



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR  
 QUINTO PISO, PALACIO DE JUSTICIA CARRERA 14 CALLE 14 ESQUINA TEL.  
 5600410 VALLEDUPAR CESAR  
[j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

PROCESO: OPOSICION A DILIGENCIA DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO  
 DEMANDANTES: HAROLDO GONZALEZ DIAZ-GRANADOS, OTTO ARMANDO PEREZ OROZCO Y OTROS  
 DEMANDADA: YONIS FLOREZ MENDOZA Y JOSE DE JESUS RODRIGUEZ ANGULO  
 RADICADO: 20001-31-03-003-2013-00423-00.  
 FECHA: TRES (03) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

### 1. Asunto.

Procede el Juzgado a resolver OPOSICION A DILIGENCIA DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO instaurado por HAROLDO GONZALEZ DIAZ-GRANADOS, OTTO ARMANDO PEREZ OROZCO Y OTROS, a través de apoderado judicial contra YONIS FLOREZ MENDOZA Y JOSE DE JESUS RODRIGUEZ ANGULO.

### 2. Antecedentes:

#### 2.1. La parte demandante-opositora pretende:

- Se deje sin efectos jurídicos la providencia judicial de fecha 19 de junio de 2013, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, por medio de la cual, se declaró que el lindero colindante entre las predios pertenecientes a la parte demandante y parte demandada, es el Cenit del Predio de la parte demandante, en la extensión que a dicho inmueble corresponde en un área de 242.80 metros cuadrados, que es el área que ocupa Rehabilitadores Asociados Ltda., en el Cenit que da Nadir de la parte Demandada, por no existir ese lindero, en las escrituras arrimadas al proceso
- Se deje sin efectos jurídicos la providencia judicial de fecha 19 de junio de 2013, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, por medio de la cual, en la parte resolutive segunda, declaro improcedente, las demás pretensiones de la demanda de deslinde y amojonamiento presentada por Haroldo Gonzalez y otros, ya que ese hecho es constitutivo de denegación de justicia.

- Consecuente con las dos declaraciones anteriores, se realice el real y verdadero deslinde y amojonamiento a los predios colindantes de propiedad de demandantes y demandados, localizados respectivamente en la Carrera 16 número 14-106 y Carrera 16 número 14-98, exclusivamente con base en los títulos y sendos certificados de tradición aportados en la demanda de deslinde y amojonamiento, vistos a folios 22 al 42 de la demanda principal, el cual deberá especificar las colindancias de los predios en línea recta o quebrada hacia los linderos norte, sur, este y oeste, nadir y cenit.
- Que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se diga que los linderos de los predios (tanto de propiedad de los poderdantes, como del predio de los demandados) acá descritos, por el hecho de la construcción ilícita, han sido alterados de facto, y en efecto se dirá:

a). Que el CENIT (techo o placa que daba al aire libre) del primer piso de la carrera 16 numero 14 - 106 del predio de propiedad de los actores, no corresponde al NADIR (base del segundo piso construido ilegalmente) por los demandados y sobre la que alegan una propiedad que no corresponde con los linderos identificados en la escritura que acreditan la propiedad de los actores, y que son los contenidos en la escritura pública 3973 del 17 de diciembre de 1996, otorgada por la Notaria Primera del Circuito de Valledupar, donde el señor Luis Eduardo Pérez Ordoñez, vendió a los actores el derecho real de dominio y propiedad del citado inmueble, cuya área es de trescientos siete metros cuadrados (307.00m<sup>2</sup>), y que se precisan de la siguiente manera:

Norte: Con lote de Luis Eduardo Pérez Ordoñez, (hoy de propiedad de los demandados Yonis Flores y José Rodríguez Angulo).

Sur: Con la bodega de Procol

Este: Con Carrera 16 en medio Oeste: Con lote de Luis Eduardo Pérez Ordoñez, (hoy de propiedad de los demandados Yonis Flórez y José Rodríguez Angulo).

Nota (1): En la escritura pública número 3973 de diciembre de 1996, otorgada por la Notaria Primera del Circuito de Valledupar, no se estableció zona limítrofe por el Nadir y el Cenit; pero en relación a estos linderos, para la época del negocio jurídico de venta del inmueble, existían así

Nadir: base del piso en concreto.

Cenit: Placa de concreto o techo del predio, sin construcción alguna, es decir, al aire libre.

Nota (2): Al predio le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 190-0073.891 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar y cuya nomenclatura urbana actual es la de la carrera 16

No.14-106 de la ciudad de Valledupar, según certificado expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de fecha 14 de marzo de 1996. (Ver página 2 de la hoja número AA 890405 de la escritura pública número 3973 del 17 de diciembre de 1996,).

b) Concomitantemente dirá, que el NADIR de la construcción realizada por los demandados sobre el CENIT del predio ubicado en la carrera 16 numero 14 - 106 no corresponden a los linderos establecidos o contenidos en la escritura pública número 1811 del 16 de marzo de 2007, toda vez que no se vendió bajo el régimen de propiedad horizontal. Por lo anterior, se dirá de manera precisa que los linderos de la propiedad de los demandados, son los contenidos en la escritura pública número 1811 del 16 de marzo de 2007 otorgada ante la Notaria Quinta (5ª) de Barranquilla, cuya área de terreno es de QUINIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (551.00 mts2), y le corresponden los siguientes linderos:

Norte: Con lote N° 5 de propiedad de Nelson Escalona Martínez (y en una distancia de 35.50 metros según escritura pública de aclaración de area número 0773 del 21 de junio de 2007, otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar)

Sur: Con bodega de Procol; (y en una distancia de 26.10 metros y 8.50 metros según escritura pública de aclaración de área número 0773 del 21 de junio de 2007, otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar).

Este: Con lote de Luis Pérez Ordoñez y carrera 16 en medio;

Oeste: Con terrenos del municipio de Valledupar.

Cabida y linderos que fueron aclarados mediante escritura pública número 0773 del 21 de junio de 2007, otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar, precisándose que el área del predio ubicado en la Carrera 16 número 14-98 de esta ciudad, y de propiedad de los demandantes es de seiscientos cinco metros cuadrados (605.00 m2). Allí no se establecieron linderos por el nadir, ni por el cenit. Predio al que le corresponde la matricula inmobiliaria número 190-10639 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar.

c) De manera simultánea se diga, que la licencia de construcción otorgada por las autoridades locales, excede con creces lo autorizado, que no cumplió con lo autorizado, que es violatoria de las normas urbanísticas, razón por las que invade el espacio aéreo o Cenit de propiedad de los actores.

- Como consecuencia de las declaraciones y reconocimientos anteriores, se ordene:

a) Que la construcción elevada sobre el CENIT, del predio de propiedad de los actores, sea derribada, ya que, con ella a más de alterar el lindero por la parte superior del predio de los actores, también se crea de hecho un lindero por el

nadir de la nueva e ilegal construcción, la cual afecta, limita y vulnera el derecho de uso, goce y disposición del predio de los actores.

- b) Que la construcción elevada sobre el NADIR, del predio de propiedad de los actores, sea derribada, ya que con ella a más de alterar el lindero por la parte norte del predio de los actores con la construcción de la escalera de acceso al segundo piso del inmueble de propiedad de los demandados, sobre parte del predio de propiedad de mis poderdantes, también se crea de hecho un lindero el cual afecta, limita y vulnera el derecho de uso, goce y disposición del predio de los actores.
- No reconocer las mejoras realizadas por los demandados sobre el segundo piso (placa entre piso y/o espacio aéreo) del predio de propiedad de los mandantes, localizado en Valledupar, en la Carrera 16 número 14-106, teniendo en cuenta que, de acuerdo a las pruebas arrimadas al plenario, fueron construidas de mala fe y con la convicción de que se levantaban en terreno ajeno.
- Que se condene en costas a la parte demandada.

## 2.2. Tales pedimentos tienen como fundamento los siguientes hechos:

- ✓ Por escritura pública 3973 del 17 de diciembre de 1996, el señor Luis Eduardo Pérez Ordoñez, vende a los señores Luz Estela Duarte Gonzalez, Otto Armando Pérez Orozco, Esther Carolina Pava Royero, Helena Patricia Diazgranados Muñoz, Haroldo Gonzalez Diazgranados, Carlina Cotua Moreno, Liney Leticia Daza, Yaray Maruth Mauri Ramírez, Antonio German Bolaños Mendoza y Rubén Leonelo Sierra Deluque, el lote/construido (Bodega) de área de trescientos siete metros cuadrados (307m2), resultado de la segregación anteriormente descrita, constituyendo los compradores dentro del mismo acto hipoteca a favor el Banco Uconal.
- ✓ Los linderos de este predio están consignados así; Norte: Con lote de Luis Eduardo Pérez Ordoñez; Sur: Con la bodega de Procol; Este: Con Carrera 16 en medio; y Oeste: Con lote de Luis Eduardo Pérez Ordoñez y con folio de matrícula inmobiliaria número 190- 0073.891 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar, con nomenclatura actual carrera 16 N° 14-106 de la ciudad de Valledupar, según certificado expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de fecha 14 de marzo de 1996.  
Nota. No existe lindero, por nadir, ni cenit
- ✓ El predio vendido se encontraba libre de cualquier gravamen y limitación de dominio, tal como lo reza la cláusula cuarta de la escritura anotada), que literalmente expresa: *"CUARTA: Que el inmueble materia del presente contrato es de dominio exclusivo del VENDEDOR, quien lo posee quieta, regular, pacifica, publica y materialmente; no lo ha enajenado antes de ahora y lo transfiere libre de embargo, demandas, censos, anticresis, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio y servidumbres, usufructo, uso o habitación, arrendamiento por escritura pública y patrimonio de familia inembargable."*

- ✓ Diez (10) años más tarde, el señor Luis Eduardo Pérez Ordoñez, vende a los señores Yonis Jesús Flórez Mendoza y José de Jesús Rodríguez Angulo mediante escritura pública número 1811 del 16 de marzo de 2007 de la Notaria Quinta de Barranquilla, el lote contiguo al enajenado a los demandantes; tal como se desprende del acto notarial señalado que manifiesta: "*.....A título de compraventa el derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno de 551 m2, ubicado en la carrera 16 número 14-98 de la ciudad de Valledupar, comprendido dentro de los siguientes linderos: (...)*
- ✓ La escritura pública 1811 expresa de manera inequívoca los linderos del predio así: Por el Norte: Con lote N° 5 de Nelson Escalona Martínez, Por el Sur: Con bodega de Procol; Por el Este: Con lote de Luis Pérez Ordoñez y carrera 16 en medio; Por el Oeste: Con terrenos del municipio de Valledupar, y matrícula inmobiliaria número 190-10639 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Valledupar.

Nota; Adviértase que no hay lindero alguno por el nadir, ni por el Cenit.

- ✓ Los hoy demandados, señores Yonis Jesús Flórez Mendoza Y José de Jesús Rodríguez Angulo, posteriormente mediante la escritura pública número 0773 del 21 de junio de 2007, otorgada por la Notaría Tercera del Círculo de Valledupar, procedieron aclarar el área superficiaria de su predio, la cual ascendió de 551 m2 a 605 m2; y que en el parágrafo de la cláusula segunda de la hoja WK 6253726, se lee

*"PRIMERO: Que por medio de la escritura pública número 1811 del dieciséis (16) de marzo de dos mil siete (2.007) de la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, bajo folio de matrícula inmobiliaria número 190-10639, adquirieron por compra que le hicieran al señor Luis Eduardo Pérez Ordoñez, el siguiente bien inmueble de su exclusiva propiedad. Un lote de terreno urbano, ubicado en la Carrera 16 número 14-98, de la ciudad de Valledupar, Departamento de Cesar, con una extensión superficiaria de QUINIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (551 Mts2)*  
(....)

*".... La presente actualización de área y linderos se hace con el fin de establecer el área y linderos actuales del bien inmueble. PARAGRAFO: La actualizacion de área y linderos antes hecha, no afecta en nada a terceras personas propietarias de los inmuebles colindantes."*

Nótese que en esta escritura tampoco hay lindero alguno por el nadir, ni por el Cenit.

- ✓ Desde la época de la compra del lote contiguo al de los demandantes, los señores Yonis Jesús Flórez Mendoza y José de Jesús Rodríguez Angulo, han construido sin permiso, sin licencia y han ocupado de hecho el segundo piso del predio de Propiedad de los actores, razón por la que entre las

mismas partes, tramitaron querellas policivas por perturbación la posesión, por haber corrido los linderos, por haber construido sobre el espacio aéreo del inmueble de los demandantes, por impedir el pleno goce, disfrute y disposición de la propiedad plena del predio de los demandantes, ubicado en la carrera 16 número 14-106, y sobre el cual sus propietarios (profesionales de la Salud), ejercen sus profesiones en la empresa Rehabilitadores & Asociados, con lo cual se demuestra el pleno dominio de los demandantes desde hace más de quince (15) años.

- ✓ Los señores Yonis Jesús Flórez Mendoza y José de Jesús Rodríguez, al construir un segundo piso sobre la propiedad de los demandantes alteraron los linderos primigenios consignados en las dos escrituras referidas y ante las autoridades de policía, (sin respaldo probatorio alguno) han sostenido que ellos son propietarios tanto del segundo como del inexistente tercer piso del inmueble ubicado en la carrera 16 número 14-106, a pesar de tener pleno conocimiento que la compra que hicieron al señor Luis Eduardo Ordoñez, fue la de un lote de terreno de área de 551m2, tal como reza en la escritura pública número 181 (SIC) del 16 de marzo de 2007, otorgada por la Notaría Quinta de Barranquilla.
- ✓ Los señores Yonis Jesús Flórez Mendoza y José de Jesús Rodríguez, al construir el segundo piso - sin licencia de construcción alguna - y el tercero es inexistente, tal y como se acredita con el peritazgo de fecha 28 de marzo de 2011, suscrito por el Arq. Contratista de Planeación Municipal de Valledupar; Dr. José Gregorio Hernández Camargo; y al correr y alterar los iniciales linderos, precisaron, que los demandantes acudieran ante la Justicia Civil Ordinaria, para que mediante el Proceso de Deslinde y Amojonamiento, un juez de la república, con base en las escrituras aportadas, definiera los linderos y amojonara los predios.
- ✓ El día 07 de septiembre del año 2012, los demandantes presentaron demanda de Deslinde Y Amojonamiento contra los señores Yonis Jesús Flórez Mendoza Y José de Jesús Rodríguez Angulo, proceso judicial que le correspondió su conocimiento al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, bajo el radicado judicial 2012- 00381, aportándose con la misma el acervo probatorio que la respaldaba.
- ✓ La Demanda fue admitida y se le dio el tramite correspondiente en el juzgado quinto civil del Circuito de Valledupar.
- ✓ Dentro del proceso del Juzgado 5to Civil del Circuito, se solicitó y ordeno la práctica de una inspección judicial con intervención de un perito, lo cual arrojo un dictamen pericial, que obra en la demanda al cuaderno principal, que fuera suscrito por el Arquitecto José E. Valle Cuello, quien en su dictamen concluyo:

"La construcción que se observa sobre el predio demarcado con el numero 14-106 de la Carrera 16, si posee títulos escriturales certificado de Tradición y libertad, como se observan y se indican a continuación en los documentos legales aportados y relacionados en el proceso.

(....)

En la promesa de compraventa que se suscribió entre los señores Luis Eduardo Pérez Ordoñez por una parte y Yonis Flores Mendoza y José de Jesús Rodríguez Angulo por otra parte, obran únicamente los linderos establecidos según su posición geográfica, determinando su ubicación en cuanto a los linderos normales de puntos cardinales se refiere (Norte, Sur, Este y Oeste), pero en ningún momento en la Promesa de Compraventa ni en el documento escritural que respalda la negociación del inmueble, se registran otros linderos diferentes a los relacionados anteriormente, ni se hace aclaración alguna, con respecto al Nadir o al Cenit sobre obras ejecutadas en el predio, que necesariamente debieron estar consignadas y sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyos estatutos son los que regulan los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometidos a esta modalidad como así lo podemos observar claramente en las siguientes cláusulas de dicha promesa de Compraventa:

(...)

De la misma forma observamos, que no se hace alusión de dichos linderos sobre el Nadir ni el Cenit, e la Escritura Publica N° 1811 del 16 de marzo de 2007 otorgada por la Notaría Quinta de Barranquilla, ni en la escritura pública de aclaración de áreas N° 0773 del 21 de junio de 2007 otorgada por la Notaria Tercera del Círculo de Valledupar. Por lo que podemos afirmar claramente y sin dudar a equivocaciones, que en ningún documento aportado por las partes, y que han sido presentados a ese despacho, existen lo se relacionan datos sobre limites colindantes aéreos de segundos o terceros pisos.

Rta. Como se puede observar claramente, en el registro fotográfico realizado a la edificación, no se encuentra ninguna obra que sea considerada como tercer piso o tercer nivel, solamente existe la proyección del punto fijo de escaleras, que da sobre la azotea o placa de cubierta del segundo piso, debidamente impermeabilizada con manto Edil y capa de pintura antirreflectora de alumol en toda su extensión, que nos indica la inexistencia del mismo."

Dictamen, experticia o apoyo técnico que no tuvo en cuenta, la señora Juez 5ª Civil del Circuito, al momento de su decisión, hoy cuestionada.

- ✓ Al proceso de Deslinde, la parte demandada, arrimo una promesa de Compra-venta, sobre la cual basó la Juez su decisión, hecho irregular, ya que las normas sustantivas del Código Civil, no prevén este tipo de documentos, como instrumentos hábiles para reemplazar las escrituras públicas, sobre las que se deben basar los operadores judiciales para proferir sus decisiones.
- ✓ Al interior del Proceso y desde el auto Admisorio de la demanda, la Juez 5ª del Circuito, decretó la recepción de testimonios de los propietarios/actores, lo cual no se llevó a cabo y de facto, en un acto

arbitrario y contrario a derecho, desestimo su recepción, el día de la primera inspección.

- ✓ Los demandantes a través de su apoderada judicial se oponen al ambiguo y contradictorio fallo, por las razones que se exponen a continuación:

No se cumplió cabalmente el propósito, objeto o finalidad del Proceso de Deslinde, ya que este tipo de conflictos tiene como finalidad la de fijar los límites entre predios vecinos y colindantes, para que el operador judicial demarque con claridad y con base en los títulos escriturales.

No comparten la creación del lindero entre CENIT y NADIR, inventado por la señora Juez quinta Civil del Circuito, en la decisión a la que hoy se oponen, ya que este no aparece ni en las escrituras sobre las que se deben alinderar, tampoco aparece en el dictamen pericial y aceptarlo, sería una legalización de una construcción ilegal, ya que probado esta que lo edificado, no cuenta con los permisos urbanísticos de Planeación Municipal, ni de Curaduría Urbana alguna.

Se oponen a la decisión de la señora Juez, por el hecho de haber reemplazado los títulos escriturales, por una presunta Promesa de Compraventa, que jamás se elevó a escritura pública y que ella no tiene entidad probatoria o legal alguna para desplazar probatoriamente las Escrituras.

Expresan que no pueden admitir la aseveración que mediante promesa de venta se enajeno un segundo y tercer piso (inexistente) del inmueble de propiedad de los demandantes, puesto que cuando el mismo vendedor realizó la venta del citado inmueble a los demandantes no hizo reserva alguno de dominio.

Se oponen a la decisión del Juzgado 5to, ya que se viola el artículo 464 del C. de P.C. que enseña la forma de proceder y la designación de peritos, es decir, un numero plural de expertos, como mínimo dos (2), pero en el caso sub examine usted designo uno (1) y la norma no es potestativa, sino imperativa.

Se oponen a la decisión por no haberse receptado las declaraciones ordenadas mediante el auto de 25 de enero de 2013.

Se oponen por la elemental razón de no haber examinado por parte de la Juez los títulos o escrituras públicas arrimadas al proceso.

Se oponen porque en la primera diligencia no se realizó levantamiento topográfico alguno, ni se realizaron medidas métricas por parte del perito asignado, respecto de los linderos de los predios.

Como quiera que el peritazgo no se puede objetar, por mandato expreso, no es menos cierto, que ese concepto o trabajo presentado es muy etéreo, vago, ambiguo, impreciso, que no contribuye técnicamente a dilucidar la controversia.

Se oponen por que la Juez desatendió, desconoció e irrespeto el Peritazgo, a pesar de sus irregularidades. Por ejemplo, la experticia no presenta un levantamiento topográfico, ni realizó un plano arquitectónico que muestre, ilustre o evidencie la situación de los predios colindantes y los puntos de confusión.

Al Perito se le pidió aclaración y se le formuló un cuestionario que ciertamente no arrojó mayores luces. En el escrito, el perito centra su esfuerzo conceptual sobre la ausencia del reglamento de propiedad horizontal y de manera clara se evidencia que nunca los predios lindantes, estuvieron sometidos a régimen de propiedad horizontal, pero muy a pesar de su deficiencia, este concepto no fue tenido en cuenta por el despacho.

El despacho omitió (de nuevo) la consideración, reflexión o análisis de ese hecho (ausencia de reglamento de propiedad horizontal), para concluir - sin título alguno (Escritura pública) o afirmar que el lindero entre los predios es la placa o plancha que cubre la propiedad donde funciona la empresa Rehabilitadores.

Se oponen al fallo de la juez quinta del Circuito, dio credibilidad a unos testimonios falsos, con intereses en las resultas del proceso, como es la del vigilante del mismo y donde afirmaron que el tercer piso lo habla comprado los demandados, cuando en el predio no hay tercer piso)

Se aportó con la demanda los informes de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, donde se evidencia que las construcciones ilegales, de facto, que no tiene licencia de construcción y ese material probatorio, fue desconocido por el Juzgado quinto civil del Circuito. Y aceptar la decisión de la Juez, sería legalizar esa construcción, lo cual no es de competencia de la señora juez.

El perito manifestó la inexistencia del tercer piso en su dictamen, donde al respecto se pronunció en los siguientes términos: *".....cómo se puede observar claramente, en el registro fotográfico realizado a la edificación, no se encuentra ninguna obra que sea considerada como tercer piso o tercer nivel, solamente existe la proyección del punto fijo de escaleras, que da sobre la azotea o placa de cubierta del segundo piso, debidamente Impermeabilizada con manto Edil y capa de pintura antirreflectora de alumol en toda su extensión, que nos indica la inexistencia del mismo.*

También el Peritazgo de manera contundente, afirmo:

*"...la promesa de venta suscrita entre los demandados y Luis Eduardo Pérez Ordóñez obran únicamente los linderos normales de los puntos cardinales norte, sur, este y oeste, y que en ningún momento en dicho documento o en el documento escritural que respalda la negociación del inmueble, se registran otros linderos diferentes a los relacionados anteriormente, ni se hace aclaración alguna con respecto al nadir o Cenit sobre obras ejecutadas en el predio, que necesariamente debieron estar consignadas sometidas al régimen de propiedad horizontal.*

*"De la misma forma observamos, que no se hace alusión de dichos linderos sobre el Nadir ni el Cenit, en la Escritura Pública N° 1811 del 16 de marzo de 2007 otorgada por la Notaria Quinta de Barranquilla, ni en la Escritura pública de aclaración de áreas N° 0773 del 21 de junio de 2007 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar. Por lo que podemos afirmar claramente y sin lugar a equivocaciones, que en ningún documento aportado por las partes, y que han sido presentados a ese despacho, existen o se relacionan datos sobre limites colindantes aéreos de segundos o terceros pisos.*

Variedad de pruebas (escrituras públicas, fotos, testimonios, querellas policivas) e indicios demostraron que la construcción realizada por los demandados sobre el segundo piso del inmueble de propiedad de los demandantes no existía al momento del acto de venta que Luis Eduardo Pérez hizo sobre el predio Carrera 16 número 14-106, y la construcción de facto e ilegal, alteró los linderos, razón por la cual era recomendable, aconsejable y pertinente presentar la demanda de Deslinde.

Los demandados en la contestación de la demanda en documento de fecha 30 de mayo de 2013, afirman que ellos ejercen sobre el segundo piso de propiedad de los demandantes una mera posesión. Posesión de mala fe, posesión ilegal, posesión arbitraria y que no puede, ni debe legitimar el Juzgado 5to Civil del Circuito.

O son propietarios, o son poseedores. Las figuras son diferentes... Por esa otra razón, se oponen a la decisión del Juzgado 5to.

La construcción levantada sobre el segundo piso (placa entre piso y/o espacio aéreo), ha sido levantada de mala fe por parte de los demandados, puesto que ellos saben y tienen conciencia que construirían en terreno ajeno, y así se desprende del acervo probatorio anexo a la demanda principal, razón por la cual no deberán reconocérseles las mejoras realizadas en razón a esa mala fe, y porque además a los demandados no les asiste interés alguno en comprar una construcción que no se adecua al proyecto de ampliación pretendido en el segundo piso del inmueble de su propiedad.

### 2.3. Oposición

La parte demandada, contestó de la siguiente manera:

- Respecto de los hechos, manifiesta que un hecho es cierto, otros no le constan y los otros se atienen a lo que se pruebe.
- Expresa que, en la demanda ordinaria de oposición, hay una relación de hechos que no inciden en la línea divisoria.
- Aclaran que la colindancia entre los predios de propiedad de Rehabilitadores Asociados y Yonis Jesús Flórez Mendoza y José de Jesús Rodríguez Angulo, está por el NORTE y CENIT. A esto se refirió el Juez que decreto el deslinde, Quinto Civil del Circuito de Valledupar el 19 de junio de 2.013.
- Vale la pena igualmente expresar que ha sido permanente insistencia de Rehabilitadores Asociados pedir que se derribe el segundo y tercer piso, porque la construcción es inexistente y que esta se llevó a cabo, así como las escaleras, posteriormente a la fecha de adquisición del predio por parte de Rehabilitadores Asociados, lo que es completamente falso.
- La Juez al proferir la sentencia de deslinde y amojonamiento, estableció la colindancia por el NORTE Y OESTE, con las medidas y ahora de manera falsa, la parte opositora desdibuja lo anterior.
- A través de escrito fechado 30 de mayo de 2.013, dirigido a la Juez Quinto Civil del Circuito de Valledupar en el proceso de deslinde y amojonamiento se habló con precisión y claridad sobre las pruebas y sobre todo, a la prueba pericial y al respecto cita la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, cuando expresa: *"En los juicios de deslinde, cuando hay oscuridad y deficiencia en los títulos para fijar la línea divisoria puede invocarse por la parte interesada la posesión de la zona como elemento para la fijación de la línea"*.
- Está muy claro que las afirmaciones en la oposición en el sentido que Yonis Jesús Flórez Mendoza y José de Jesús Rodríguez Angulo construyeron sobre la placa del primer piso siete (7) consultorios y las escaleras que permite el acceso al segundo piso es falsa y lleva la intención de inducir en error al despacho, lo que es objeto de la apertura de un proceso disciplinario, porque en cada momento están reiterando lo mismo ante las autoridades, al pretender injustificadamente la inexistencia del segundo y tercer piso, la demolición de dichas obras, que no es de competencia de esta competencia.
- Hablan igualmente de una Resolución emanada de la Oficina Asesora de Planeación Municipal, pero tal vez ignoran la Resolución N° 100 del 28 de Julio del 2.014, donde se revoca el acto administrativo contenido en la Resolución No. 0022 de abril 10 de 2.012.
- De manera pues que los argumentos y afirmaciones contenidos en la demanda Ordinaria de oposición son meras conjeturas.

- Los testimonios solicitados por la parte opositora, no se les ve la necesidad de esta prueba, puesto que, si no se está de acuerdo con la línea señalada por el Juez Quinto Civil del Circuito y que es el objeto de la oposición, lo pertinente sería la designación de un nuevo perito.
- Además, los señores Rehabilitadores Asociados jamás han expresado haber ejercido posesión alguna sobre la superficie de propiedad de los demandados, sino sencillamente que no hay colindancia por inexistencia del cenit y ya se probó que esto es netamente falso.

### 3. Actuación procesal

La demanda se admitió mediante providencia de fecha 21 de agosto de 2014.

La parte demandada, fue notificada, posteriormente, otorgó poder; y contestaron la demanda.

EL Despacho, fija fecha para la realización de la audiencia consagrada en el artículo 372 Y SS. del C.G.P.

Llegado el día de la celebración de la audiencia, el Despacho en la etapa de saneamiento, considera que hay ciertas irregularidades en el proceso, como que se le imprimió un trámite escritural a la oposición, siendo lo correcto el trámite verbal, por lo anterior decreta la nulidad del auto de fecha 18 de junio de 2015, por medio del cual se abrió a prueba el proceso, sin embargo todas las pruebas controvertidas conservan su eficacia, como es el caso del peritazgo.

En consecuencia, de lo anterior se le ordena al perito complementarlo su peritaje, de conformidad a la legislación actual.

Se continúa con la realización de las audiencias, en las que se recepcionaron los interrogatorios de las partes y se escuchó al perito.

Durante la realización de las audiencias, y ante el fallecimiento del apoderado de los demandados, y teniendo en cuenta que el Despacho desconocía si el señor José de Jesús Rodríguez conocía del fallecimiento de su apoderado, se ordenó comunicar a la dirección que aparece en el expediente y requerir al señor José de Jesús Rodríguez, en el sentido que indicara, si a bien tenía delegar o designar apoderado para este proceso, para lo que se otorgó un término no superior a cinco (05) días, y allegara los respectivos poderes o en su defecto hiciera a este Despacho las manifestaciones correspondientes.

### 4. Consideraciones

No hay duda de la configuración de los denominados presupuestos procesales en este asunto, los cuales son necesarios para que válidamente se pueda tener trabada la

relación jurídico-procesal. Además, no se observa vicio con entidad anulatoria, ni las partes advirtieron durante el desarrollo de las audiencias situación irregular alguna, lo que permite proferir la decisión que en esta instancia se reclama.

Sea lo primero manifestar que, el Despacho no accede a la solicitud respetuosa realizada por el apoderado de los demandantes, en consideración a que revisada la foliatura, constan diligencia de deslinde y amojonamiento realizada por parte del Juzgado, en los predios objeto de este litigio de fechas marzo 7 de 2013, abril 10 de 2013 y 7 de mayo de 2013, infiriendo el Despacho que fue practicada la diligencia de que habla la premisa normativa en los predios.

De conformidad con los antecedentes expuestos, el problema jurídico que se debe resolver se concreta en determinar si debe prosperar la oposición presentada por la parte demandante a la diligencia de deslinde celebrada el día 9 de junio de 2013.

De conformidad con lo normado en 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 la demarcación a expensas comunes”*

El proceso de deslinde se encuentra consagrado en el Código General del Proceso en el artículo 400 y subsiguientes en los siguientes termino:

Art. 400. *“Pueden demandar el deslinde y amojonamiento el propietario pleno, el 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.*

*La demanda deberá dirigirse contra todos los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto del deslinde que aparezcan inscritos en los respectivos certificados del registrador de instrumentos públicos.”*

Art. 401. *“La demanda expresará los linderos de los distintos predios y determinará las zonas limítrofes que habrán de ser materia de la demarcación. A ella se acompañará:*

- 1. El título del derecho invocado y sendos certificados del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica de todos los inmuebles entre los cuales deba hacerse el deslinde, que se extenderá a un período de diez (10) años si fuere posible.*
- 2. Cuando fuere el caso, la prueba siquiera sumaria sobre la posesión material que ejerza el demandante. En este caso podrá solicitar que el deslinde se practique con base en los títulos del colindante.*
- 3. Un dictamen pericial en el que se determine la línea divisoria, el cual se someterá a contradicción en la forma establecida en el artículo 228.”*

Art. 402. *“De la demanda se correrá traslado al demandado por tres (3) días.*

*Los hechos que constituyen excepciones previas, la cosa juzgada y la transacción, solo podrán alegarse como fundamento de recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.”*

Art. 403. “El juez señalará fecha y hora para el deslinde y en la misma providencia prevendrá a las partes para que presenten sus títulos a más tardar el día de la diligencia, a la cual deberán concurrir además los peritos.

*En la práctica del deslinde se procederá así:*

1. Trasladado el personal al lugar en que deba efectuarse, el juez recibirá las declaraciones de los testigos que las partes presenten o que de oficio decrete, examinará los títulos para verificar los linderos que en ellos aparezcan y oír al perito o a los peritos para señalar la línea divisoria.
2. Practicadas las pruebas, si el juez encuentra que los terrenos no son colindantes, declarará por medio de auto, improcedente el deslinde; en caso contrario señalará los linderos y hará colocar mojones en los sitios en que fuere necesario para demarcar ostensiblemente la línea divisoria.
3. El juez pondrá o dejará a las partes en posesión de los respectivos terrenos con arreglo a la línea fijada. Pronunciará allí mismo sentencia declarando en firme el deslinde y ordenando cancelar la inscripción de la demanda y protocolizar el expediente en una notaría del lugar. Hecha la protocolización el notario expedirá a las partes copia del acta de la diligencia para su inscripción en el competente registro.
4. Las oposiciones a la entrega formuladas por terceros se tramitarán en la forma dispuesta en el artículo 309.”

Art. 404. “Si antes de concluir la diligencia alguna de las partes manifiesta que se opone al deslinde practicado, se aplicarán las siguientes reglas:

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.
  2. Vencido el término señalado sin que se hubiere presentado la demanda, el juez declarará desierta la oposición y ordenará las medidas indicadas en el número 3 del precedente artículo, y ejecutoriado el auto que así lo ordene, pondrá a los colindantes en posesión del sector que le corresponda según el deslinde, cuando no la tuvieren, sin que en esta diligencia pueda admitirse nueva oposición, salvo la de terceros, contemplada en el numeral 4 del artículo precedente.
  3. Presentada en tiempo la demanda, de ella se correrá traslado al demandado por diez (10) días, con notificación por estado y en adelante se seguirá el trámite del proceso verbal.
- La sentencia que en este proceso se dicte, resolverá sobre la oposición al deslinde y demás peticiones de la demanda, y si modifica la línea fijada, 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.”

El Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá, en providencia de fecha 06 de mayo de 2013, nos dice “En lo que toca con asuntos como el que actualmente concita la atención de este despacho, es sabido que “... ‘el fin principal de la acción de deslinde es el de fijar la materialidad del lindero o línea de separación entre los terrenos o predios’, (C.S.J. Sent. 14 agosto/95), de modo que conforme a su finalidad este es el camino para desatar los conflictos sobre linderos, conflictos que, en el común de los casos, dada esa insoslayable realidad, llevan consigo ocupación de franjas de terreno ajeno.”<sup>1</sup>.

Sobre este tema el Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cartagena, Sala de Decisión Civil – Familia, nos dice “Por lo tanto, el proceso tiene dos etapas, la primera de ellas, la especial, se destina a verificar la viabilidad del deslinde (arts. 400 a 403 del C.G.P.), lo

<sup>1</sup> Cfr. Trib. Sup. de Bogotá, Sala Civil, Auto del 20 de abril de 2006, MP. Dr. José Elio Fonseca Melo.

*que implica un estudio de títulos y el hecho de descartar que, amen de la vecindad, no existan construcciones medianeras y procede a la colocación de los mojones o señales respectivas, **mientras la segunda u ordinaria (artículo 404 C.G.P.)**, se dedica al estudio de la oposición formal al deslinde decretado, o sea, el proceso declara y ejecuta lo dispuesto en una misma diligencia, todo ello para zanjar de fondo la disputa, al menos ello es así cuando no hay oposición y si la hay se mantiene los bines en posesión de los sujetos procesales y se abre una nueva discusión, que al final termina indicando el lindero cuestionado.”*

Así las cosas, este Despacho solo se atenderá a lo dispuesto en la premisa normativa artículo 404 del CGP, la cual prescribe que en la demanda de oposición podrán alegar los derechos que considere tener en la zona discutida y solicitar el reconocimiento y pagos de mejoras puestas en ellas.

En el caso en estudio, de conformidad al escrito de oposición presentado por la parte demandada, tenemos que la oposición se centra en que a juicio de los demandantes

*“No se cumplió cabalmente el propósito, objeto o finalidad del Proceso de Deslinde, ya que este tipo de conflictos tiene como finalidad la de fijar los límites entre predios vecinos y colindantes, para que el operador judicial demarque con claridad y con base en los títulos escriturales. No comparten la creación del lindero entre CENIT y NADIR, en la decisión a la que se oponen, ya que este no aparece ni en las escrituras sobre las que se deben alinderar, tampoco aparece en el dictamen pericial. Además expresan que se oponen a la decisión de la adoptada en la diligencia de deslinde, por el hecho de haber reemplazado los títulos escriturales, por una presunta Promesa de Compraventa, que jamás se elevó a escritura pública y que ella no tiene entidad probatoria o legal alguna para desplazar probatoriamente las Escrituras.”*

Revisado el acervo probatorio, podemos decir, que, el demandado (señor Flores Mendoza) en una de sus declaraciones indica que el 16 de marzo compraron un área y el 9 de abril compraron otra área, que el área de 551 m<sup>2</sup> que comprendía las áreas del primer piso y segundo piso, y posteriormente lo único que se compro independiente fue el segundo piso sobre Rehabilitadores asociados con su respectiva placa del segundo piso. Indico que luego de la adquisición de los 551 m<sup>2</sup>, se hizo la verificación del área y no corresponde a 551 m<sup>2</sup> sino a 605 m<sup>2</sup>, expresando que la promesa de compraventa del 2 y 5 piso se encuentra encima de Rehabilitadores asociados.

Efectivamente, consta una promesa de compraventa de fecha abril 9 de 2007, suscrita entre Luis Eduardo Perez Ordoñez y los señores Yonis Florez Mendoza y Jose de Jesus Rodriguez Angulo, en la cual el promitente vendedor se compromete a vender la construcción levantada en obra gris en el segundo y tercer piso de rehabilitadores Asociados del Edificio Blanca Cecilia, ubicado en la calle 16 número 14 -98 con un área de construcción de 380 m<sup>2</sup> con linderos especificados en el documento. Sin embargo, no consta documental que acredite que tal negocio jurídico fue elevado a escritura pública de compraventa ni que haya sido registrada.

Ante las manifestaciones del declarante tenemos la escritura pública 1811 de marzo de 2007, en la cual consta compraventa de cuerpo cierto de Luis Eduardo Pérez Ordoñez a Yonis Jesús Flórez Mendoza y José de Jesús Rodríguez Angulo. En esta escritura se expresa que mediante escritura publica 3974 de diciembre de 1995 se aclaró la escritura publica de hipoteca inicialmente constituida, se libero y desenglobó del área inicial de 826.06 m<sup>2</sup> con un área de terreno de 307.00 m<sup>2</sup>, registrada bajo el folio 190-73891, quedando un remanente hipotecado de 551.00 m<sup>2</sup>. El vendedor transfirió un lote de terreno de 551,00 m<sup>2</sup> ubicado en la carrera 16 No. 14-98 de la ciudad de Valledupar.

Linderos:

NORTE. Con el lote No. 5 de Nelson Escalona Martinez

SUR. Con bodega de procol

ESTE. Con lote de Luis Perez Ordoñez y carrera 16 en medio

OESTE. Con terrenos de municipio de Valledupar

Con folio de matricula inmobiliaria 190-10639

Asi mismo, consta folio de matricula inmobiliaria 190-73891 en el cual consta compraventa realizada a través de escritura publica 3973 de diciembre 17 de 1996. En la escritura publica 3973 de diciembre 17 de 1996, consta que el negocio jurídico de compraventa se realiza como cuerpo cierto, inmueble lote de terreno y las mejoras en el construidas, consistentes en dos locales comerciales y una bodega, con extensión de 307 m<sup>2</sup> comprendido dentro de los siguientes linderos:

NORTE. Con lote de Luis Eduardo Perez Ordoñez

SUR. Con la bodega de Procol

ESTE. Con carrera 16 en medio

OESTE con lote de Luis Eduardo Perez Ordoñez

Folio de matrícula inmobiliaria 190-0073.891 con nomenclatura actual carrera 16 No. 14-106 de Valledupar.

En esta escritura en el folio 3 reverso se expresa “con extensión de 307 m<sup>2</sup> y alinderados así.... Linderos estos verificados por el perito del banco Arq. Ruben Dario Quintero Fuentes.

También consta una promesa de compraventa celebrada entre los demandantes y el señor Luis Eduardo Pérez Ordoñez, en la cual se establecen algunas obligaciones como vender el derecho de dominio y la posesión plena sobre dos consultorios, bodega interna y una oficina con un área de 307 m<sup>2</sup>, indicando que esos bienes hacen parte de una propiedad horizontal que consta de dos pisos, 7 consultorios, dos locales con numero de entrada 14-98 de la carrera 16. Además, establecen obligaciones sobre el sometimiento al régimen de propiedad horizontal.

De lo anterior, la interpretación a la que se llega es que efectivamente fue realizada promesa de compraventa en fecha 15 de enero de 1996, sin embargo, posterior a esta data fue protocolizada escritura publica 3973, en la cual quedo consignado la venta de cuerpo cierto y los linderos del inmueble del área de 307 m<sup>2</sup>, que, según la misma escritura, esta

área fue confirmada por el perito del banco. Así mismo, en la escritura pública debidamente registrada nada se expresó sobre obligaciones en relación a propiedad horizontal alguna.

En igual sentido, los demandados realizaron contrato de promesa de compraventa en el cual compra construcción levantada en obra gris en el segundo y tercer piso de rehabilitadores Asociados del Edificio Blanca Cecilia, ubicado en la calle 16 número 14 -98 con un área de construcción de 380 m<sup>2</sup> con linderos especificados en el documento. Sin embargo, no consta documental que acredite que tal negocio jurídico fue elevado a escritura pública de compraventa ni que haya sido registrada.

Teniendo en cuenta la Jurisprudencia a la que hemos hecho referencia en líneas anteriores, es claro para el Despacho, que en el proceso de deslinde debe realizarse un estudio minucioso de los “títulos” para efectos de determinar la colindancia de los predios y establecer la fijación de los linderos, que para este caso serían las escrituras públicas sujetas a formalidades.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el contrato de promesa de compraventa es un contrato en el cual las partes se obligan a celebrar otro contrato futuro, cuando no quieren o no pueden perfeccionar este en el momento. Entonces, la obligación fundamental que surge del contrato de compraventa, para ambos contratantes, es de hacer, y consiste en la celebración del contrato futuro, cual es la escritura pública de compraventa.

La doctrina informa que el contrato de promesa de compraventa tiene varias características, entre ellas, su finalidad es la de asegurar la celebración de un contrato futuro, pero también es un contrato provisional y transitorio. Respecto a este asunto La Corte Constitucional a la letra dice: *“Como ha quedado expuesto, para que el derecho de dominio ingrese al patrimonio de una persona, se requiere del título y el modo. Además, en materia de inmuebles se requiere que el título traslativo de dominio sea solemne<sup>2</sup>, esto es, debe otorgarse escritura pública como requisito ad substantiam actus.*

(...)

*En conclusión, el título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que, para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública.”<sup>3</sup>*

Los artículos 1760 y 1857 del código Civil, consagran:

Art. 1760. *“La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal; esta cláusula no tendrá efecto alguno.*

---

<sup>2</sup> El artículo 1500 del Código Civil establece: *“El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.”*

<sup>3</sup> Sentencia SU 454 DE 2016.

*Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del funcionario o por otra falta en la forma, valdrá como instrumento privado si estuviere firmado por las partes."*

Art. 1857. *"La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

*La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública."*

De conformidad a la Jurisprudencia antes referenciada, así como a la normatividad aplicable al caso, es claro para el Despacho, que la prueba documental idónea para establecer los linderos de los predios objeto del proceso, son las escrituras públicas de compraventa de cada uno de los predios, en razón a que las promesas de compraventa, son contratos de tipo preparatorios que, tratándose de bienes inmuebles, deben elevarse a escritura pública, y que al confrontarse los contratos de promesas de compraventa con las escrituras debidamente protocolizadas, sus contenidos difieren, sumado al hecho que la venta de la construcción levantada en obra gris de la que hablan los demandado, no fue protocolizada mediante escritura pública.

Sin perder de vista, que los contratos de promesa de compraventa pueden llevar al convencimiento de hechos, como es el caso de la posesión, y en el caso que nos ocupa hay un indicio serio de la posesión sobre un área del inmueble, sin embargo, para este caso en particular, la prueba primaria sería el dictamen pericial quien podría determinar los linderos reales en este litigio.

En el primer dictamen pericial, se determina que:

- La construcción con el predio demarcado 14-106 de la carrera 16 tiene títulos escriturales.
- En la promesa de compraventa entre los demandados y el señor Perez Ordoñez, obran únicamente los linderos establecidos según su posición geográfica, determinando su ubicación en cuanto a los linderos normales de puntos cardinales se refiere, pero en ningún momento se registran otros linderos diferentes a los relacionados anteriormente, ni se hace aclaración alguna con respecto al nadir o al cenit sobre obras ejecutadas en el predio, que necesariamente deben estar consignadas y sometidas al régimen de propiedad horizontal.
- En el registro fotográfico no se encuentra ninguna obra que sea considerada como tercer piso o tercer nivel, solamente existe la proyección del punto fijo de escaleras, que da sobre la azotea o placa de cubierta del segundo piso.
- El área superficial y el área de construcción que aparecen en la escritura publica 3973, no concuerdan con dicho procedimiento, ya que, según este, el área superficial real es de 265.22 m<sup>2</sup> y lo correspondiente al área de construcción es de 252 m<sup>2</sup>.

Expresando se encuentra en el dictamen "...los anteriores datos que se reflejan en el documento, son los siguientes: área superficial del lote 307 m<sup>2</sup> y área de construcción 380 m<sup>2</sup>, ante lo cual podemos deducir, que podría tratarse de otras áreas comunes no

establecidas legalmente en su reglamentación, precisamente por no estar consignadas y sometidas al régimen de propiedad horizontal, como lo exige la norma. Pero de todas formas son apreciaciones personales y las conclusiones que se tomen, se dejan exclusivamente a su sabio entender.”

En la aclaración, el perito expresó que la colindancia entre los dos predios esta dada porque proviene y son segregados de otro de mayor extensión, pero no aparece colindancia en cuanto al nadir y al cenit, pero que los inmuebles Rehabilitadores asociados y Ceciled poseen colindancia por el Nadir en el primer piso con obra de hall de acceso y punto fijo de escaleras que sube al segundo piso y en el cenit con consultorios sobre placa del predio Rehabilitadores Asociados que son de propiedad de Ceciled.

Es pertinente, entonces, analizar la declaración rendida por el perito designado, referente a su experticia, así: Inicia su declaración el perito manifestando que hay un problema en las áreas, en razón a que en la época que se hizo el deslinde no existía curaduría, los desenglobe lo hacían “tinterillos”. Dice que el antiguo dueño, hizo desenglobe de unas escrituras que tenían 828.06 mts<sup>2</sup> y deslindó 307, por sumatoria debían quedar 521.06, pero hicieron unas escrituras como si estuviera vendiendo 551 mts<sup>2</sup>, mas de lo que era realmente. Expresa que en la visita que hizo al inmueble comprobó las áreas y en realidad el lote de mayor extensión es de 826.06, es lo que realmente existe, al deslinda 307 no puede quedar 551.

Posteriormente los demandados hicieron una aclaración de área sumándole 60 mts<sup>2</sup> quedando su lote de 600 y algo de metros, cosa que es falsa, no tiene esa área en realidad, dice que las áreas son las que consignó en le peritazgo y son las que hay en el terreno. En cuanto al área, la venta a los demandantes dice de forma generalizada dos locales comerciales y una bodega, no dice área, en la parte de arriba de estos locales hay una placa de concreto adecuada para segundo piso, tiene columnas, pero no tiene cubierta, no esta preparada para ser habitable en ese momento. Dice que quedó una circulación en desuso, porque esa circulación conducía al segundo piso, pero con el segundo piso no estaba habilitado, no estaba en uso.

En la escritura de los demandados no aparece área de construcción por ningún lado, y si hubiera habido ahí la promesa de compraventa no es un título. Seria valida la promesa si se viese reflejada en la escritura, pero no se refleja. Esto es referente al terreno.

En el segundo punto con respecto al área de construcción, se encontró que la escritura de los demandantes habla de unos locales y la de los demandados habla solamente de unos lotes, dice que a ellos no le vendieron ningún derecho de área del cenit o del nadir, o hubo nada de eso en la venta solo habla de un lote de terreno. La cubierta de ellos dos locales era la placa, esta tenia unas columnas arriba, que después como no estaban en uso fue invadida por los demandados, allí fue donde se inicio el litigio sobre el área que estaba arriba.

Manifiesta el perito que ninguna de las dos construcciones está legalizada, así aparezcan en escrituras, no tiene licencia de la curaduría y esta se lleva a la Notaria para modificar la escritura. Los documentos que se tuvieron en cuenta para hacer el peritaje

fueron los documentos de planeación municipal, dice el perito que ha habido muchas circunstancias que dicen que ha habido una invasión al derecho que tienen los demandantes a su espacio aéreo. Si reglamenta propiedad horizontal, no es posible que los demandados tengan propiedad sobre el predio de los demandantes (la parte de arriba).

Sobre la forma de los lotes, dice el perito que estos tradicionalmente son cuadrados, rectangulares etc., porque este es el racionalismo de la construcción, dice que los demandados, tiene como una península que se mete al lote de los demandantes, si ellos van a hacer una estructura de diez u once pisos, en esa puntica es imposible, es aparte tendrían que desecharla y a su vez los demandantes tienen un golfo, tampoco pueden construir. En cuanto a la parte económica, a ninguno de los dos les conviene tener un reglamento de propiedad horizontal, ya que ninguno de los dos va a poder hacer un edificio, los demandados no podrían construir, ni intervenir la edificación sin permiso de los demandantes, lo mismo los demandantes, ni tampoco podrían dividir la propiedad para independizar cada lote. Expresa que se está perjudicando la propiedad si hubiese un reglamento estarían limitados.

El Despacho pregunta, cuales fueron las escrituras que confrontó. El perito responde que las que están en el expediente: La 2450 de 1192, venta de Amaris al señor Luis Pérez. Escritura 3974 de 1995, Luis Pérez hace un desenglobe de 828 deslinda 307, quedando remanente de 521.06, aquí se comete el primer error porque se escribe 551, aumentando 30 mts. Escritura 3973 de 1996 compraventa a los demandantes, en esta se habla del lote mas las mejoras, dos locales comerciales y una bodega, lote de 307 mts. Al hacer el levantamiento actualmente resulta que a los demandantes le faltan 30 mts que están en la escritura, pero no los tiene porque estos están en la circulación de acceso que es una franja que esta en el plano anchurada, diferente a los otros, y el punto de escalera, esta área es de 30 mts exactamente, entonces ahí es donde se inicia el problema de que el señor Ordoñez, vendió esos 30 mts dos veces. Esos 30 metros de vendieron dos veces. Dice que solo hay una discrepancia de 30 metros, esta es una discrepancia, la otra se verá mas adelante que es la construcción.

El Despacho pregunta al perito si hizo una visita al predio, y si hizo una medición, entonces cual es el área que existe. El perito contesta que el área que realmente existe es la que vendió Amaris, en la primera escritura, la 2450, esa es el área real que hay en el terreno, la medición que hizo coincide con el área de esa escritura. Se pregunta al perito por la corrección de área de los demandados. El perito contesta que hay una aclaración de 60 mts, escritura 0773 de junio de 2007, corrección de área, pasa de 551 mts a 605 mts 2, aumento 54 mts. El Despacho pregunta al perito si esos 54 metros existen físicamente. El perito responde que no existen.

El Despacho manifiesta que se habla de un segundo piso, con una cubierta que no estaba habitable, se pregunta al perito cuando fue habitable este. El perito contesta que en las investigaciones que hizo logró contactar a uno de los testigos y le preguntó sobre las fechas y para saber cual era la situación, él le comentó que ahí había esa circulación, y arriba había unas columnas, no había cubierta, solo estaban los locales de abajo para la época que le vendió a los demandantes, por eso supo que no había construcción, cuando los demandados compraron, pero si estaba habilitada la placa para un segundo o tercer

piso. Indicó que lo que incentivó a los demandados a ocupar esa área fue la promesa de compraventa que hizo por error el señor Luis Pérez Ordoñez, con un compromiso a futuro de hacer un reglamento de propiedad horizontal, pero ese no es el procedimiento, no se vende con una promesa de reglamento, primero se hace el reglamento y después se hace la escritura, ni se puede vender nadi ni cenit y por eso se deduce que fue invadido, se concluye que es invadido.

En el peritaje que hizo José Gregorio Hernández, también dice que sin el reglamento de propiedad horizontal, los demandados no pueden reclamar esa propiedad. A la misma conclusión llega el arquitecto Enrique Valle, que es el anterior perito, que dice que sin el reglamento no hay derecho a esa propiedad del nadi ni del cenit. Es el tercero que afirma esa cuestión. El Despacho pregunta si en la escritura de los demandados, no aparece área de construcción, el perito responde que en la escritura 1811 de 2007, Luis Pérez Ordoñez, le vendió a Yonis Flórez y José Rodríguez, esta o habla ni de mejoras ni de área construida, pero en la que Pérez Ordoñez le vende a los demandantes, si aparece construcción referenciada en la escritura 3973 de 1996.

Se solicita al perito que aclare porque dice que las construcciones no están legalizadas. El perito manifiesta que una construcción no está legalizada, cuando en su escritura solo aparece como si fuera un lote. Para que este legalizada debe tener licencia de construcción o licencia de reconocimiento de construcción. Con esta licencia que emite la curaduría se legaliza la escritura y se incluye en ella el área construida. Dice que la construcción que tienen los demandados, sacaron licencia del primer piso, pero no hicieron el trámite siguiente que es llevarlo a la notaria para que quedara registrada esa área y hacer una modificación de la escritura donde incluyera el área construida.

Posteriormente se le solicita al perito aclarar cuál es el problema en relación con la forma de los lotes. Indica el perito que hay dos planos: uno el área de deslinde y el otro levantamiento topográfico área en litigio división lote urbano. El perito hace un análisis del plano aportado y dice que, para hacer una estructura, hay que bordear esa área y en cuanto a la forma racional de una estructura, es una dificultad muy grande, el lote queda inservible, como lote si le quitan esa área y es precisamente los 30 mts que les faltan a los demandantes y los 30 mts de mas que tiene los demandados, es esa área precisamente. Perjudica a ambas partes, si los demandados van a hacer un edificio ahí les sobra un piso, ahí no pueden hacer nada, ¿dónde ponen las columnas? Etc.

El apoderado de la parte demandante, pregunta al perito si se ratifica bajo juramento que el contenido del peritazgo corresponde a la verdad. El perito contesta que, si se ratifica en su informe, y que esté ligado a lo que es correcto según su criterio. Se pregunta al perito cuanto tiempo demoró realizando la experticia, que trabajo realizó de campo, detalles y fundamento factico del peritazgo. El perito contesta que se demoró unos días estudiando el expediente, leyendo los informes rendidos, analizando escrituras, statu quo, los conceptos de planeación, el anterior peritaje, el concepto de José Gregorio Hernández, que trabajó en planeación y en curadurías.

También comprobó las áreas en el terreno, tomó medidas del área construida, la confrontó con las áreas de la escritura y llegó a la conclusión de que había errores de áreas.

Después del informe logró concluir que no existía construcción cuando le vendieron a los demandados, no había construcción en el segundo piso, había una estructura, pero no estaba habilitada. El apoderado de la parte demandante pregunta al perito si encontró en el expediente algún trámite o querrela policiva. El perito responde que encontró varios apuntes sobre un statu quo que no se cumplió.

Se pregunta al perito que informe al Despacho si en el estudio físico del expediente encontró alguna decisión de curaduría respecto a decretar un statu quo de la obra que se está revisando en esa época. El perito contesta que no, porque la curaduría no es el ente encargado de decretar statu quo, ellos simplemente emiten licencias, pero planeación si comprobó el statu quo, que hizo el inspector de policía y encontró que este había sido violado, y que además la licencia de construcción que había sido tramitada en curaduría solo se refería al primer piso y había excedido el área en un segundo piso. Eso se comprobó en esa inspección de planeación.

Se solicitó al perito que informara que lo llevó a conceptuar en el dictamen rendido que los demandados habían invadido un área de 30 mts<sup>2</sup> en el primer piso, zona de circulación, que conlleva al segundo piso del inmueble de la carrera 16 14 - 106 de propiedad de los demandantes. El perito contesta que primero: la cuestión de las áreas no cuadraba y segundo: no hay un reglamento de propiedad horizontal que es un requisito sin el cual no puede estar legalizada la construcción de los demandados en el segundo piso. El derecho lo tiene los demandantes sobre esa área.

Se solicita al perito describa que área fue invadida. El perito contesta que el área invadida en el lote es el área de circulación horizontal que es el acceso, una franja delgada y el punto de escalera, que son 30 mts que están señalados en el plano y la otra área invadida es la parte de arriba de la construcción que compraron los demandantes, como la cubierta era una placa de concreto aguantaba hacer cualquier cosa, en el segundo piso y tenía columnas suficientemente reforzada para hacer una placa adicional. Expresa el perito que si hubiese encontrado algún aparte en alguna de las escrituras que se refiriese a la propiedad horizontal, su concepto hubiese cambiado, solo en la promesa de compraventa que un compromiso futuro de propiedad horizontal y así no se puede hacer porque para hacer el reglamento, tiene que tener la firma y el visto bueno de los demandantes y estos no le van a dar ese visto bueno, a que le invadan la parte de arriba.

El apoderado de la parte demandante manifiesta al perito, que en vista a que se refiere al dictamen de planeación, indique al Despacho que arrojó esos informes en relación con las obras construidas en el segundo piso. El perito contesta que tiene entendido según el expediente que hubo una multa a los demandados, y si hay una multa es porque hay una infracción. Se pregunta al perito que documentos tuvo en cuenta para realizar el plano donde se visualizan las áreas invadidas que permitirían un deslinde y amojonamiento al interior del presente proceso y porque no se tiene en cuenta los demás documentos o demás escrituras que se le pusieron a su consideración. El perito contesta que tuvo en cuenta lo que está consignado en las escrituras y como dijo anteriormente en la venta que se hizo a los demandados no dice construcción y solo habla de locales y por las facturas que presentan las construcciones y por edad, esa construcción de los

demandantes tiene más de 30 años. 30 años aproximadamente. Que toda construcción presenta un deterioro natural según la edad y en base a esa patología de la construcción, es que se determina la edad de la construcción. Las construcciones que hay arriba son mas nuevas, es mas los demandados en la construcción que no invadieron hay diferentes tipos de ladrillo, de mohosidad en la construcción, y el olor del concreto es diferente. Eso le indica que las construcciones fueron hechas posterior a a venta de los demandantes.

Se pregunta, si los demandados tienen un predio colindante con los demandantes. El perito contesta que sí. Se pregunta, si los demandados construyeron un segundo piso sobre su propio predio. El perito contesta que sí construyeron sobre el predio de ellos y sobre el predio vecino. Se pregunta, si al existir la placa ellos se corrieron e invadieron la construcción de los demandantes. El perito contesta que exactamente en el segundo piso tomaron también lo de los demandantes.

Se pregunta al perito manifieste si en la escritura de venta a los demandantes el alinderamiento esta por nadir o cenit, y se habla de una construcción de un segundo piso física. El perito contesta que no existe en las escrituras ninguna referencia a nadir ni cenit.

El apoderado de la parte demandada le solicita al perito que diga al Despacho si tiene conocimiento que el señor Luis Eduardo Pérez Ordoñez le vendió a Rehabilitadores Asociados dos locales comerciales y una bodega en el área de terreno como cuerpo cierto como reza la promesa de venta y escritura de acuerdo a la clausula tercera de la compraventa. El perito contesta que no tiene conocimiento que le vendió 307 mts<sup>2</sup> dos locales comerciales y una bodega, eso es lo que sabe. Se pregunta al perito que, si manifestó que había estudiado detalladamente las compraventas y escrituras, porque o sabe que las clausula tercera de la compraventa habla sobre cuerpo cierto. El perito contestó que en la escritura esta como un cuerpo cierto, pero esta hablando de un área, el cuerpo cierto es un término ambiguo, lo preciso es el área.

Se pregunta al perito porque en la nota primera de su dictamen se manifiesta que el área de rehabilitadores no encaja con las medidas reales del predio sabiendo que Luis Pérez Ordoñez le vende a las partes separadamente en el año 96 a los demandantes y en el 2007 a los demandados. El perito manifiesta que ahí hay un error de suma, aritmético, porque si Amaris le vende 826.06 mts<sup>2</sup>, medida correcta, porque al desenglobar 307 tiene que quedar 521.06 mts<sup>2</sup>. No puede quedar 551, porque no encaja la suma. Eso es un punto que es aritmético. La única escritura con las áreas correctas es en la que Amaris vende al señor Luis Pérez. En la escritura de desenglobe nació el error.

Se solicita al perito diga al Despacho según la nota cuarta del dictamen en que se basa para afirmar que la licencia de construcción desbordó la ejecución de lo permitido, ósea, mas de lo debido, si es cierto que el demandado adquirió el inmueble como obra negra y ya existían los siete consultorios y las dos bodegas. El perito contesta que en la escritura no aparece cuando le vende Pérez Ordoñez a los demandados, no aparece los locales que existían y el que dice que excedieron el área de construcción de la licencia es la oficina de planeación, porque sacaron licencia para el primer piso y construyeron en el segundo.

Manifiesta el apoderado de la parte demandada, que según resolución 100, se revocaron todas las anteriores, y no hubo sanción para los demandados, pregunta al perito que tiene que decir al respecto. El perito contesta que lo de la resolución 100, no le concierne resolverla, eso no va a cambiar el concepto del peritazgo, eso no influye, es un problema de una sanción que la quitaron, pero no sabe las razones porque las quitaron, pero eso no anula las escrituras, ni la realidad que hay sobre la posesión indebida del área de los demandantes. Se solicita al perito si tiene conocimiento que la construcción que se encuentra en el segundo piso de Rehabilitadores se encontraba construida antes de la venta de los predios a Rehabilitadores y los demandados, o la construcción la realizaron los demandantes como lo manifiestan ellos, que colocaron unas escaleras en la calle y así de esa forma realiza la construcción de segundo piso. El perito contesta que no, la construcción que había era una placa que era la cubierta de los demandantes y una escalera, eso existía cuando le vendieron y ellos no la utilizaron porque el espacio de arriba no estaba habilitado para habitarlo.

Se pregunta al perito que diga al Despacho, si al momento de hacer el peritazgo cual y por donde es el acceso de rehabilitadores al segundo y tercer piso del edificio. El perito responde que el acceso de rehabilitadores no lo tiene porque fue invadido, ese es el área que precisamente son los 30 mts que le hacen falta a rehabilitadores, ellos nunca los utilizaron, pero en la escritura aparece que esa área es de ellos. Se pregunta al perito que manifieste al Despacho en que se basa para afirmar que los demandados ocupan ilegalmente la zona del pasillo del edificio, como logró establecerlo. El perito responde que el área, el cuadro de área, y las áreas encontradas, y que precisamente la coincidencia sean los 30 metros de mas que le vende Pérez Ordoñez a los demandados, que son los 30 metros que le faltan a los demandantes, ahí se establece que esa área es de los demandantes y como dicen los demandados, la colindancia diría en línea quebrada, y ahí no habla de línea quebrada, entonces es en línea recta, cuando se trata de línea quebrada el lindero tiene que especificarlo. Entre demandantes y demandados no hay colindancia en línea quebrada.

Se pregunta al perito que diga al despacho, si lo sabe desde cuando tiene posesión rehabilitadores del área de pasillos y escaleras del edificio de la litis de acuerdo a su visita. El perito responde que ellos tienen la posesión desde que le vendieron, pero no la han utilizado porque no la necesitaban, ellos eran poseedores por escritura de esa área. Se pregunta al perito que diga al despacho porque afirma que Luis Pérez le vendió el segundo y tercer piso a Otto Pérez y otros como aparece en el N° 9 del dictamen. El perito contesta que en su informe no dice que se vendió segundo y tercer piso, porque no existían cuando eso.

Se pregunta al perito que diga al despacho si el en respuesta anterior manifestó que la patología de la construcción no la hizo, sino que escuchó a uno de los testigos. El perito contesta que no basó su informe en lo que le dijo el testigo, lo basó en la patología, el testigo fue para corroborar lo que estaba pensando, se encontró el testigo ocasionalmente cuando hacia la visita a los predios. Aclara que no basó su dictamen en lo que el testigo dijera. Se pregunta al perito en que parte del dictamen se refiere a la patología. El perito contesta que en el informe no manifiesta la patología, porque consideró que no era relevante, pero si existe en la parte de la culata de los demandados, ahí se ven varias

etapas y varias “mosifactoras” de concreto diferentes y en base a eso estableció que edad tenían esas construcciones, por otro lado, en las escrituras también se consigna eso.

Con fundamento en lo anterior, suele suceder en el medio judicial que algunos litigios deben dirimirse, no tanto con base en los conocimientos jurídicos del juez, sino con apoyo en determinadas opiniones o conceptos técnicos de personas especialmente calificadas que ilustran o asesoran al operador jurídico en temas o asuntos específicos en los cuales no es experto. Porque, por la naturaleza misma de este pleito (un deslinde y amojonamiento, con oposición a la línea divisoria trazada, respecto de dos lotes que comparten construcciones), la solución no parece fácil, pues cualquiera sea el dictamen que se rinda, siempre, sin excepción, será pasible de críticas y objeciones.

De acuerdo a la diligencia de marzo 7 de 2013, quedo consignado en acta que los predios eran colindantes, y de los dictámenes aportados se establecen que existe colindancia. Se hace necesario puntualizar que el artículo 228 del CGP prescribe que no habrá lugar a tramite especial de objeción del dictamen por error grave.

Los dictámenes determinan que el área superficial y el área de construcción que aparecen en las escrituras no concuerdan; en el inmueble de los demandantes, en un dictamen se establece un área de 265. 22 m<sup>2</sup> y en el otro 277 m<sup>2</sup> y, y en el inmueble de los demandados, un dictamen considera una diferencia de 551 m<sup>2</sup> a 521 m<sup>2</sup>. Los dictámenes concuerdan que solo se encuentra construido un segundo piso y no un tercero, y que en la documental aportada no se determinan nadir ni cenit.

Considera esta Judicatura que el primer dictamen, si bien es cierto es claro y preciso, también lo es que no cuenta con la solidez y exhaustividad necesaria, ya que al referirse al área superficial del lote 307 m<sup>2</sup> y área de construcción 380 m<sup>2</sup>, indico que podría tratarse de otras áreas comunes no establecidas legalmente en su reglamentación, precisamente por no estar consignadas y sometidas al régimen de propiedad horizontal, como lo exige la norma, pero que eran solo apreciaciones personales.

El dictamen ordenado por el Despacho es mas completo, y exhaustivo, con precisiones en sus conclusiones, sin embargo, plantea dos cabidas y linderos: una según levantamiento topográfico de los inmuebles en litigio y, otra, según propuesta de deslinde y amojonamiento. Observando el Despacho que en la segunda propuesta, fija linderos y cabidas del área del predio de los demandantes en 307 m<sup>2</sup> cuando, en el levantamiento topográfico expreso que eran 277 m<sup>2</sup> y, en la determinación de los linderos según levantamiento topográfico, el área de los linderos del inmueble de los demandados es de 551 m<sup>2</sup>, cuando había manifestado dentro de sus consideraciones y argumentos, que el predio del los demandados tenia 521 m<sup>2</sup>, en atención a que era imposible que se hubiere comprado 551 m<sup>2</sup> cuando el área remanente del desenglobe era 521 m<sup>2</sup>.

Así las cosas, de conformidad al principio de congruencia consagrado 281 del CGP, el Despacho tendrá en cuenta las cabidas y linderos según los títulos de propiedad de los inmuebles en litigio, en tanto, que efectivamente existen diferencias en las áreas en los dos inmuebles, una de 307 m<sup>2</sup> a 277 m<sup>2</sup> y la otra de 551 a 521 m<sup>2</sup>, y discusiones en torno a construcciones que, presuntamente, no están legalizadas, y el ultimo dictamen pericial, en

la propuesta de deslinde y amojonamiento en cabidas y linderos, establece que el área del predio de los demandantes es de 307 m<sup>2</sup>, habiendo indicado que ese no era el metraje real, y establece como el área del predio de los demandados en 521 m<sup>2</sup>, cuando indica que no era el metraje real.

En esta oposición se plantearon pretensiones ajenas al proceso de deslinde y amojonamiento, como dejar sin efectos jurídicos la providencia judicial de fecha 19 de junio de 2013, la licencia de construcción otorgada por las autoridades locales, excede con creces lo autorizado, que no cumplió con lo autorizado, que es violatoria de las normas urbanísticas, razón por la que invade el espacio aéreo o Cenit de propiedad de los actores, que la construcción elevada sobre el CENIT y el NADIR, del predio de propiedad de los actores, sea derribada, y hechos relativos a la posesión y diferencias superficiarias, que son otras la vías indicadas para debatir sobre ello, no corresponden estas a la esencia de la oposición a la diligencia de deslinde y amojonamiento, en tanto, la oposición resuelve sobre los fundamentos de la oposición y mantener o modificar las líneas divisorias de los predios colindantes.

Así mismo se advierte que la parte demandada no presentó excepciones de merito que deba resolver el Despacho, si bien es cierto se opone a las pretensiones de la oposición, no presenta ningún medio exceptivo en la oposición, por lo que de conformidad al acervo probatorio allegado, se decide.

#### DECISION

En atención a los anteriores argumentos, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

#### RESUELVE

PRIMERO: Declarar prospera la oposición a los linderos fijados en decisión de fecha diecinueve (19) de junio de 2013 proferida por el Juzgado Quinto civil del Circuito de Valledupar, por las razones expuesta en el contenido de la providencia.

SEGUNDO. Declárese determinar que los linderos de los predios identificados con matrículas inmobiliarias 190-73891 y 190-10639 son los establecidos en la escritura publicas N 3973 del 17 de diciembre de 1996 (NORTE. - Con lote de Luis Eduardo Pérez Ordoñez; SUR. - Con la bodega de Procol; ESTE. - Con carrera 16 en medio; y OESTE. - Con lote de Luis Eduardo Pérez Ordoñez) y 1811 del 16 de marzo de 2007 (por el NORTE. Con lote No. 5 de Nelson Escalona Martínez; por el SUR: Con bodega de Procol por el ESTE: Con lote de Luis Pérez Ordoñez y carrera 16 en medio por el OESTE: Con terrenos del municipio de Valledupar).

TERCERO: Ordénese la entrega a los colindantes de los respectivos terrenos, registro del acta y protocolización del expediente, una vez en firma esta sentencia.

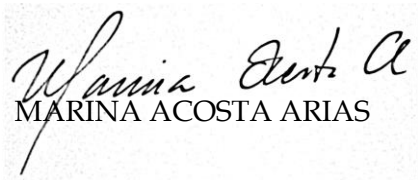
CUARTO. Condese en costas a la parte demandante. Tásense por secretaria, si se encontraren acreditadas. Fíjense como agencias en derecho la suma de dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

CUARTO. Levántese las medidas cautelares practicadas. Ofíciase en tal sentido, una vez ejecutoriada la providencia.

QUINTO. Notifíquese esta providencia de conformidad con lo establecido en el Art. 295 del Código General del Proceso y 9 de la Ley 2213 de 2022.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Juez,

  
MARINA ACOSTA ARIAS

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO<br>DE VALLEDUPAR |
| En estado                                           |
| No. _____ Hoy _____ se                              |
| notificó a las partes el auto que antecede          |
| (Art. 295 del C.G.P.                                |
| ANA MARIA CHACIN LURAN                              |
| Secretaria                                          |