

## **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., veinte (20) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Pretende el apoderado judicial de la parte demandante la corrección de la sentencia del 30 de septiembre de 2021, conforme a lo manifestado en la nota devolutiva de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba-Antioquia del 29 de noviembre de 2021, respecto a la cancelación de la inscripción de la demanda, registro y segregación de las áreas objeto de expropiación con su correspondiente apertura de folio de matrícula inmobiliaria independiente para cada una de ellas.

Aporta para el efecto la nota devolutiva de la Oficina de Registro, en la que se constatan las siguientes causales:

“1: EL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO NO CITA TÍTULO ANTECEDENTE O NO CORRESPONDE AL INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (ART. 32 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970 Y ART. 29 DE LA LEY 1579 DE 2012)

2: EL INMUEBLE NO SE DETERMINÓ POR SU ÁREA Y/O LINDEROS (PARÁGRAFO 1 DEL ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012)

3: NO SE IDENTIFICAN Y/O DETERMINAN LOS LOTES SEGREGADOS (ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012)

4: FALTA IDENTIFICAR Y ALINDERAR LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE (PARÁGRAFO 1 DEL ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012 Y ARTÍCULO 8 DEL DECRETO 2157 DE 1995 COMPILADO EN EL ART. 2.2.6.1.2.1.11 DEL DECRETO 1069 DE 2015)”.  
.

Ahora bien, “...Cuando el artículo 762 del C.C. señala que la posesión es la tenencia de una “cosa determinada”, expresión que en términos de la RAE, en su condición de participio del verbo determinar y como adjetivo, significa, “concreto o preciso” alude a la obligación que compete al poseedor, demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado, motivo por el cual, en el sistema procesal colombiano desde antaño se ha señalado que “(...) si lo que se demanda es una cosa raíz, deben especificarse los linderos y las demás circunstancias que la den a conocer y la distinguan de otras con que pueda confundirse”.

2. El C.G. del P., en el art., 83 señala: “Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

“Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.

“Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.”

En el punto, reitera el art. 76 del C. de P. Civil, a cuyo tenor: “Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. Las que recaigan sobre bienes muebles, los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso. En las de petición de herencia bastará que se reclamen en general los bienes del causante, o la parte o cuota que se pretenda. En

aquellas en que se pidan medidas cautelares, se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran".

**Los tres textos hacen presente, vigente y necesaria la obligación de que las demandas que se refieran a inmuebles especifiquen su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen", sin embargo, no se requiere la '(...) transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda".**

3. Del mismo modo en el proceso de pertenencia, de conformidad con el art. 375 num. 5 del C. G. del P. impone que a la demanda deberá "(...) acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste", reiterando el criterio previsto en el numeral 5 del art. 407 del C. de P. C.. Esta exigencia, tiene el propósito de:

1.) Atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria.

2.) Determinar quien es el propietario actual e informar sobre los titulares inscritos de derechos reales principales, a fm de estructurar el extremo pasivo de la demanda y respetarles el debido proceso y el derecho de defensa, citándolos perentoriamente al juicio.

3) 'El folio de matrícula inmobiliaria constituye un medio para garantizar la publicidad del proceso, /imponer como medida previa) la anotación de la demanda como medida cautelar forzosa en el juicio de pertenencia".

4). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, e indagar por parte del juez, la naturaleza jurídica para estimar si es susceptible de ser ganado por prescripción.

(...)

4. Sin embargo, aun cuando los procesos relativos a la pertenencia y a la reivindicación versan sobre la propiedad inmobiliaria y demandan la identificación del bien, en lo tocante con los elementos axiológicos de la acción, en el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc. (...)"<sup>1</sup> (subrayado y resaltado no son del texto)

Aplicando tal jurisprudencia al presente asunto, es claro que en la sentencia no es necesario transcribir linderos, cuando los mismos se encuentran contenidos en alguno de los anexos de la demanda. Por lo tanto, veamos hasta donde la legalidad de la devolución de la inscripción por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba – Antioquia y la procedibilidad de la corrección de la sentencia pretendida por el demandante.

1. La primera causal de devolución, consiste en: 1: EL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO NO CITA TÍTULO ANTECEDENTE O NO CORRESPONDE AL INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (ART. 32 DEL DECRETO LEY 960 DE 1970 Y ART. 29 DE LA LEY 1579 DE 2012)

En la sentencia del 30 de septiembre de 2021, se indicó que los predios materia de expropiación corresponden a "... **cinco (5) zonas de terreno, cuyos linderos se encuentran determinados en el líbello de la demanda**, para un total de 4.734.11 metros cuadrados **a segregar del predio de mayor extensión denominado LA COQUERA** ubicado

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia – Sala de casación Civil. Sentencia SC-3271-2020 en proceso 50689-31-89-001-2004-00044-01. M.P. Dr., LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

en la vereda Alto Bonito del Municipio de Dabeiba del Departamento de Antioquia, **descrito y alinderado en la demanda, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 007-9612 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba Antioquia (...)**” (Resaltado no es del texto)

Remitiéndonos al certificado de matrícula inmobiliaria 0007-9612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba – Antioquia, se constata que las demandadas FLOR DENIS LÓPEZ TORRES y GLEIDY HELENA LÓPEZ TORRES, adquirieron, con respecto del predio en mayor extensión, derechos y acciones de la sucesión ilíquida de la fallecida MARIA LEONOR TORRES DUARTE, mediante escritura pública 192 del 24 de agosto de 2012 de la Notaría única de Dabeiba (falsa tradición).

Derechos que les fueron adjudicados a las demandadas en el proceso de SUCESIÓN de la causante MARIA LEONOR TORRES DUARTE, mediante Escritura 025 del 22 de enero de 2013, otorgada en la Notaría Única de Frontino – Antioquia como consta en la Anotación 003 del certificado de tradición, adjudicación de derechos que igualmente se le hizo a DUBALIER ESTIVEN y LUIS JAVIER LÓPEZ TORRES, en común y proindiviso, quienes, según la anotación 004 del mismo certificado venden sus derechos que les fueron adjudicados a FLOR DENIS LÓPEZ TORRES. Por lo que la titularidad del bien en mayor extensión, queda en cabeza únicamente de las dos demandadas mencionadas.

En el escrito de demanda, al que se remite la sentencia del 30 de septiembre de 2021, en el HECHO NOVENO de la demanda, se expresa con claridad y precisión el título ANTECEDENTE, esto es por el que las titulares del predio adquieren el mismo, del que dimana que la propietaria del predio falleció, explicando la forma en que las actuales titulares adquieren el predio, lo que encuentra demostración en el mismo certificado de tradición.

Por lo tanto, no tiene razón de ser esta causal de devolución al señalar que no se citó el título antecedente y menos que no correspondiera al inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

2. las causales de devolución por la Oficina de Registro, determinadas como: “2: EL INMUEBLE NO SE DETERMINÓ POR SU ÁREA Y/O LINDEROS (PARÁGRAFO 1 DEL ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012)

3: NO SE IDENTIFICAN Y/O DETERMINAN LOS LOTES SEGREGADOS (ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012)

4: FALTA IDENTIFICAR Y ALINDERAR LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE (PARÁGRAFO 1 DEL ART. 16 DE LA LEY 1579 DE 2012 Y ARTÍCULO 8 DEL DECRETO 2157 DE 1995

COMPILADO EN EL ART. 2.2.6.1.2.1.11 DEL DECRETO 1069 DE 2015)".

Las analizamos en un mismo bloque al estar correlacionadas. Al efecto:

En la sentencia del 30 de septiembre de 2021, se indica claramente que el bien en mayor extensión como los que se segregan del mismo en razón a la expropiación, aparece DETERMINADOS Y ALINDERADOS en el TEXTO DE LA DEMANDA, los que no se transcriben por la expresa disposición contenida en el artículo 83 del C.G. del P., sumado a lo preceptuado por la jurisprudencia en tal sentido y por ello, en el texto de la sentencia se remite a lo contenido en el escrito introductorio.

Consta en el líbello de demanda en el hecho OCTAVO que los LINDEROS GENERALES del predio (mayor extensión), aparecen contenidos en la ESCRITURA PÚBLICA 242 del 25 de agosto de 2017 otorgada en la Notaría única del Círculo de Dabeiba – Antioquia.

Cada uno de los lotes segregados aparecen debidamente identificados y alinderados tanto en la parte petitoria como en el acápite de hechos del escrito de demanda.

En cuanto a la parte restante del inmueble, tal circunstancia no fue objeto de la acción ni de la pretensión incoada, por lo que para determinar la parte restante del inmueble en mayor extensión, descontadas las áreas que fueron objeto de expropiación, es situación ajena al proceso expropiatorio, la que debe determinar el interesado agotando el trámite administrativo correspondiente ante la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE DABEIBA – ANTIOQUIA, pues no fue objeto de pretensión ni tampoco de resolver en la sentencia.

Es de anotar que conforme lo establece el artículo 31 de la Ley 1579 de 2012 en cuanto al registro de medidas judiciales y administrativas, que los requisitos ***“Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio. Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble.”*** (Resaltado no es del texto)

Y, en este caso, este Estrado Judicial, cumplió a cabalidad con los mismos, pues se ordenó la INSCRIPCIÓN de la sentencia; se determinó el inmueble en mayor extensión; se determinaron todas y cada una de las áreas materia de expropiación debidamente individualizadas, como igualmente las personas que fungieron como

titulares del predio y del nuevo propietario en este caso la expropiante; se cita con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria.

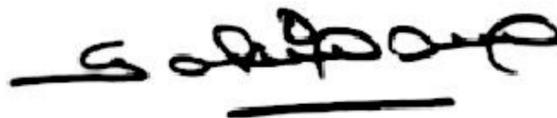
Por ello, no hay lugar a la corrección de la sentencia en los términos pretendidos por el demandante con apoyo en el acto administrativo de devolución de la inscripción solicitada y creación de los nuevos folios de matrícula inmobiliaria, dado que la sentencia abarcó la totalidad de pretensiones, ajustándose en un todo a las probanzas que fueron oportunamente allegadas y la comunicación de inscripción de la sentencia, reúne las exigencias del artículo 31 de la Ley 1579 de 2012 antes citado.

Por lo tanto, por secretaría líbrese nuevamente el oficio con destino a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE DABEIBA – ANTIOQUIA, para efectos de su registro adjuntándole copia de la sentencia del 30 de septiembre de 2021, del escrito de demanda, de las escrituras públicas aportadas con la misma y del informe de avalúo comercial corporativo de la Lonja Inmobiliaria de Bogotá, que fueran allegados con la demanda.

Acéptese la renuncia al poder, realizada por la abogada STHEFANNY BURITICÁ LÓPEZ, como apoderada judicial de la entidad demandante.

Tiénese y reconócese al Dr., JOHN RICARDO ARÉVALO VARGAS como abogado principal y YINA PAOLA LORA SALCEDO como abogada suplente de la entidad demandante en los términos y para los fines del memorial poder a éstos conferido, aclarando que solamente puede actuar uno de los apoderados reconocidos, en los términos del artículo 75 del C.G. del P.

**NOTIFÍQUESE**



**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO  
JUEZ**