



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL SAN LUIS – TOLIMA

San Luis, diecisiete (17) de abril del año dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO: VERBAL – REIVINDICATORIO - PERTENENCIA
DEMANDANTE: DEISI CASTAÑEDA ROMERO
DEMANDADOS: LUIS ALFREDO LUGO SEGURA
RADICADO: 2022-00029-00 (2022-00034)
LINK DE ACCESO: [2022-00029 DEISI CASTAÑEDA ROMERO](#)

Ingresa al Despacho solicitudes radicadas por la señora Deisi Castañeda Romero los días 2 y 3 de abril del año en curso, solicitando de un lado que se rectifique el área del predio, y de otro lado solicitando se informe el trámite impartido por el Despacho a la nota devolutiva emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de fecha 5 de marzo del año 2024 y recibida por el Señor Luis Alfredo Lugo Segura el día 12 del mismo mes.

Así mismo, se allega por parte de los señores Luis Alfredo Lugo Segura y Marisol García Borja, a través de su apoderado, solicitud de aclaración destinada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, respecto al bien adjudicado en sentencia proferida por el Despacho el día 4 de octubre del año 2024.

Sobre el particular, sea lo primero advertir que no es competencia del Despacho adelantar el trámite administrativo de corrección de área y linderos, pues ello corresponde adelantarlos a los interesados ante la autoridad pertinente, tal y como se indicó en la parte considerativa del fallo.

Ahora, en lo que corresponde al predio adjudicado, el Despacho fue lo suficientemente claro en sentencia de **4 de octubre del año 2023** sobre la identidad del predio que se adjudicaba, profiriendo así mismo aclaración mediante providencia de fecha **13 de diciembre de 2023**, la cual fue debidamente comunicada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos e Guamo Tolima el día 18/01/2024 a la hora de las 08:52 am a través de la cuenta de correo electrónico documentosregistroelguamo@supernotariado.gov.co

No obstante lo anterior, procederá el Despacho a aclarar que se dispuso adjudicar lo que la parte demandante en pertenencia pretendía; de tal manera que lo primero a recordar es que en el minuto 20:29 de la grabación de la sentencia, ubicada en el numeral 146 del expediente digital, se estableció lo siguiente (se encierra en recuadros los apartes de la sentencia):

“En cuanto al caso concreto ¿qué reclama en pertenencia la parte usucapiante? el dominio del predio denominado lote “LA RESACA” con un área de 8 Ha 7471.182 m2, ubicado la verdad Salitre del municipio de San Luis Tolima, colindando así: (...) POR EL NORTE: con Roberto Calderón y tiene una extensión de 200 metros aproximadamente, POR EL ORIENTE: colinda con el señor Linio Gutiérrez cocuy en una extensión de 300 metros cuadrados aproximadamente, POR EL SUR: colinda con Eloy



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL SAN LUIS – TOLIMA

Gutiérrez, Linio Gutiérrez cocuy, en una extensión de 250 metros cuadrados, POR EL OCCIDENTE: colinda con David Triana y Duleey Gutiérrez en una extensión de 100 metros aproximadamente; predio el cual se encuentra registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 360-10564.”

Posteriormente, sobre la hora, veintiún minutos y 55 segundos de la referida grabación de la sentencia (1:21;55) se empieza el análisis de “identidad de lo solicitado con lo probado” estableciendo esta funcionaria lo siguiente:

“En este punto se debe establecer si existe una plena identidad del predio a usucapir. Sea lo primero advertir, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 291 del Código General del Proceso, pues esta sentencia debe guardar congruencia con lo pedido en la demanda,

Ahora, las pretensiones de la parte demandante recaen sobre un predio de 8 Ha 7471.182 m² y las colindancias que ya se indicaron previamente. Sin embargo, al hacerse la verificación fáctica del predio por parte del auxiliar de la justicia, se advierte que hay un área de 10 HAS. 6230 M² y que los linderos han variado.

Así mismo el perito encuentra (voy a establecer los linderos encontrados por el perito me voy a permitir leerlos) POR EL NORTE: En varias anexidades con la quebrada El Guamal en longitud de 150.38 metros lineales. POR EL SUR: varias Anexidades con vía veredal que del corregimiento de payande conduce a la vereda el salitre en una longitud de 368.47 metros lineales, con la quebrada la resaca de por medio con predios sucesión de Eloy Gutiérrez en una longitud de 44.28 metros y 90.00 metros lineales. POR EL ORIENTE: Con predio de hoy día propietario de Eduardo Barrero antes Lino Gutiérrez en una longitud de 308.79 metros lineales y con el predio posesión de Julio Gutiérrez en longitud de 37.22 metros lineales. POR OCCIDENTE: En varias con anexidades del predio de David Triana en una longitud de 78.89 metros lineales y continua con predios de Dulcey Gutiérrez en varias anexidades en una longitud de 449.85 metros lineales”

Nótese que, aunque aquí estamos estableciendo que hay una variación, sin embargo, se trata del mismo predio, según lo identificado por el perito, (...) si se miran los linderos establecidos con el perito, el certificado de tradición, código catastral, las escrituras públicas aportadas por la demandante en reivindicación, se logra establecer que efectivamente es el mismo predio pero el área y los linderos han variado.

Ahora, si ustedes revisan el mapa del IGAC y lo contrastan con el levantamiento en área que se hizo por parte del perito, hay variación. Ahí se puede ver que es el mismo predio porque ustedes incluso pueden hacer superposición de los mapas con una aplicación cualquiera, incluso se puede hacer con power point y se ve que es el mismo predio, pero los linderos efectivamente han variado.

Sin embargo, pues este hecho por si solo no afecta la identidad del bien, recuérdese que son predios que se vendían normalmente por cabida o por cuerpo cierto, además



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL SAN LUIS – TOLIMA

el auxiliar de la justicia estableció que se puede verificar que se trata del mismo predio, sin embargo, su temor es que esté invadiendo otras matrículas inmobiliarias. Sin embargo al analizarse eso se recuerda que es tan así que hay variación de linderos en este tipo de procesos, casi siempre, casi siempre hay variación de linderos y de área, es tan así que desde la ley dispone que en estos casos el registrador debe abrir o renovar, según el caso, a respectiva matrícula inmobiliaria y así lo dispone artículo 56 de la Ley 1579 del año 2012, la cual establece en su inciso segundo, en la cual se dispone a cargo del registrador que:

“Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.”

Así entonces, al estar claros sobre esta variación de áreas, también es importante citar lo indicado por la Corte Suprema de Justicia en providencia de 5 de mayo del año 2006 rad. 1999-00067-01 dice:

Es cierto que los linderos, colindantes, cabida y, en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en fin, inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que, razonablemente, no exista duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno. Por esto, la Corte viene explicando que para la identificación de un inmueble ‘no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes’.

En igual sentido, este alto Tribunal estableció en sentencia SC13811- de 8 de octubre del año 2015.

‘No ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad (se leyó variedad por error) ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso -como lo exige el artículo 407 mencionado-. A fin de cuentas, la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL SAN LUIS – TOLIMA

mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, (...) refiriéndose al proceso de reivindicación ¹(...) y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor.'

Fíjese que allí se dice que sin exceder el límite pretendido por el escrito genitor, o sea, se accede sin exceder este límite y como quiera que el predio encontrado excede lo pretendido, pues se accederá -al verificarse todos los elementos sustanciales y presupuestos sustanciales de la pertenencia - la adjudicación únicamente de lo pretendido en la demanda, y en este sentido, ante la falta de prueba que permita determinar que el área adicional que se encuentra en posesión de los demandantes realmente hace parte del predio objeto de litis y no de otro, en aras de no conculcar derechos de terceros -y como no se pidió tampoco así -se reconoce la usucapión respecto del bien únicamente del bien tal y como se identifica en matrícula inmobiliaria, 360-10564 en el que consta que se trata de un predio de aproximadamente 8 hectáreas, que son establecidos y determinadas por la Escritura Pública No. 2230 de septiembre de 1986, quedando la parte usucapiante en libertad de acudir con posterioridad a un proceso de corrección de cabida del proceso, o acudir ante el IGAC para que se realice una nueva verificación del predio a efectos de establecer nuevamente la cabida y el área, en fin adelantar acciones administrativas o judiciales para tal menester.'

Nótese que la decisión tomada por el Despacho fue suficientemente clara de cara al derecho pretendido y a lo que consecuentemente se adjudicaba.

Sin embargo, se dispone librar oficio nuevamente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Guamo Tolima insistiéndole que que proceda a la inscripción de la sentencia, como quiera que en el proceso se verificó que el bien es el mismo solicitado en reivindicación es el mismo que se encuentra registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 360-10564.

Infórmesele también que sobre la decisión tomada por el Despacho existe pronunciamiento dentro de acción constitucional promovida por la demandante Deisi Castañeda Romero contra este Juzgado, en la que tanto en primera como en segunda instancia se negaron las pretensiones de la promotora, señalando el Honorable Tribunal Superior de Ibagué, Sala Civil Familia en sentencia de 5 de abril del año 2024, en punto al trámite del proceso y lo decisión tomada por el Despacho:

“Reseñados los fundamentos expuestos en la sentencia acabada de referir, en consideración de esta Sala no merecen reproche alguno, puesto que se cimentaron en las pruebas aportadas, decretadas y practicadas en el trámite judicial, e igualmente la decisión se justificó con las normas sustanciales vigentes, así como de los precedentes jurisprudenciales aplicables a este tipo de acciones.”

¹ Aclaración del juzgado



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL SAN LUIS – TOLIMA

De acuerdo con lo anterior, no encuentra este Despacho fundamento para que no se proceda al registro de la sentencia, máxime cuando no se trata de un predio baldío.

Igualmente, anéxese la presente providencia, el link de la sentencia, del auto de aclaración, así como también las decisiones Constitucionales tanto del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima, como del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué Sala Civil Familia, los cuales analizaron el fallo proferido por este Juzgado.

Por lo antes expuesto se dispone:

PRIMERO: Negar la rectificación de lindero solicitada por la Señora Deisi Castañeda por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: Librar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Guamo Tolima, **insistiendo en el registro de la sentencia** por las razones expuestas en esta providencia.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

CAROLINA ANDREA ANGARITA IBARBUEN

Firmado Por:

Carolina Andrea Angarita Ibarbuen

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

San Luis - Tolima

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: **355e108cc9ff07b0ad51f2af36fd059f8f2961a530882adf4978dd6f05df7e6**

Documento generado en 17/04/2024 12:38:52 p. m.

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