

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 002 PEQUENAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. **007**

Fecha: 31/01/2024

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Folio	Cuad.
41001 41 89002 2016 01209	Deslinde y Amojonamiento	LEIDY PAOLA PUENTES CAICEDO	FANNY ROJAS LOSADA	Sentencia de Unica Instancia PROFIERE FALLO DECLARANDC IMPROCEDENTE EL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO INTERPUESTO POR LAS SEÑORAS LEIDY PAOLA PUENTES CAICEDO Y ANDREA COTACIO CASTAÑO, ANTE LA	30/01/2024		1

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS
ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA **31/01/2024**, SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL
TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

MARIA JAFISA BUITRAGO CARDONA
SECRETARIO



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE NEIVA (HUILA)

Carrera 7 No. 6-03, barrio Centro. Teléfono: (608) 871 02 08

Email: j02pqccmnei@cendoj.ramajudicial.gov.co

1.- Identificación del proceso.

Proceso:	Deslinde y Amojonamiento – Acumulación de Demanda
Demandante:	Leidy Paola Puentes Caicedo (Lote Nro. 23) y Andrea Cotacio Castaño (Lote Nro. 10)
Demandado:	Fanny Rojas Losada (El Rosal Sub 4)
Litisconsortes:	Diana Marcela Reyes Fierro (Lote No. 09) y la Corporación de Vivienda Santa Teresa (Lote No. 024)
Radicado:	41 001 41 89 002 2016 01209 00
Acumulado:	41 001 41 89 002 2016 01208 00
Pronunciamiento:	AUTO INTERLOCUTORIO NRO. 120
Asunto:	Art. 403 numeral 1 y 2 del C. G. del P.
Decisión:	DENIEGA LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL Y ACUMULADA – RECHAZA LAS PETICIONES DE LOS LITISCONSORTES DIANA MARCELA REYES FIERRO Y LA CORPORACIÓN DE VIVIENDA SANTA TERESA – CONDENA EN COSTAS
Cuaderno:	Número uno (No. 1) – Principal
Fecha providencia:	Enero treinta (30) de dos mil veinticuatro (2024)

2.- Objeto de la decisión:

Se encuentra las presentes diligencias a Despacho a fin de proveer lo que en derecho corresponda respecto del proceso especial de **Deslinde y Amojonamiento** de mínima cuantía interpuesto a través de apoderada judicial por las señoras **Leidy Paola Puentes Caicedo y Andrea Cotacio Castaño**, así como la vinculación de los litisconsortes necesarios **Diana Marcela Reyes Fierro y la Corporación de Vivienda Santa Teresa**, en contra de la ciudadana **Fanny Rojas Losada**, dentro del proceso objeto de referencia, previo los siguientes,

3.- Antecedentes:

3.1.- Proceso principal y Acumulado:

3.1.1.- De la demanda.

Como se infiere claramente del libelo **demandatorio**, las demandantes **Leidy Paola Puentes Caicedo y Andrea Cotacio Castaño** pretenden frente a la demandada **Fanny Rojas Losada**, a través de la **acción judicial especial de deslinde y amojonamiento**, que se fije la línea divisoria de la parte occidental de su predio y oriental del predio de la demandada. Así mismo, solicitaron la fijación de los linderos de los terrenos en litis, construyendo los mojones que sean indispensables para marcar visiblemente la línea divisoria entre ellas, así



como, dejar en posesión real y material a cada una de sus lotes, cancelando la inscripción de la demanda y protocolizando el expediente en una cualquiera de las notarías de la ciudad.¹

3.1.2.- De los hechos.

Los sucesos que fundamentan sus pretensiones se sintetizan por parte del Despacho así:

3.1.2.1.- De la demanda principal.

1) La señora **Leidy Paola Puentes Caicedo** adquirió el inmueble objeto de litis mediante **Escritura pública Nro. 2505** de fecha 15/Ago/2012 de la Notaría 5a del círculo de Neiva (Huila), esto es, el inmueble ubicado en la calle 44 Nro. 24 – 37, Lote 23, Manzana 02, de la Urbanización “Villa Alejandra” de la ciudad de Neiva, debidamente descrito por sus cabidas y linderos así: Por el Norte: En longitud de seis metros (6 Mts.), con el lote continuación manzana, Por el Sur: En distancia de seis metros (6 Mts.), con la calle 44, Por el Oriente: En longitud de doce metros (12 Mts.), con el Lote Nro. 24 de la misma manzana, y Por el Occidente: En longitud de doce metros (12 Mts.), con el lote futuro desarrollo.

2) El inmueble descrito limita en su parte occidental con el predio denominado “El Rosal Sub 4” de propiedad de la demandada **Fanny Rojas Losada**, también determinado por su cabida y linderos así: Por el Norte: En ciento veintiséis metros (126 Mts.), con la carrera 25, Por el Occidente: En cincuenta metros (50 Mts.), con la calle 45, Por el Sur: En ciento trece metros con cinco centímetros (113,5 Mts.), con la carrera 24, y Por el Occidente: En cuarenta y nueve metros (49 Mts.), con el Lote denominado “El Rosal Sub 3”.

3) Para la parte, la determinación de los linderos se concentra en el hecho de que la línea oriental del predio de la demandada es la línea vertical que colinda con la parte occidental del predio de la demandante,

4) Por tanto, en su sentir, la demandada **Fanny Rojas Losada** impugna la línea divisoria entre su predio y el de la demandante **Leidy Paola Puentes Caicedo**, respecto a un área de terreno que no le pertenece, en una distancia aproximada de tres metros (3 Mts.) horizontales, y,

5) Finalmente, adujo la señora **Puentes Caicedo** que ha estado en posesión de todo el terreno objeto de litis.

3.1.2.2.- De la demanda acumulada.

1) La señora **Andrea Cotacio Castaño** adquirió el inmueble objeto de litis mediante **Escritura pública Nro. 681** de fecha 14/Mar/2012 de la Notaría 3a del círculo de Neiva (Huila), esto es, el inmueble ubicado en la calle 46 Nro. 24 –

¹ Ver ArchivoElectrónico#006.



36, Lote 10, Manzana 01, de la Urbanización “Villa Alejandra” de la ciudad de Neiva, debidamente descrito por sus cabidas y linderos como allí aparece: Por el Norte: En longitud de seis metros (6 Mts.), con la calle 46. Por el Sur: En distancia de seis metros (6 Mts.), con el Lote Nro. 21, de la misma manzana. Por el Oriente: En longitud de doce metros (12 Mts.), con el Lote Nro. 09 de la misma manzana, y Por el Occidente: En longitud de doce metros (12 Mts.), con el lote futuro desarrollo.

2) El inmueble descrito limita en su parte occidental con el predio denominado “El Rosal Sub 4” de propiedad de la demandada **Fanny Rojas Losada**, también determinado por su cabida y linderos como allí aparece.

3) Para la parte, la determinación de los linderos se concentra en el hecho de que la línea oriental del predio de la demandada es la línea vertical que colinda con la parte occidental del predio de la demandante.

4) Por tanto, considera la demandada **Fanny Rojas Losada** impugna la línea divisoria entre su predio y el de la demandante **Andrea Cotacio Castaño**, respecto a un área de terreno que no le pertenece, en una distancia aproximada de dos metros (2 Mts.) horizontales, y,

5) Finalmente, refirió la señora **Cotacio Castaño** que ha estado en posesión de todo el terreno objeto de debate.

3.2.- Trámite procesal:

3.2.1.- Previa inadmisión de la acción judicial, la demanda fue admitida mediante **Auto de fecha siete (7) de diciembre de dos mil dieciséis (2016)**, ordenando entre otros, la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria **Nro. 200-107322 y Nro. 200-169487** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad. –*ArchivoElectrónicos#007y#009* –.

3.2.2.- En el *ArchivoElectrónico#011* la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva informó que había anotado la medida cautelar en los inmuebles objeto de deslinde.

3.2.3.- A través del **Acta de Notificación Personal** adiada tres (3) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) se notificó personalmente la demandada **Fanny Rojas Losada** de la presente acción judicial. –*ArchivoElectrónico#021*–

3.2.4.- Mediante **Proveído de fecha nueve (9) de mayo de dos mil dieciocho (2018)** se ordenó la **Acumulación de demanda** impetrada por la señora **Andrea Cotacio Castaño** en contra de la acá demandada **Fanny Rojas Losada**, expediente que milita en esta misma Oficina Judicial bajo el radicado Nro. 41 001 41 89 002 **2016 01208** 00. (*ArchivoElectronico#026*).



3.2.5.- Con **Auto de fecha treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2018)** se abrió a pruebas el proceso, el cual fue adicionado con **proveído** calendado quince (15) de noviembre de la misma anualidad, en el sentido de conceder el término de quince (15) días para que se aportara la cartografía con que soporta el dictamen pericial allegado al plenario por la parte demandante. –*ArchivoElectrónico#030, #032*–.

3.2.6.- En **decisión del once (11) de diciembre de dos mil dieciocho (2018)** se corrió traslado el dictamen pericial presentado por la parte demandante. –*ArchivoElectrónico#035*–.

3.2.7.- Mediante **providencia de fecha cinco (5) de marzo de dos mil diecinueve (2019)**, se señaló fecha para llevar a cabo la inspección judicial al predio objeto de deslinde, acá, al realizar la Diligencia de Inspección Judicial el 05 de junio de 2019 se ordenó por **Auto** la vinculación de los propietarios de los **Lotes Nro. 24 y Nro. 09** de la urbanización **Villa Alejandra**. –*ArchivoElectrónico#037, #038 y #039*–

En **proveído del diecinueve (19) de junio de dos mil diecinueve (2019)** se estableció notificar a la señora **Diana Marcela Reyes Fierro**, en su calidad de propietaria del **Lote Nro. 09**, y a la sociedad **Corporación de Vivienda Santa Teresa**, a través de su presentante legal, como propietario del **Lote Nro. 24**. –*ArchivoElectrónico#043*–.

A través del **proveído** adiado **diecisiete (17) de septiembre de dos mil diecinueve (2019)** se emplazó a la propietaria del **Lote Nro. 09** de la URBANIZACIÓN DE VIVIENDA VILLA ALEJANDRA, esto es la señora **Diana Marcela Reyes Fierro**. –*ArchivoElectrónico#052*–

Previa declinación de los profesionales en derecho, **doctores Jorge William Díaz Hurta, Manuel Horacio Ramírez Rentería, María Paula Núñez Valencia, Flor Angélica Espinosa Sánchez**, fue la abogada **Daniela Rojas Pastrana** quien aceptó el encargo de representar los intereses de la menor en su momento, señora **Diana Marcela Reyes Fierro** (*propietaria del Lote Nro. 09*), en calidad de curadora ad lite, quién en su debida oportunidad contesto en tiempo la demanda. –*ArchivoElectrónico#086y#090*–

3.2.8.- En **providencia del quince (15) de febrero de dos mil veintiuno (2021)** se negó la vinculación litisconcurzal necesaria de los señores **Juan Carlos Lozano, Diana Paola Cachaya García, Manuel Horacio Ramírez Rentería, Lina Esmeralda Santos Camacho, Jaime Barrero Rondón, Andrés Camilo Cabrera Murcia, Juan Carlos Polanco Lozano y la Corporación de Vivienda Santa Teresa**. –*ArchivoElectrónico”064*–

Posteriormente, la apoderada judicial sustituta de la parte demandante, solicitó integrar la litis a través de la vinculación de las personas atrás referidas mediante la modalidad de litisconsortes cuasinecesarios, asunto que le fuera denegado a



través del **proveído treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022)**, hecho que fue reiterado por el Juzgado en **Audiencia celebrada el diecisiete (17) de enero de dos mil veintitrés (2023)**. -*ArchivoElectrónico#100y#106-*

3.2.9.- Mediante **Auto de fecha dieciocho (18) de abril de dos mil veintitrés (2023)** se requirió al auxiliar judicial designado por el Juzgado, doctor **Omar de la Cruz Jovel Plazas**, para que presentara la experticia correspondiente, así como absolviera los cuestionamientos presentados por las partes en conflicto; dictamen pericial adosado al expediente. - *ArchivoElectrónico#117y#119-*

3.2.10.- Finalmente, el quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), se llevó a cabo **Audiencia** de que trata el artículo 373 numeral 5 del Código General del Proceso, donde se dió el sentido del fallo. - *ArchivoElectrónico#130-*

3.3.- De la contestación a la litis.

3.3.1.- En oportunidad procesal, a través de apoderada judicial, la demandada **Fanny Rojas Losada** contestó² la demanda principal y la acumulada, donde se opuso a la prosperidad de las pretensiones y formulando para el efecto las excepciones de mérito que ha bien denominó **“Inexistencia de causa para demandar en deslinde y amojonamiento, y Confusión de la acción iniciada”**, manifestando al respecto, frente al primero, que el predio de propiedad de su mandante, señora **Fanny Rojas Losada**, denominado “EL Rosal Sub 04” fue adquirido en diligencia de remate llevado a cabo el 04/Jul/2012, por el JUZGADO CUARTO (40) CIVIL CIRCUITO de la ciudad, expediente identificado con el radicado 41-001-31-03-004-**1997-09127-00**.

Refirió que la entrega del inmueble se realizó por LA INSPECCIÓN 5TA DE POLICÍA URBANA DE NEIVA (HUILA) que finalizó el día veintinueve (29) de enero de dos mil dieciséis (2016), previo dictamen pericial realizado por el JUZGADO 4TO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD para determinar cuál era el predio adquirido en la subasta, debido a las oposiciones de algunos vecinos de dicho inmueble, situación que retrasó la entrega por espacio de dos (2) años.

Y señaló, que, pese lo anterior, con intervención de diferentes autoridades se logró establecer la cabida y linderos del predio objeto de remate, mismos que se dejaron plasmados en la diligencia de entrega del predio “El Rosal Sub 04”.

En tanto, que, con relación a la excepción denominada **Confusión de la acción iniciada** expresó que no se sabe si lo que se pretende por parte de las demandantes es reivindicar una supuesta parte de los predios de una supuesta oposición, de ser así, no es esta la acción procesal que debió instaurarse.

² Consultar el ArchivoElectrónico#022



3.3.2.- La **Corporación de Vivienda Santa Teresa**, representada legalmente por la señora **Nubia Delfina Rojas Vieda**, contesto³ en tiempo la demandada principal y acumulada, y para ello, expresó que *“es importante anotar que los predios adquiridos por la Corporación de Vivienda Santa Teresa, al señor **Elio Fabio Garzón Puentes** y a **Coficredito**, en los que se desarrolló el proyecto urbanístico denominado “VILLA ALEJANDRA”, de la cual forman parte los predios de propiedad de las demandantes, igualmente fueron adquiridos por los vendedores en subasta pública (remate), y desde la fecha de la compra por parte de la Corporación, esta ejerció posesión tranquila, pacífica, publica y continua, con ánimo de señor y dueño, realizando mejoras y obras de infraestructura en los mismos, obras que incluso beneficiaron el lote adquirido por la demandada FANNY ROJAS LOSADA, y que hasta la fecha esta no se han cancelado el valor de dichas obras que generaron la plusvalía del mismo.”*.

También dijo que, *“Mediante la escritura No. 1.990 del 8 de Julio de 1.992 de la Notaria Primera del Circulo de Neiva H., el señor DRIGELIO ROJAS QUINTANA y el señor LUIS ALFONSO RODRIGUEZ, manifestaron que mediante la escritura No. 821 del 23 de Marzo de 1.990 de la Notaria primera del Circulo de Neiva H., el señor DRIGELIO ROJAS QUINTANA, dio en venta entre otros al señor LUIS ALFONSO RODRIGUEZ, EL LOTE No. 11, ubicado en la Vereda Las Ceibas o Llanitos del Municipio de Neiva H., lote con matrícula inmobiliaria No. 200-0057567 y con un área de 3 hectáreas de 8.990 M2, escritura en la cual se determinaron los linderos, aclarando que por el costado Norte no tenía una distancia de 89 Mts, y que además se aclara que el área del lote No. 11 en realidad es de cuatro (4) hectóreas (5.000) mil M2 (4.5 Hectáreas), escritura a la cual se le anexa un plano con nuevas medidas de colindancia, pero a pesar de esto en la escritura estas medidas no se han cambiado sino que por el contrario se dejan las mismas de la escritura No. 821 del 23 de Marzo de 1.990, pero se observa en el plano adjunto que la longitud del costado Norte, ya no es de 89 Mts, sino de 105 Mts. dicho plano adjunto a la escritura es levantado y firmado por el señor R. MENDEZ.*

3.3.3.- La curadora ad litem, doctora **Daniela Roas Pastrana**, como defensora de oficio de la demandada **Diana Marcela Reyes Fierro**, dentro de los términos de ley contestó la demanda sin solicitar o aportar pruebas, menos formuló medio exceptivo alguno. –*ArchivoElectrónico#090*–

3.4.- De la réplica a las excepciones de mérito.

3.4.1.- A su turno, la apoderada judicial de la parte demandante, se pronunció de los medios exceptivos interpuesto en los siguientes términos:

3.4.1.1.- Frente a excepción denominada **Inexistencia de causa para demandar** adujo que, la excepción se fundamenta en una serie de afirmaciones que fueron objeto de reparos ante el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA), dentro del proceso en el cual fue rematado el lote “El Sub Rosal 4”, experticias que fueron debidamente objetados por error grave, pero que, nunca fueron desatados por los auxiliares de la justicia encargados, quienes se limitaron a ubicar el predio “El Sub Rosal 4”, empero sin hacer el correspondiente estudio de títulos de propiedad, en especial los predios con los cuales se

³ Consultar ArchivoElectrónico#049.



desarrolló el **proyecto de urbanización “Villa Alejandra”** y con los cuales colinda el lote rematado.

Aseguró que el proyecto de urbanización “Villa Alejandra” se desarrolló en los predios adquiridos por la **Corporación de Vivienda Santa Teresa** y que en ningún momento se sobrepusieron en el lote de “El Sub Rosal 4”, pues lo que se busca es establecer los linderos de los predios en los que se desarrolló el proyecto de la CORPORACIÓN SANTA TERESA y que colindan con el predio de “El Sub Rosal 4”, en especial, la ubicación de los Lotes Nro. 23, de la manzana 2 y el Nro. 10 de la manzana 1, del citado proyecto, predios segregados del lote de mayor extensión denominados en la Escritura pública Nro. 5074 del 05/Nov/1993 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila), como el lote Nro. 1 “Los Fundadores” y Lote Nro. 2 “Supermanzana A”, documento notarial mucho más antiguo que el título citado por la parte demandada (**Escritura pública Nro. 1357 del 05/Abr/1994**).

3.4.1.2.- Respecto a la excepción denominada **confusión de la acción iniciada** señaló que el proceso busca establecer la línea divisoria entre el predio “El Sub Rosal 4” y los Lotes Nro. 23, de la manzana 2 y el Nro. 10 de la manzana 1, del proyecto urbanístico “Villa Alejandra” que fueron desenglobados del lote de mayor extensión denominado en la Escritura pública Nro. 5074 del 05/Nov/1993 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila), como el lote Nro. 1 “Los Fundadores” y Lote Nro. 2 “Supermanzana A”.

3.4.1.3.- Así mismo, objetó la experticia presentada como prueba por el extremo demandado (**dictamen pericial**), y para ello, hizo consentir que el auxiliar de la justicia no hizo el análisis de los predios que formaron parte del Lote Nro. 11, adquirido por la Corporación de Vivienda El Rosal, mediante Escritura pública Nro. 2696 del 25/Jun/1993 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila), del cual fueron segregados inicialmente los LOTES NRO. 01 “LOS FUNDADORES”, NRO. 02 “SUPERMANZANA A” Y NRO. 3 “EL ROSAL”; este último predio (El Rosal) fue desenglobado mediante Escritura pública Nro. 1357 del 05/Abr/1994 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila), de donde surgió el Lote “El Sub Rosal 4” de propiedad –remate- de la demandada **Fanny Rojas Losada**. –ArchivoElectrónico#028y#029–

3.5.- Objeción al dictamen pericial.

3.5.1.- Con el escrito que describió la contestación a la demanda, la apoderada judicial demandante OBJETO EL DICTAMEN PRESENTADO POR EL EXTREMO DEMANDADO, y para el efecto previo recuento cronológico de los hechos que llevaron a que se presentara este proceso, concretó que,

3.5.1.1.- Mediante **Escritura pública Nro. 821** del 23/Mar/1990 de la Notaría 1ra del círculo de Neiva (Huila) el señor **Rogelio Rojas Quintana** dió en venta al ciudadano **Luís Alfonso Rodríguez** el Lote de Terrero número once (Lote Nro. 11), el cual poseía un área de tres hectáreas y ocho mil novecientos noventa



metros cuadrados (**3H+8.990 M2**), identificado con el **folio de matrícula Nro. 200-57567** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila), descrito como lo menciona la citada escritura, resaltando que por el norte, va desde el punto 99B hasta llegar al punto 99A, en una distancia de ochenta y nueve metros (89 Mts.).

3.5.1.2.- Sin embargo, entre las partes atrás señaladas, **Rogelio y/o Drigelio Rojas Quintana y Luís Alfonso Rodríguez**, mediante **Escritura pública Nro. 1990** de fecha 08/Jul/1992 de la Notaría 1ra del círculo de Neiva (Huila), aclararon que el área del Lote Nro. 11 en realidad era de cuatro hectáreas y cinco mil metros cuadrados (**4H+5.000 M2**), anexando para el efecto nuevos planos con las respectivas medidas de colindancia, aseverando que *“en la escritura estas medidas no se han cambiado sino que por el contrario se dejan las mismas de la escritura No. 821 del 23 de Marzo de 1.990, pero se observa en el plano adjunto que la longitud del costado Norte ya no es de 89 Mts., sino de 105 Mts.”*.

3.5.1.3.- Con la **Escritura pública Nro. 2696** del 25/Jun/1993 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila) el señor **Luís Alfonso Rodríguez** vende al **Comité de Vivienda El Rosal** el citado Lote Nro. 11.

3.5.1.4.- A través de la **Escritura pública Nro. 5074** del 05/Nov/1993 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila) el **Comité de Vivienda El Rosal** desenglobó el referido Lote Nro. 11 en tres (3) lotes, que se especificaron así:

“LOTE NRO. 1 DENOMINADO “LOS FUNDADORES” el cual posee un área de mil seiscientos sesenta y un metros cuadrados (1.661 M2), descrito por los siguientes linderos: Por el Norte: Con setenta y cuatro metros (74 Mts.), con la Supermanzana; Por el Sur: Con setenta y nueve metros (79 Mts.), con la calle 44; Por el Oriente: Con veintitrés metros (23 Mts.), con la transversal 27, y Por el Occidente: Con veintitrés metros (23 Mts.), con la carrera 25.

Y PARQUEADERO. El cual posee un área total de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 M2), descrito por los siguientes linderos: Por el Norte: Con nueve metros (9 Mts.), con la calle 45; Por el Sur: Con nueve metros (9 Mts.), con el lote “Los Fundadores”; Por el Oriente: Con cuarenta y ocho metros (48 Mts.), con la “Supermanzana A”, y Por el Occidente: Con cuarenta y ocho metros (48 Mts.) con la carrera 25. Para un área total del Lote “Los Fundadores” de dos mil noventa y tres metros cuadrados (2.093 M2).

“LOTE NRO. 2 DENOMINADO “SUPERMANZANA A”, con un área total de dos mil trescientos noventa y seis metros cuadrados con cincuenta centímetros (2.396,50 M2) alinderado de la siguiente forma: Por el Norte: Con cincuenta y un metros con cincuenta centímetros (51.50 Mts.) con la calle 45; Por el Sur: Con sesenta y cinco metros (65 Mts.), con el lote “Los Fundadores”; Por el Oriente: Con cuarenta y dos metros (42 Mts.),



con la transversal 27; y Por el Occidente: Con cuarenta y tres metros (43 Mts.), con bahía de Parquadero.

“LOTE NRO. 3 DENOMINADO “EL ROSAL”, con un área total de cuarenta y un mil doscientos sesenta y tres metros cuadrados con cincuenta centímetros (41.263,50 M2), determinado por los siguientes linderos: Por el Norte: Con ochenta y dos metros (82 Mts.), con la calle 44y cuarenta y ocho metros (48 Mts.), con la calle 45; Por el Sur: Con doscientos quince metros con cincuenta centímetros (215.50 Mts.), con la diagonal 42; Por el Oriente: Con doscientos once metros (211 Mts.), con la transversal 27, y Por el Occidente: Con trescientos treinta y dos metros (332 Mts.) con la carrera 24.”.

3.5.1.5.- Posteriormente, a través de la **Escritura pública Nro. 1357** del 05/Abr/1994 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila) el **Comité de Vivienda El Rosal** desenglobó el **Lote Nro. 3 denominado “El Rosal”**, en cinco (5) sub lotes y un área comunal, así: **“EL ROSAL SUB 1, EL ROSAL SUB 2, EL ROSAL SUB 3, EL ROSAL SUB 4, EL ROSAL SUB 5 Y EL ÁREA COMUNAL”**, qué, para el caso particular interesa describir los linderos del Lote **El Rosal Sub 4**, así: Por el Norte: En ciento veintiséis metros (126 Mts.), con la carrera 25; Por el Occidente: En cincuenta metros (50 Mts.), con la calle 45; Por el Sur: En ciento trece metros con cincuenta centímetros (113,50 Mts.) con la carrera 24, y Por el Oriente: En cuarenta y nueve metros (49 Mts.) con el lote denominado “El Rosal Sub 3”.

3.5.1.6.- Por conducto de la **Escritura pública Nro. 1929** del 15/Nov/2002 de la Notaría 5ta del círculo de Neiva (Huila) la **Corporación de Vivienda Santa Teresa** manifestó ser propietaria de los siguientes inmuebles: **1) Lote El Rosal Sub 1**, ubicado en la vereda Ceibas o Llanitos del Municipio de Neiva (Huila), con un área de quince mil cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados (15.486 M2) e identificado con el folio de matrícula Nro. 200-107319 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila), **y 2) Lote Nro. 2 denominado “Supermanzana A”** ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos de la ciudad, con un área de dos mil trescientos noventa y seis metros cuadrados con cincuenta centímetros (2.396,50 M2).

Dichos predios fueron adquiridos por la **Corporación de Vivienda Santa Teresa** así: **Lote El Rosal Sub 1** por compra hecha al señor **Helio Fabio Garzón Puentes** mediante Escritura pública Nro. 0168 de fecha 16/Sep/2002 de la Notaría Única de Aipe (Huila), y el **Lote Nro. 2 denominado “Supermanzana A”** por compra hecha también al señor **Helio Fabio Garzón Puentes**, según Escritura pública Nro. 1924 del 15/Nov/2022 otorgada en la Notaría 5ta del círculo de Neiva (Huila).

3.5.1.7.- La **Curaduría Urbana Segunda de Neiva (Huila)**, con Resolución Nro. 10-246 del 05/Ag/2002 aprobó la constitución del **proyecto urbanístico denominado “Villa Alejandra”** para el desarrollarlo en un área de veintiséis mil ochocientos setenta y seis metros cuadrados (26.876 M2), el cual se efectuó, la



primera fase, sobre los lotes antes mencionados (**El Rosal Sub 1 y Lote Nro. 2 Supermanzana A**).

Posteriormente, con la Escritura pública Nro. 0275 del 09/Feb/2007 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila) se desengloba el **Lote Nro. 1 denominado “Los Fundadores”** del que formaba parte la **Bahía Parquadero**, por tanto, los predios que **le pertenecen al Proyecto Urbanístico Villa Alejandra** son: **Lote Nro. 1 Los Fundadores, Lote Nro. 2 Supermanzana A y El Rosal Sub 1.**

3.5.1.8.- Finalmente, con la Escritura pública Nro. 3646 del 15/Sep/1994 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila), el **Comité de Vivienda El Rosal hipoteca** el predio denominado **“El Rosal Sub 4”**, y, producto de esta hipoteca se inicia el proceso ejecutivo que termina con el remate a favor de la señora **Fanny Rojas Losada.**

3.5.1.9.- Concluyó la togada de la parte demandante, doctora **Nubia Delfina Rojas Vieda**, frente a la objeción planteada que:

1) Lo que sucedió fue que la persona que efectuó el desenglobe del **Lote Nro. 1 Los Fundadores** –Escritura pública Nro. 5074– plasmó mal las medidas por la parte norte del **Lote Nro. 3 “El Rosal”**, pues la aclaración de área que hicieron los señores **Drigelio y/o Rogelio Rojas Quintana y Luís Alfonso Rodríguez** se encontró que la distancia del costado norte no era de 89 Mts., sino de 105 Mts., pues al hacer los respectivos desenglobes no era posible que la sumatoria de las partidas parciales por el costado norte sea superior a longitud existente,

2) Entonces, en su sentir, si al lote de la Supermanzana A se le dio una longitud de 51,5 Mts., al Lote de la Bahía Parquadero una longitud de 9 Mts., pues para el Lote El Rosal por el costado norte con la calle 46 solo era posible darle una longitud de 38 Mts., que son los mismo que figuran como 40 Mts., dentro de la ficha catastral del IGAC, y no de 48 Mts., como quedó plasmado en la Escritura.

3) Por tanto, la señora Fanny Rojas Losada no puede tener 48 Mts., por el costado norte, pues sencillamente estos no existen, lo que sí puede tener son 38 Mts., sin que afecte la propiedad de los Lote del **Proyecto Urbanístico Villa Alejandra, iv)** con la Escritura pública Nro. 5074 del 05/Nov/1993 se encuentra la ficha predial que observa claramente que la longitud por el costado norte del predio “El Rosal Sub 4” es de cuarenta metros (40 Mts.) y no de cincuenta metros (50 Mts.), como se indica en la Escritura,

y 4) Lo cual arroja un área total de 5.120 M2 y no de 5.855,50 M2.

3.5.2.- Mentís al dictamen pericial presentado por la parte demandante.



En su debida oportunidad, la apoderada judicial de la parte demandada, recorrió la experticia presentada por el extremo demandante, manifestando sobre el particular que:

3.5.2.1.- El perito que rindió el dictamen, doctor **Dorcey Muñoz**, no es idóneo para ello, en la medida que se identificó como profesional en Ingeniería civil y agrícola, en tanto que, el perito que presentó el dictamen de la parte demandada, señor **Gabriel Fernández**, es topógrafo, esto en aplicación de la Ley 70 del 28/Dic/1979 y Decreto Nro. 690 de 1981.

3.5.2.2.- No se aportó al dictamen pericial los soportes requeridos, esto es, las carteras de campo, cartera de ofician, certificación de la calibración del equipo utilizado –Estación Total-, que puedan refutar o dejan sin valor probatorio el trabajo presentado por su auxiliar, doctor Gabriel Fernández Fierro. –*ArchivoElectrónico#036*–

4.- De las pruebas recaudadas por las partes:

4.1.- Prueba de la parte demandante:

4.1.1.- Mediante **Escritura pública Nro. 2505** de fecha 15/Ago/2012 de la Notaría Quinta (5ª) del círculo de Neiva, la **Corporación de Vivienda Santa Teresa**, representada legalmente por la señora **Nubia Delfina Rojas Vieda**, vendió a la señora **Leidy Paola Puentes Caicedo**, el Lote Nro. 23, de la Manzana 2, de la Calle 44 Nro. 24 – 37 de la urbanización de vivienda **Villa Alejandra**, ubicado en la ciudad de Neiva (Huila). Predio que se identificó por sus cabidas y linderos así: Por el Norte: En longitud de 6.00 Mts. con lote continuación manzana 2. Por el Sur: En longitud de 6.00 Mts., con la calle 44. Por el Oriente: En longitud de 12.00 Mts., con el lote Nro. 24 de la misma manzana, y Por el Occidente: En longitud de 12.00 Mts., **con el lote futuro desarrollo**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 200-169487** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila).

Tradicción: Compra en mayor extensión efectuada al señor **Helio Fabio Garzón Puentes**, según consta en **Escritura pública Nro. 168** de fecha 16/Sep/2002 de la Notaría Única de Aípe, registrada al folio de matrícula **Nro. 200-107319** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila).

Posteriormente Loteado mediante **Escritura pública Nro. 1929** calendada 15/Nov/2022 de la Notaría Quinta (5a) del círculo de Neiva (Huila).

4.1.2.- A través de la **Escritura Pública Nro. 1357** de fecha 05/Abr/1994 de la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila), el **Comité de Vivienda El Rosal**, representada legalmente por el señor **Daniel Cadenas Perdomo**, manifestó ser el propietario del **Lote Nro. 3 denominado El Rosal**, ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos del Municipio de Neiva e identificado con el folio



de matrícula inmobiliaria **Nro. 200-99871** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila), con un área de cuarenta y un mil doscientos sesenta y tres metros con cincuenta centímetros (41.263,50 M2) y alinderado así: Por el Norte: En 82 Mts., lineales con la calle 44, y 48 Mts., con la calle 45. Por el Sur: Con 215,50 Mts., lineales con la diagonal 42. Por el Oriente: En 211 Mts., con la transversal 27, y 65,50 Mts., con la carrera 25, y Por el Occidente: En 332 Mts., lineales con la carrera 24.

A través de esta Escritura, el representante legal del **Comité de Vivienda El Rosal** expresó su deseo de desenglobar el **Lote Nro. 3 denominado EL Rosal** en cinco (5) lotes que se denominaron: El Rosal Sub 01, El Rosal Sub 02, El Rosal Sub 03 y el Rosal Sub 04, y el Rosal Sub 05 y Área comunal.

Qué para el caso, objeto de estudio nos limitaremos a identificar y alinderar el Lote de terreno denominado **“El Rosal Sub 04”** así: Con una extensión de cinco mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados con cincuenta centímetros (5.855,50 M2) y con los siguientes linderos: Por el Norte: En 126,00 Mts., con la carrera 25. Por el Occidente: En 50,00 Mts., con la calle 45. Por el Sur: En 113,5 Mts., con la carrera 24, y Por el Oriente: En 49,00 Mts., con el Lote de terreno denominado “El Rosal Sub 03”.

Tradición: El anterior lote resulto por desenglobe cumplido mediante **Escritura pública Nro. 5074** de fecha 05/Nov/1993 de la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila), registrada al folio de matrícula **Nro. 200-99871** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila), el **Comité de Vivienda El Rosal** le compro el predio a **Luis Alfonso Rodríguez** por **Escritura pública Nro. 2696** del 25/Jun/1993 de la Notaria Tercera (3a) de Neiva.

4.1.3.- Certificado de libertad y tradición del bien inmueble identificado con folio de matrícula **Nro. 200-107322** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila).

4.1.4.- Certificado de libertad y tradición del bien inmueble identificado con folio de matrícula **Nro. 200-169487** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila).

4.1.5.- Carta catastral expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”.

4.1.6.- Escritura pública Nro. 821 de fecha 23/Mar/1990 de la Notaría (1ra) del círculo de Neiva (Huila), por medio del cual el señor **Drigelio Rojas Quintana** vendió al ciudadano **Luis Alfonso Rodríguez** el derecho de dominio y posesión del lote de terreno número once (**Lote Nro. 11**), ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos de esta ciudad, con un área de tres hectáreas ocho mil novecientos noventa metros cuadrados (**3H+8.990M2**), identificado con folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 200-57567** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila), y alinderado así: “Partiendo del punto 99



B en dirección Oriente, sobre una distancia de 89 Mts., hasta llegar al punto 99A; de allí siguiendo la cerca que limita con la hacienda San Luis, sobre una distancia de 284 Mts., hasta llega a la vértice del Loro, el punto 97; de allí siguiendo la cerca en dirección Occidente, mide 41 Mts., hasta el punto 96 y 164 Mts., sobre la misma cerca, hasta el punto 96A; de aquí parte en línea reta en dirección Norte, colindando con el Lote número doce (Lote Nro. 12), se mide 320 Mts., hasta llega al punto 99B.” y con esta Escritura también le vendió el Lote número veintitrés (**Lote Nro. 23**).

Tradición. Los lotes de terreno atrás señalados (**Lote Nro. 11 y Nro. 23**), los adquirió el vendedor, señor **Drigelio Rojas Quintana** por compra que le hizo a la señora **Margarita Quintana viuda de Rojas**, según **Escritura pública Nro. 3432** de fecha 11/Oct/1986 de la Notaría Segunda (2da) del círculo de Neiva (Huila). –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.7.- Escritura pública Nro. 1990 de fecha 08/Jul/1992 de la Notaría Primera (1ra) del círculo de Neiva (Huila), los señores **Drigelio Rojas Quintana y Luis Alfonso Rodríguez** aclaran la **Escritura pública Nro. 821** calendada 23/Mar/1990 de la Notaría Primera (1ra) del círculo de Neiva (Huila) indicando que el predio objeto de venta (**Lote Nro. 11**) registra dos (2) inscripciones catastrales distinguidas con los números 000200060094000-001 y 010902360001000-001 con extensiones de 13.558 M2 y 31.442 M2, respectivamente, siendo su extensión correcta de cuarenta y cinco mil metro cuadrados (**45.000 M2**), esto es, cuatro hectáreas cinco mil metros cuadrados (**4H+5.000 M2**). –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.8.- Escritura pública Nro. 2696 de fecha 25/Jun/1993 de la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila) el señor **Luis Alfonso Rodríguez** vende al **Comité de Vivienda El Rosal** el citado Lote Nro. 11. –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.9.- Con la **Escritura pública Nro. 5074** fechada 05/Nov/1993 de la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila), el **Comité de Vivienda El Rosal** representada legalmente por el señor **Daniel Cadena Perdomo**, en su calidad de propietario del **Lote de terreno Nro. 11**, ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos del Municipio, con una extensión de cuatro hectáreas y cinco mil metros cuadrados (**4H+5.000 M2**), decidió desenglobarlo en tres (3) lotes, así: “Lote Nro. 1 – Los Fundadores + Bahía, Lote Nro. 2 Supermanzana A y Lote Nro. 3 El Rosal.”. –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.10.- En la **Escritura pública Nro. 1357** del 05/Abr/1994 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila) el **Comité de Vivienda El Rosal** desenglobó el **Lote Nro. 3 denominado “El Rosal”**, en cinco (5) sub lotes y un área comunal, así: “EL ROSAL SUB 1, EL ROSAL SUB 2, EL ROSAL SUB 3, EL ROSAL SUB 4, EL ROSAL SUB 5 Y EL ÁREA COMUNAL”. –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.11.- Escritura pública Nro. 1929 del 15/Nov/2002 de la Notaría Quinta (5ta) del círculo de Neiva (Huila) la **Corporación de Vivienda Santa**



Teresa manifestó ser propietaria de los siguientes inmuebles: **1) Lote El Rosal Sub 1**, ubicado en la vereda Ceibas o Llanitos del Municipio de Neiva (Huila), con un área de quince mil cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados (15.486 M2) e identificado con el folio de matrícula **Nro. 200-107319** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila), **y 2) Lote Nro. 2 denominado “Supermanzana A”** ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos de la ciudad, con un área de dos mil trescientos noventa y seis metros cuadrados con cincuenta centímetros (2.396,50 M2). –*ArchivoElectrónico#028y#042*–

Acá quedó inscrita la constitución del **Proyecto Urbanístico Villa Alejandra**, para desarrollarlo en un área de 26.000,61 M2. El **Lote Nro. 2 Supermanzana A** se dividió en **Manzana 1**, compuesta por (i) 21 lotes, (ii) el Plan vial con un tramo de la calle 46 y un tramo de la calle 45.

4.1.12.- Con la **Escritura pública Nro. 3646** del 15/Sep/1994 de la Notaría 3ra del círculo de Neiva (Huila), el **Comité de Vivienda El Rosal hipoteca** el predio denominado **“El Rosal Sub 4”** a favor del señor Eduardo Enrique Benavides Porras, el cual fue alinderado así: Por el Norte: En 126 Mts., con la carrera 25, Por el Occidente: En 50 Mts., con la calle 45, Por el Sur: en 113,5 Mts., con la carrera 24 y Por el Oriente: En 49 Mts., con el Lote denominado “El Rosal Sub 4”. –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.13.- Escrito de **“Objeción a la aclaración del peritazgo por error grave”** presentado ante el JUZGADO CUARTO (4TO) DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA) por las abogadas **Nubia Delfina Rojas Vieda y Judith Rojas Vieda**. –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.14.- Informe pericial rendido por el ingeniero **Gabriel Fernández Fierro** ante el JUZGADO CUARTO (4TO) DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA) respecto del bien inmueble El Rosal Sub 4. –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.15.- Escrito de aclaración y complementación del dictamen pericial presentado ante el JUZGADO CUARTO (4TO) DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA) por parte de la apoderada judicial de la **Corporación de Vivienda Santa Teresa**, doctora **Judith Rojas Vieda**. –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.16.- Escrito de aclaración y complementación del dictamen pericial presentado ante el JUZGADO CUARTO (4TO) DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA) por parte del apoderado judicial del **Comité de Vivienda El Rosal**, doctor **Augusto Torrejano Fernández**. –*ArchivoElectrónico#028*–

4.1.17.- Levantamiento topográfico – Planimétrico de la totalidad del Lote que dio origen al proyecto urbanístico Villa Alejandra, esto es, el Lote Nro. 11. –*ArchivoElectrónico#034*–

4.1.18.- **Escritura pública Nro. 0382** de fecha 19/Feb/2003 de la Notaría Tercera (3ra) del círculo de Neiva (Huila) la señora **Cecilia Ricaurte de Acosta**



vendió a la menor **Diana Marcela Reyes Fierro**, representada legalmente por su progenitora, señora **Orlinda Reyes Fierro**, el predio ubicado en la calle 46 Nro. 24-42, Lote Nro. 9, de la Manzana 1 de la urbanización Villa Alejandra de la ciudad de Neiva (Huila), con una extensión de setenta y dos metros cuadrados (72M2), alinderado así: “Por el Norte: En longitud de 6 Mts., con la calle 46, Por el Sur: En longitud de 6 Mts., con el lote número veintidós (Lote Nro. 22) de la misma manzana, Por el Oriente: En longitud de 12 Mts., con el lote número ocho (Lote Nro. 8) de la misma manzana, y Por Occidente: En longitud de 12 Mts., con el lote número diez (Lote Nro. 10) de la misma manzana.”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 200-169461** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila). –*ArchivoElectrónico#042y#047*–

4.1.19.- Certificado de libertad y tradición del bien inmueble identificado con folio de matrícula **Nro. 200-169461** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila). –*ArchivoElectrónico#042*–

4.1.20.- Certificado de libertad y tradición del bien inmueble identificado con folio de matrícula **Nro. 200-169486** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila). –*ArchivoElectrónico#042*–

4.1.21.- Plano del Loteo original realizado a la Corporación de Vivienda “**EL Rosal**”, aportado por el perito **Dorcey Muñoz Díaz**. –*ArchivoElectrónico#108*–

4.1.22.- Plano del Loteo original realizado a la Corporación de Vivienda “**Santa Teresa**”, aportado por el perito **Dorcey Muñoz Díaz**. –*ArchivoElectrónico#108*–

4.2.- Prueba de la parte demandada:

4.2.1.- Certificado de libertad y tradición del bien inmueble identificado con folio de matrícula **Nro. 200-107322** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila).

4.2.2.- Mediante la **Escritura pública Nro. 5074** de fecha 05/Nov/1993 de la Notaría Tercera (3a) del círculo notaría de Neiva (Huila), el **Comité de Vivienda “El Rosal”**, representada legalmente por el señor **Daniel Cadena Perdomo**, en su calidad de propietario del **Lote de terreno Nro. 11**, ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos del Municipio, con una extensión de cuatro hectáreas y cinco mil metros cuadrados (**4H+5.000 M2**), decidió desenglobarlo en tres (3) lotes, así:

“**Lote Nro. 01**, denominado **Los Fundadores**, alinderado así: Por el Norte: En 74 Mts., con la Supermanzana A, Por el Sur: En 79 Mts., con la calle 44, Por el Oriente: En 23 Mts., con la transversal 27, y Por el Occidente: En 23 Mts., con la carrera 25, para un área de 1.661 M2.



Bahía Parqueo: Por el Norte: En 9 Mts., con la calle 45, Por el Sur: En 9 Mts., con el Lote Los Fundadores, Por el Oriente: En 48 Mts., con la Supermanzana A, y Por el Occidente: En 48 Mts., con la carrera 25, para un área de 432 M2.

Área total del Lote Nro. 01 Los Fundadores de dos mil noventa y tres metros cuadrados (2.093 M2).

Lote Nro. 02, denominado **Supermanzana A**, alinderado así: Por el Norte: Con 51.50 Mts., con la calle 45, Por el Sur: En 65 Mts., con el lote Los Fundadores, Por el Oriente: En 42 Mts., con la transversal 27, y Por el Occidente: En 43 Mts., con bahía Parqueo y/o carrera 25.

Área total del Lote Nro. 2 Supermanzana A de dos mil trescientos noventa y seis metros cuadrados con cincuenta centímetros (2.396,50 M2).

Lote Nro. 03 denominado **EL Rosal**, alinderado así: Por el Norte: En 82 Mts., con la calle 44 y 48 Mts., con la calle 45, Por el Sur: En 215,50 Mts., con la diagonal 42, Por el Oriente: Con 211 Mts., con la transversal 27 y 65.50 Mts., con la carrera 25, y Por el Occidente: En 332 Mts., con la carrera 24.

Área total del Lote Nro. 3 El Rosal de cuarenta y cinco mil setecientos cincuenta y tres metros cuadrados (45.753 M2), que equivalen a cuatro hectáreas con cinco mil setecientos cincuenta tres metros cuadrados (4H+5753 M2).”.

Tradición. Por **Escritura pública Nro. 2696** de fecha 25/Jun/1993 otorgada en la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila) el **Comité de Vivienda “El Rosal”** adquirió del señor **Luis Alfonso Rodríguez**, a título de venta real y efectiva el derecho de dominio y posesión el **Lote de terreno Nro. 11**, ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos del Municipio, con una extensión de cuatro hectáreas y cinco mil metros cuadrados (**4H+5.000 M2**), según **Escritura pública de aclaración Nro. 1990** adiada 08/Jul/1992 y de la **Escritura pública Nro. 821** calendada 23/Mar/199, ambas otorgadas por la Notaría Primera (1ra) del círculo de Neiva (Huila).

4.2.3.- A través de la **Escritura Pública Nro. 1357** de fecha 05/Abr/1994 de la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila), el **Comité de Vivienda “El Rosal”**, representada legalmente por el señor **Daniel Cadenas Perdomo**, en su calidad de propietario del **Lote Nro. 3 denominado El Rosal**, ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos del Municipio de Neiva e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 200-99871** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila), decide desenglobar el **Lote Nro. 3 denominado EL Rosal** en cinco (5) lotes que se denominaron: El Rosal Sub 01, El Rosal Sub 02, El Rosal Sub 03 y el Rosal Sub 04, y el Rosal Sub 05 y Área comunal.



4.2.4.- Diligencia de Entrega del inmueble rematado de fecha 29/Ene/2016, denominado “El Rosal Sub 4”, realizado por la Inspección Quinta de Policía Urbana de Neiva (Huila).

4.2.5.- Dictamen pericial puesto a consideración por las acá demandantes, en su calidad de Opositoras dentro de la Diligencia de Entrega del inmueble de propiedad de la demandada, Lote de terreno “El Rosal Sub 4”, experticia realizada por el perito, Ingeniero **José Adelmo Campos Perdomo**.

4.2.6.- Informe pericial de fecha siete (7) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), rendido por el perito, Ingeniero **Gabriel Fernández Fierro**. – *ArchivoElectrónico#023-*

5.- Consideraciones:

5.1.- Presupuestos procesales:

Se satisfacen a plenitud los presupuestos jurídicos procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio ya que se cuenta con (i) una demanda correctamente formulada; (ii) con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y comparecer al proceso, y (iii) ostentar el Juzgador la competencia para dirimir el conflicto. Tampoco observa el Despacho (iv) vicio alguno capaz de engendrar la nulidad de lo actuado y que deba ser decretado previamente.

5.2.- Estructura del proceso declarativo especial de deslinde y amojonamiento.

El trámite de deslinde y amojonamiento al que refieren los artículos 400 a 405 del Código General del Procesal, está compuesto de dos (2) etapas del Juzgamiento distintas:

5.2.1.- Diligencia de deslinde. En ella, el Juez competente debe verificar que los predios sean colindantes, y de ser así, proceder a deslindarlos, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos de propiedad que esgrimen los interesados.

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



5.2.2.- Oposiciones. Puede suceder que se acepte la demarcación, pero se reclame el reembolso de mejoras edificadas en suelo ajeno; o que, simplemente, se refute ese deslinde, bien por considerar que el Juez interpretó de manera equivocada lo consignado en los títulos de propiedad, o ya por estimar que esos documentos no dan cuenta de la verdadera dimensión del derecho de dominio de los extremos del pleito, prescripción de la franja limítrofe que pertenecía a su contendor.

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

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

“La acción por medio de la cual se hace efectivo este derecho es la acción de deslinde, la que los romanos llamaron actio finium regundorum, que es el procedimiento necesario para fijar la línea de separación o de división entre dos predios vecinos o contiguos que no tienen edificaciones medianeras a través de la colocación de marcas, hitos o signos materiales que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión...

Las características principales de la acción de deslinde son las de ser real, inmueble, imprescriptible, facultativa para los dueños de predios colindantes y obligatoria para el propietario a quien se demanda...

La finalidad primordial de la acción de deslinde es la de fijar la materialidad del lindero o línea de separación entre los terrenos o predios y ‘ello pone en claro que el deslinde en sí, por su objeto y fines, no controvierte otra cosa que la línea concreta y definida de separación sobre el terreno de los predios adyacentes. El juez se encuentra llamado a garantizar la paz y la seguridad de los dueños de los predios colindantes por medio de la línea que señala donde termina el señorío de cada uno y empieza el de los demás. Por eso la ley le ordena dejar ‘a las partes en posesión de los respectivos terrenos, con arreglo a la línea, si ninguna de las partes se opone’ -artículo 464 del Código de Procedimiento Civil- o como obvio, cuando no triunfa la oposición’ (G.J CIX, 148).

El deslinde es una típica contención entre propietarios o titulares de derecho real de terrenos contiguos, y quien promueve una acción de este linaje está reconociendo el derecho de dominio o propiedad del demandado, aunque pretende que por la jurisdicción y por la vía del proceso correspondiente se determine de manera definitiva cuál es la línea material o espacial que divide o separa sus predios que hasta ese momento es confusa, equívoca e incierta”. (CSJ SC, sentencia de 14 de agosto de 1995, exp. No. 4040).

5.3.- Del caso en concreto.

En el evento que ocupa la atención del Juzgado se observa que en el trámite específico de deslinde y amojonamiento se busca establecer **tres (3)**



cuestionamientos, uno, dirigido a establecer, previo estudio de títulos, si entre las partes existe colindancia respecto de los predios de mayor extensión, en caso positivo, proceder en debida forma a establecer la línea limítrofe entre los terrenos, señalando para el efecto los respectivos mojones a que hubiere lugar, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos de propiedad que esgrimen los interesados, dos, en caso negativo, esto es, que no existe colindancia, declarar improcedente el deslinde, y tres, determinar la existencia o no de los linderos de los predios de propiedad de las demandantes.

5.4.- Estudio de títulos de dominio.

El estudio de títulos, es un análisis que se realiza sobre las diferentes actas notariales que han dado lugar a la transferencia de un inmueble en determinado momento, con el fin de examinar la tradición de los mismos, inspeccionando detenidamente cada título de adquisición que precedió al último acto de adquisición, estudiando cada escritura con detenimiento y verificando que esta esté libre de vicios y de gravámenes.

5.4.1.- Lote de terreno número once (Lote Nro. 11).

1.- Retrotrayendo las glosas aportadas al proceso por parte de los extremos en contienda, así como, los informes periciales rendidos por los auxiliares de la justicia y la inspección judicial realizada al inmueble objeto de deslinde, se puede arrimar a la conclusión que el origen y existencia del litigio nace de la compraventa del lote de terreno denominado número once (Lote Nro. 11) el cual data de la **Escritura pública Nro. 208** de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos sesenta y dos (1.962) expedida por la Notaría Segunda (2da) del círculo notarial de Neiva (Huila), instrumento por medio del cual la señora **Sofía Rivera viuda de Martínez** vende un predio de mayor extensión al señor **Rudecindo Rojas**, el cual fue registrado en el Libro I, Tomo 2, página 397, Partida Nro. 795 de fecha veintiséis (26) de marzo de mil novecientos sesenta y dos (1.962).

2.- Fallecido **Rudecindo Rojas**, su cónyuge sobreviviente, la señora **Margarita Quinta viuda de Rojas**, adquiere el predio por adjudicación en **sucesión**, según hijuela registrada con la Sentencia aprobatoria del trabajo de partición y adjudicación del veintiuno (21) de septiembre de mil novecientos setenta y seis (1.976), registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 200-57567** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

3.- Posteriormente, **Margarita Quinta viuda de Rojas** vendió el referido lote de terreno al señor **Drigelio Rojas Quinta** mediante **Escritura pública Nro. 3412** de fecha once (11) de octubre de mil novecientos ochenta y seis (1.986) expedida por la Notaría Segunda (2da) del círculo de Neiva (Huila), registrada en el folio de matrícula **Nro. 200-57567** de la Oficina de Registro de Neiva (Huila).



4.- A su vez, **Drigelio Rojas Quinta** vendió la franja de tierra (**Lote Nro. 11**) al ciudadano **Luis Alfonso Rodríguez**, mediante **Escritura pública Nro. 821** de fecha veintitrés (23) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) de la Notaría Primera (1ra) de Neiva (Huila), registrada en el referido folio de matrícula **Nro. 200-57567** de la Oficina de Registro de la ciudad de Neiva, alinderándose para la época así:

“Partiendo del punto 99 B en dirección Oriente, sobre una distancia de 89 Mts., hasta llegar al punto 99A; de allí siguiendo la cerca que limita con la hacienda San Luis, sobre una distancia de 284 Mts., hasta llega a la vértice del Loro, el punto 97; de allí siguiendo la cerca en dirección Occidente, mide 41 Mts., hasta el punto 96 y 164 Mts., sobre la misma cerca, hasta el punto 96A; de aquí parte en línea reta en dirección Norte, colindando con el Lote número doce (Lote Nro. 12), se mide 320 Mts., hasta llega al punto 99B.”.

5.- No obstante, lo anterior, a través de la **Escritura pública Nro. 1990** de fecha ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y dos (1.992) de la Notaría Primera (1ra) del círculo de Neiva (Huila), los señores **Drigelio Rojas Quintana y Luis Alfonso Rodríguez** aclararon la **Escritura pública Nro. 821** de fecha 23 de marzo de 1.990 de la misma Notaria Primera (1ra) de Neiva (Huila), indicando que el predio objeto de venta, esto es, el **Lote Nro. 11**, registra dos (2) inscripciones catastrales distinguidas con los números 000200060094000-001 y 010902360001000-001 con extensiones de trece mil quinientos cincuenta y ocho metros cuadrados (**13.558 M2**) y treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados (**31.442 M2**), respectivamente, siendo su extensión correcta de cuarenta y cinco mil metros cuadrados (**45.000 M2**), esto es, cuatro hectáreas y cinco mil metros cuadrados (**4H+5.000 M2**).

5.1.- Aquí, surge la primera acotación por parte del Despacho, en el sentido de indicar que, en dicha **Escritura**, esto es, la **Nro. 1990**, se dijo y quedó sentado, por parte del perito auxiliar, doctor **Dorcey Muñoz Díaz**, que *“... se le anexó un plano con nuevas medidas de colindancia, pero a pesar de esto en la escritura estas medidas no se han cambiado sin que por el contrario se dejan[ron] las mismas [medidas] de la escritura Nro. 821 del 23 de Marzo de 1.990, pero se observa en el plano adjunto que la longitud del costado Norte, ya no es de 89 Mts, sino de 105 Mts, dicho plano adjunto a la escritura es levantado y firmado por el señor R. MENDEZ.”.* –ArchivoElectrónico#028–

5.2.- Al respecto, a partir de esta premisa y en contravía de sus pretensiones, considera el suscrito Funcionario, que la parte demandante a través de su auxiliar de la justicia inicia su exposición de motivos admitiendo expresamente que la **escritura pública de aclaración Nro. 1990** no fue tenida en cuenta en su debido momento, sino que se mantuvieron los linderos registrados en la **escritura pública de compraventa Nro. 821**, para luego, a través de análisis subjetivos rebatir la pauta normativa que posteriormente construyó basándose en estudios ulteriores del predio, olvidando que es obligación del Juez verificar los linderos de los títulos que en ellos aparecen, y no



hacer suposiciones de que pudo o debió ser, sino que es necesario que esa pauta de demarcación (abstracta) pueda trasladarse físicamente al terreno limítrofe.

Lo que significa, que además de mantenerse los linderos del Lote Nro. 11, el área siguió siendo de treinta y ocho mil novecientos novena metros cuadrados **(38.990M2)** o lo que es lo mismo, tres hectáreas más ocho mil novecientos noventa metros cuadrados **(3H+8.990 M2)**.

5.3.- Ahora bien, con arreglo a las normas del **Estatuto del Notariado**, existe regulado el mecanismo para corregir los errores que se cometan al extender las escrituras públicas; sobre el particular, el Capítulo 2o, del Título III, del Decreto-Ley 960 de 1.970⁴ regulan lo referente a las correcciones que pueden hacerse a una escritura pública.

Para tal fin, se fijó un criterio general con el cual la ley soluciona el problema, para lo cual se precisa el momento en que se advierte el error y la materia sobre el cual verse.

De donde se denotan varios momentos a los cuales corresponden soluciones diferentes:

***“a. Antes de haber sido firmada por los otorgantes.** Al tenor del artículo 101 del referido estatuto, advierte que los errores que se cometan al extender la escritura pública y que sean advertidos antes de su firma, la corrección se hará así:*

***Subrayando y encerrando entre paréntesis** las palabras o frases que deban suprimirse, enmendar, tachar y borrar. Pero si el error consistió en que dejaron de escribirse palabras o frases que debían incluirse, se insertarán en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse.*

En ambas situaciones, se hará la corrección o salvedad al final del instrumento y antes de las firmas de los otorgantes y del notario. Esta salvedad consiste en reproducir entre comillas lo agregado o suprimido expresando si vale o no vale, según el caso.

***b. Inmediatamente después de haber sido firmada por los otorgantes, pero sin la autorización del notario.** El mismo artículo 101 en comentario, trae el otro supuesto de que el error es advertido después de firmada (otorgamiento) la escritura por las partes, pero antes de ser autorizada por el notario. En este evento, se pueden hacer todas las correcciones posibles, en cualquiera de las modalidades indicadas, pero entonces todas las partes tendrán que firmar, de modo tal que las salvedades queden avaladas por todas las firmas.*

***c. Después de autorizada por el notario.** Si la escritura ha sido autorizada, entonces es de rigor, por regla general, según mandato del artículo 102 del mismo estatuto y de los artículos 47 a 51 del Decreto 2148 de 1983, enmendar el yerro mediante la extensión de un "instrumento" separado con todas las formalidades necesarias, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección y es regla hacer comparecer a su otorgamiento todos los otorgantes de la escritura a corregir. Como excepción a la regla de la comparecencia de todos los otorgantes se presenta cuando la escritura de corrección*

⁴ Por medio del cual se expide el Estatuto del Notariado.



puede suscribirla sólo el actual titular del derecho, siempre y cuando concurren las condiciones que a continuación se mencionan:

- 1. Tratándose de error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula catastral, si él es manifiesto frente a los comprobantes allegados a la escritura corregida y a los antecedentes.*
- 2. Tratándose de error en el nombre de los otorgantes, si es manifiesto en relación con los documentos de identificación anotados en el instrumento corregido.*
- 3. Tratándose de error en la cita de los títulos antecedentes y su inscripción en el registro, si se establece con certificado actual del Registrador, que ha de protocolizarse.*

*NOTA: Si la aclaración que se intenta implica cambio en el objeto del contrato, como cuando se añade área de terreno al inmueble inicial esto produce una variación en el inmueble objeto del contrato, por lo cual no es procedente autorizar escritura de corrección ni aclaratoria.*⁵. –Se subraya por el Juzgado–

5.4.- Sobre el particular, salvo mejor criterio, se tiene que la **Escritura pública de aclaración Nro. 1990** de fecha 08 de julio de 1.992 de la Notaría Primera de Neiva (Huila), fue extendida dos (2) años después de haberse otorgado la **Escritura pública Nro. 821** del 23 de marzo de 1.990 de la misma Notaría, lo que significa que debieron haberse cumplido los requisitos del **literal c** del precedente anotado, en especial, si el área del inmueble se aclara, a la misma debe adjuntarse la constancia expedida por Catastro en el cual se certifique el área siempre y cuando no haya cambiado el objeto del contrato, asunto, esté, que no se avizora en el plenario del expediente, lo que devendría en improcedente la escritura pública de aclaración número 1990.

6.- Continuando con la línea de tiempo, mediante la **Escritura pública Nro. 2696** de data veinticinco (25) de junio de mil novecientos noventa y tres (1.993) otorgada en la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila) el **Comité de Vivienda “El Rosal”** adquirió del señor **Luis Alfonso Rodríguez**, a título de compraventa el derecho de dominio y posesión del **Lote de terreno Nro. 11**, ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos del Municipio, con una extensión de cuatro hectáreas y cinco mil metros cuadrados (**4H+5.000 M2**), según **Escritura pública de aclaración Nro. 1990** de fecha 08/Jul/1992 y de la **Escritura pública Nro. 821** de fecha 23/Mar/1990, ambas otorgadas por la Notaría Primera (1ra) de Neiva (Huila).

7.- Para el mismo año, se expide la **Escritura pública Nro. 5074** de fecha cinco (5) de noviembre de mil novecientos noventa y tres (1.993) de la Notaría Tercera (3ra) del círculo de Neiva (Huila) por medio del cual, el **Comité de Vivienda El Rosal** desengloba el referido **Lote Nro. 11** en tres (3) lotes, que se especificaron así:

*“**LOTE NRO. 1 DENOMINADO “LOS FUNDADORES”** el cual posee un área de mil seiscientos sesenta y un metros cuadrados (1.661 M2), descrito por los siguientes linderos: Por el Norte: Con setenta y cuatro metros (74 Mts.), con la Supermanzana; Por el Sur: Con setenta y nueve metros (79 Mts.), con la calle 44; Por el Oriente: Con*

⁵ <https://www.notariacuartapereira.com/es/correccion-y-aclaracion-de-errores-en-las-escrituras-publicas-PG9>



veintitrés metros (23 Mts.), con la transversal 27, y Por el Occidente: Con veintitrés metros (23 Mts.), con la carrera 25.

Y PARQUEADERO. El cual posee un área total de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 M2), descrito por los siguientes linderos: Por el Norte: Con nueve metros (9 Mts.), con la calle 45; Por el Sur: Con nueve metros (9 Mts.), con el lote “Los Fundadores”; Por el Oriente: Con cuarenta y ocho metros (48 Mts.), con la “Supermanzana A”, y Por el Occidente: Con cuarenta y ocho metros (48 Mts.) con la carrera 25.

Para un área total del Lote “Los Fundadores” de dos mil noventa y tres metros cuadrados (2.093 M2).

“**LOTE NRO. 2 DENOMINADO “SUPERMANZANA A”**, con un área total de dos mil trescientos noventa y seis metros cuadrados con cincuenta centímetros (2.396,50 M2) alinderado de la siguiente forma: Por el Norte: Con cincuenta y un metros con cincuenta centímetros (51.50 Mts.) con la calle 45; Por el Sur: Con sesenta y cinco metros (65 Mts.), con el lote “Los Fundadores”; Por el Oriente: Con cuarenta y dos metros (42 Mts.), con la transversal 27; y Por el Occidente: Con cuarenta y tres metros (43 Mts.), con bahía de Parqueadero.

“**LOTE NRO. 3 DENOMINADO “EL ROSAL”**, con un área total de cuarenta y un mil doscientos sesenta y tres metros cuadrados con cincuenta centímetros (41.263,50 M2), determinado por los siguientes linderos: Por el Norte: Con ochenta y dos metros (82 Mts.), con la calle 44 y cuarenta y ocho metros (48 Mts.), con la calle 45; Por el Sur: Con doscientos quince metros con cincuenta centímetros (215.50 Mts.), con la diagonal 42; Por el Oriente: Con doscientos once metros (211 Mts.), con la transversal 27, y Por el Occidente: Con trescientos treinta y dos metros (332 Mts.,) con la carrera 24.”.

8.- Un año después, a través de la **Escritura Pública Nro. 1357** de fecha cinco (5) de abril de mil novecientos noventa y cuatro (1.994) de la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila), el **Comité de Vivienda El Rosal** manifestó **(i) ser** propietario del **Lote Nro. 3 denominado El Rosal**, ubicado en la vereda Las Ceibas o Llanitos del Municipio de Neiva, **(ii)** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 200-99871** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila), **y (iii)** tener un área de cuarenta y un mil doscientos sesenta y tres metros con cincuenta centímetros **(41.263,50 M2)**, alinderado así:

“Por el Norte: En 82 Mts., lineales con la calle 44, y 48 Mts con la calle 45. Por el Sur: Con 215,50 Mts., lineales con la diagonal 42. Por el Oriente: En 211 Mts., con la transversal 27, y 65,50 Mts., con la carrera 25, y Por el Occidente: En 332 Mts. lineales con la carrera 24.”.

A través de ésta Escritura, el **Comité de Vivienda El Rosal** desengloba el **Lote Nro. 3 denominado “El Rosal”** en cinco (5) sub lotes que se denominaron: **El Rosal Sub 1, El Rosal Sub 2, El Rosal Sub 3, el Rosal Sub 4, el Rosal Sub 5 y Área Comunal**, así:

“**El Rosal Sub 1.** Con una extensión de 15.486 M2, alinderados así: Por el Norte: En 119,50 Mts., con la transversal 27 y en 82,50 Mts., con la calle 44, Por el Oriente: En 92 Mts., con la zona rural y en 30 Mts., con la diagonal 42, Por el Sur: En 38 Mts., y en 46



Mts., con el Rosal Sub 2; y Por el Occidente: En 102 Mts., con la carrera 26 y en 48,50 Mts., con la calle 43, y en 76 Mts., con la carrera 23.

El Rosal Sub 2. Con una extensión de 8.156,50 M2, alinderado así: Por el Norte: Con El Rosal Sub 1 en 38 Mts., 46 Mts., Por el Oriente: En 150 Mts., con la diagonal 42, Por el Sur: En 78,5 Mts., con la carrera 24, y Por el Occidente: En 98 Mts., con el Rosal Sub 3 y el Rosal Sub 5.

El Rosal Sub 3. Con una extensión de 5.831 M2, alinderado así: Por el Norte: En 102 Mts., con la carrera 25, Por el Occidente: En 49 Mts., con el lote denominado El Rosal Sub 4, Por el Sur: En 109 Mts., con la carrera 24, y Por el Oriente: En 49 Mts., con la calle 42 A.

El Rosal Sub 4. Con una extensión de 5.855,50 M2, y con los siguientes linderos: Por el Norte: En 126,00 Mts., con la carrera 25. Por el Occidente: En 50,00 Mts., con la calle 45. Por el Sur: En 113,5 Mts. con la carrera 24, y Por el Oriente: En 49.00 Mts. con el Lote de terreno denominado “El Rosal Sub 03”.

El Rosal Sub 5. Con una extensión de 1.127 M2, alinderado así: Por el Norte: En 24,5 Mts., con la carrera 26, Por el Occidente: En 49 Mts., con la zona comunal, Por el Sur: En 24,5 Mts., con la carrera 25, y Por el Oriente: En 49 Mts., con la calle 42 A.

El Área Comunal. Con un área de 4.807,50 M2.”.

Hasta aquí se entiende desglosado, dividido y sub dividido el Lote Nro. 11. A su más mínima expresión por parte de sus propietarios a lo largo del paso del tiempo.





9.- Punto medular del debate probatorio, fue y ha sido el hecho de los puntos cardinales de los fundos objeto de litis, en otrora oportunidad, esto fue, en el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA**, y acá también, se discutió el “error jurídico” de las colindancias de los predios que se mencionan en las escrituras públicas, pues, sobre el particular, el suscrito Funcionario recoge la exposición de motivos hecha por el auxiliar de la justicia, Ingeniero **Gabriel Fernández Fierro**, sobre el particular, y al respecto dijo:

“... pues quiero aclararles que en ningún momento manifestó o digo que las colindancias se encuentran giradas, lo que digo y expongo y lo sigo sosteniendo profesionalmente, es, que, en las mencionadas escrituras se presentó un “ERROR JUDICIAL” de interpretar o redactar la colindancia, sin varias longitudes ni áreas. Al igual exponía que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC” es la entidad que maneja estos términos geográficos y determina los sentidos y orientaciones de las vías en el territorio nacional, las CALLES están orientadas en sentido Occidente a Oriente, y las CARRERAS tienen sentido Sur a Norte, para ello quiero a manera de ejemplo mostrar un grafío o pequeño “mapa 2” tomado de los archivos del IGAC, donde muestra lo anterior expuesto. Con un breve resumen de textos del IGAC, quiero explicarles sobre los puntos cardinales, para que ustedes tengan una mayor claridad a lo que he dicho con respecto a la orientación de los linderos así: Los puntos cardinales son las cuatro direcciones que



conforman un sistema de referencia cartesiano para representar la orientación en un mapa o en la propia superficie terrestre. Estos puntos cardinales son el Este, que viene señalado por el lugar próximo donde sale el sol cada día, el Oeste, el punto indicado por el ocaso del sol en su movimiento aparente y si a la línea Este – Oeste consideramos como el eje de las abscisas en un sistema de coordenadas geográficas, el eje de las coordenadas estaría descrito por la línea Norte – Sur, que corresponde con el eje de rotación terrestre. Esta composición genera cuatro ángulos de noventa grados que a su vez se dividen por las bisectrices, generando Noroeste, Suroeste, Noreste y Sureste.”.

Lo anterior, hace denotar, según la prueba documental fotográfica traída por el perito, que es bastante ilustrativa, que los límites no han sido alterados menos confundidos y lejos están de haber sido sobrepuestos al predio colindante **“El Rosal Sub 4”**, lo que devendría en improcedente la objeción planteada por la parte demandante al dictamen pericial arrimado por el extremo demandado. Por tanto, la decisión no se aparta de las alternativas de razonable apreciación que ofrecen las pruebas recaudadas.

5.4.2.- Lote de terreno denominado “El Rosal Sub 4”.

1.- Entonces, es a través la **Escritura Pública Nro. 1357** de fecha 05/Abr/1.994 de la Notaría Tercera (3a) del círculo de Neiva (Huila), que el **Comité de Vivienda El Rosal**, propietario del **Lote Nro. 3** denominado **El Rosal**, lo desengloba en cinco (5) sub lotes, entre ellos, aquel que es objeto de deslinde y amojonamiento, esto es, **“El Rosal Sub 4”**, que cuenta con una extensión de 5.855,50 M2, y con los siguientes linderos:

“Por el Norte: En 126,00 Mts., con la carrera 25. Por el Occidente: En 50,00 Mts., con la calle 45. Por el Sur: En 113,5 Mts. con la carrera 24, y Por el Oriente: En 49.00 Mts. con el Lote de terreno denominado “El Rosal Sub 03”.

2.- Ahora bien, esté predio fue objeto de proceso ante el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA) dentro del expediente Ejecutivo Hipotecario de **Eduardo Enrique Benavides** en contra del **Comité de Vivienda El Rosal**, con radicado Nro. 1997-09127-00, qué, surtido el debido proceso, el inmueble hipotecario fue debidamente embargado, secuestrado, avaluado, rematado y ganado por la señora **Fanny Rojas Losada**; allí, se observa que la **Escritura pública de hipoteca Nro. 3646** de fecha quince (15) de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro (1.994) de la Notaria Tercera (3ra) del círculo de Neiva (Huila), se extrae textualmente de dicha escritura que (i) el **Comité de Vivienda El Rosal** hipotecó a favor de **Eduardo Enrique Benavides Porras**, (ii) el derecho de dominio y la posesión que el exponente tiene sobre un lote, y lo que en él se construya, el cual se denomina **“El Rosal Sub 4”**, ubicado en la ciudad de Neiva, involucrado en el catastro vigente bajo el número 01-09-0236-0001-000, con un área de 5.855,50 M2, determinados por los siguientes linderos:



“Por el Norte: En 126 Mts., con la carrera 25; Por el Occidente: En 50 Mts., con la calle 45; Por el Sur: Con 113.5 Mt., con la carrera 24, y por el Oriente: En 49 Mts. con el lote denominado El Rosal Sub-3.”

3.- Así mismo, al revisar los documentos existentes en el proceso, se consta la existencia de la *“Diligencia de Secuestro”* adelantada por el **JUZGADO NOVENO MUNICIPAL DE NEIVA (HUILA)** el día dos (2) de julio de mil novecientos noventa y siete (1.997), previa comisión encargada por el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD**, en el cual se constató: (i) que el predio se encontraba desocupado, sin construcción alguna y totalmente enmalezado, y (ii) se identificó el predio así: *“Por el Norte: En 126 Mts., con la carrera 25; Por el Occidente: En 50 Mts., con la calle 45; Por el Sur: Con 113.5 Mt., con la carrera 24, y por el Oriente: En 49 Mts. con el lote denominado El Rosal Sub-3.”*

4.- Analizando el material probatorio, también se encuentra la **diligencia de entrega** hecha por la **Inspección Quinta (5ta) de Policía Urbana de la ciudad**, hecha al predio **“El Rosal Sub 04”**, aquí se hicieron las siguientes apreciaciones:

a.- Se alinderó el inmueble de la parte demandada así: Por el Norte: Con la calle 46 en una longitud de 50 Mts., desde el Mojón 01 al Mojón 02, Por el Oriente: Del Mojón 02 al Mojón 03 en una longitud de 125.99 Mts., Por el Sur: del Mojón 03 al Mojón 04 en longitud de 49 Mts., y Por el Occidente: Del Mojón 04 al Mojón 01 en una longitud de 113,5 Mts.

b.- A petición de la parte demandada se recogieron las medidas del predio con el objeto de no interrumpir el tránsito vehicular por la carrera 24 y la calle 43, así: “Del costado Oriental, del Mojón 03 nos retrocedimos 9Mts., del costado sur con occidente nos recogimos 05Mts., y por el costado Norte entre el Mojón 01 y 02 nos retrocedimos 4.50Mts.”

*c.- A esta diligencia de entrega se hicieron parte, la **Corporación de Vivienda Santa Teresa** quien desarrolló el proyecto de **Villa Alejandra**, representada legalmente, para aquella entrega, por la abogada **Judith Rojas Vieda**, quien actuó como apoderada también de los **Juan Carlos Polanco Lozano, Andrea Cotacio Castaño, Diana Paola Cacha García, Luz Mireya Murcia Salgado** (en representación de su hijo **Andrés Camilo Cabrera Murcia**).*

*Hizo parte, en la diligencia, el abogado **Manuel Horacio Ramírez Rentería**, quien actuó en causa propia, el abogado **Marco Tulio Peña Suárez**, en representación de **Diana Marcela Ramírez Reyes**, antes **Reyes Fierro**, el señor **Sixto Alfonso Villarreal Sánchez** y **José Ignacio Cardozo Leal**.*

*Para ese momento, la abogada **Nubia Delfina Rojas Vieda** anunció que los Lotes de sus representados colindaban con el Lote “El Rosal Sub 04” y entrega al Inspector de la diligencia la **Escritura pública Nro. 882 del 12/May/2003**, mediante el cual se protocolizó el plan vial de la Urbanización **Villa Alejandra**, plan vial que afectaba el lote objeto de entrega.*



Acá se dijo que el costado occidental colinda con el Lote “El Rosal Sub 04” en longitud de 15.49 Mts., con el Lote futuro desarrollo.

*d.- Finalmente, la **INSPECCIÓN 5TA DE POLICÍA URBANA** al realizar la diligencia el día trece (13) de diciembre de dos mil doce (2012) encontró un lote de gran extensión, sin construcción ni cerramiento alguno, solo postes de electricidad, con una casa de habitación, con construcción en ladrillo, sala con ventana sin vidrios, cocina con mesón enchapado, lavaplatos en metal, tres habitantes, ventanas metálicas, baño, etc.*

Así las cosas, considera el suscrito Funcionario que las experticias realizadas al interior de este proceso, así como los Informes periciales elaborados y allegados, en su debida oportunidad al **JUZGADO CUARTO (40) CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD**, traídas por las partes al momento de ejercer su derecho de defensa y contradicción, merecen credibilidad, pues provienen de profesionales expertos en la materia, lucen armónicos con el estado de cosas formal y material, coherentes, serios, detallados y prolijamente desarrollados, al punto, que los mismos fueron objeto de contradicción en el Juzgado primigenio de hipoteca, lo que permite su total aceptación, no solo por la identificación del predio “**El Rosal Sub 4**” sino por el hecho, irrefutable que la alinderación del inmueble ha sufrido cambios con el paso del tiempo, ello, claro está, enrostra, necesariamente, hablo del **Lote Nro. 11 y sus tres (3) divisiones**, las modificaciones necesarias, cambios por el desarrollo urbanístico, actualización de vías, nuevos proyectos de vivienda en el sector, entre otros, y en el cual se van actualizando catastralmente los linderos registrados en la ficha predial del terreno denominado “**El Rosal Sub 4**”, identificado con código catastral número **01-09-0236-0001-000** del **Instituto geográfico Agustín Codazzi “IGAC”**, con un área de 5.120 M2, con cero metros de construcción (00,00 Mts.), ubicado en la calle 46 Nro. 24-20, predio alinderado así:

“Por el Norte, Con la calle 46 en longitud de 50.00 metros; Por el Oriente: Con el predio Nro. 0012 Comité de Vivienda El Rosal y con el predio Nro. 0013 Comité de Vivienda El Rosal en una longitud de 126.00 metros; Por el Sur: Con la manzana 758 y manzana 759 en una longitud de 49.00 metros, y por el Occidente: Con el predio Nro. 004 de Israel Barrera López en longitud de 126.00M”.

Desde otro punto de vista, los demandantes no demostraron ese cambio de condiciones de los predios, pese a que tenían la carga objetiva de hacerlo, por ser quienes alegaron que la línea limítrofe trazada por el lote “**El Rosal Sub 4**” era quien se había sobrepuesto **a la urbanización Villa Alejandra**, lo cual resultó no ser cierto, por el contrario, un entendimiento razonable del material probatorio permite colegir que entre los predios de propiedad de la parte demandante y el lote **El Rosal Sub 4**, de propiedad de la parte demandada **no existe colindancia.**

Aquello, en la medida que el predio hipotecado, esto es, el **Rosal Sub 4** salió del dominio y propiedad del **Comité de Vivienda El Rosal** en el momento mismo que en que se hipotecó a favor del señor **Eduardo Enrique Benavides Porras**,



proceso que se tramitó ante el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA)**, el cual finalizó con el sonado remate en favor de la acá demandada, **Fanny Rojas Lozada**.

5.- En un análisis más profundo, ello producto de haber escuchado los relatos de las partes en conflicto al momento de deponer en sus interrogatorios, se puede colegir que los bienes adquiridos por la **Corporación de Vivienda Santa Teresa**, quien desarrolló el **proyecto Villa Alejandra**, fueron obtenidos a través de remates, estos fueron, el Lote Nro. 1 denominado **“Los Fundadores” y “Bahía de parqueo”**, el Lote Nro. 2 denominado **“Supermanzana A”** y Lote denominado **“El Rosal Sub 1”**, a los cuales se le hizo el respectivo urbanismo; sin embargo, no ocurrió lo mismo con el lote de terreno denominado **“El Rosal Sub 4”** pues fue rematado por una tercera persona, lo que trunco el **proyecto de vivienda Villa Alejandra**, qué, pese lo dicho por la parte demandante, este plan de vivienda estaba proyectado más allá de sus linderos, precisamente, ocupando el terreno **El Rosal Sub 4**, que no era de su propiedad.

Por tanto, el Despacho reitera su dicho, en el sentido de indicar que el predio de mayor extensión, **Lote Nro. 11**, así como sus segregaciones, Lote número uno **“Los Fundadores”**, Lote números dos **“Supermanzana A”** y Lote número tres **“El Rosal”** han sufrido modificaciones en sus áreas, mediante los correspondientes desenglobes, esto desde el año 2.000 a la fecha, cambios necesarios producto del desarrollo urbanístico, actualización de redes viales, y surgimientos de proyectos de vivienda, entre otros, los cuales se van actualizando catastralmente; empero, bajo ninguna circunstancia de puede concluir que el lote denominado **“El Rosal Sub 4”** haya corrido su linderos, pues la línea divisoria original se mantiene incólume, tal cual resultado probado a través de los diferentes dictámenes periciales arrojados por las partes.

6.- Por tanto, el estudio de títulos de dominio de los predios objeto de deslinde y amojonamiento, arroja como resultado, que el área de terreno, así como sus linderos son los que aparecen en sus respectivas escrituras públicas y a ello deberán someterse las partes en conflicto, dejando incólume el predio denominado **“El Rosal Sub 4”** de propiedad de la demandada Fanny Rojas Losada.

5.4.3.- Escrituras pública de compraventa de los Lotes Nro. 023, de la manzana 2, y el Lote Nro. 10, de la manzana 1, de la calle 46 Nro. 24 – 36 de la misma urbanización “Villa Alejandra”.

1.- El conflicto de alinderamiento se precisa, por parte del Juzgado, en que la línea divisoria que se disputa debe o debía ser fijada con base en la información consignada en los instrumentos públicos que constituyen el o los títulos de dominio de los extremos de la controversia.

Lo anterior, al considerar que, de un lado, los actos de posesión sirven apenas como un criterio residual para establecer las fronteras de un inmueble, que solo



puede emplearse ante la oscuridad de **los títulos de propiedad**, y de otro, que esa ambivalencia deviene de las escrituras de compraventa que esgriman las partes, pues al revisarlas **no registra un lindero patente**.

Desde otro punto de vista, un criterio más para derruir las pretensiones de las demandantes **Leidy Paola Puentes Caicedo y Andrea Cotacio Castaño**, es que **no existen criterios de posesión**, o en otras palabras, en la extensión del ejercicio efectivo de actos posesorios sobre las zonas limítrofes de los lotes que debían deslindarse y amojonarse, no hubo posesión.

No se alude a los **actos posesorios** de las querellantes (**demandantes**) como un criterio adicional para descifrar los límites o linderos de las propiedades presuntamente colindantes, pues uno de los vértices o lados adolece de exactitud en su medida dentro de las escrituras correspondientes.

2.- Al descartar la extensión de los actos posesorios como criterio de alinderamiento, el suscrito Funcionario construye una norma concreta a partir del siguiente silogismo:

a) Siempre que en los títulos de propiedad se incluya la descripción inteligible de una línea divisoria, esta debe ser aplicada (*premisa normativa*);

b) En los títulos de propiedad que involucran a las señoras **Leidy Paola Puentes Caicedo y Andrea Cotacio Castaño** y a la demandada **Fanny Rojas Losada**, no se definió uno de los linderos por parte de aquellas, en tanto que, las medidas del predio de propiedad de esta, la demarcación se encuentra transparente y fidedigna a la diligencia de entrega (*premisa fáctica*); por tanto,

c) La división no puede establecerse por su inexistencia fáctica (**abstracta**), pues es necesario que esa demarcación pueda trasladarse físicamente al terreno limítrofe, en otros términos, la línea de demarcación no solo debe ser clara en los documentos registrales, sino aplicable en la realidad material (*conclusión*).

3.- Entonces, se trae a colación que la ciudadana **Andrea Cotacio Castaño** adquirió el inmueble objeto de litis mediante **Escritura pública Nro. 681** de fecha catorce (14) de marzo de dos mil doce (2012) de la Notaría 3a del círculo de Neiva (Huila), esto es, el inmueble ubicado en la calle 46 Nro. 24 – 36, Lote 10, Manzana 01, de la Urbanización “Villa Alejandra” de la ciudad de Neiva, debidamente descrito por sus cabidas y linderos como allí aparece:

“Por el Norte: En longitud de seis metros (6 Mts.), con la calle 46. Por el Sur: En distancia de seis metros (6 Mts.), con el Lote Nro. 21, de la misma manzana. Por el Oriente: En longitud de doce metros (12 Mts.), con el Lote Nro. 09 de la misma manzana, y Por el Occidente: En longitud de doce metros (12 Mts.), con el lote futuro desarrollo.” –Subrayado y negrillas fuera de texto–

Cinco (5) meses después, **Leidy Paola Puentes Caicedo** adquirió el inmueble objeto de litis mediante **Escritura pública Nro. 2505** de fecha quince



(15) de agosto de dos mil doce (2012) de la Notaría Quinta (5ª) del círculo de Neiva (Huila), esto es, el inmueble ubicado en la calle 44 Nro. 24 – 37, Lote 23, Manzana 02, de la Urbanización “**Villa Alejandra**” de la ciudad de Neiva, debidamente descrito por sus cabidas y linderos así:

“Por el Norte: En longitud de seis metros (6 Mts.), con el lote continuación manzana 2. Por el Sur: En distancia de seis metros (6 Mts.), con la calle 44. Por el Oriente: En longitud de doce metros (12 Mts.), con el Lote Nro. 24 de la misma manzana, y Por el Occidente: En longitud de doce metros (12 Mts.), con el lote futuro desarrollo.” – Subrayado y negrillas fuera de texto–

4.- Atendiendo el silogismo planteado por el suscrito Funcionario y al revisar las correspondientes escrituras pública de compraventa que hizo la **Corporación de Vivienda Santa Teresa** a favor de las demandantes **Andrea Cotacio Castaño y Leidy Paola Puentes Caicedo**, se advierte que los predios adolecen de plena identificación en uno de sus linderos, ello, por cuanto se transcribió y así quedó plasmado en los títulos de domino (escrituras públicas) que “Por el Occidente”, los predios se extendían en longitud de doce metros (12 Mts.) con el lote futuro desarrollo.

Sobre el particular, el problema jurídico basilar del proceso en comento, finca en la determinación de los linderos de los predios en litigio, unas veces porque (i) se han desdibujado, otras (ii) porque aparecen intrincados (iii) o confusos al confrontar los respectivos documentos escriturarios, en concreto por la falta de precisión de los títulos en la determinación de aquellos.

Al respecto, escuchada la exposición de motivos hecha por las partes en litigio al momento de absolver los interrogatorios de parte, se perfecciona la idea de que la **Corporación de Vivienda Santa Teresa** que desarrolló el **proyecto Villa Alejandra**, y para el efecto, salvo mejor criterio, englobó parte del lote “**El Rosal Sub 04**”, sin legalizar dicha situación, para luego, aperturar folios de matrículas independientes y lotear nuevamente, comprometiendo áreas parciales del lote **El Rosal Sub 04**, hechos que fueron debatidos ampliamente en el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA)**, y, a pesar que el inmueble **El Rosal Sub 04** estuvo embargado por espacio de quince (15) años, expediente identificado con el radicado 41-001-31-03-004-1997-09127-00, la **Corporación de Vivienda Santa Teresa** vendió predios, entre ellos, los de propiedad de las demandantes.

Aquí, por lo menos, se vislumbra que el remate del predio denominado **El Rosal Sub 04** fue efectuado en el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO** de la ciudad el día cuatro (4) de julio de dos mil doce (2012), en tanto, que la compraventa del Lote Nro. 23 de propiedad de **Leidy Paola Puentes Caicedo** se firmó el quince (15) de agosto de dos mil doce (2012).

No obstante, lo dicho, como ya se tiene decantado por el Juzgado la venta de los inmuebles de propiedad de las demandantes se hizo sobre planos, más allá de los predios o dominios de **la urbanización Villa Alejandra**, precisamente,



sobrepuesto en los terrenos de propiedad de la demandada, esto es, sobre **“El Rosal Sub 4”**, predios sobre los cuales, en varias oportunidades se verificó la inexistencia de construcciones, encerramiento y/o mejoras de alguna especie por parte de las demandantes, menos que sobre los mismos se hayan ejercitado actos de posesión.

5.- Acá, es importante, traer a colación las conclusiones hechas por el auxiliar de la justicia, doctor **José Adelmo Campos Perdomo**, quien informe ante el **JUZGADO CUARTO (4o) CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA (HUILA)**, que:

“... las colindancias detalladas en las Escritura pública Nro. 1357 de 1.994 y la Hipoteca Nro. 3646 de 1.994 son concurrentes, iguales, con la salvedad que “la orientación de la colindancias se encuentran giradas en 90 grados por lo cual el lindero señalado en documentación como lindero Norte, corresponde en realidad al lindero Oriental, en tanto que el lindero Oriental corresponde en realidad al lindero Sur, y el lindero Sur corresponde en realidad al lindero Occidental, y finalmente, el Occidente es en realidad al lindero Norte, del predio El Rosal Sub 04. Del Comité de Vivienda El Rosal.”.

Esto es, que la orientación de las colindancias están giradas, el predio se encuentra totalmente enmarcado dentro de las líneas estipuladas. Es más, adujo el perito que:

“también se puede verificar en la fotocopia de la ficha catastral y manzana catastral 236, parte A, del sector 09 de la zona urbana del Municipio de Neiva, donde se encuentra ilustrada la orientación real del predio.”.

También hay que tener claro que el perito dijo que el inmueble rematado **El Rosal Sub 04** después de haber sido rematado y entregado fue reconstruido el plano, ello, en razón a las vías de tránsito que existen alrededor del predio, tal cual se explicó en otro de los apuntes.

“Por lo tanto, el área total del predio está conformada por áreas de cesión (césped, andenes y eje de vía) y lotes a urbanizar de acuerdo a planos urbanístico aprobados y sellados en licencia urbanística para el proyecto de la Urbanización VILLA ALEJANDRA, por la Curaduría Segunda de Neiva (proyecto en el cual se incorpora el terreno del predio EL ROSAL SUB-4).”.

Y el citado perito apunto que la **urbanización Villa Alejandra** tenía como proyecto urbanizar lotes sobre **El Rosal Sub 04**, es decir, hacía el futuro, proyecto urbanístico que fue aprobado por la **Curaduría 2da de Neiva**, sin embargo, al consultar en la **Secretaría de Planeación Municipal de la ciudad** se concluyó que sobre el lote de terreno **El Rosal Sub 04** no había sido objeto de licencias urbanísticas.

6.- Desde otro punto de vista, uno de los linderos de los predios de las demandantes no era o fue más que una proyección estimada, porque el límite no existió, o por lo menos no estaba determinado al momento en que se vendieron los lotes, recuérdese que se enunció que, **por el occidente**, se extendía en doce



metros (12 Mts.) ***con el lote futuro desarrollo.***, asunto que ellas mismas, las demandadas, aceptaron al momento de suscribir las correspondientes Escrituras públicas.

Los demandantes no indicaron qué pruebas puntuales permitían sostener su crítica, ni ofrecieron razones que pudieran contraponerse a las que fueron trasuntadas en la demandada.

Del análisis de pruebas, según estimación que precede, pone al descubierto dos (2) situaciones puntuales; una, que no se arrió medio probatorio que pusiera en cabeza de **Leidy Paola Puentes Caicedo y Andrea Cotacio Castaño**, la posesión de los predios denominados como **Lotes números 23 y 10**, respectivamente, y otra, que ciertamente no se obtuvo plena identificación de los inmuebles en mención, falta de colindancia.

De manera que no se acreditó uno de los presupuestos axiológicos de la acción especial de deslinde y amojonamiento, esto es, la línea divisoria formal y material entre los predios vecinos con la precisión deseable.

5.5.- Análisis de las pruebas testimoniales absuelta.

5.5.1.- Pasa el Despacho a analizar en conjunto los testimonios absueltos, así como el material recaudado por las partes y el Despacho, se tiene entonces que, ellos, los declarantes son responsivos, precisos, contundentes y claros en sus declaraciones.

Entonces, siendo las declaraciones, las que por excelencia son de mayor recibo en este tipo de acciones, en razón de los diferentes hechos, le compete a la parte interesada acreditar su dicho para llevar adelante sus peticiones, su análisis por parte del Juzgador debe enmarcarse a constatar en cada caso la suficiencia o solidez del testimonio, requiriendo para ello de una juiciosa ponderación objetiva respecto de las circunstancias que pretenden ser demostradas.

Debe precisar el suscrito Funcionario, que **el testimonio** para efecto de ser valorado como tal, está sujeto a ciertas formalidades que hay que observar, para que en el fondo la declaración se revista de un conjunto de precauciones tendientes a asegurar la verdad; y también a requisitos de fondo, que procuren obtener una versión **responsiva, exacta y completa**: éstas son las tres condiciones de las cuales debe estar rodeado el testimonio para que tenga la calidad de plena prueba. **Que sea responsiva**, es decir, que todas las cuestiones reciban respuesta adecuada; **Que sea exacta**, o sea puntual, fiel y cabal; **y Que sea completa**, en el sentido de que el testigo no deje de deponer sobre ningún detalle cuya omisión influya después en falta de apreciación de la prueba, esto es, que el deponente dé la razón de su dicho, explicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la ocurrencia de los hechos narrados y de la forma como llegó a su conocimiento.



5.5.2.- Al revisar, el testimonio de los intervinientes, se tuvo que el testigo Luz Marina Cerón, es un testigo de oídas, quien dijo ser la cuñada de la demandante **Andrea Cotacio Castaño**, y manifestó tener intereses de colaborarle a ella para que recuperara su lote, supo que ella, o sea, **Andrea Cotacio Castaño y su esposo** habían hecho un préstamo para comprar un Lote, sin embargo, que fueron ellos los que le contaron, que habían encerrado el predio, pero que dicho encierro se lo habían tumbado y que ahora les había aparecido otro dueño, y que los estaba demandando para recuperar el Lote.

También afirmó, que los esposos le habían contado que el Lote lo habían comprado en la **urbanización de vivienda Villa Alejandra**, a un señor de nombre **Orlando Rodríguez**, sin embargo, aseguró que una vez despojados de su lote, ella, **Andrea Cotacio Castaño** en compañía de su papá (de cuyo nombre se desconoce) cerraron nuevamente el Lote, pero volvieron a tumbar dicho encerramiento. Finalmente, dijo no conocer el predio objeto de litis.

1.- Respecto del testigo Diego Omar Montealegre Bermúdez, se puede decir, que es cuñado de **Andrea Cotacio Castaño** y aseguró que ella, en el año 2011 compro un predio, él estuvo acompañando a la pareja de esposos a ver el Lote pues para la época él era contratista en el Lote de al lado, esto es, el **Lote San Pablo**, pues hacia conexiones de gas.

Afirmó que para la compra del lote él los acompañó a desyerbar el terreno y encerrarlo con alambre de púas y madera para el 2012, y asistió solo una vez al inmueble, empero, este fue tumbado, luego ellos volvieron a encerrar el predio, no obstante, supo que después vino la policía y sacaron a la fuerza a todos.

2.- Con relación al testimonio de Dorcey Muñoz Díaz, quien manifestó ser perito auxiliar de la justicia, que para el año 2019 fue contratado por la abogada **Judith Rojas Vieda** para hacer un trabajo de Informe Pericial y controvertir el Informe Pericial del Ingeniero **Gabriel Fernández Fierro**, y afirmo que hizo un trabajo de campo de levantamiento topográfico al **Lote Nro. 11** de propiedad del señor **Drigelio Rojas Quintan**, que se lo vendió al señor **Luis Alfonso Rodríguez** a través de la **Escritura 821 de 1.990**.

Afirmo que ellos, **Drigelio Rojas Quintana y Luis Alfonso Rodríguez** hicieron una remediación del predio y encontraron que el Lote no mide 3,8 hectáreas sino 3,5 pero dejaron las mismas medidas del predio original.

Adujo que en la Escritura pública Nro. 2696 el señor **Luis Alfonso Rodríguez** le vende al **Comité de Vivienda El Rosal** el citado lote Nro. 11, para luego, en la Escritura pública Nro. 5074 de 1.993 el **Comité de Vivienda El Rosal** desenglobal el predio el tres (3) lotes, el primero, denominado Los Fundadores, el segundo, denominado La Supermanzana A y el tercero, el denominado Lote Bahía de 09 Mts., como se había hecho en el urbanismo, y aseguró que al Lote número 3, denominado El Rosal le adjudicaron 48 Mts., pero realmente eran 38 Mts., y



aseguró, a una de los cuestionamientos hechos, que efectivamente existió un error en el desenglobe al momento de hacer las medidas.

3.- El testigo **Gabriel Fernández Fierro**, dijo que él hizo el dictamen pericial presentado en el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO de la ciudad como perito – topógrafo, afirmo que el perito anterior fue **José Adelmo Campos**, y afirmó que las medidas de los predios aparecen en la Escritura pública Nro. 1357, por lo que las líneas limítrofes correctas del El Rosal Sub 4 son de ahí.

Explico que la carrera 24, si existía en los planos urbanísticos pero que realmente estas hacen parte del Lote, pues, el predio San Pablo había cedido la mitad y que **El Rosal Sub 4**, también debía ceder parte de su terreno para colocarlo al Municipio por así disponerlo las reglas urbanísticas de la ciudad.

Replico que al identificar el predio **El Rosal Sub 4** había en el terreno una casa, que todavía se mantenía, con alcantarillado y postes de alumbrado, el resto del terreno se encontraba desocupado y en rastrojado.

Advirtió, que las líneas las tomo sobre la calle 42 del Mojón 1, sentido oriente con base en la escritura con 50 Mts., en línea recta, y que eso se hacía porque todas esas líneas se medían en línea recta a menos que la escritura dijera que la línea era curva o cóncava, etc., y por ello, siempre la línea será recta.

Adujo *“que en planchas aerofoto graficas del Agustín Codazzi y dentro de los archivos que había en el Juzgado, se sabía que el poso de alcantarillado era el eje de inicio sobre el eje vial”*, más adelante, explicó que es un **paramento** *“que es una línea por donde va la fachada de la casa, de esa línea hacía fuera es el área pública, es decir, el andén y el pavimento”*, y sobre la pregunta de que, cuando él mide los 50 Mts., lo hace tomando **el paramento**, contestó *“que no, son ejes de vía, y esa área hace parte del predio, para más adelante, el que llegue a construir debe cederla... entonces, es necesario excluir las zonas de paramento porque de lo contrario se cogería más terreno o se extiende el terreno.”*

Afirmó, a la pregunta de que los demandantes habían tomado parte de unos predios en El Rosal Sub 4, contesto *“la misma escritura de cada predio de los demandantes no cabe dentro del lote del Comité de Vivienda, no hay en ningún momento colindancia con El Rosal Sub 4, por el contrario, están, es inmersos en el Lote del Rosal Sub 4, es más no hay ninguna coincidencia entre esos lotes.”*

4.- En relación con el testigo **Cristian Erminso Chavarro Chavarro**, dijo ser el cuñado del esposo de **Ley Paola Puentes Caicedo**, y que conoció el predio y su cerramiento pues ayudo a hacerlo, el cual consistió en la instalación de unos palos y cercado con alambre de púas, hecho a mediados de agosto del año 2012, no constándole nada más sobre el particular.

5.- Sobre el interrogatorio de parte de **Leidy Paola Puentes Caicedo**, manifestó ser la propietaria del **Lote Nro. 23**, que desconocía quién le había quitado su predio y quien le tumbó la cerca, la que instalo el día 15 de agosto



de 2011, sin embargo, la **Corporación de Vivienda Vila Alejandra** le vendió el predio que estaba en planos y le comunicó que podía construir, que apenas le entregaron el predio lo cercó y lo visitaban cada 15 días, y se dio cuenta de la invasión y del cerramiento por parte del **El Rosal Sub 4** en diciembre de 2012.

Fue informada por parte de la **Corporación de Vivienda Villa Alejandra** que el predio colindante fue rematado, esto es, **El Rosal Sub 4**, y que ella era contigua directa, por lo que, la posesión del inmueble la perdió en diciembre de 2012, sin embargo, al momento de hacérsele entrega del predio este estaba en pleito judicial, pero ella no sabía.

6.- Con relación al interrogatorio de parte de **Andrea Cotacio Castaño** adujo ser la dueña del Lote Nro. 10, el cual adquirió a través de una carta venta en junio del 2011, pero nunca sospechó nada sobre el pleito judicial que había por que el certificado de tradición del inmueble, expedido el 22 de noviembre de 2011, estaba activo y no registraba gravámenes, sin embargo, el 14 de marzo de 2012, realizó la escritura de un lote de 06 Mts., por 12 Mts., que le compró al señor **Orlando Rodríguez Céspedes**, para luego hacer el encierro del predio.

7.- Respecto del interrogatorio de parte de absuelto por **Nubia Delfina Rojas Vieda**, en su calidad de Representante legal de la **Corporación de Vivienda Santa Teresa**, manifestó que los predios se adquirieron por remate, todo lo que es **Santa Teresa**, esto es, Lote Nro. 1 Los Fundadores y bahía de parqueo, Lote Nro. 2 Supermanzana A y Lote El Rosal Sub 1, a todos se le hizo urbanismo, y fue al señor **Eduardo Enrique Benavidez** a quien le remataron **El Rosal Sub 4**.

Aseguro que fueron 03 lotes los que formaron **Villa Alejandra**, pero no negociaron con “*el odontólogo*” propietario de **Villas de Laurel** ni el hipotecario de **Eduardo Enrique Benavidez**, dijo, a la pregunta sobre la **Bahía de parqueo**, si tenía folio de matrícula, a lo cual respondió que sí, que aparecía en la **Escritura pública Nro. 1813** y que eso estaba en el Lote Fundadores y Bahía parqueo, que eso era un solo terreno, sin embargo, se insistió en la pregunta de establecer la existencia del folio de matrícula de la **Bahía de Parqueo**, pues dentro del plenario no estaba, o por lo menos nunca fue aportado, a lo cual respondió, simplemente, “*que estaba inmerso en la venta del globo*”.

8.- Finalmente, se recepcionó del interrogatorio de parte de **Fanny Rojas Losada** dijo ser la propietaria del Lote de terreno denominado **El Rosal Sub 4**, el cual adquirió mediante remate en julio de 2012, advirtiendo que en el Acta no había linderos del predio, sin embargo, aseguró que entre el año 2012 al 2016 fue objeto de varias demandas, seis en total, y que para el 2016 le otorgaron una **licencia de cerramiento** por parte del Municipio de Neiva –**Curaduría Urbana Nro. 2-**, al predio El Rosal Sub 4, y que a lo largo de tres (3) años tuvo que pagar celaduría privada para no permitir que lo invadieran. Y expresó que, le sorprendió que a la señora **Andrea Cotacio Cataño** le habían vendido el lote después de haberse hecho el remate del inmueble.



5.6.- Conclusiones:

Una vez, discurrido tomo el debate probatorio allegado por las partes y absuelto por el Juzgado, se puede llegar con plena claridad a las siguientes conclusiones frente al caso que nos ocupa.

Se entiende por deslinde y amojonamiento la fijación del lindero o línea medianera o divisoria entre dos (2) predios adyacentes, mediante la colocación de marcas, hitos o signos que sirvan en adelante para identificar de manera clara, precisa y concreta los terrenos en cuestión.

Para su demarcación o señalamiento de la línea divisoria es requisito *sine qua non*, por parte de los interesados, allegar al proceso los títulos de propiedad y/o dominio o en su lugar, prueba sumaria sobre la posesión que ejerza el demandante.

Tal cual se expuso, en precedente, siempre que en los títulos de propiedad se incluya la descripción inteligible de una línea divisoria, esta debe ser aplicada; lo que significa, que la división no puede establecerse por su inexistencia fáctica (*abstracta*), pues es necesario que esa demarcación pueda trasladarse físicamente al terreno limítrofe, para mejor proveer, la línea de demarcación no solo debe ser clara en los documentos registrales, sino aplicable en la realidad material.

Para el presente caso, surgieron dos prerrogativas a resolver, **una**, el estudio de títulos entre los predios colindantes de mayor extensión, **y otra**, la existencia o no de línea divisoria entre los lotes de terreno de propiedad de las demandantes y la demandada.

Sobre el primero de los tópicos, no existe duda para el Despacho que al revisar la línea de tiempo del Lote Nro. 11, su tres (3) desenglobes, lote número uno “Los Fundadores”, lote número dos “Supermanza A” y lote número tres “ELRosal”, así como los cinco (5) sub lotes que se desprendieron del lote número tres “El Rosal”, esto es, El Rosal Sub 1, El Rosal Sub 2, El Rosal Sub 3, El Rosal Sub 4, El Rosal Sub 5 y el área comunal, no existió segregación de los terrenos más allá de lo inscrito en las respectivas escrituras públicas de compraventa y desenglobe, (áreas y linderos), como tampoco hubo una superposición de un predio sobre otro, menos pretender demostrar que el Lote de la parte demandada (El Rosal Sub 4) ocupó terrenos que no le pertenecían; muy por el contrario, al estudiar los títulos escriturales se observó que los predios fueron debidamente identificados en sus áreas y linderos como allí se registraron, por parte de los interesados, sin ningún tipo de alteración, modificación o aclaración, tema este que ha sido rebatido entre las partes a través de las diferentes acciones judiciales interpuestas, pues al revisar el material probatorio, entre ellos, los dictámenes periciales presentados por las partes, los linderos o líneas divisorias se mantuvieron en el tiempo, claro es, como atrás se dijo, con las diferentes variaciones producto de las normas urbanísticas desarrolladas por el Municipio,



pero inalterable en su forma y fondo, lo que da al traste con las intenciones de la parte demandante.

Salvo mejor criterio, el proyecto urbanístico Villa Alejandra incorporó, de manera indebidamente, terrenos del predio El Rosal Sub 4, pues así se decantó por parte del auxiliar de la justicia, doctor José Adelmo Campos Perdomo, al momento de rendir su Informe Pericial, según planos urbanístico aprobados y sellados en licencia urbanística para el proyecto de la urbanización Villa Alejandra, por la Curaduría Segunda (2da) de Neiva; lo que demuestra el actuar indecoroso por parte de la Corporación de Vivienda Santa Teresa, quien desarrolló el proyecto de Villa Alejandra.

Ahora, frente al segundo de los cuestionamientos, al revisar las escrituras públicas de compraventa se puede asegurar que ninguno de los linderos que identifican los predios de las demandantes colindan con el terreno de propiedad de la demandada, pues escrituralmente no se menciona menos aparece registro de ello en el cuerpo del título traslativo de dominio, lo que devendría en una improcedencia de la demanda al ser palpable la inexistencia de línea divisoria y en consecuencia, falta de colindancia, lo que tampoco permitiría al suscrito Funcionario trazarla o medirla, cuando en las escrituras públicas no aparecen.

Aunado a lo dicho, se logró demostrar que los lotes Nro. 23 de la manzana 2, y el lote Nro. 10 de la manzana 1, de propiedad de las demandantes fueron vendidos sobre planos del proyecto urbanístico Villa Alejandra, y sobrepuestos en el lote de terreno El Rosal Sub 4, qué, no era de propiedad de la Corporación de Vivienda Santa Teresa.

Para terminar, se dará aplicación irrestricta al numeral 2o del artículo 403 del Código General del Proceso, pues, una vez practicadas las pruebas, el suscrito Juez encuentra que los terrenos no son colindantes, por tanto, declarará por medio de auto, la improcedencia el deslinde.

6.- Decisión:

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Segundo Municipal de Pequeñas causas y Competencia Múltiple de Neiva (Huila);** en uso de sus facultades legales,

Resuelve:

Primero: Declarar por improcedente el deslinde y amojonamiento interpuesto, a través de apoderada judicial, por las señoras **Leidy Paola Puentes Caicedo y Andrea Cotacio Castaño**, ante la inexistencia de colindancia entre los predios objetos de litis, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: En consecuencia, **se deniegan las pretensiones** de la demanda principal y acumulada, de conformidad con lo expuesto.

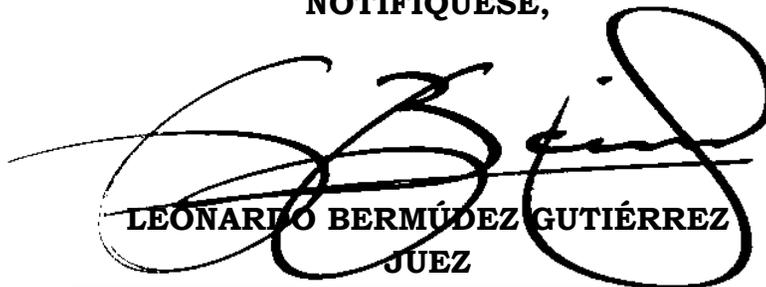


Tercero: Rechazar bajo los mismos argumentos **las peticiones de los litisconsortes** Diana Marcela Reyes Fierro y la Corporación de Vivienda Santa Teresa.

Cuarto: Cancelar la orden de **inscripción de la demanda** que pesa sobre los predios identificados con folios de matrícula **Nro. 200-107322 y Nro. 200-169487** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva (Huila). - **Oficiese.**

Quinto: Condenar en costas y perjuicios a la parte demandante, para el efecto se señalan como agencias en derecho la suma de dos millones seiscientos mil pesos, moneda legal (**\$2.600.000,00 M/L.**)

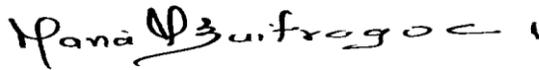
NOTIFÍQUESE,



LEONARDO BERMÚDEZ GUTIÉRREZ
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE NEIVA (HUILA)

La presente providencia se notifica por Estado
Electrónico No. 006 de fecha 31/Ene/2024, siendo
las 07:00 a.m.



MARÍA JAFISA BUITRAGO CARDONA
Secretaria

Firmado Por:

Leonardo Bermudez Gutierrez

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 002 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

Neiva - Huila

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

Código de verificación: e99f8723437a264eeef8bce422bf0be69cdf43daf06e9cf60c6c4f71a2bea7b

Documento generado en 30/01/2024 11:05:21 AM

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