

REPOSICION AUTO DE FECHA ABRIL 2 DE 2024

LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ <luisfelipeabogado@hotmail.com>

Lun 8/04/2024 11:33 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - N. De Santander - Bochalema <jprmbochalema@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
 hotelcasonachinacota@gmail.com <hotelcasonachinacota@gmail.com>; constructorasanrafael2@gmail.com
 <constructorasanrafael2@gmail.com>; florcsandoval13@gmail.com <florcsandoval13@gmail.com>;
 claramenramon@hotmail.com <claramenramon@hotmail.com>; edwin.veraq@gmail.com <edwin.veraq@gmail.com>;
 silvichantal@gmail.com <silvichantal@gmail.com>; noeugenio@gmail.com <noeugenio@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (743 KB)

Reposición auto perito.pdf;

Buen día, dentro su oportunidad procesal y adjunto al presente me permito remitir escrito por medio del cual interpongo RECURSO de REPOSICION contra el auto de fecha abril 2 de 2024.-

Lo anterior para que obre dentro del siguiente proceso:

PROCESO	VERBAL DE PERTENENCIA
RADICADO	# 54-099-40-89-001-2022-00016-00
DEMANDANTE	GILBERTO GARAVITO RAMIREZ
DEMANDADOS	LADIER YAJAIRA CARDENAS ORDOÑEZ FLOR EFIGENIA CASTAÑEDA SANDOVAL ACREEDOR HIPOTECARIO y PERSONAS INDETERMINADAS
ASUNTO	REPOSICION AUTO DE FECHA ABRIL 2 DE 2024 Y CONTRADICCION AL DICTAMEN PERICIAL

Este escrito es remitido en forma simultánea a LADIER YAJAIRA CARDENAS ORDOÑEZ, e-mail: hotelcasonachinacota@gmail.com y constructorasanrafael2@gmail.com, **FLOR EFIGENIA CASTAÑEDA SANDOVAL,** e-mail: florcsandoval13@gmail.com, Dra. **CLARA ELENA MENESES RAMON,** e-mail: claramenramon@hotmail.com, **EDWIN DARIO VERA QUINTERO,** acreedor hipotecario a su e-mail: edwin.veraq@gmail.com, **SILVIA PAOLA DELGADO CONTRERAS,** Curador de los INDETERMINADOS, a su e-mail: silvichantal@gmail.com y al Perito **NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ,** a su e-mail: noeugenio@gmail.com

Por favor sírvanse acusar recibo.-

Cordialmente,

LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
 C. C. # 13.243.565 de Cúcuta
 T. P. # 79.878 del C. S. de la J.



LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
ABOGADO UNIVERSIDAD LIBRE
DERECHO CIVIL
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Cúcuta, abril 8 de 2024

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Bochalema.

PROCESO	VERBAL DE PERTENENCIA
RADICADO	# 54-099-40-89-001-2022-00016-00
DEMANDANTE	GILBERTO GARAVITO RAMIREZ LADIER YAJAIRA CARDENAS ORDOÑEZ
DEMANDADOS	FLOR EFIGENIA CASTAÑEDA SANDOVAL ACREEDOR HIPOTECARIO y PERSONAS INDETERMINADAS
ASUNTO	REPOSICION AUTO DE FECHA ABRIL 2 DE 2024 Y CONTRADICCION AL DICTAMEN PERICIAL

LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ, identificado con C. de C. # 13.243.565 de Cúcuta y con T. P. # 79.878 del C. S. de la J., abogado en ejercicio, mayor de edad y vecino de Cúcuta, con domicilio y residencia en la calle 12N # 3-49 Bosque – Paraíso, con e-mail: luisfelipeabogado@hotmail.com, en mi condición de apoderado del señor GILBERTO GARAVITO RAMIREZ, con e-mail: ragaqil1950@gmail.com, dentro de su oportunidad procesal, me permito manifestar al señor Juez que de conformidad con el Art. 228 del C. G. del P. por no haber el perito designado cumplido con lo ordenado por el Despacho para rendir el dictamen, de acuerdo al Art. 318 ibidem, interpongo recurso de REPOSICION contra el auto de fecha abril 2 cursante, notificado por estado el 3, por medio del cual da aplicación al inciso primero del Art. 231 ejusdem, ordena la entrega de los honorarios al perito, reprograma la fecha de la diligencia y se presentan otras situaciones relacionadas con el perito.-

El presente recurso lo sustentaré sobre los siguientes temas:

- 1.) Respecto al incumplimiento del perito al no identificar completamente el inmueble conforme a lo ordenado por el Despacho especialmente en su cabida y linderos.-
- 2.) Ordenar la entrega de los dineros depositados como honorarios sin haber cumplido correctamente el perito su labor.-

Empiezo con el # 1):

Dentro del capítulo de pruebas relacionadas en la demanda, en su literal **c)** y en cuanto a la designación del perito, le solicité al Despacho que el perito a designar fuera **Idóneo** y estuviera inscrito en el RAA y dentro del pedimento fui claro en la información que debía suministrar el perito en su dictamen para ello le manifesté (copio textualmente):

- c) **INSPECCIÓN JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITO IDONEO INSCRITO EN EL RAA**



LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
ABOGADO UNIVERSIDAD LIBRE
DERECHO CIVIL
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Solicito practique Inspección Judicial con intervención de perito idóneo inscrito en el **RAA**, al inmueble a usucapir con el fin de identificarlo, establecer su situación, ubicación y linderos, cuáles son sus colindantes, verificar qué clase de mejoras se han efectuado, quien lo habita, su vetustez y en especial la posesión material que ha mantenido mi mandante **GILBERTO GARAVITO RAMIREZ**.-

Dentro del auto de fecha diciembre 18 de 2023 en su párrafo 1º de la página 3 visto a la anotación # 065 del expediente digital, el Despacho al hacer la designación del perito le impone los lineamientos que debe seguir para rendir el dictamen y dentro del auto ordena (copio textualmente):

“ Practíquese prueba pericial al bien inmueble ubicado en la nomenclatura urbana carrera 2ª # 1-85 Barrio “San Bartolomé” del Municipio de Bochalema (N. de S.), con Matrícula Inmobiliaria No. 272-8323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona (N. de S.), para verificar los hechos determinados en el libelo introductorio: 1) identificarlo con su cabida y linderos, 2) establecer la explotación y las mejoras existentes, 3) determinar que es el mismo relacionado en la demanda y demás características que se consideren pertinentes. ”.-

El perito designado presenta su dictamen y dentro de él procede a desarrollar una a una las preguntas que el Despacho le formula de la siguiente manera:

1) Identificarlo con su cabida y linderos, el perito NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ, en sus páginas 6 y 7 cuando hace referencia a los linderos y su cabida o área, en el nomenclador 1.4 de la página 6, toma como referencia para los linderos un fragmento del título escriturario # 600 de la Notaría Única del Municipio de Chinácota por medio de la cual GUSTAVO ANTONIO SANDOVAL RAMIREZ da en venta el 50% de su cuota parte a la señora LADIER YAJAIRA CARDENAS ORDOÑEZ y el folio de Matrícula Inmobiliaria, observándose dentro de ese fragmento lo relacionado con las medidas métricas de cada uno de los linderos del lote y su área aproximada de 1.383 metros cuadrados y a más de ello hace un croquis del lote donde le da un metraje a cada uno de los linderos, a excepción del lindero denominado quebrada.-

El fragmento que toma es el siguiente:

aproximada de 1.383 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas son las siguientes: Partiendo de un mojón de concreto situado en el tapón la calle 2 con la carrera 2 lado norte – occidental, y tomando aproximadamente en dirección norte en una extensión de 24.25 metros, haciendo lindero con terrenos que son del mismo vendedor, de este ángulo girando en un ángulo de 90 grados a la derecha, aproximadamente en dirección (sic), una extensión de 8.0 metros haciendo lindero con terrenos del doctor Rafael Suz Coury; de este punto se gira en 90 grados a la izquierda aproximadamente en dirección norte, en una extensión de 8.0 metros lindando con terrenos de Rafael Suz Coury, al oriente, en una distancia de 69.50

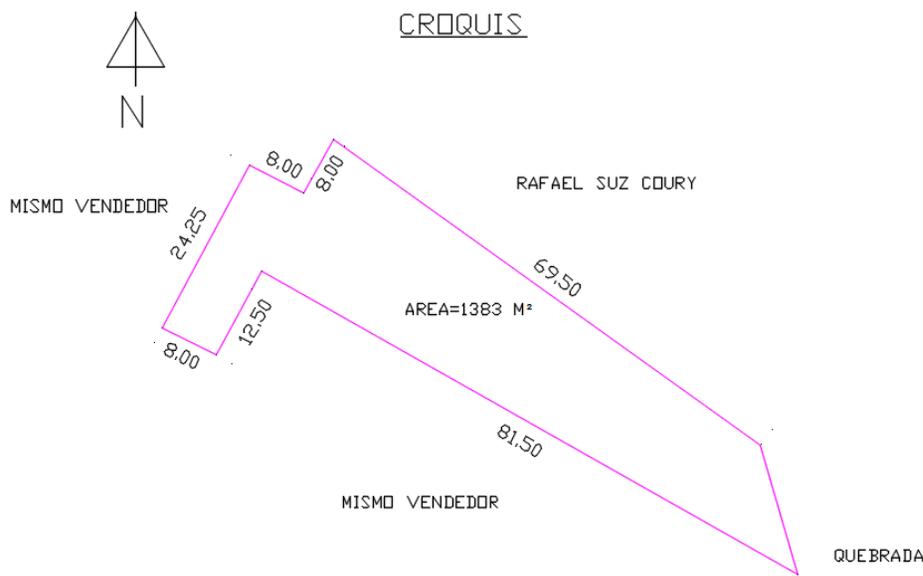


LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
ABOGADO UNIVERSIDAD LIBRE
DERECHO CIVIL
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

metros hasta encontrar el borde izquierdo de la quebrada Aguablanca haciendo linderos con terrenos de propiedad del doctor Rafael Suz Coury, de este punto por el borde izquierdo de la quebrada Aguablanca, aguas arriba hasta encontrar un mojón de cemento de este punto girando a la derecha aproximada al occidente y en forma paralela a la calle 2 con una extensión de 81.50 metros haciendo linderos con terrenos de propiedad del mismo vendedor, de este punto girando 90 grados aproximadamente en dirección sur y sobre la línea prolongada del paramento de la carrera 2 en una extensión de 12.50 metros, de este punto y sobre el paramento de la calle 2A en dirección aproximada al occidente, en una extensión de 8.0 metros hasta encontrar el mojón de concreto punto inicial del recorrido. Matricula Inmobiliaria número 272-8323 e identificado con la cédula

Es decir, dentro de este fragmento de la escritura se pueden observar medidas métricas y un área aproximada del lote.-

A continuación de ese fragmento realiza el siguiente croquis dentro del cual le da unas medidas métricas y señala un área; croquis que se visualiza así:



Observemos señor Juez que los linderos que indica el perito en el croquis que presenta y utiliza para identificar el predio difieren de los relacionados en el fragmento escriturario.-

En este mismo nomenclador cuando hace referencia a los linderos según visita realizada acorde con la información catastral dice (copio textualmente):

“ • Linderos Según Visita: Acorde con la información catastral y con la visita realizada se tiene que los linderos son de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Con propiedad de LUISA DELIA RAMIREZ , predio identificado con el numero predial 54-099-01-00-0030-0044-00 y que responde a la Dirección



LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
ABOGADO UNIVERSIDAD LIBRE
DERECHO CIVIL
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Carrera 2 # 1-75. (Lindero sin ningún tipo de cerramiento, no está materializado). POR EL ORIENTE: Con la quebrada (no fue posible determinar longitud). POR EL SUR: En 70.0 metros aproximadamente, con propiedad de CRISTINA ROJAS ALVAREZ, predio identificado con el numero predial 54-099-01-00-0030- 0042-00 y que responde a la Dirección Carrera 2 # 2-15 Lo 2. POR EL OCCIDENTE: Con la vía publica Carrera 2 (no fue posible determinar longitud). ”.-

En este informe podemos ver señor Juez, que los linderos aquí reseñados no concuerdan con los relacionados en el fragmento de la escritura, lo que indica que el perito está dando una información incorrecta e inexacta del predio, máxime que en el fragmento de la escritura no figura ninguna vía pública, la que si relaciona como lindero del Occidente según se observa en los dos últimos renglones del párrafo anterior una quebrada pública; ahora, no es admisible aceptar que el perito manifieste que no fue posible determinar la longitud de este lindero porque hay medios utilizables para determinar ese tipo de medidas que perfectamente el perito ha debido y podido utilizar sin demeritar su profesión.-

Que indica lo anterior, que el perito **NO** cumplió concretamente con la labor encomendada por el Despacho, porque considero que si el perito no tenía como determinar la longitud de los linderos Oriente y Occidente, ha debido asesorarse de un perito geodesta para poder determinar la longitud de esos linderos y no manifestar que “ **no fue posible determinar longitud** ” porque precisamente la función del perito es colaborarle al Juez de la manera más precisa para que al momento de estudiar todo el conjunto del caudal probatorio tenga una certeza para llegar a un fallo acorde con la Ley y lo pedido en la demanda.-

Ahora nos preguntamos: si el perito concurrió o visitó el predio, por qué no identificó a la persona o personas que lo habitan y a nombre de quién están e informar qué destino tiene el lote .-

En su nomenclador 1.5 que relaciona como área dice:

1.5 Área: Al acceder al bien inmueble se encuentra un cerramiento en ladrillo, confinado a columnas de concreto reforzado y cimentado sobre concreto ciclópeo, el cual conforma todo el lindero del costado Sur, mientras que por el costado Norte no se evidencia la existencia de algún tipo de cerramiento natural y/o artificial que permita individualizar toda el área del predio objeto del proceso, toda vez que los linderos de los costados Oriente y Occidente son Arcifinios, es decir Oriente La quebrada y Occidente La Vía pública. **En consecuencia NO me es posible determinar la respectiva área.** (Las resaltas son mías).-

Ante este punto tampoco es admisible aceptar la manifestación que hace el perito cuando dice que “ **En consecuencia NO me es posible determinar la respectiva área** ”, porque ratifica una vez su inidoneidad y aunque manifiesta que los linderos de Oriente y Occidente son Arcifinios o lo que es igual a linderos naturales, dentro del fragmento de la escritura están relacionados como mojones, indicando lo anterior que el perito no cumplió concretamente con la labor encomendada por el Despacho, porque repito, si por sus conocimientos de ingeniero no le era posible determinar su longitud, ha debido asesorarse de un perito **geodesta** y manifestarle al Despacho que utilizó esos recursos y si



LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
ABOGADO UNIVERSIDAD LIBRE
DERECHO CIVIL
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

generaron gastos hacer la manifestación y presentarlos para que se ordenara su pago, o en su defecto, solicitar autorización del Despacho para agotar el recurso del perito geodesta porque tuvo el tiempo suficiente para ello para poder determinar la longitud de esos linderos y así no llegar a hacerle al Juez la manifestación que hizo de “ **En consecuencia NO me es posible determinar la respectiva área** ”, porque esto conlleva a que el señor Juez no tenga el pleno conocimiento del predio que se encuentra en litigio porque hay otro error que paso a relacionar de la siguiente manera:

Por qué se dice que ha debido asesorarse de un perito geodesta:

Al folio 12 del dictamen pericial allega un plano topográfico que denomina “ **consulta catastral (GEOPORTAL)** ” expedido por el IGAG y allí muy claramente se observa que el área del terreno es de 1236 M2 y esa misma información la plasma en el folio 4 del dictamen, indicando que no concuerda con el área que del predio relacionada en el fragmento de la escritura pública que relaciona y que es de 1.383 M2, lo que indica que hay una incongruencia entre estas dos medidas y una diferencia de 147 M2 que se demuestra con la siguiente operación aritmética:

$$1.383 \text{ M2} - 1.236 \text{ M2} = 147 \text{ M2}$$

Un vez más señor Juez, se demuestra que el dictamen pericial no está de acuerdo con la realidad expedencial, luego no es admisible aceptar que el señor perito manifieste que “ **En consecuencia NO me es posible determinar la respectiva área** ”.-

Nos preguntamos señor Juez: *i)* de prosperar las pretensiones de la demanda, sobre qué área se dictaría la sentencia: sobre los 1.383 M2 que aparecen relacionados en la escritura o sobre los 1.236 M2 que informa el plano catastral y *ii)* si el perito es un auxiliar del Juez para emitir su fallo, es permitido que haga manifestaciones como “ **no fue posible determinar longitud** ”, “ **En consecuencia NO me es posible determinar la respectiva área** ”, “ **NO corresponde con el lote de terreno visitado** ” y “ **Si corresponde** ” entre otras manifestaciones.-

Considero que estas manifestaciones en vez de darle al Juez certeza sobre el proceso, le crea una serie de dudas que no le permiten emitir un fallo acorde con la realidad procesal y expedencial.-

2) establecer la explotación y las mejoras existentes,

Ante este punto debemos decir que si bien es cierto el perito hace relación a las mejoras o construcción que allí existe y hace la siguiente manifestación “ **Esto hace referencia a la explotación económica** ”, también lo es que no especifica si en el inmueble existe algún tipo de negocio o establecimiento u otro destino que represente una explotación económica del inmueble, que es lo solicitado por el Despacho, a más que no informó qué persona o personas lo habitan y en qué calidad y a nombre de quién.-

3) determinar que es el mismo relacionado en la demanda y demás características que se consideren pertinentes.-



LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
ABOGADO UNIVERSIDAD LIBRE
DERECHO CIVIL
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

A la pregunta del Despacho si el inmueble es el mismo relacionado en la demanda, en su primer párrafo del dictamen hace una descripción del terreno y lo califica como irregular, pero hay dos situaciones que llaman la atención que son contrarias entre sí cuando en su renglón 3 dice: “ **NO corresponde con el lote de terreno visitado** ” y en los renglones 5 y 6 cuando viene hablando de líneas rectas, dice: “ **igualmente el costado NORTE, que aunque no se encuentra materializado se presume también línea recta** ”, surgiéndonos de esta afirmación las siguientes preguntas: *i)* si **NO corresponde con el lote de terreno visitado**, entonces qué predio visitó y *ii)* le es viable al perito basarse en presunciones cuando su labor es suministrarle al Juez toda la información real y precisa del trabajo de campo realizado para que pueda tener una plena convicción al momento de fallar.-

Podemos decir que en este punto falló el perito en su informe.-

En su párrafo segundo a los renglones 1 y 2 hace la siguiente manifestación: “ **En tal sentido puedo determinar que la Dirección relacionada en la demanda para el predio Si corresponde** ” y en los renglones 4 y 5 dice: “ **tampoco corresponde con la figura que describen los linderos y medidas relacionados con la demanda** ”; surgen nuevamente las siguientes preguntas: *i)* **Si corresponde o NO corresponde** y *ii)* tampoco corresponden los linderos y las medidas relacionadas en la demanda si se tomaron de la escritura pública # 600 de la Notaría Única del Municipio de Chinácota relacionada anteriormente, de la cual el perito tomó el fragmento que anexó al dictamen.- Si no corresponden los linderos y las medidas relacionadas en la demanda, por qué no indicó en su informe cuáles son en vez de manifestar “ no fue posible determinar longitud ”, “ En consecuencia NO me es posible determinar la respectiva área ”.-

Aquí también podemos decir que el perito no es claro en su dictamen y en vez de aportarle al Despacho suficientes elementos de juicio para que pueda emitir un fallo acorde a la realidad procesal, le crea una serie de dudas y confusiones.

En su tercer párrafo el perito es más contundente en sus imprecisiones cuando dice “ **Igualmente considero pertinente relacionar que se trata de un lote de terreno cuya cabida no se puede establecer** ”, en razón a la irregularidad del terreno y nuevamente nos preguntamos: si el perito determinó el día 15 de marzo del 2024, fecha en que realizó el dictamen, que encontró todas estas irregularidades, por qué no las informó al Despacho antes de presentar el dictamen el día 1º de abril cursante.-

Una vez más considero señor Juez que el perito no ha cumplido con el trabajo que le encomendó el Despacho.-

Continúo con el # 2:

Ante este punto y que igualmente repongo, debo solicitarle al señor Juez que se abstenga de hacer entrega al perito de los honorarios provisionales hasta tanto no cumpla completamente con la labor que le encomendó el Despacho cuando lo designó perito, pues al no presentar su trabajo con la idoneidad que dice tener no se ha hecho acreedor a recibir los depósitos realizados por las partes.-



LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
ABOGADO UNIVERSIDAD LIBRE
DERECHO CIVIL
ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

Como considero señor Juez que el perito no ha cumplido realmente con la labor encomendada por el Despacho debido a las irregularidades observadas en el dictamen que presenta, me permito formularle la siguiente:

P E T I C I O N

PRIMERA: Que se REPONGA el proveído impugnado y en su lugar se requiera al perito para que presente un dictamen donde cumpla con lo solicitado en la demanda y con lo ordenado por el Despacho en el proveído de fecha diciembre 18 de 2023, suministrando información real y precisa del predio materia del litigio.-

SEGUNDA: Que se REPONGA el proveído impugnado en el sentido de abstenerse a hacer entrega de los honorarios al perito hasta tanto cumpla formalmente con la labor encomendada por el Despacho.-

TERCERA: Que si el señor Juez lo considera procedente, autorice al perito para que se asesore de un perito GEODESTA y pueda determinar la cabida o área del predio a usucapir.-

Conforme al Art. 78 numeral 14 del C. G. del P. y la Ley 2213 de 2022, el presente escrito se le enviará en forma simultánea a las demandadas, a su apoderada, al acreedor hipotecario y al perito designado así:

LADIER YAJAIRA CARDENAS ORDOÑEZ, a su e-mail:
hotelcasonachinacota@gmail.com y construtorasanrafael12@gmail.com

FLOR EFIGENIA CASTAÑEDA SANDOVAL, a su e-mail:
florcsandoval13@gmail.com.-

Dra. **CLARA ELENA MENESES RAMON,** a su e-mail:
claramenramon@hotmail.com.-

Acreedor hipotecario **EDWIN DARIO VERA QUINTERO,** a su e-mail:
edwin.vera@gmail.com.-

Al Perito **NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ,** a su e-mail: noeugenio@gmail.com

Señor Juez,

LUIS FELIPE RODRIGUEZ PEREZ
C. C. # 13.243.565 de Cúcuta
T. P. # 79.878 del C. S. de la J.