto de fecha 20 de abril de 2021, visible a folio 6 del cuaderno de actuaciones digitales No. 2, el A-quo procede a dar traslado de la demanda de oposición de MUEBLES JAMAR S.A. al apoderado judicial del señor ALBERTO DURAN CARRILLO, el cual presenta contestación de la demanda de oposición el 27 de abril de 2021 (folio 127 del cuaderno de actuaciones digitales No. 2).

El juzgado de primera instancia fija fecha para la audiencia inicial el día 22 de febrero de 2022; sin embargo, mediante auto de fecha 21 de febrero de 2022, se fija una nueva fecha para la celebración de la diligencia el día 19 de abril de 2022 a las 09:00 AM, fecha en la cual, tal como consta a folio 161 del cuaderno de actuaciones digitales No. 2, se llevó a cabo audiencia inicial, donde asistió la totalidad de las partes. Una vez surtidas todas las etapas y ritualidades de la diligencia, se procedió a fijar fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento contemplada en el artículo 373 del Código General del Proceso, para el día 08 de junio de 2022 a las 09:00 AM.

El A-quo fija nueva fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento, la cual se celebrará el día 12 de julio de 2022 a las 09:00 AM, sin embargo, en la mencionada fecha no pudo celebrarse la diligencia, por lo cual se fijó como nueva fecha el día 11 de agosto de 2022, data en la cual el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, La Guajira, procedió a instalar audiencia de instrucción y juzgamiento, donde se presentaron los alegatos de conclusión y se dictó el sentido del fallo de la siguiente manera: *“El Despacho negará la oposición porque no encuentra demostrado los derechos alegados por la parte opositora, además que la discusión de esos derechos ya fueron dirimidas por esta Agencia Judicial en una decisión anterior (...)”*; y en consecuencia, expresa que procederá a proferir la respectiva sentencia escrita dentro de los diez días siguientes.

El 22 de agosto de 2022, el Juzgado de primera instancia procede a proferir sentencia, en la cual se niega la oposición por parte del demandado MUEBLES JAMAR S. A. y se ordena la restitución del área de 134.18 metros cuadrados a favor del demandante ALBERTO DURAN CARRILLO.

3.- LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez de conocimiento en primer grado profirió sentencia en la que:

1. *“NEGAR la oposición formulada por MUEBLES JAMAR S. A.*
2. *ORDENAR que el demandado MUEBLES JAMAR S. A., restituya el área del inmueble reclamado equivalente a 134,18 metros cuadrados.*
3. *CONDENAR en costas a opositor MUEBLES JAMAR S. A. Por secretar practíquese su liquidación, y de conformidad con lo establecido por el artículo quinto numeral primero literal b del Acuerdo número PSAA16 10554 del 5 de agosto de 2016, emitido*

por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, la calidad y duración del mismo, inclúyase el equivalente siete (7) salarios mínimos mensuales legales vigentes, como agencias en derecho que deberán ser pagadas en favor de ALBERTO DURÁN CARRILLO.”

Lo anterior, por considerar, en síntesis, que la parte opositora MUEBLES JAMAR S. A. no presentó pruebas que permitieran demostrar los derechos que alegaba tener sobre el área del predio objeto del litigio; indicando que, por el contrario, los argumentos del opositor no se pueden basar únicamente en lo que respecta a las escrituras públicas aportadas en el proceso, sino que debían estar acompañadas por un dictamen pericial que permitiera desvirtuar aquel que inicialmente fue llevado a cabo por los auxiliares de la justicia designados por el Despacho, documento que no se aportó por la parte interesada.

Asimismo, señala el Juez A-quo que el dictamen pericial fue realizado con los instrumentos idóneos por parte de los peritos arquitectos designados de la lista de auxiliares de la justicia; y que dicho experticio no fue desvirtuado por la sociedad MUEBLES JAMAR S. A. dentro de la demanda de oposición.

4.- RECURSO DE APELACIÓN.

Procurando la revocatoria de la sentencia de primera Instancia, el apoderado judicial de la parte opositora MUEBLES JAMAR S. A. interpuso recurso de apelación en contra de la decisión adoptada, bajo las siguientes argumentaciones:

“El honorable Juez CESAR ENRIQUE CASTILLA FUENTES persistió en su afán de proferir sentencia, soportada en peritaje que se basa en la falsa Escritura Pública número 1102 del 9 de Julio de 1.992 de la Notaría Primera de Riohacha - Falsedad que consiste en que el lote de terreno de Alberto Durán Carrillo está ubicado en la Avenida de El Progreso [Carrera 15 de la actual nomenclatura urbana de Riohacha, como consta en el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria Nro. 6538, aportado al expediente por el demandante en su demanda (Folio 13 del expediente físico – folio 20 del expediente electrónico), y que dice: “50 MTS. DE FRENTE, POR 70 MTS. DE FONDO” “DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1) CARRERA 15 # 14C-139”]; esta ubicación, expresa de manera clara y explícita que el frente del predio es el Oeste; y por consiguiente, el predio mide cincuenta metros (50m) por el Oeste y por el Este; y setenta metros (70m) por el Norte y por el Sur; no como expresa falsamente en documento público Alberto José Duran Carrillo (escritura antes citada), al manifestar que su predio mide setenta metros (70m) por el Oeste y por el Este, y cincuenta metros (50m) por el Norte y por el Sur; es decir, que el demandante y su vendedor, antes copropietario, Martín Omar Mejía Carrillo, invierten tanto el frente como el fondo del predio adjudicado, lo que no es acorde con la realidad escritural que antecedió (tradición

del inmueble) a la compra hecha por ellos, y que hemos reseñado y probado en el memorial de demanda de oposición integrada al expediente general.

Honorables Magistrados: Un juez de la República no puede ni debe realizar una diligencia de inspección judicial de verificación de medidas y linderos de un lote de terreno, sin tener en cuenta la tradición del predio; esto es, el folio de Matrícula Inmobiliaria aportado por la parte demandante.

En el caso que nos ocupa, el honorable Juez CESAR ENRIQUE CASTILLA FUENTES practicó dicha diligencia, sin tener en cuenta el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria Nro. 6538 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha, en donde, inmediatamente, se debería haber dado cuenta que sobre el lote de propiedad de Alberto José Durán Carrillo dice su tradición, que son: “50 MTS. DE FRENTE, POR 70 MTS. DE FONDO” “DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1) CARRERA 15 # 14C-139”, y no como lo presenta invertido en la demanda el ciudadano Durán Carrillo, estableciendo motu proprio que el mismo lote tiene 70 metros de frente por 50 metros de fondo, confesado escrituralmente en la compraventa Alberto Durán Carrillo – Omar Mejía Carrillo (Escritura Pública número 1102 del 9 de Julio de 1.992 de la Notaría Primera de Riohacha).

Todo lo anterior contraviene legalmente lo dispuesto en las escrituras públicas que antecedieron a ésta, a saber:

- 1. Escritura Pública número 220 del 17 de agosto de 1.965 de la Notaría Primera de Riohacha, registrado en el Libro 1, Tomo I, Partida 543, Folios 296, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha del sistema antiguo.*
- 2. Escritura Pública número 256 del 6 de septiembre de 1.965 de la Notaría Primera de Riohacha, registrada ibídem.*
- 3. Escritura Pública número 97 del 28 de febrero de 1.983 de la Notaría Primera de Riohacha, registrada ibídem.*

Respecto de la Sentencia.

Dice en su sentencia el honorable Juez CESAR ENRIQUE CASTILLA FUENTES, que la anterior explicación resultó de “difícil comprensión” o “abstrusa” para él, tal vez porque no haya entendido que una escritura pública de compraventa debe fundamentarse en anteriores compraventas sobre el mismo predio, si las hubo (tradición).

Ahora bien, lo que no nos resulta explicable, es lo dicho en la sentencia, en cuanto al ítem 3. CASO CONCRETO, en lo que tiene que ver con la expresión del Juez: “Como se enunció

en el sentido del fallo, el vencido en un proceso de deslinde y amojonamiento, la ley – artículo 404 del Código General del Proceso -...”

Este enunciado no lo dice el referido artículo 404, lo que dice el numeral 1 del mismo artículo es que “1. Dentro de los diez (10) días siguientes el opositor deberá formalizar la oposición, mediante demanda en la cual podrá alegar los derechos que considere tener en la zona discutida y solicitar el reconocimiento y pago de mejoras puestas en ella”; pues, por ningún lado habla de vencido, sino opositor. En el numeral 2 de la misma norma, habla es de que: “2. Vencido el término señalado sin que se hubiere presentado la demanda, el juez declarará desierta la oposición y ordenará las medidas indicadas...”.

Por lo anterior, no hay coherencia en lo estructurado en esta parte del fallo; mucho menos se puede colegir que ya hay vencido en el proceso, cuando en art. 404 del C.G.P. establece es el procedimiento para el trámite de las oposiciones.

La mayor prueba existente en el proceso, para demostrar los derechos de Muebles JAMAR demostrados en la demanda de oposición, es la existencia legal de las tres escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha, oficina esta que establece que en estas tres escrituras anteriores el lote de terreno hoy de propiedad de Alberto José Durán Carrillo, sus medidas y linderos son: 50 MTS de frente por 70 MTS de fondo; y en consecuencia, está totalmente probado que el contenido de la Escritura Pública número 1102 del 9 de Julio de 1.992 de la Notaría Primera de Riohacha, no responde a su tradición, lo que a la postre se configuró una alteración, una modificación del contenido protocolar en sus medidas y linderos; circunstancias, que al parecer, el honorable Juez no advirtió; contrariando el principio de legalidad y el debido proceso judicial.

Probamos ahora que todo lo anterior fue advertido al honorable Juez CESAR ENRIQUE CASTILLA FUENTES en SEIS (6) OPORTUNIDADES, no obstante, desconoció la circunstancia de ilegalidad que perdura (sic) en el proceso, la cual vicia la peritación practicada, en la que fundó su decisión hoy apelada.

Peticiones.

Sírvase honorable Juez CESAR ENRIQUE CASTILLA FUENTES, remitir por secretaría de su Despacho, el presente recurso de apelación al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Riohacha – Sala Civil – Familia- Laboral, para que sea desatado; y en consecuencia se provea conforme a derecho.”

5.- SUSTENTACIÓN DEL RECURSO Y ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Frente a la sustentación, la Magistratura advirtió en estudio del examen preliminar que el proceso de la referencia fue sustentado ante el A-quo de forma escrita tal como se advierte del folio 186 del cuaderno digital denominado “c. actuaciones digitales (2)”.

El recurso fue admitido a trámite en segunda instancia el 31 de enero de los corrientes y se corrió traslado para sustentar mediante auto del 25 de agosto de 2023, pronunciándose el recurrente en similares términos que en primera instancia.

Por su parte, el apoderado judicial de la parte demandante, expuso en síntesis lo siguiente:

“(....) solicito de manera respetuosa, que se confirme la decisión manifestada por el señor Juez Primero Civil Del Circuito, dentro de la diligencia de deslinde y amojonamiento el día 20 de noviembre del 2019 y en la sentencia del 22 de agosto del 2022, en la que se resuelve negarse la Oposición al Deslinde Practicado, EN FUNDAMENTO al dictamen dictado dentro la mencionada diligencia por parte de los peritos ARQUITECTO OSMAN GARCÍA ORCASITA Y EL TOPÓGRAFO TOMAS BERMÚDEZ NARVÁEZ, el cual en su momento no fue ni objetado ni hubo contradicción en contra de dicho dictamen cuándo expresaron, que se evidencia una afectación en el predio propiedad de mi representado de 134.18 metros cuadrados en el lado norte del inmueble del señor Alberto Duran Carrillo y se encuentra en el lado sur de la edificación de dos pisos en donde funciona Muebles Jamar S.A., por lo que imploro que se mantenga mencionada decisiones (...).”

6.- CONSIDERACIONES.

6.1 Presupuestos procesales.

Del estudio del plenario se determina que los requisitos indispensables para su formación y desarrollo normal, representados en la demanda en forma, competencia del funcionario judicial y capacidad de las partes tanto para serlo, como para obrar procesalmente, se encuentran reunidos a cabalidad, circunstancia que permite decidir de fondo mediante una sentencia de mérito, ya que tampoco se vislumbra causales de nulidad que invaliden lo actuado.

De conformidad con las consideraciones expuestas, procederá la Sala al análisis del caso concreto.

6.2 Problema jurídico.

Se conoce el proceso en segunda instancia con el objeto de que se surta la apelación instaurada por el apoderado judicial de la parte demandada MUEBLES JAMAR S. A.

Para tal propósito, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 328 del C.G.P., según el cual: *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos establecidos por la ley”,* y que *“Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones”*; precepto que permite a la Sala emitir pronunciamiento de fondo limitándose a los argumentos de la parte recurrente, en la medida que los apelantes se ubican en uno de los extremos de la litis.

En el presente caso le corresponde a la Sala determinar, según lo propone el apoderado judicial de la sociedad MUEBLES JAMAR S. A, si en la sentencia de primera instancia se encontraban dados los presupuestos fácticos y jurídicos para negar la oposición presentada por la parte recurrente y, ordenar en consecuencia la restitución del área de 134.18 metros cuadrados del predio objeto de litigio al demandante ALBERTO DURAN CARRILLO; o si por el contrario, al adoptar la decisión el Juez A-quo incurrió en indebida valoración probatoria y amerita ser revocada.

6.3 De la acción de demarcación o deslinde y amojonamiento según la normativa civil colombiana.

El artículo 900 del Código Civil dispone: *“Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”*.

A su turno, el artículo 400 del Código General del proceso señala como titulares de la acción de deslinde y amojonamiento *“el propietario pleno, nudo propietario, el usufructuario y el comunero del bien que se pretenda deslindar, y el poseedor material con más de un (1) año de posesión...”*

De esta manera, la acción de deslinde y amojonamiento entonces versa sobre una controversia en cuanto a los linderos de predios colindantes, cuya finalidad es la de fijar y corregir materialmente los límites o líneas de separación entre los terrenos, según las franjas determinadas por los propietarios, debiéndose analizar los títulos que exhiben, además de las pruebas recaudadas.

Frente a las particularidades del proceso, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha indicado que el trámite de deslinde y amojonamiento al que refieren los artículos 400 a 405 del Código General del Proceso, está compuesto de dos etapas de juzgamiento distintas¹:

¹ SENTENCIA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SC3891-2020 M.P LUIS ALONSO RICO PUERTA

*“(i) **Diligencia de deslinde:** En ella, el juez competente debe verificar que los predios sean colindantes, y de ser así, proceder a deslindarlos, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos de propiedad que esgrimen los interesados.*

Ahora bien, si en esos títulos no se consignó el límite entre los predios vecinos con la precisión deseable, se podrá acudir a cualquier medio de prueba para clarificar cuál es la línea divisoria que mejor representa el derecho de propiedad de las partes. Es este, ni más ni menos, el alcance de la prerrogativa que prevé el artículo 900 del Código Civil («Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose 1 demarcación a expensas comunes»).

*(ii) **Oposiciones:** Puede suceder que se acepte la demarcación, pero se reclame el reembolso de mejoras edificadas en suelo ajeno; o que, simplemente, se refute ese deslinde, bien por considerar que el juez interpretó de manera equivocada lo consignado en los títulos de propiedad, o ya por estimar que esos documentos no dan cuenta de la verdadera dimensión del derecho de dominio de los extremos del pleito, como ocurriría, a modo de ejemplo, cuando uno de ellos alega haber adquirido, por el modo originario de la prescripción, una franja limítrofe que pertenecía a su contendor.*

Si los interesados exteriorizan estos reparos antes de finalizar la diligencia de deslinde, y formalizan su oposición dentro de los diez días siguientes (con la presentación de la correspondiente demanda), iniciará un juicio declarativo, en el que deberán resolverse las controversias planteadas; y si en virtud de ello se «modifica la línea fijada», el funcionario judicial «señalará la definitiva, dispondrá el amojonamiento si fuere necesario, ordenará la entrega a los colindantes' de los respectivos terrenos, el registro del acta y la protocolización del expediente»..

6.4 El caso concreto

6.4.1. Inicialmente, la Sala puntualiza que es carga procesal del recurrente en apelación sustentar todos los puntos de la decisión de primer grado que suscitan reproche en caso de pretender que sobre todos se decida, exponiendo de manera clara y completa las razones fácticas y jurídicas que lo distancian de la resolución judicial, conforme a las reglas del **sistema dispositivo** que imperan en materia civil.

Por lo anterior, en esta instancia la decisión que en derecho corresponda versará exclusivamente frente a los ítems que fueron objeto de censura ante el juzgador de primer grado.

6.4.2. En el caso bajo estudio, el demandante ALBERTO DURAN CARRILLO, presenta demanda de deslinde y amojonamiento, en contra de BANCO DE BOGOTÁ S. A. y MUEBLES JAMAR, con el fin de que se determinen los linderos y se señale la línea divisoria entre el inmueble ubicado en la Carrera 15 No. 14 C- 139 de ciudad de Riohacha, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 210-6538 de propiedad del accionante y; los inmuebles vecinos ubicados en la Carrera 15 No. 14 C- 75 y Carrera 15 No. 14 C- 97 de Riohacha, los cuales se identifican con matrícula inmobiliaria No. 210-34730 y 210-2058 pertenecientes al demandado BANCO DE BOGOTA S. A.

Una vez fueron surtidos las respectivas etapas procesales, el Juez de primera instancia realizó la práctica de la diligencia de deslinde y amojonamiento en el predio del demandante en dicha diligencia, un perito arquitecto y un perito topógrafo con los instrumentos necesarios para realizar la medición, concluyeron que existía una perturbación de 134.18 metros cuadrados sobre el predio del demandante ALBERTO DURAN CARRILLO. Los apoderados de las partes demandadas manifestaron que se oponían a la diligencia de deslinde; sin embargo, el demandado MUEBLES JAMAR S. A. formalizó su oposición dentro del término establecido para tal efecto, y se desestimó el escrito de oposición presentado por BANCO DE BOGOTÁ S.A por extemporáneo.

En ese sentido, la parte opositora argumenta que debió tenerse en cuenta lo manifestado por la Oficina de Planeación Municipal el 2 de mayo de 2012, que demuestra el error en que incurrió el peticionario al ilustrar que su predio supuestamente mide 70 metros por el Este y Oeste y; 50 metros por el Norte y Sur; perspectiva desde la cual alega la prescripción extraordinaria de dominio sobre el área discutida y el reconocimiento de las mejoras construidas.

Agotado el trámite legal, el A-quo procedió a dictar sentencia escrita el 22 de agosto de 2022 (folio 175 Cuaderno actuaciones digitales No. 2), mediante la el cual dispuso negar la oposición presentada por el demandado MUEBLES JAMAR S. A. y se ordenó realizar la restitución de 134.18 metros cuadrados al demandante ALBERTO DURAN CARRILLO, al considerar que la parte opositora no presentó pruebas que permitieran demostrar los derechos que alega tener sobre el área del predio objeto del litigio; indicando que, por el contrario, los argumentos del opositor no se pueden basar únicamente en lo que respecta a las escrituras públicas aportadas en el proceso.

6.4.3. Entre los argumentos señalados por el apelante, se alega en síntesis la falsedad (ideológica) de la Escritura Pública No. 1102 del 9 de Julio de 1.992 otorgada en la Notaría Primera de Riohacha- La Guajira por cuanto las medidas allí señaladas no coinciden con las referidas en el Certificado de Libertad y Tradición Matrícula Inmobiliaria Nro. 210-6538,

aportado al expediente por el demandante en su demanda (Folio 13 del expediente físico – folio 20 del expediente electrónico). Lo anterior, en cuanto la escritura establece que el predio adquirido por el demandante ALBERTO DURAN CARRILLO está ubicado en la Avenida el Progreso, hoy carrera 15 No. 14C-139, alinderado de la siguiente manera: Norte (50 metros lineales) con predios del municipio de Riohacha ; Sur (50 metro lineales) colinda con carretera Riohacha- Santa Marta o carrera 15 en medio y predios del Ejercito Nacional; Este (70 metros lineales) colinda con terrenos del IFA y; Oeste (70 metros lineales) colinda con Avenida el Progreso en medio y terrenos del Municipio de Riohacha; en tanto que el Certificado de Tradición describe los linderos y señala que el inmueble tiene una cabida de *“50 MTS. DE FRENTE, POR 70 MTS. DE FONDO” “DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1) CARRERA 15 # 14C-139”*].

Por lo anterior, a su juicio, el dictamen pericial realizado por el perito topógrafo y el arquitecto, en el cual se señala que existe una perturbación en el predio del señor ALBERTO DURAN CARRILLO por parte de MUEBLES JAMAR S. A., no puede tener validez porque fue basado en las medidas de una escritura falsa, que no contiene las verdaderas medidas del terreno objeto del litigio.

En aras de contrastar la prueba pericial practicada al interior del proceso de la referencia, en concordancia con los especiales ítems objeto de apelación, la Sala se permitió hacer un estudio meticuloso del contenido de las siguientes escrituras públicas:

- “1. Escritura Pública número 220 del 17 de agosto de 1.965 de la Notaría Primera de Riohacha, registrado en el Libro 1, Tomo I, Partida 543, Folios 296, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha del sistema antiguo.*
- 2. Escritura Pública número 256 del 6 de septiembre de 1.965 de la Notaría Primera de Riohacha, registrada ibídem.*
- 3. Escritura Pública número 97 del 28 de febrero de 1.983 de la Notaría Primera de Riohacha, registrada ibídem.”*

Estas, en efecto y tal como sostiene el apoderado judicial de Muebles Jamar S.A., hacen parte de la tradición inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 210-6538 que identifica el predio que detenta el señor Alberto Duran (demandante) y que además fueron decretadas como pruebas documentales en diligencia del 19 de abril de 2022 ^(fl.162 cuaderno “actuaciones digitales”), por cuanto la parte opositora – Muebles Jamar S.A.- las aportó como documentales en el escrito de demanda, tal como se advierte de la pág.15 del cuaderno denominado “oposición B. Bogotá”.

En desarrollo del mentado análisis, también se verificó el contenido de la Escritura Publica N°1102 del 09 de julio de 1992 que contiene la compraventa surtida entre el señor Martin

Omar Mejía Carrillo como vendedor y el señor Alberto José Duran Carrillo como comprador del inmueble cuyos linderos describieron así:

M2), y se individualiza con los siguientes linderos y medidas: NORTE, en extensión de cincuenta (50) metros lineales, colinda con predios del Municipio de Riohacha; SUR, en extensión de cincuenta (50) metros lineales, colinda con carretera Riohacha-Santa Marta o carrera quince (15) en medio y predios del Ejército Nacional; ESTE, extensión de setenta (70) metros lineales, colinda con terrenos del IFA.- y OESTE, en extensión de setenta (70) metros lineales, colinda con Avenida el Progreso en medio, con terrenos del Municipio de Riohacha.-Inscripción catastral No. 01-03-045-0014.-
--

Observado lo anterior en conjunto con la cabida y linderos descritos en el folio de matrícula inmobiliaria 210-6538 que identifica el inmueble del señor Alberto Duran, prima facie le asiste razón al recurrente, por cuanto las medidas señaladas en la Escritura Pública 1102 de 1992, no corresponden a lo reseñado en el mentado instrumento público, donde solo se limita a la indicación de que “*dicho predio tiene una cabida de 50 mts. de frente, por 70 mtes de fondo*”, así:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIOHACHA
CERTIFICADO DE TRADICION
DE
MATRICULA INMOBILIARIA
Nro Matricula: 210-6538

13

Pagina 1

Impreso el 21 de Julio de 2015 a las 12:01:03 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 210 RIOHACHA DEPTO:GUAJIRA MUNICIPIO:RIOHACHA VEREDA:RIOHACHA
FECHA APERTURA: 08-03-1983 RADICACION: 83-193 CON: ESCRITURA DE: 28-02-1983
CODIGO CATASTRAL: 440010103000000450014000000000 COD. CATASTRAL ANT.: 44001010300450014000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
POR EL NORTE.-CON TERRENOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA,POR EL SUR.-CARRETERA RIOHACHA-SANTA MARTA EN MEDIO CON PREDIOS DEL EJERCITO NACIONAL,POR EL ESTE.-CON TERRENOS DEL IFA,Y POR EL OESTE.-AVENIDA EL PROGRESO EN MEDIO,-CON TERRENOS DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA.-..... DICHO PREDIO TIENE UNA CABIDA DE 50 MTS. DE FRENTE, POR 70 MTES. DE FONDO.-

COMPLEMENTACION:

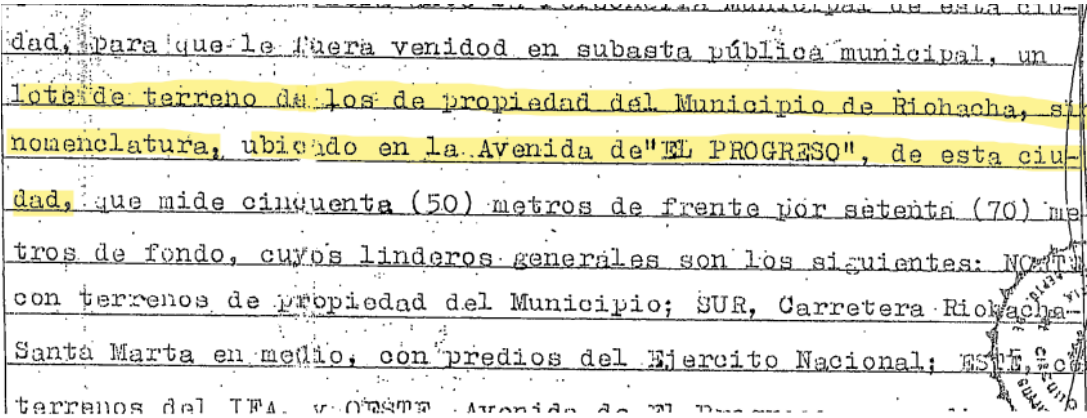
No obstante lo anterior, el fallo recurrido será confirmado pero por las razones que se pasan a desarrollar.

En cuanto al reparo que se circunscribe a lo siguiente: “(...) *la Escritura Pública número 1102 del 9 de Julio de 1.992 de la Notaría Primera de Riohacha, no responde a su tradición, lo que a la postre se configuró una alteración, una modificación del contenido protocolar en*

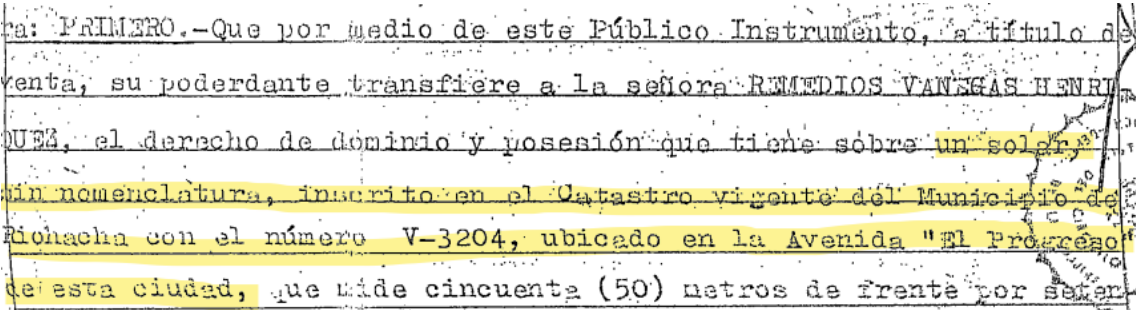
sus medidas y linderos (...)” (subrayas fuera de texto), ha de señalarse que no será de acogida, por cuanto esta afirmación no coincide con las pruebas arrimadas al plenario.

Así, se puede observar que en cada uno de estos documentos se discriminó “(...) *un lote de terreno (...) ubicado en la Avenida de “EL PROGRESO”, de esta ciudad, que mide cincuenta (50) metros de frente por setenta (70) metros de fondo, cuyos linderos generales son los siguientes: NORTE: con terrenos de propiedad del Municipio; SUR, carretera Riohacha – Santa Marta en medio, con predios del Ejercito Nacional; ESTE, con terrenos del IFA y OESTE Avenida de EL PROGRESO en medio, con terrenos del Municipio.*”. Veamos:

En la escritura publica N°220 del 17 de agosto de 1965: “Diligencia de Remate – Municipio de Riohacha a Rafael Francisco Vanegas” (Pág. 19 del cuaderno oposición B. Bogotá),



En la Escritura Pública N°256 del 06 de septiembre de 1965: “Venta – Francisco Rafael Vanegas a Remedios Vanegas Henriquez” (Pág. 28 del cuaderno oposición B. Bogotá),



En la Escritura Pública N°97 del 28 de febrero de 1983: “Venta – Remedios Vanegas Henriquez a Alberto José Duran Carrillo, Martin Omar Mejía Carrillo” (Pág. 34 del cuaderno oposición B. Bogotá”.

de todo lo cual yó, el Notario Público doy fé, dijo: PRIMERO: Que por medio de este público Instrumento, a título de venta real y efectiva, transfiriere en favor de los señores ALBERTO JOSE DURAN CARRILLO y MARTIN OMAR MEJIA CARRILLO, con quienes no le asiste ningún Parentesco, el derecho de propiedad y posesión que la exponente tiene sobre un lote de terreno ubicado en la Avenida "El Progreso" de esta ciudad, que mide cincuenta (50) metros de frente por setenta (70) metros de fondo, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, con terrenos de propiedad del Mu-

Inclusive, dicho aparte se mantuvo incólume en la Escritura Publica N°1102 de 1992, que es objeto de cesura por el recurrente.

NO: Que por medio de este público instrumento, dá en venta real y efectiva en favor del señor ALBERTO JOSE DURAN CARRILLO, los derechos de propiedad, dominio y posesión que el exponente tiene sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno ubicado en la Avenida "El Progreso", hoy carrera quince (15) No. 14C-139, de la nomenclatura urbana de esta ciudad, el cual tiene

Es decir, que la ubicación del inmueble es sin dubitación alguna en la Avenida el Progreso. Sin embargo, no deja de lado la Colegiatura, que tal como fue advertido por Antonio Rafael Bruzon Peñaranda como Oficial de Catastro y María Angelica Meza Olmos como asesora jurídica externa del IGAC – Territorial Guajira, en la escritura censurada por el recurrente, no hay claridad en el establecimiento de linderos y se “(...) *confunde de manera reiterativa la carrera 15 con la Avenida el Progreso y la carretera Riohacha – Santa Marta con la carrera 15. (...)*” (fl.123 c. demanda de reconvención), por lo que se pasa a abordar de manera puntual las especificaciones de los linderos tanto del predio en dominio del señor Alberto Durán como de Muebles Jamar S.A. para despejar las dudas al respecto, ello teniendo en cuenta que en la presenté quedó totalmente demostrado la colindancia que existe entre los inmuebles objeto del litigio; y que aun cuando se denuncia una falsedad ideológica en la Escritura Pública N°1102 de 1992, lo cierto es que el folio de matricula inmobiliaria N°210-6538 que indica la tradición del inmueble del señor Alberto Duran señala los linderos de la Escritura que le dio origen; es decir, la 220 de 1965, por lo que se tendrá en cuenta la información de la tradición del inmueble, tal como lo petitiona el apoderado de Muebles Jamar S.A.

Fustiga el recurrente que “*como consta en el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria Nro. 6538, aportado al expediente por el demandante en su demanda (Folio 13 del expediente físico – folio 20 del expediente electrónico), y que dice: “50 MTS. DE FRENTE, POR 70 MTS. DE FONDO” “DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1)*

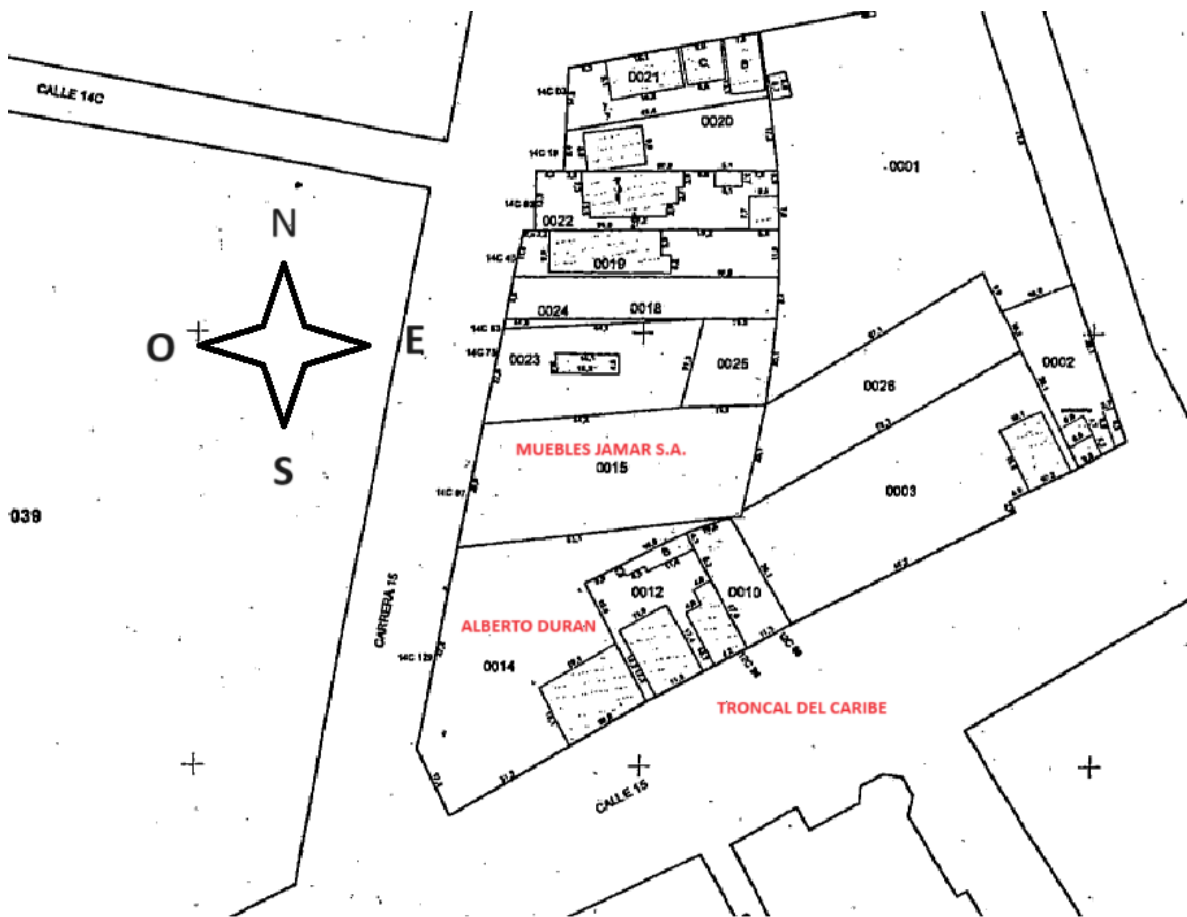
*CARRERA 15 # 14C-139”]; esta ubicación, expresa de manera clara y explícita que el frente del predio es el Oeste; y por consiguiente, el predio mide cincuenta metros (50m) por el Oeste y por el Este; y setenta metros (70m) por el Norte y por el Sur; no como expresa falsamente en documento público Alberto José Duran Carrillo (escritura antes citada), al manifestar que su predio mide setenta metros (70m) por el Oeste y por el Este, y cincuenta metros (50m) por el Norte y por el Sur; es decir, que el demandante y su vendedor, antes copropietario, Martín Omar Mejía Carrillo, invierten tanto el frente como el fondo del predio adjudicado, lo que no es acorde con la realidad escritural que antecedió (tradición del inmueble) a la compra hecha por ellos”; es decir, que al identificarse el predio urbano del señor Alberto Duran con la nomenclatura CARRERA 15 # 14C-139, es el lado **OESTE** del inmueble al que le corresponde el denominado frente o fachada, en una dimensión de 50 mts, quedando el lindero **SUR** con una dimensión de 70 mts, pero ello tampoco es de acogida en la presente.*

Debe memorar esta Sala de Decisión, que revisada la tradición del inmueble con folio de Matricula Inmobiliaria N°210-6538, se pudo determinar que en el año 1965, fecha en la que se registró el remate a través del cual el Municipio de Riohacha transfiere el dominio al señor Francisco Rafael Vanegas del lote con folio de matrícula Inmobiliaria N°210-6538, este **NO** tenía nomenclatura. Nótese,

dad, para que le fuera vendido en subasta pública municipal, un lote de terreno de los de propiedad del Municipio de Riohacha, sin nomenclatura, ubicado en la Avenida de "EL PROGRESO", de esta ciu-

Por lo que determinada la ubicación del mismo “en la Avenida de “EL PROGRESO”, ello deviene en el razonamiento de que su frente o fachada, en la época de su origen es precisamente “la Avenida de “EL PROGRESO” o calle 15, que en la actualidad corresponde a la calle denominada TRONCAL DEL CARIBE cuyo punto cardinal respecto el lote del señor Alberto Duran se ubica en el SUR. Si bien a la fecha dicho lote se identifica con la nomenclatura CARRERA 15 # 14C-139, ello por si mismo no implica que el frente del inmueble sea sobre la carrera, cuyo punto cardinal es el OESTE de este inmueble, por cuanto nos referimos a un predio “esquinero” que por su naturaleza puede ostentar más de una fachada.

Para precisar de forma gráfica lo expuesto, obsérvese lo siguiente:



(imagen tomada de la carta catastral urbana vista a pagina 41 del cuaderno principal nº1 – se le agregó puntos cardinales y letras en rojo)

Ahora bien, en la medida que del folio de matrícula inmobiliaria 210-6538 se determina que el lindero OESTE del predio del señor Alberto Duran es la AVENIDA EL PROGRESO y que, además, por su ubicación, el predio que ostenta Muebles Jamar también debería colindar con la mentada avenida (El Progreso), se verificó el lindero OESTE de los folios de matrícula inmobiliaria que detenta la parte apelante; es decir, los numero 210-2058 y 210-34730, percibiendo que respecto el primero dicho lindero fue identificado así:

Mientras que el segundo no lo advierte directamente en el folio, sino que remite a la Escritura



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIOHACHA
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 210-2058

Pagina 1

Impreso el 25 de Septiembre de 2015 a las 08:49:37 a.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 210 RIOHACHA DEPTO:GUAJIRA MUNICIPIO:RIOHACHA VEREDA:RIOHACHA
FECHA APERTURA: 16-02-1979 RADICACION: 79-176 CON: ESCRITURA DE: 08-02-1979
CODIGO CATASTRAL: 01-3-045-027 COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
POR EL NORTE, CON SOLAR DE SILVIA HENRIQUEZ DE GOMEZ; POR EL SUR, SOLAR QUE SE DICE SER DE LUIS ALBERTO ROMERO ROMERO; POR EL ESTE, CON SOLAR DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA, Y POR EL OESTE, AVENIDA DICHA EN MEDIO Y PROPIEDAD DEL INSTITUTO COLOMBIANO DEL BIENESTAR FAMILIAR.- DICHO PREDIO TIENE UNA CABIDA DE: 900 M2.--
COMPLEMENTACION:

Pública 1528 del 17 de diciembre de 1997. Esta no fue aportada al expediente, no obstante, sí fue anexada la N° 563 del 03 de junio de 2011, mediante la cual el señor Jorge Romero transfiere el derecho de dominio del inmueble a Banco de Bogotá, cuyo registro corresponde

a la anotación N°6 del mentado instrumento. De esta forma, al revisarla y de cara al lindero OESTE, se tiene lo siguiente:

LINCE. SUR: mide sesenta (60.00) metros colinda con predios que son o fueron de MARTIN CARRILLO MEJIA; ESTE: mide veintinueve (29.00) metros colinda con predios que son o fueron de JAIDER CURIEL CHOLES y OESTE mide veintinueve (29.00) metros colinda con Carrera 15 en medio; este inmueble tiene una extensión superficial de MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (1740M2). El

Precisadas estas anotaciones, considera entonces la Sala que, para los efectos de este proceso, “la avenida el progreso” denominada en el FMI N°210-6538, la “avenida la dicha” denominada en el FMI N°210-2058 y la carrera 15 señalada en la Escritura Pública N°563 del 03 de junio de 2011, registrada en el FMI N°210-34730, se ubican en el cardinal OESTE y corresponde a la carrera 15, por cuanto si bien en el predio que detenta Alberto Duran es factible que se confunda la carrera 15 con la calle 15 denominandolas indistintamente como “avenida el progreso”, dicha confusión no puede presentarse en los predios que detenta Muebles Jamar S.A., dado que estos limitan solo con una avenida, que tanto en el catastro Urbano como en uno de los folios descritos corresponde a la Carrera 15 – cardinal OESTE.

Con lo expuesto, se concluye que los linderos del predio que pertenecen al señor Alberto Duran, son aquellos descritos en el FMI N°210-6538. Así, los 50 mts que corresponden al “frente” de dicho predio, se encuentran en el lindero SUR y los 70 mts de “fondo”, se encuentran por el lindero OESTE. En consecuencia, determinado el SUR como el “frente” del inmueble en dominio del actor, el resultado lógico deductivo es que el lindero NORTE mide en igual proporción que su frente.

Por otra parte, se considera que no es dable afirmar que la Escritura pública No. 1102 del 9 de Julio de 1.992 expedida por la Notaría Primera de Riohacha es falsa, por cuanto no existe un pronunciamiento judicial donde se determine sin dubitación alguna la falsedad de este documento. En efecto, el proceso de deslinde y amojonamiento no es el escenario judicial para debatir la supuesta falsedad de la escritura pública anexada a la demanda, toda vez que dicha controversia debe ser decidida mediante un proceso declarativo de nulidad de escritura pública o una sentencia proferida por la jurisdicción penal, en cuyo caso el interesado pudo haber solicitado la suspensión del proceso de la referencia con fundamento en lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 161 del Código General del Proceso, dado que la decisión dependería del pronunciamiento del juez penal; sin embargo, el examen del expediente no evidencia que la parte opositora hubiese adelantado en su oportunidad las acciones tendientes a demostrar la configuración del delito de falsedad en el documento público esgrimido por la parte actora.

En este orden de ideas, las afirmaciones realizadas por el recurrente en cuanto a la falsedad de la Escritura pública No. 1102 de 1992, la cual establece las medidas y linderos del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 210-6538 de propiedad del demandante ALBERTO DURAN CARRILLO, se encuentran infundadas y carecen de sustento probatorio por parte del apoderado judicial de MUEBLES JAMAR S. A, máxime cuando en el presente trámite el fundamento de la falsedad ideológica planteada por el recurrente, fue abordado en contraste con los reparos concretos de la decisión de primer grado.

6.4.5 De igual manera, el recurrente reprocha que el Juez a-quo hubiese utilizado la expresión *“el vencido en un proceso de deslinde y amojonamiento, la ley – artículo 404 del Código General del Proceso -...”*, por lo que en su sentir no hay coherencia en lo estructurado en esta parte del fallo.

Para esta Superioridad, no puede calificarse de incoherente la sentencia por haberse hecho referencia a la expresión *“vencido”*, al traer a colación la disposición legal que consagra la facultad que tienen las partes para presentar oposición al deslinde, en la medida que no puede decirse que es incongruente porque la providencia está en consonancia con los hechos y pretensiones del escrito de oposición, dado que se desestimó lo pedido por MUEBLES JAMAR SA al considerar que las pretensiones carecían de respaldo probatorio, pues, no es dable alegar la prescripción del área ocupada ni las mejoras construidas sin presentar las pruebas que acrediten los elementos de la usucapión y las características del área de construcción.

Y si bien la parte vencida en un proceso es aquella que propone y obtiene una resolución desfavorable en un recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión; sin embargo, el haber utilizado dicha expresión al referirse a la parte inconforme con el deslinde, no afecta ningún derecho sustancial en este caso, por cuanto no se desconoció la legitimidad por activa de MUEBLES JAMAR SA para formular la oposición bajo la errónea expresión *“parte vencida”*.

6.4.6. Como corolario de lo anterior, verifica la Sala que a pesar de haber presentado el apoderado judicial de MUEBLES JAMAR S. A. demanda de oposición, no se observan pruebas que sustenten las afirmaciones realizadas en el recurso de apelación, menos aún, desvirtuar el dictamen de fecha 17 de agosto de 2017 realizado por el arquitecto OSMAN GARCÍA ORCASITA, que sirvió de fundamento para delimitar los linderos en controversia en primera instancia y cuyas conclusiones, se itera, fueron verificadas en esta instancia; perspectiva desde la cual esta Colegiatura no encuentra que la sociedad MUEBLE JAMAR S. A. cuente con derecho real alguno sobre el área de 134.18 metros cuadrados ocupada en la actualidad, del cual fue determinado de forma técnica su perturbación, por lo cual, la

decisión de negar la oposición de MUEBLES JAMAR S. A. y ordenar la restitución del área de 134.18 metros cuadrados al demandante ALBERTO DURAN, adoptada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, La Guajira, se encuentra ajustada al trámite establecido para los procesos de deslinde y amojonamiento y sus respectivas oposiciones en los artículos 400 al 405 del Código General del Proceso.

A partir de las consideraciones expuestas, esta sala confirmará la decisión proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha en primera instancia.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Riohacha, Sala Civil Familia Laboral, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 22 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Riohacha, La Guajira, al interior del presente proceso verbal- oposición al deslinde seguido por ALBERTO DURAN CARRILLO, contra BANCO DE BOGOTÁ S. A. Y MUEBLES JAMAR S. A, de conformidad con las razones expuestas.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas procesales de las dos instancias. Tásense y Liquídense por Secretaría

TERCERO: Al momento de elaborar la liquidación de las costas causadas en segunda instancia, téngase como agencias en derecho la suma de 1 SMLMV.

QUINTO: NOTIFICAR por Estado esta providencia.

PAULINA LEONOR CABELLO CAMPO
Magistrada Ponente.

HENRY DE JESÚS CALDERÓN RAUDALES
Magistrado.

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
Magistrado

Firmado Por:

Paulina Leonor Cabello Campo
Magistrado
Sala 001 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Riohacha - La Guajira

Henry De Jesus Calderon Raudales
Magistrado
Sala Despacho 003 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Riohacha - La Guajira

Luis Roberto Ortiz Arciniegas
Magistrado
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Riohacha - La Guajira

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **360ebf65ca0540683517abbf685b686c5b5d5a3beb11cac10a006b1aaeff676d**

Documento generado en 30/10/2023 05:52:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>