

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL FAMILIA



Magistrada Sustanciadora
SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Manizales, veinticinco (25) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Resuelve el Despacho el recurso de apelación formulado por la parte demandante frente al auto adiado 11 de marzo de 2024 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso de expropiación promovido por el Instituto Nacional de Vías INVIAS contra el Departamento de Caldas.

II. ANTECEDENTES

2.1. El Instituto Nacional de Vías INVIAS demandó por motivos de utilidad pública e interés social, la expropiación vía judicial de unas áreas de terreno que hacen parte de un bien de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria 100-3522, cuyo dominio figura a nombre del Departamento de Caldas, a saber:

Área	Cédula Catastral ¹
7.482,10 M2	170010104000004790023000000000
822,85 M2	170010104000005790008000000000
582,41 M2	170010104000006050001000000000
550,09 M2	170010104000005800017000000000

2.2. Por auto del 28 de marzo de 2023², el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales inadmitió la demanda, entre otras razones, porque:

“1. En cuanto a la identificación del inmueble objeto del proceso, deberá agregarse a la demanda la identificación de los linderos actuales del predio de mayor extensión, debido a que en la demanda solo se indica que de conformidad con la escritura pública 3307 del 28 de diciembre de 2007, de la Notaria (sic) Tercera de Manizales, se hizo un Loteo Parcial y que en dicha escritura no se citan los linderos restantes, por tanto se hace necesario precisar que el artículo 9 del Decreto 2157 de 1995, establece:

“Artículo 9: La exigencia de identificación o determinación de los linderos de la parte restante del inmueble enajenado, no se extiende a las entidades públicas que realicen procesos masivos de titulación o de adjudicación o aporte de predios a título de subsidio de

¹ En el libelo genitor se precisó que, aunque tienen diferente identificación catastral, todos están contenidos dentro del predio de mayor extensión.

² Previamente la demanda había sido inadmitida en proveído del 26 de mayo del año avante, para que se adosara el avalúo catastral de los inmuebles objeto de controversia a fin de establecer la competencia del Despacho.

vivienda en especie, caso en el cual sólo será necesario identificar los linderos de los predios que se titulan.

En estos casos, la actualización del área y los linderos de la parte restante del predio se efectuará con base en otra escritura pública con la cual se protocolizará el plano correspondiente.”

Por lo expuesto, y de conformidad con el artículo citado, para el traspaso masivo de tierras no era necesaria la identificación del inmueble restante; sin embargo, no exoneraba a la entidad pública de actualizar el área y los linderos con otra escritura pública. En consecuencia, se deberán aportar la E.P. mediante la cual se actualizaron el área y los linderos, con el plano adjunto.

(...) Adicionalmente, al identificarse los actuales linderos, se evidencia que las áreas pretendidas en expropiación con las cédulas catastrales señaladas en la demanda, no hacen parte de las matrículas independientes creadas del folio 100-3522, o realizar las correcciones pertinentes para la plena individualización del predio de mayor extensión y las áreas en él contenidas, que se pretenden expropiar. Se recalca que de encontrarse que las áreas que se pretenden expropiar hacen parte de los folios de matrículas independientes abiertos del predio de mayor extensión, deberán realizarse las correcciones en la demanda y en el trámite administrativo previo.

2. La información requerida en el punto anterior, además resulta relevante para determinar la legitimación por pasiva en el presente asunto y evitar futuras nulidades. Es importante destacar que al no contar con una clara definición de los linderos actuales, no se está dando cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes, pues se desconocería las personas que deben ser demandadas y citadas dentro del presente asunto, ello, por cuanto del FMI 100-3522, se determina claramente que conforme a la escritura pública 3307 del 28 de diciembre de 2007, se dio un loteo parcial en 77 lotes y a raíz de ello, se dio apertura a las matrículas inmobiliarias 100-175238 a 100-715331. (...)”

2.3. El extremo activo presentó escrito de subsanación, esbozando que:

1. “Una vez analizados técnica y jurídicamente todos los insumos necesarios y agotadas en su totalidad las instancias pertinentes por parte del demandado, para la determinación de los linderos actuales del predio de mayor extensión, del cual se pretende segregar a favor del demandante el área que en su momento fue requerida para la ejecución del proyecto, podemos concluir que ni el anterior gestor catastral IGAC ni el actual MASORA, pudieron realizar la actualización de cabida y linderos, tal y como lo expresa la entidad demandada en su oficio G.B. 028 del 28 de marzo del 2023.

De igual manera, el demandado manifestó en el mentado oficio que debido a que no fue posible por las entidades catastrales dar aplicación a lo preceptuado en la resolución conjunta IGAC No. 1101 y SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, procedió a la elaboración de la escritura pública No. 1868 del 25 de marzo de 2022, en la Notaria (sic) Segunda del Circulo (sic) de Manizales, pero manifiesta que, “La oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales devolvió la escritura sin registrar por medio de la nota devolutiva del 27 de abril del año 2022, manifestando que: “1: EL CAMBIO DE AREA (sic) Y/O LINDEROS YA SEA QUE IMPLIQUE DISMINUCION (sic), AUMENTO, O ACTUALIZACION (sic), PROCEDERA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO PROFERIDO POR EL GESTOR CATASTRAL COMPETENTE. SOLO PROCEDE POR ESCRITURA PUBLICA (sic) LOS CAMBIOS PURAMENTE ARITMETICOS (sic) O MECANOGRAFICOS (sic) (ARTS 102 Y 103 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970 Y DECRETO 148 DE 2020).

RESOLUCIÓN CONJUNTA IGAC NO. 1101 Y SNR NO. 11344 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2020. (Entre Otras Causales)

Es oportuno recordar que la obligación relacionada con la actualización de cabida y linderos corresponde al titular inscrito del derecho real de dominio, tal y como lo preceptúa el artículo 17 de la Resolución Conjunta en mención.

Como se puede observar, ni a la autoridad catastral correspondiente, ni a la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales les fue posible efectuar el trámite solicitado por la entidad titular del inmueble, motivo por el cual al Instituto Nacional de Vías - Invias, no le quedaba otro camino diferente a pretender obtener la titularidad del área requerida por vía de expropiación judicial.”

2. Las cédulas catastrales Nos. 01-04-00-00-0479-0023-0-00-00-0000, 01-04-00-00-0579-0008-0-00-00-0000, 01-04-00-00-0605-0001-0-00-00-0000 y 01-04-00-00-0580-0017-0-00-00-0000, se encuentran asociadas únicamente a la matrícula inmobiliaria No. 100-3522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y no a ninguno de los folios aperturados como consecuencia del loteo descrito en la escritura pública No. 3307 del 28 de diciembre de 2007, es decir, que dichas franjas de terreno, si bien tienen identidad catastral independiente, jurídicamente solo se asocian al folio del predio de mayor extensión correspondiente, y se encontraban incluidas dentro del área requerida equivalente a 9.437.45 m².

3. El Avalúo Comercial Corporado No. 9475, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, según informe técnico de fecha 28 de junio de 2022, con visto de no objeción del Invias del 25 de julio de 2022, base de la oferta formal de cesión a título oneroso contenida en el oficio No. SS 50468 del 26 de agosto de 2022, fue debidamente notificada de manera personal el día 25 de agosto de 2022 y aceptada en su totalidad mediante oficio SDH 513 del 15 de septiembre de 2022, emitido por la Gobernación del Departamento de Caldas, significando lo anterior, que al momento de proferir la oferta formal de cesión a título oneroso, de efectuar su notificación personal y de recibir su aceptación total por parte del demandado, dicho avalúo se encontraba en plena vigencia; en ese sentido, no es necesario que dicho avalúo, se presente actualizado, pues existen diferentes métodos para hacerlo, como la indexación monetaria al momento en que se profiera sentencia.

4. Aportó el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-3522 con fecha 4 de marzo de 2024, y el poder debidamente suscrito por el Director del Instituto Nacional de Vías INVIAS Territorial Caldas, autenticado ante autoridad notarial.

2.4. Mediante auto del 11 de marzo de 2024, el Juzgado rechazó el libelo exponiendo que las razones esbozadas para no presentar la cabida y linderos actualizados del bien con matrícula inmobiliaria 100-3522, pese a que se decantó que el fundo ha sufrido afectaciones relevantes en su cabida y linderos, no son suficientes para dar por satisfecha la identificación plena del bien inmueble, requisito inexcusable de la demanda, acorde con lo previsto en el artículo 83 del Código General del Proceso.

Anotó que la determinación de linderos y cabida debe realizarse antes de la expropiación judicial, pasando por una serie de etapas preliminares: i) etapa previa,

ii) oferta de compra y negociación directa y iii) enajenación voluntaria, cuyo objetivo es intentar adquirir el bien sin iniciar el proceso expropiatorio.

2.5. La convocante interpuso recursos de reposición y en subsidio apelación, explicando que la demanda de expropiación judicial se debió a que el Departamento de Caldas incumplió las obligaciones contractuales pactadas en la promesa de cesión a título oneroso, luego que no fue posible concluir satisfactoriamente la etapa de enajenación voluntaria, mediante la suscripción y registro de la correspondiente escritura pública, debido a que no realizó la actualización de cabida y linderos del predio de mayor extensión, tal y como se había comprometido.

2.6. Por auto del 4 de abril la juez decidió no reponer la decisión, manteniendo su postura en cuanto a que la identificación plena del predio constituye un requisito indispensable para adelantar el trámite de expropiación, según lo previsto en los artículos 82 y 83 del C.G.P., incluso es necesaria para la presentación de la oferta formal al propietario del fundo, de conformidad con los artículos 25 y 26 de la Ley 1682 de 2013, toda vez que la finalidad del trámite consiste en adquirir un bien por razones de utilidad pública o interés social, mediante un procedimiento legal establecido y tras el pago de una indemnización al propietario afectado, lo que exige cuantificar la medida compensatoria y establecer los legitimados para recibirla, para lo cual se requiere tener plena claridad del predio o predios que se van a expropiar parcial o totalmente.

Recabó en que el predio sufrió afectaciones relevantes frente a su cabida y linderos, sin que exista documento alguno que determine claramente los linderos resultantes del loteo parcial que se encuentra registrado en la anotación 011 del certificado de tradición, más si se tiene en cuenta que la Gobernación de Caldas en oficio adjunto a la demanda, reconoció que dicha situación no era pacífica, en razón de la “ocupación del predio realizada por algunos colindantes”, lo que deja entrever controversias en sus linderos que no pueden constituir parte del objeto de la litis de expropiación.

La mención de que la causa del trámite expropiatorio es el incumplimiento contractual de la Gobernación de Caldas en cuando a la promesa de cesión a título oneroso escapa al resorte de este trámite judicial y no puede tenerse como un hecho suficiente para dar por satisfechos los requisitos de la demanda.

En consecuencia, otorgó el recurso de alzada en el efecto devolutivo.

III. CONSIDERACIONES

Atendiendo a la competencia reglada en el artículo 328 del Código General del Proceso, el debate se centrará en determinar si le asistió razón a la A quo al disponer el rechazo de la demanda expropiatoria.

El ordenamiento procesal establece los requisitos mínimos que debe cumplir la demanda para que pueda dar inicio al proceso judicial, buscando evitar cualquier tropiezo futuro derivado de las falencias del escrito introductorio.

El canon 82 del Código General del Proceso establece que la demanda debe reunir (i) la designación del juez a quien se dirija; (ii) el nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales; (iii) el nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso; (iv) lo que se pretenda con precisión y claridad; (v) los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones debidamente determinados, enumerados y clasificados; (vi) la petición de pruebas que se pretendan hacer valer; (vii) el juramento estimatorio cuando sea necesario; (viii) los fundamentos de derecho; (ix) la cuantía del proceso cuando su estimación sea indispensable para establecer la competencia o el trámite; (x) el lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde los intervinientes recibirán las notificaciones personales; y (xi) lo demás que exija la ley. A su turno, los artículos 83 y 84 de la misma codificación, estipulan los requisitos adicionales cuando la controversia verse sobre bienes muebles o inmuebles relacionados con su plena identificación, y los anexos que deben acompañar el introductorio como el poder de representación judicial, la prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en que intervendrán, las pruebas extraproceso y documentos que se pretendan hacer valer, el comprobante del pago del arancel judicial cuando hubiera lugar a ello y los demás que la ley exija.

En lo pertinente, el artículo 83 exige en las demandas que versen sobre bienes inmuebles su especificación por ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.

Si se trata de proceso de expropiación, el artículo 399 del Código General del proceso exige unos presupuestos adicionales a los atrás mencionados, que se contraen a que la demanda se dirija contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso, así mismo contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro. Además, la demanda deberá acompañarse de la resolución vigente que ordenare la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un periodo de 10 años, si fuere posible.

Bajo esas premisas, teniendo en cuenta que este litigio recae sobre el predio de mayor extensión del cual se pretenden expropiar cuatro segmentos de terreno, refulge necesario que sus linderos actualizados sean expresados con claridad y precisión, dado que los contenidos en el certificado de tradición y los documentos anexos no se compadecen con la realidad material actual del fundo, debido a las novedades catastrales que ha tenido.

Al examinar el folio de matrícula inmobiliaria 100-3522³, que corresponde al predio de mayor extensión donde supuestamente se encuentran ubicadas las franjas de terreno que reclama INVIAS, se observa que mediante escritura pública No. 3307 del 28 de diciembre de 2007 el fundo fue objeto de un loteo parcial por parte del titular de dominio, segregándose varias matrículas inmobiliarias nuevas, lo que significa que al momento de la demanda su composición había variado

³ Fls. 120 a 127 PDF. 01DemandaAnexos

notablemente, sin que su cabida, descripción y linderos hayan sido ajustadas después de la parcelación, tal y como fue reconocido por la parte demandante.

En la escritura pública No. 3307 del 28 de diciembre de 2007⁴, por medio de la cual se hizo el desenglobe, se dispuso la segregación del bien en 77 lotes, en cumplimiento a lo decidido en Resolución 005 del 30 de noviembre de 2007, empero, cada uno se describió de una forma muy general, lo que impide dar por establecida su plena identidad, así como la del predio de mayor extensión.

La exigencia de la A quo cuenta con fundamento legal, ya que la plena identidad del bien de mayor extensión es un requisito indispensable para dar curso a la demanda expropiatoria, más cuando se llevó a cabo un loteo sobre aquel; esto porque debe tenerse certeza de que las franjas que se pretenden adquirir por motivos de utilidad pública siguen perteneciendo al fundo original (100-3522), encontrándose que con la información suministrada no es posible descartar que se ubiquen en uno o varios predios con matrículas inmobiliarias diferentes, lo que implicaría necesariamente extender el trámite expropiatorio a estos nuevos registros catastrales y, desde luego, vincular a quienes figuren como titulares de derechos reales principales sobre aquellos, si son sujetos diferentes a quien fue convocado como demandado en el de marras; de ahí que sea razonable que la falencia haya sido enrostrada también desde la arista de la legitimación en la causa.

A esto se le suma que la identificación clara y precisa también es relevante para asegurar el adecuado desarrollo de la diligencia de entrega, puesto que en el *sub examine* la verificación de los linderos en campo será casi imposible si previamente no se cuenta con un mínimo estudio de títulos, dada la cantidad de segregaciones que afectaron el bien de mayor extensión.

Las razones aducidas por el recurrente, en el sentido que se vio abocado a promover la demanda de expropiación judicial precisamente por el incumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por la Gobernación de Caldas en el marco de la promesa de cesión a título oneroso que celebraron, en nada varía el panorama dilucidado, de cara a la naturaleza del trámite que convoca.

Si bien el proceso de expropiación judicial se promueve cuando la etapa administrativa o de negociación directa ha fracasado, ello no significa que a la jurisdicción se acuda en aras de suplir o sanear las falencias evidenciadas durante el trámite antecesor, luego que tal etapa se da por finiquitada para dar pie a la demanda judicial con sus particularidades y formalidades propias, cuyo propósito es adquirir el derecho de propiedad sobre un bien mueble o inmueble, para atender razones de interés social, políticas o económicas que anteponen el bien común sobre la propiedad privada, más allá que resolver las desavenencias acaecidas durante la gestión administrativa.

Lo discurrido basta para confirmar el auto confutado porque la inadmisión del libelo introductorio y su consecuente rechazo por falta de subsanación, están respaldados por los numerales 1 y 2 y el inciso cuarto del artículo 90 del Código General del Proceso.

⁴ Fls. 128 a 149 PDF. 01DemandaAnexos.

No se condenará en costas de esta instancia a la parte apelante por no haberse causado (art. 365 num. 8 C.G.P.).

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Magistrada Sustanciadora de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto del 11 de marzo de 2024 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso de expropiación promovido por el Instituto Nacional de Vías INVIAS contra el Departamento de Caldas.

SEGUNDO: SIN CONDENA en costas en esta instancia.

En firme esta providencia, **DEVUÉLVASE** al Juzgado de origen para lo que corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA
Magistrada

Firmado Por:

Sofy Soraya Mosquera Motoa
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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: **d99cf13cd63a8462359171dfcab6ee686b5b179a58b3b46261a407a8e303eba6**

Documento generado en 25/04/2024 11:45:15 AM

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