Proceso No. 2018-495

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintiocho (28) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Escuchados los alegados procede el despacho a dar cumplimiento a lo establecido en el art. 373 del C.G. de P.C dictando la sentencia que en derecho corresponda y, en virtud a que no se encuentra causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada.

ANTECEDENTES.-

LA DEMANDA:

Mediante escrito que por reparto correspondió a este despacho judicial y por intermedio de procurador judicial constituido para el efecto TERESA ESPEJO MARTIN con cédula No. 21.003.420 y BENJAMIN MORENO BERMUDEZ identificado con la cédula No. 3096156, por intermedio de apoderado judicial promovió demanda Verbal de deslinde y amojonamiento en contra de ***NIDIA ROSARIO AREVALO con CÉDULA No. 20.625.883, LUIS ANTONIO GARZON RODRIGUEZ con CÉDULA No Y MARIA ISABEL BEJARANO BARRERA con CÉDULA No****, con el fin de que se decrete (SERALTA QUE LOS HECHOS TRANSCRITOS Y LAS PRETENSIONES corresponden a la reforma de la demanda, presentada el 30 de abril del 2019- :*

1. *" Que con citación y audiencia de la parte demandada, se sirva practicar el DESLINDE Y AMOJONAMIENTO del inmueble de propiedad y posesión de la parte demandante, a fin de que en la sentencia se declare, o se establezca que el inmueble de propiedad de los demandantes TERESA ESPEJO MARTIN Y BENJAMIN MORENO BERMUDEZ, ubicado en la calle 42 F SUR N° 89 C – 22 de BOGOTÁ D.C., distinguido con la Matrícula Inmobiliaria número 50 S - 1001240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Con la cédula catastral 42 FS 103 3, CHIP: AAA0138DRDM, se determina dentro de los siguientes linderos:*
   POR EL NORTE: En extensión de seis punto cero metros (6,00 mts), limita con lo que antes era el lote número 22 de la misma manzana, hoy con el inmueble ubicado en la calle 42 D sur N° 89 C – 27 de Bogotá D. C., actualmente de propiedad de la demandada NIDIA ROSARIO ARÉVALO ……..
   POR EL SUR: En extensión de seis punto cero metros (6,00 mts), limita con lo que antes era vía vehicular, hoy calle 42 F sur de Bogotá D.C. ……..
   POR EL ORIENTE: En extensión de diecisiete punto ochenta centímetros (17.80 mts), limita con lo que antes era el lote número 2 de la misma manzana, hoy con el inmueble ubicado en la calle 42 F sur N° 89 C – 16 de Bogotá D. C., actualmente de propiedad del demandado LUIS ANTONIO GARZÓN RODRIGUEZ……
   POR EL OCCIDENTE: En extensión de diecisiete punto setenta centímetros (17.70 mts), limita con lo que antes era el lote número 4 de la misma manzana, hoy con el inmueble ubicado en la calle 42 F sur N° 89 C – 28 de Bogotá D. C., actualmente de propiedad de la demandada MARIA ISABEL BEJARANO BARRERA ……

2. *Que como consecuencia se declare, o se establezca que el área superficiaria del inmueble, determinado anteriormente es de 106.5 M2.*

3. *Que se ORDENE a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur, que se efectúe la correspondiente, corrección y actualización, de los linderos, colindantes, y área, del inmueble objeto de Deslinde, y que se efectúen las*

correspondientes anotaciones en el folio de la Matrícula Inmobiliaria número 50 S - 1001240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.

4. *Que igualmente, se ordene a Catastro Distrital, y demás entidades Distritales, a quien le competa, que se efectúe la correspondiente, corrección y actualización, de los linderos, colindantes, y área, del inmueble objeto de Deslinde.*

5. *Que se ordene la expedición de copias auténticas del acta de la diligencia, de la sentencia, de las decisiones que en ella se tomen, y demás piezas procesales, en tres (3) juegos, con destino a Registro, Catastro, y posterior protocolización.*

6. *Que se ordene la protocolización del expediente, o de las copias auténticas del acta de la diligencia, de la sentencia, de las decisiones que en ella se tomen, y demás piezas procesales, según fuere el caso, en la Notaría 53 de Bogotá D.C.*

7. *Sírvase ordenar la inscripción de la presente demanda en en el folio de la Matrícula Inmobiliaria número 50S - 1001240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.*

8. *Sírvase ordenar la inscripción de la SENTENCIA en en el folio de la Matrícula Inmobiliaria número 50S - 1001240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.*

9. *Que en el evento de presentarse oposición formal, SE CONDENE EN COSTAS a quien se opusiere.*

10. *Que en el evento de no presentarse oposición, total, o parcial, o que no prosperare la oposición a los linderos y área indicados en la presente demanda, sírvase Señor Juez, declarar en firme el deslinde pronunciado allí mismo sentencia favorable a la parte demandante.*

11. *Sírvase Señor Juez reconocerme personería para actuar."*

Los hechos en que se fundamentan las pretensiones se señalaron en la demanda.

"

1. *Mis poderdantes TERESA ESPEJO MARTIN y BENJAMÍN MORENO BERMÚDEZ, por medio de la escritura pública número 320 del 03 de febrero de 2015, de la Notaría 53 de Bogotá D.C., adquirieron por compra, el inmueble objeto de deslinde, determinado anteriormente en las pretensiones de la presente demanda, y a partir de dicha fecha, 03 de febrero de 2015 vienen ejerciendo la posesión real y material con ánimo de señor y dueño, y el dominio sobre inmueble en mención.*

2. *Mis poderdantes TERESA ESPEJO MARTIN y BENJAMÍN MORENO BERMÚDEZ, solicitaron el otorgamiento de una Licencia de Construcción, para edificar el tercer (3°) piso, de su inmueble, antes mencionado, ubicado en la calle 42 F SUR N° 89 C – 22 de Bogotá D.C., distinguido con la Matrícula Inmobiliaria número 50 S - 1001240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Con la cédula catastral 42 FS 103 3, CHIP: AAA0138DRDM, y la Curaduría NO les otorgó dicha licencia porque al revisar los documentos aportados con los planos Distritales, NO coinciden los linderos y el área indicados en la escritura pública de adquisición número 320 del 03 de febrero de 2015 de la Notaría 53 de Bogotá D.C., con los linderos y área del plano de la Manzana Catastral, de Bogotá D.C.,.*

3. *En la CURADURÍA les indicaron que debían de solicitar ante LA UNIDAD DE CATASTRO DISTRITAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., una certificación de cabida y linderos.*

4. *Acatando la sugerencia de la Curaduría, mis poderdantes TERESA ESPEJO MARTIN y BENJAMÍN MORENO BERMÚDEZ, solicitaron ante LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., la expedición de la correspondiente certificación de cabida y linderos.*

5. *En respuesta a la solicitud en mención, LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., mediante acto administrativo número 551201 de fecha 31 de mayo de 2018, NO SOLO NEGÓ LA CERTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS, solicitada, por existir diferencia entre los linderos y el área indicados en la mencionada escritura pública de adquisición número 320 del 03 de febrero de 2015, de la Notaría 53 de Bogotá D.C., con los linderos y área del plano de la Manzana Catastral, de Bogotá D.C., SINO que además verbalmente le indicó a mi poderdante que ella debía adelantar un proceso de Deslinde y Amojonamiento. Lo cual, consta en manuscrito marginal del mencionado acto administrativo, donde dice: "…proceso: Deslinde Juzgado Civil…".*

6. *El mencionado acto administrativo número 551201 de fecha 31 de mayo de 2018, LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., en la parte final de la primera página, en el título "… I. FUNDAMENTOS…", dice: "… **No es viable la expedición de la certificación de cabida y linderos** por cuanto una vez revisada la solicitud y efectuado el estudio correspondiente se encuentra que:*
   Como resultado de la verificación cartográfica, se reportan los siguientes linderos: Norte en distancia de 6.0 metros. Sur que es el frente del predio en distancia de 6.0 metros. Oriente en distancia de 17.8 metros y por el Occidente en distancia de 17.7 metros y un área de 106,5 M2….
   (Luego, continúa por el respaldo o pagina 2, diciendo lo siguiente)
   Asimismo de acuerdo con los documentos jurídicos aportados, para este caso la escritura de compraventa No. 320 /2015- 02 -03 Notaría 53 de Bogotá, se tiene como descripción de linderos y área "… lote de terreno… el cual tiene un área superficiaria de 90 M2; comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición que se cita más adelante así: Por El Norte: en extensión de 6.00 metros, con el lote número 22 de la misma manzana. Por el Sur: en extensión de 6.00 metros, con vía vehicular. Por el Oriente: en extensión de 15.0 metros, con el lote número 2 de la misma manzana. Por el Occidente: en extensión de 15.0 metros, con el lote número 4 de la misma manzana. …".
   Al presentarse la diferencia expuesta anteriormente entre los linderos físicos y los contenidos en los documentos jurídicos, no es posible expedir la certificación de cabida y linderos…".

7. *Por lo expuesto anteriormente, presento la demanda en contra de las siguientes personas naturales NIDIA ROSARIO ARÉVALO, LUIS ANTONIO GARZÓN RODRIGUEZ, Y MARIA ISABEL BEJARANO BARRERA, toda vez que, según los certificados de tradición y libertad, adjuntos, son los DUEÑOS O PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES QUE LIMITAN O COLINDAN CON EL INMUEBLE DE MIS PODERDANTES, a fin de que previos los trámites consignados en el CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, en sentencia se declare o se establezca que el inmueble de propiedad de los demandantes TERESA ESPEJO MARTIN Y BENJAMIN MORENO BERMUDEZ, ubicado en la calle 42 F SUR N° 89 C – 22 de BOGOTÁ D.C., distinguido con la Matrícula Inmobiliaria número 50 S - 1001240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Con la cédula catastral 42 FS 103 3, CHIP: AAA0138DRDM, queda determinado dentro de los siguientes linderos, así: POR EL NORTE: En extensión de seis punto cero metros (6,00 mts), limita con lo que antes era el lote número 22 de la misma manzana, hoy con el inmueble ubicado en la calle 42 D sur N° 89 C – 27 de Bogotá D. C. , actualmente de propiedad del demandado NIDIA ROSARIO ARÉVALO …… POR EL SUR: En extensión de seis punto cero metros (6,00 mts), limita con lo que antes era vía vehicular, hoy calle 42 F sur de Bogotá D.C. …….. POR EL ORIENTE: En extensión de*

diecisiete punto ochenta centímetros (17.80 mts), limita con lo que antes era el lote número 2 de la misma manzana, hoy con el inmueble ubicado en la calle 42 F sur N° 89 C – 16 de Bogotá D. C., actualmente de propiedad del demandado LUIS ANTONIO GARZÓN RODRIGUEZ…… POR EL OCCIDENTE: En extensión de diecisiete punto setenta centímetros (17.70 mts), limita con lo que antes era el lote número 4 de la misma manzana, hoy con el inmueble ubicado en la calle 42 F sur N° 89 C – 28 de Bogotá D. C., actualmente de propiedad de la demandada MARIA ISABEL BEJARANO BARRERA …… Y Que como consecuencia se declare, o se establezca que el área superficiaria del inmueble, determinado anteriormente es de 106.5 M2.

8. *DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 3 DEL ARTÍCULO 401 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO adjunto el DICTAMEN PERICIAL rendido por el perito ANÍBAL SANDOVAL RAMÍREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.129.699, perteneciente a la lista de AUXILIARES DE LA JUSTICIA, nombrado por el Consejo Superior de la Judicatura, como PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, inscrito en LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS "CORPOLONJAS DE COLOMBIA", como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-02083, y Registro Nacional de AVALUADOR, T. No. SOO24034, vigente hasta el quince (15) de Diciembre de dos mil diecinueve (2.019), quien indica que: " …. con la visita y medición que hice al inmueble, constaté que el área y los linderos que se indican en la escritura pública número 320 del 03 de febrero de 2015, de la Notaría 53 de Bogotá D.C., por medio de la cual, TERESA ESPEJO MARTIN y BENJAMÍN MORENO BERMÚDEZ adquirieron por compra el inmueble objeto de deslinde, NO corresponden a la realidad, difieren en su longitud, con las indicadas en el PLANO MANZANA CATASTRAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., que los interesados me presentaron y que tuve a la vista, constatando que las medidas correctas SON LAS INDICADAS en el PLANO MANZANA CATASTRAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., como lo puede comprobar el Señor Juez, al parecer se cometió un error al hacer la escritura primogénita del lote cuando pasó de ser una finca a un barrio, toda vez que constate que LOS PREDIOS COLINDANTES antes mencionados YA ESTÁN CONSTRUIDOS, al igual que el predio objeto del deslinde, por lo tanto, presento a su consideración los siguientes linderos, colindantes, con las medidas actualizadas y el área superficiaria verdadera, para ser tenidos en cuanta dentro del proceso de deslinde…".*

9. *De acuerdo con el Dictamen Pericial, las siguientes son las MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Y LINDEROS DE LOS PREDIOS QUE SE VINCULARÁN AL PROCESO DE DESLINDE:*

9.1. El Inmueble objeto de Deslinde se distingue con la Matrícula Inmobiliaria número 50S - 1001240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C... LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE DESLINDE: Los linderos se indican en la escritura pública número 320 del 03 – 02 de 2015 de la Notaría 53 de Bogotá D.C., con la aclaración que, en dicha escritura pública, y en las anteriores, no se indica la verdadera medida longitudinal de los dos(2) lados, del inmueble, tanto por el occidente, como por el oriente, existiendo una diferencia con las medidas reales, y el área superficial, con las verdaderas, indicadas en el PLANO MANZANA CATASTRAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C., que los interesados me presentaron y lo tuve a la vista, y con las medidas que tomé el día de la visita que efectúe al inmueble, por lo tanto, los linderos con las medias, extensión superficiaria, y demás, se actualizan con el presente dictamen pericial rendido por el suscrito ANÍBAL SANDOVAL RAMÍREZ.

9.2. Por EL COSTADO IZQUIERDO, limita con el inmueble ubicado en la calle 42 F SUR N° 89 C – 16 de BOGOTÁ D.C., distinguido con la Matrícula Inmobiliaria número 50S - 1001244 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., que figura como de propiedad de LUIS

ANTONIO GARZÓN RODDRIGUEZ. LINDEROS DE ESTE INMUEBLE: Se indican en el respectivo certificado de tradición y libertad, en el que se indica la escritura pública que los contiene.

9.3. Por EL COSTADO DERECHO, limita con el inmueble ubicado en la calle 42 F SUR N° 89 C – 28 de BOGOTÁ D.C., distinguido con la Matrícula Inmobiliaria número 50S - 1072663 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., que figura como de propiedad de MARIA ISABEL BEJARANO BARRERA. LINDEROS DE ESTE INMUEBLE: Se indican en el respectivo certificado de tradición y libertad, en el que se indica la escritura pública que los contiene.

9.4. Por LA PARTE DE ATRÁS, limita con el inmueble ubicado en la calle 42 D SUR N° 89 C – 27 de BOGOTÁ D.C., distinguido con la Matrícula Inmobiliaria número 50S - 40659411 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., que figura como de propiedad de NIDIA ROSARIO ARÉVALO. LINDEROS DE ESTE INMUEBLE: Se indican en el respectivo certificado de tradición y libertad, en el que se indica la escritura pública que los contiene. "

La demanda fue admitida en auto del 18 de octubre del 2018. Ordenándose la notificación al extremo demandado en esta ciudad en donde tenía fijado su domicilio, quienes se notificaron MARIA ISABEL BEJARANO el 22 DE FEBRERO del 2019, quien no se opuso a la demanda.

Posteriormente por auto del 17 de junio del 2019, se admitió la reforma de la demanda, en cuanto a la exclusión del demandado DIEGO PACHECO MONROY y la inclusión de NIDIA ROSARIO AREVALO como demandada, así mismo como la dirección del inmueble de esta calle 42 D sur No. 89 C-27 y el folio de matrícula inmobiliaria 50S- 40659411.

Notificados los demandados LUIS ANTONIO GARZON Y NIDIA ROSARIO AREVALO POR AVISO quienes NO contestaron la demanda Ni se oponen al deslinde:

No encontrando oposición alguna por las partes en la forma determinada por el perito los linderos y áreas procede el despacho a dar cumplimiento a lo establecido en el art. 403 del C.G. de P.C dictando la sentencia que en derecho corresponda y, en virtud a que no se encuentra causal de nulidad que invalide lo actuado y que deba ser previamente decretada.

CONSIDERACIONES

Está fuera de toda discusión el hecho de haberse acreditado de manera plena los presupuestos jurídico-procesales reclamados por la codificación adjetiva para la conformación del litigio, al contarse con una demanda correctamente formulada, con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso y el juzgador con la necesaria competencia para conocer del conflicto. De allí que la decisión esté llamada a ser necesariamente de mérito.

El proceso de deslinde como lo ha decantado la Corte Suprema de Justicia tiene por finalidad que, mediante declaración judicial, se finiquite un estado de incertidumbre, respecto de una controversia que versa sobre los linderos de dos predios contiguos, para que de una vez por todas se trace la línea divisoria que indique dónde termina el señorío de quien demanda y dónde empieza el del accionado. En este tipo de procesos no se pone en tela de juicio otra cosa que la línea concreta de separación de predios adyacentes. En tal virtud, la labor del juez

no consiste en reconocer más derechos que los que ya tienen los titulares de derechos reales sobre los predios cuya línea demarcatoria se pretende trazar.

Sobre el particular ha enseñado la Corte Suprema de Justicia que "La sentencia que se pronuncia en el proceso de deslinde es constitutiva o atributiva de dominio, ello en atención a la confusión o incertidumbre existente entre los propietarios respecto de la verdadera y precisa línea de separación entre sus terrenos, pero nunca declarativa de dicho derecho. Esto es, el fallo proferido otorga un estadio jurídico preciso y determinado. Concretamente a cada propietario le define hacia el futuro, y con características de cosa juzgada, cuál es la extensión de su respectivo predio, sin posibilidades de que el otro pueda perturbarlo legalmente en lo sucesivo en su posesión y disfrute de la franja que le fue entregada por orden judicial*"[1]*.

Precisa recordar, así sea en forma breve, que los demandados no se opusieron al deslinde en los precisos términos de las pretensiones de la demanda y tal y como el perito los estableció y los fijó en el plano aportado al folio 16 junto con el dictamen y en la forma que quedan establecidas en el acta respectiva para todos los efectos por área, linderos, y puntos específicos CON RESPECTO AL INMUEBLE DE LOS DEMANDANTES , no quedando más que declarar en firme el deslinde, como lo prevé el numeral 2 del art. 403 del C. G. del P, ordenándose como consecuencia de ello, protocolización del expediente en la NOTARIA 53 del Círculo notarial de Bogotá y Una vez hecha la protocolización que el notario expida a las partes copia del acta de la diligencia para su inscripción en el registro respectivo. Aunado a que cada una de las partes quedan en posesión de sus respectivos predios.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quince Civil del Circuito de Bogotá, D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: *Declarar EN FIRME el deslinde en los términos de las pretensiones de la demanda y como los determinó el perito en su dictamen pericial así:*

SEGUNDO: *Que la cabida real del predio de propiedad de TERESA ESPEJO MARTIN Y BENJAMIN MORENO BERMUDEZ, ubicado en la calle 42 F SUR N° 89 C – 22 de BOGOTÁ D.C., distinguido con la Matrícula Inmobiliaria número 50 S - 1001240 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Con la cédula catastral 42 FS 103 3, CHIP: AAA0138DRDM, su área superficiaria del inmueble, es de 106.5 M2*

Determinado dentro de los siguientes linderos, así:

POR EL NORTE: En extensión de seis punto cero metros (6,00 mts), limita con lo que antes era el lote número 22 de la misma manzana, hoy con el inmueble ubicado en la calle 42 D sur N° 89 C – 27 de Bogotá D. C. , actualmente de propiedad del demandado NIDIA ROSARIO ARÉVALO …….

POR EL SUR: En extensión de seis punto cero metros (6,00 mts), limita con lo que antes era vía vehicular, hoy calle 42 F sur de Bogotá D.C. ……..

POR EL ORIENTE: En extensión de diecisiete punto ochenta centímetros (17.80 mts), limita con lo que antes era el lote número 2 de la misma manzana, hoy con el inmueble ubicado en la calle 42 F sur N° 89 C – 16 de Bogotá D. C., actualmente de propiedad del demandado LUIS ANTONIO GARZÓN RODRIGUEZ……

POR EL OCCIDENTE: En extensión de diecisiete punto setenta centímetros (17.70 mts), limita con lo que antes era el lote número 4 de la misma manzana, hoy con el inmueble

ubicado en la calle 42 F sur N° 89 C – 28 de Bogotá D. C., actualmente de propiedad de la demandada MARIA ISABEL BEJARANO BARRERA ……

TERCERO: *Como consecuencia de lo anterior, se ordena la protocolización del expediente en la NOTARIA 53 del Círculo notarial de Bogotá, y Una vez hecha la protocolización que el notario expida a las partes copia del acta de la diligencia para su inscripción en el registro respectivo de sus predios.*

CUARTO: *No se condena en costas por no aparecer causadas.*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ
(Firma Escaneada)

Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No.014 hoy 1º de marzo de 2022.
La Secretaria,

NANCY LUCIA MORENO HERNÁNDEZ