

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
VICTORIA – CALDAS

Victoria, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia No. 47

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

| | |
|---------------|-----------------------------|
| Proceso: | DECLARATIVO VERBAL |
| Asunto: | DESLINDE Y AMOJONAMIENTO |
| Radicado No.: | 2021 –00047–00 |
| Demandante: | JHON FABER TABARES Y OTRO |
| Demandado: | JAIME EDUARDO MEDINA MORENO |

Representados por mandatario judicial, los señores JHON FABER TABARES RAMÍREZ y ANA MARÍA TABARES RAMÍREZ instauraron demanda en contra del señor JAIME EDUARDO MEDINA MORENO, para que previo el trámite del proceso verbal de deslinde y amojonamiento, en sentencia definitiva que haga tránsito a cosa juzgada, se acojan positivamente las siguientes pretensiones:

Practicar deslinde y amojonamiento, señalando linderos, fijando línea divisoria en la parte ORIENTE, del “PREDIO NÚMERO UNO” en extensión de 13.40 Mtrs de propiedad de JHON FABER TABARES RAMÍREZ y ANA MARÍA TABARES RAMÍREZ, ubicado en Victoria Caldas carrera 6 No. 3 -30, con una cabida aproximada de 456.00 Mtrs²; y en la parte OCCIDENTE del predio “NÚMERO DOS” en extensión de 13.40 Mtrs de propiedad de JAIME EDUARDO MÉDINA

MORENO, ubicado en la calle 4 No 5-53 del municipio de Victoria Caldas, con una cabida aproximada de 264.00 Mtrs², fijando sobre el terreno los linderos de los predios objeto de litigio, haciéndose construir los mojones necesarios para marcar visiblemente la línea divisoria entre ellos.

Además, solicitó proceder a dejar a los demandantes en posesión real y material de su predio teniendo en cuenta la línea señalada por el despacho, así como ordenar al demandado demoler la pared construida en colindancia al correrse el lindero e invadir el terreno del extremo actor. En igual sentido, cancelar la inscripción de la demanda solicitada como medida cautelar.

Las pretensiones referidas se sustentan en los hechos que a continuación se relacionan en forma sintetizada:

Que los señores JHON FABER TABARES RAMÍREZ y ANA MARÍA TABARES RAMÍREZ son propietarios del predio indicado como Número Uno, el cual adquirieron por compra efectuada a la señora Dilia Ramírez Vargas, mediante Escritura Pública No. 255 del 11 de octubre de 2019.

Que el señor JAIME EDUARDO MÉDINA MORENO es propietario del predio denominado Número Dos, inmueble adquirido por compra que hiciere al señor Dorance Quintero, mediante Escritura Pública 656 del 2 de julio de 2020.

Que las zonas limítrofes que han de ser materia de demarcación son: al punto cardinal ORIENTE del PREDIO NÚMERO UNO en extensión de 13.40 Mtrs propiedad de los demandantes y el punto cardinal OCCIDENTE del predio NÚMERO DOS propiedad del demandado en 13,40 Mtrs.

Que ambos inmuebles fueron desenglobados de un predio de mayor extensión, propiedad de Dilia Ramírez Vargas, ubicado en la cra 6º No 3-30 de Victoria Caldas.

Que los señores Dorance Quintero Saldaña y Dilia Ramírez Vargas, han tenido problemas personales que ocasionaron que el primero de ellos invadiera en forma

abusiva parte del terreno NÚMERO UNO de propiedad de los demandantes, construyendo una pared de bloques de cemento con base en piedra, arena y concreto, columnas y biga en una extensión de 5mtrs de largo por 3mtrs de alto.

Que posteriormente el señor Dorance Quintero Saldaña vendió el mentado predio, es decir, el NÚMERO DOS a Jaime Eduardo Médina Moreno, hoy demandado, mediante Escritura Pública que incluyó en la clausula tercera : la manifestación de las partes de que conocen el litigio existente con un vecino sobre la delimitación del inmueble, por lo que el comprador asume la posición que actualmente tiene el vendedor y continuará o reiniciará el mismo, refiriéndose al problema relacionado con los linderos que hoy se debaten.

Que con la construcción del referido muro fue invadido en aproximadamente 1,30 mtrs del predio de los actores, dejando encerrada una construcción denominada casa del árbol de muñecas, en hierro y madera con los bienes muebles y encerres que contiene, la cual había sido construida por la señora Dilia Ramírez y formó parte integral de la venta realizada a los aquí demandantes.

Que el actual comprador del predio NÚMERO DOS, así como su antecesor se han negado a proceder con el deslinde y amojonamiento de los predios en litigio de común acuerdo.

EL TRAMITE PROCESAL

Presentada la demanda fue admitida por auto adiado 27 de mayo de 2021, notificada la misma el extremo pasivo por conducto de apoderado judicial presentó contestación de la demanda en la siguiente forma:

Se opone a todas las pretensiones del actor, argumentando que carece de fundamentos fácticos y probatorios, en razón a que en principio el demandando fue propietario del predio, sin embargo, a la fecha no lo es, careciendo de legitimación en la causa por pasiva.

Así mismo indicó que se opone al reconocimiento económico de cualquier mejora,

por tratarse de bienes muebles que carecen de relevancia en el proceso.

En igual sentido, propuso las excepciones de falta de determinación del área límite entre los predios sobre los cuales se debe determinar la línea divisoria, considerando que las pretensiones del libelo demandatorio quedan huérfanas respecto del área superficiaria a demarcar. Propuso también como medio exceptivo la imposibilidad jurídica y fáctica para trazar la línea objeto de deslinde, ello, por no conocerse a ciencia cierta cual es el área total reclamada y, finalmente la ya mencionada falta de legitimación en la causa por pasiva basada en el hecho de que el extremo pasivo ya no es el propietario del inmueble materia de deslinde.

Así las cosas, el despacho por auto adiado 26 de julio de 2021 resolvió requerir a la parte demandante para que aportara certificado de tradición debidamente actualizado del predio denominado NÚMERO DOS identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 106-34159, cumplida esta carga procesal, pudo evidenciarse que en dicho folio en su anotación número 10 se inscribe la compraventa efectuada por parte del señor JAIME MORENO MÉDINA a la señora FRANCIA DURFAY QUINTERO MARÍN.

En igual sentido, solicitó la parte demandante la aceptación de la reforma de la demanda inicialmente presentada incluyendo nuevos demandados, razón por la que el despacho realizó requerimiento al extremo actor mediante providencia del 6 de agosto de la corriente anualidad, con el objeto de que clarificara las razones para continuar con el ejercicio de la acción en contra del señor MORENO MEDINA, teniendo en cuenta que el mismo ya no ostenta la calidad de dueño de uno de los terrenos en litigio. Así, atendiendo el requerimiento, indicaron los actores que el proceso debía continuar su curso teniendo como demandada únicamente a la señora FRANCIA DURFAY QUINTERO MARÍN.

Mediante providencia del pasado 20 de agosto fue denegada la solicitud de reforma, ya que según el tenor literal del artículo 93 del Estatuto Procesal Civil no podrán sustituirse la totalidad de las personas demandantes o demandadas.

CONSIDERACIONES

- **Presupuesto Procesales y problema jurídico**

Observa el Juzgado que la relación procesal se ha constituido en legal forma y no se avizora vicio que pueda nulitar lo actuado.

La acción impetrada persigue obtener que se practique deslinde y amojonamiento, señalando linderos, fijando línea divisoria en la parte ORIENTE, del “PREDIO NÚMERO UNO” en extensión de 13.40 Mtrs de propiedad de JHON FABER TABARES RAMÍREZ y ANA MARÍA TABARES RAMÍREZ, ubicado en Victoria Caldas carrera 6 No. 3 -30, con una cabida aproximada de 456.00 Mtrs²; y en la parte OCCIDENTE del predio “NÚMERO DOS” en extensión de 13.40 Mtrs de propiedad de JAIME EDUARDO MÉDINA MORENO, ubicado en la calle 4 No 5-53 del municipio de Victoria Caldas, con una cabida aproximada de 264.00 Mtrs², fijando sobre el terreno los linderos de los predios objeto de litigio, haciéndose construir los mojones necesarios para marcar visiblemente la línea divisoria entre ellos.

Vistos los argumentos aducidos al interior de las presentes diligencias, emerge el siguiente problema jurídico a resolver:

- ¿Si se configuran los presupuestos para dictar la sentencia anticipada?

- ¿En caso afirmativo, si en el presente caso se encuentra configurada la falta de legitimación en la causa por pasiva, tal como lo afirma el extremo demandado?

- **De la sentencia anticipada.**

El artículo 278 del Código General del Proceso prescribe la sentencia anticipada en los siguientes términos:

“... En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”.

De lo anterior, se evidencia que al Juzgador le asiste la obligación de proferir la mencionada sentencia en forma escritural, en el momento en que evidencie claramente los presupuestos concernientes de cosa juzgada, transacción, caducidad, prescripción extintiva y falta de legitimación en la causa.

Así las cosas, se tornan innecesarias agotar las ulteriores oportunidades procesales, para así armonizar la celeridad y eficiencia que impone la función de administrar justicia con el derecho sustancial.

Sobre el particular ha establecido la Corte Suprema de Justicia:

"Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.

De igual manera, cabe destacar que aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por

regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, de la que es buen ejemplo la presente, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado su fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane". (SC12137, 15 ag. 2017, rad. n° 2016-03591-00).

Determinado lo anterior, evidencia el despacho que concurren los presupuestos procesales para dictar sentencia anticipada en la presente actuación, por cuanto se encuentra configurada la excepción de falta de legitimación en la causa y en consecuencia le es dable proferir la misma por cuanto esta se vislumbra configurada en la presente actuación.

Presupuestos de la acción deslinde y amojonamiento - falta de legitimación en la causa.

Como se sabe, esta acción esta concedida para que proceda la separación de un predio fijando los límites de este respecto de aquellos predios vecinos que le son colindantes. Se trata entonces de una herramienta jurídica cuyo fin principal es fijar los linderos de un bien determinado, lo cual implica la aceptación de las partes sobre su titularidad, pues será el operador judicial el encargado de establecer los derechos de propiedad de los predios.

Para lograr lo anterior, se hace necesario que las propiedades se encuentren claramente identificadas y separadas de las demás, pues ello permitirá concluir donde comienza y donde termina cada uno de los inmuebles en disputa.

La fijación de los linderos implica la marcación de estos para identificarlos física o materialmente, ello, se conoce como amojonamiento, que no es otra cosa que colocar o determinar las señales que marcan los mismos.

Ahora bien, existiendo discusión respecto a los linderos de una propiedad, quienes se encuentren afectados podrán acudir a la jurisdicción ordinaria para que mediante sentencia se fijen los que correspondan. Por ello, el artículo 400 del Código General del Proceso determina las partes legitimadas para instaurar la acción, siendo las siguientes:

1. El propietario pleno.
2. El nudo propietario.
3. El usufructuario.
4. El comunero.
5. El poseedor material siempre que tenga más de 1 año de posesión.

De igual forma, la referida norma señala también sobre quienes recae la titularidad de la acción, indicando que:

«La demanda deberá dirigirse contra todos los titulares de derechos reales principales sobre los inmuebles objeto del deslinde que aparezcan inscritos en los respectivos certificados del registrador de instrumentos públicos.»

Es claro entonces que la legitimación en la causa por pasiva recae sobre aquel o aquellos titulares de derechos reales principales que se encuentren inscritos en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de deslinde.

Ahora bien, revisado el folio de matrícula inmobiliaria No. 106-34159 del predio denominado NÚMERO DOS en su anotación número 10 se inscribe la compraventa efectuada por parte del señor JAIME MORENO MÉDINA a la señora FRANCIA DURFAY QUINTERO MARÍN el día 02 de junio de 2021, situación que implica que el aquí demandado ya no ostenta la calidad de dueño de uno de los predios colindantes, contrariando lo preceptuado en el citado artículo, el cual, se insiste, exige que la demanda se dirija contra el titular del derecho real de dominio.

Precisamente por las razones expuestas pretendieron los demandantes sustituir el extremo pasivo mediante la reforma de la demanda, pero tal y como se indicó el artículo 93 del Estatuto Procesal Civil prohíbe de manera expresa sustituir la totalidad de las partes en litigio, ya sean estas demandantes o demandadas.

Así las cosas, y dada la controversia suscitada en relación a la titularidad del inmueble encuentra esta operadora que se echa de menos uno de los presupuestos necesarios que ha de tener el llamado a comparecer por el extremo pasivo, cual es su condición de dueño.

Al respecto, sea menester clarificar que entratándose de bienes inmuebles o bienes raíces la tradición sólo se completa con la inscripción del título traslativo en la oficina de registro, como lo señala el artículo 756 del código civil que establece:

"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca."

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha establecido:

"Con respecto a los bienes inmuebles, la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, no es necesaria la entrega material de inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina".¹

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de casación civil sentencia SC674-2020 del 3 de marzo de 2020 M.P

De lo anterior, se evidencia en forma palmaria que al no encontrarse en el folio de matrícula inmobiliaria inscrito el derecho de dominio a favor del demandado, aquel no se encuentra legitimado en la causa para responder en calidad de tal en la correspondiente acción.

Puestas así las cosas y como quiera que solo está legitimado en la causa como demandada la persona que tiene el derecho real de dominio sobre el predio colindante, la falta de esa legitimación sea por activa o por pasiva, debe conducir no a una sentencia inhibitoria sino de fondo desestimatoria de las pretensiones, en consecuencia en el *sub examine* han de denegarse la totalidad de las mismas con efecto de cosa juzgada formal y material.

De otro lado no se condenará en costas a la parte demandante como quiera que la misma presentó la demanda contra aquel que para la fecha de radicación ostentaba la calidad de dueño de uno de los predios objeto de litigio, razón por la que si bien resulta vencido, no debe echarse de menos que no existió de su parte una conducta procesal que amerite tal condena.

Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria Caldas

RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva por parte del señor JAIME EDUARDO MÉDINA MORENO conforme los

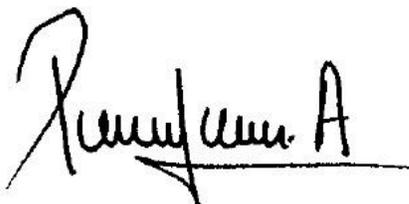
argumentos expuestos en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: En consecuencia, NEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: No procederá condena en costas según lo expuesto en la motiva de este fallo.

CUARTO: Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda ordenada en auto de fecha 27 de mayo de 2021. Por secretaría elabórense los oficios del caso.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paula Lorena Alzate Gil', with a horizontal line extending from the end of the signature.

**PAULA LORENA ALZATE GIL
JUEZ**