

**TEMA: SERVIDUMBRE, IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO** - obligación de que las demandas que se refieran a inmuebles especifiquen su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen / **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** - se deberá citar a las personas que tengan derechos reales sobre los predios dominante y sirviente, de acuerdo con el certificado del registrador de instrumentos públicos que se acompañará a la demanda. /

**TESIS:** "(...) Luego de transcribir los artículos 83 del C. General del Proceso y 76 del C. de Procedimiento Civil, indicó que 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". (...) El certificado del registrador, siguiendo a la Corte, tiene como finalidad: (i) atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria. ii) Determinar quién es el propietario actual e informar sobre los titulares inscritos de derechos reales para estructurar el extremo pasivo de la demanda y respetarles el debido proceso y el derecho de defensa, citándolos perentoriamente al juicio. (iii) 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. (iv). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico, (v) Es un documento público que puede dar fe del registro de la propiedad, de las mutaciones del derecho allí contenido. (...) Con todo, encuentra el Tribunal que en los anexos de la demanda existe suficiente prueba que permitía realizar la inspección judicial, la que se omitió realizar sólo por la nomenclatura. Esa documentación, según el expediente digital no fue anexada al documento contentivo de la comisión, y hace referencia a la ubicación, identificación, características del bien, por lo que de conformidad con los prolegómenos jurisprudenciales transcritos se cumplía con creces tan trascendental requisitoria."

M.P.: JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO.

FECHA: 03/09/2021.

PROVIDENCIA: SENTENCIA.

<b>Proceso</b>	<b>Servidumbre</b>
<b>Demandante</b>	<b>Empresas Públicas de Medellín</b>
<b>Demando</b>	<b>Herederos indeterminados de Jorge René Arango Tamayo</b>
<b>procedencia</b>	<b>Juzgado Civil del Circuito Oral de Medellín</b>
<b>Radicado</b>	<b>05001 31 03 006 2019-00347-01</b>
<b>Instancia</b>	<b>Segunda</b>
<b>Ponente</b>	<b>Juan Carlos Sosa Londoño</b>
<b>Asunto</b>	<b>Sentencia No. 20</b>
<b>Decisión</b>	<b>Revoca.</b>
<b>Tema</b>	<b>Identificación del predio.</b>
	<p><b>Jurisprudencia aplicable a todo proceso que verse sobre bienes raíces.</b></p> <p>SC2351-2019 “Y en otro segmento, evocó, ese mismo fallo: «(...) queda al abrigo de cualquier duda que para hablar de identidad del fundo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno (...) basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales. No es posible, en efecto, confundir deslinde y amojonamiento con la reivindicación. La cuestión de límites no es problema entre reivindicante y poseedor, sino que se proyecta, como es obvio, sobre los dueños de los predios vecinos” (Cas. 11 de junio de 1965) SC</p> <p>SC3271-2020 “En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, “(...) `no es de rigor [puntualizar] (..) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [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, etc (...)”</p> <p>.....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”.</p>

Luego de transcribir los artículos 83 del C. General del Proceso y 76 del C. de Procedimiento Civil, indicó que 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*".

5. En el proceso de servidumbre, de conformidad con el artículo 376 del Código General del Proceso, se deberá citar a las personas que tengan derechos reales sobre los predios dominante y sirviente, de acuerdo con el certificado del registrador de instrumentos públicos que se acompañará a la demanda. Igualmente se deberá acompañar el dictamen sobre la constitución, variación o extinción de la servidumbre.

El certificado del registrador, siguiendo a la Corte, tiene como finalidad:

(i) atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria.

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

(iii) 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.

(iv). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico,

(v) Es un documento público que puede dar fe del registro de la propiedad, de las mutaciones del derecho allí contenido ...Con todo, encuentra el Tribunal que en los anexos de la demanda existe suficiente prueba que permitía realizar la inspección judicial, la que se omitió

	realizar sólo por la nomenclatura. Esa documentación, según el expediente digital no fue anexada al documento contentivo de la comisión, y hace referencia a la ubicación, identificación, características del bien, por lo que de conformidad con los prolegómenos jurisprudenciales transcritos se cumplía con creces tan trascendental requisitoria.
--	---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN**  
**2021- 011**

**SALA CUARTA CIVIL DE DECISION**

**Medellín, tres (3) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)**

Se decide por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación que interpusiera el apoderado judicial de Empresas Públicas de Medellín frente a la sentencia anticipada que data del 18 de enero de 2021 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso de imposición de servidumbre que promoviera en contra de herederos indeterminados de Jorge René Arango Tamayo.

**I. ANTECEDENTES**

1. Empresas Públicas de Medellín E.S.P, a través de apoderada judicial promovió proceso de imposición de servidumbre de alcantarillado en contra de la sucesión y herederos indeterminados del señor Jorge René Arango Tamayo, sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-83667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, predio ubicado en el municipio de La Estrella, servidumbre que se pretendía recayera sobre una faja de

terreno que cuenta con un área de 16.09 metros cuadrados, así como autorización para realizar construcciones, remover cultivos u obstáculos, tala de árboles, transitar libremente, entre otras actividades, con el fin de construir, hacer mantenimiento, reparaciones, y demás trabajos necesarios con relación a la servidumbre pretendida, y en consecuencia, se le prohibiera a la parte demandada realizar cualquier acto que entorpeciera u obstaculizara el derecho real de servidumbre. Igualmente, que se fijara el valor de la indemnización y ordenara la inscripción en el folio real.

**2.** Los fundamentos fácticos de la demanda se compendian así:

**a)** Empresas Públicas de Medellín E.S.P, presentó ante el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el plan de saneamiento y manejo de vertimientos para el río Medellín, cuyo propósito es reducir la carga contaminante, plan aprobado Resolución 00056 del 2 de febrero del 2006-

**b)** Jorge René Arango Tamayo, fallecido, en vida adquirió el bien que soportaría la servidumbre mediante compraventa que hizo a la sociedad Sandri de Colombia Ltda., contenida en el acto escriturario 4069 del 19 de septiembre del 2001 de la Notaría 2ª de Bogotá.

**c)** Mediante informe de avalúo expedido por Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria, se realizó la estimación de la compensación a reconocer por la imposición de la servidumbre, en la suma de \$ 5.243.806,00

d) Intentada la oferta para la constitución de la servidumbre por el mencionado valor, mediante oficio 20180130115443 del 05 de septiembre del año 201, no fue posible identificar a los herederos determinados del propietarios inscrito, por lo que la oferta fue publicada y ante la no comparecencia de persona alguna, se hace necesario el adelantamiento del trámite procesal de imposición de servidumbre.

3. Luego de superado conflicto de competencia, la demanda fue inadmitida para que se acreditara el fallecimiento del propietario del bien, dirigiera la demanda contra la sucesión de este, manifestar bajo la gravedad de juramento que ni se conoce ningún heredero determinado y solicitar el emplazamiento de los determinados.

Lo anterior motivó que se presentara reforma de la demanda señalando como DEMANDADOS a:

*“✓ SUCESION DEL SEÑOR JORGE RENE ARANGO TAMAYO quien se identificado con la cédula 2860135, quien falleció el día 21 de febrero de 2018. Se adjunta Registro Civil de Defunción de la Notaria 26 del círculo de Bogotá D.C.*

*✓ HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR JORGE RENE ARANGO TAMAYO. De conformidad con lo establecido en el parágrafo primero del artículo 82 del Código General del Proceso, manifiesto que desconocemos el domicilio o el lugar para recibir notificaciones personales de los herederos indeterminados del señor JORGE RENE ARANGO TAMAYO, razón por la cual solicito al despacho ordenar el emplazamiento según lo*

*preceptuado en el párrafo primero del artículo 82, 87 y el 108 del Código General del Proceso toda vez que se trata de personadas indeterminadas y desconocemos su ubicación para notificación”.*

En esos mismos términos, *“sucesión y herederos indeterminados”* se admitió la demanda y se decretó la inscripción en el folio real.

4. La demandada solicitó que se hiciera entrega anticipada del predio, y por ello para la inspección judicial se comisionó al juzgado Promiscuo Municipal de La Estrella (Antioquia), habiéndose librado el despacho comisorio en el que se dijo que *“...según lo informa la parte demandante”* la dirección del inmueble es carrera 50 # 97B-58 del municipio de La Estrella.

5. Llegado el día, el despacho comisionado *“...levantó el acta de la diligencia realizada sobre el predio que la parte actora indica en la demanda como presunto predio sirviente de la servidumbre, (y referido en el despacho comisorio correspondiente), en la cual se deja constancia escrita y fotográfica, de que el predio mencionado por la parte actora no coincide con la dirección suministrada como del inmueble objeto de la servidumbre, declarando así el acto cerrado, y dispuso la devolución del despacho comisorio a este juzgado (comitente).”*

## **II. SENTENCIA APELADA**

En providencia del 18 de enero de 2021 el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad negó las pretensiones de la demanda por

considerar que por la falta de identidad del bien objeto de la servidumbre pretendida, se presenta una falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva en las partes intervinientes, en relación con el objeto de litigio; y que ello permite dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 278 del C.G. de P., para emitir sentencia desestimatoria de las pretensiones de la demanda, de manera anticipada, de manera escrita. Encontró que, con fundamento en el acta levantada por el despacho comisionado, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Estrella – Antioquia,

“...se verificó que la nomenclatura del bien donde llegaron, no corresponde a la registrada en el despacho comisorio como del inmueble objeto del proceso; pues en el despacho comisorio se indica: “**Carrera 50 número 97 B sur 58**”, pero al desplazarse al sitio se encontró como nomenclatura: “**Carrera 50 número 97 A sur 58**”.

“**El juzgado comisionado** incluso dejó constancia fotográfica, donde se observa que dicha dirección tiene como indicaciones adicionales: “**interior 101 y 102**”, por lo que se consignó en el acta que: “...*al no haber identidad plena y única entre el bien objeto de la inspección y el inmueble puesto a la vista, la misma no es factible llevarla a cabo por no concordar en su dirección, por lo que se declara cerrada la audiencia y se ordena la devolución de las diligencias al comitente...*”.

Encuentra esta agencia judicial comitente, que fue lógico y procesalmente prudente el actuar del juzgado comisionado; pues lo que la parte accionante manifiesta ser solamente “...un error en una letra...”, conlleva ineludiblemente a que NO haya una plena identidad entre lo indicado en la demanda, que dio base a la información del despacho comisorio librado para la diligencia de inspección judicial, pretendido como objeto del litigio, y lo puesto a la vista del juzgado comisionado en el momento de dicha diligencia, para efectos de identificar (clara e inequívocamente) el predio objeto de la misma, y que tendría la reclamada calidad de predio sirviente de la servidumbre.

“Pero además de lo referido, la falta de adecuada identificación del predio materia de la servidumbre, no se trata de solo del problema “...de una letra...” en la indicación de la nomenclatura que tendría el presunto predio sirviente; sino que adicionalmente se observa del acta de la diligencia de inspección judicial, que la nomenclatura del predio observado tiene una referencia expresa a los “...interiores 101 y 102...” del mismo, de lo cual claramente se puede concluir, que dicho predio tiene por lo menos una segregación física interna en dos (2) secciones separadas, que también pueden ser del orden jurídico (dos predios legalmente diferentes), circunstancias estas sobre las cuales ninguna referencia hizo la parte actora en la demanda (y por ende



este juzgado NO pudo conocer ni especificar en el despacho comisorio), ni en el escrito con el cual pretende aclarar las incongruencias en la dirección del presunto predio sirviente, cuando se le requirió para ello con ocasión de lo indicado en el acta de la inspección judicial.

“Y es que se reitera, es necesario tener absolutamente en claro, no solo la nomenclatura (identidad) del bien, sino además las condiciones físicas del mismo, para poder determinar, con los medios de prueba del 9 plenario, y en especial en la diligencia de inspección judicial respectiva, que es obligatoria y necesaria en este tipo de proceso, en cual de dichas áreas físicas (y posiblemente jurídicas), está ubicada la servidumbre de la cual se trata el litigio, y poder tomar cualquier determinación de fondo frente a la misma.

Adicionalmente, encuentra esta agencia judicial, de la revisión de los documentos aportados por la parte actora en la demanda, como medios de prueba para fundamentar sus pretensiones, y más específicamente de la copia de la citación a la presunta parte accionada para la entrega de la oferta de compensación por la imposición de la servidumbre, dentro del trámite en el cual se expide la resolución 20180130115443 el 05 de septiembre del año 2018 (visible a folios 7 y 8 del expediente físico), que DESDE DICHA RESOLUCION, también se presenta el mismo problema de la INADECUADA INDICACION DE LA NOMENCLATURA del presunto predio sirviente, y TAMPOCO SE HACE REFERENCIA ALGUNA (en dicha copia de la citación para entrega de la oferta donde aparece mencionada la resolución en cita), QUE DICHO PREDIO TENGA LOS “INTERIORES 101 Y 102”, a que se hace mención por el juzgado comisionado se encontraron en la dirección del inmueble al que fueron cuando se intentó adelantar la diligencia de inspección judicial sobre el predio supuestamente sirviente.

“Esto significa, que desde el acto administrativo mediante el cual se habría fijado la necesidad de la servidumbre objeto del presente litigio (Resolución 20180130115443 de septiembre 5 de 2018), donde además también se hace oferta del estimativo de la indemnización, y la cual obra a folio 8, sino que parte de su contenido se desprende de la citación antes referida, NO se hizo una adecuada identificación del presunto predio sirviente; circunstancia que también se presenta en este litigio desde la demanda, y que se evidencia claramente con lo ocurrido en el intento de inspección judicial, según el acta ya referida.

Situaciones estas que dejan como resultado, que este despacho no pueda obviar esa falta de plena identidad del predio sobre el que se pretende recaiga la servidumbre, y objeto de esta acción, y que se pretenda continuar con el trámite procesal, subsanando un supuesto “error” en un numero de una nomenclatura, como si fuera esa única falencia, o como si fuere poco relevante.

Máxime que desde antes de radicarse la demanda, la entidad pública tiene la misma dirección (errada) de ubicación del predio en la Resolución número 20180130115443 de septiembre 5 de 2018, y que en la misma tampoco se hace la distinción sobre la ubicación de la servidumbre en alguno de los “interiores 101 y 102” del predio; y esos 10 yerros de supuestamente menor calado, en opinión de este juzgado, inciden de manera directa, de una parte con el deber legal que le asiste a la parte accionante de indicar de manera

clara y adecuada el bien objeto de la servidumbre (lo cual no se cumplió); y con derechos de raigambre constitucional que le asisten a las parte accionada, pues si se aceptara que es “...solo un error...” en un número o letra de la nomenclatura del bien, que viene incluso desde el acto administrativo, se estaría, por lo menos, limitando el derecho de defensa de la parte accionada, no solo frente al acto administrativo que inadecuadamente habría expedido **Empresas Públicas de Medellín E.S.P (sobre la ubicación e identidad del bien)**, sino además dentro de este proceso, dado el tipo de oposición que se le permite plantear en este tipo específico de litigio.

En ese orden de ideas, estima esta agencia judicial que, si bien **las Empresas Públicas de Medellín E.S.P**, por su objeto legal, están autorizadas a solicitar la imposición, variación e incluso extinción de una servidumbre, en los inmuebles en los cuales se requiera, o la autorización para el pago de la compensación respectiva por ello al titular(es) del predio sirviente; para el caso en concreto, no está legitimada en la causa por activa para solicitar aspectos relacionados con una presunta servidumbre, ya que su petición está dirigida sobre un inmueble que no se identifica de manera clara, específica y adecuadamente, y por tanto podría estar referido incluso a un bien totalmente **distinto** al que debe soportar la servidumbre solicitada.

Y en ese mismo sentido, si ni siquiera está claro cuál es el bien inmueble objeto de la servidumbre, y esa indeterminación no se puede esclarecer dentro del plenario con los medios de prueba aportados, y con la diligencia de inspección obligatoria en el litigio, por las razones antes enunciadas; resulta igualmente imposible establecer que los hasta ahora demandados, **sucesión y herederos indeterminados del señor Jorge Rene Arango Tamayo**, serían llamados a ser parte de la acción; pues, se reitera, al desconocerse si el predio presuntamente sirviente, es el mencionado en la demanda, alguno de los referidos en el acta de la inspección judicial que llevo a cabo el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Estrella – Antioquia**, u otro predio completamente distinto, tampoco es posible determinar inequívocamente si los accionados tendrían la calidad de titular(es) sobre dicho predio supuestamente sirviente, y si por lo tanto estarían llamado(s) o no a hacer frente a las pretensiones de la demanda, o a ser sujetos a las consecuencias de la sentencia, y por ende, en estas circunstancias, se avizora una falta de legitimación en la causa por pasiva frente a la parte hasta ahora accionada.”

### III. LA APELACION

Inconforme con la decisión fue recurrida por la apoderada de la parte demandante quien formuló los reproches indicando que en ninguna parte de las pretensiones existe error.

“Cuando el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Estrella – Antioquia, el día 24 de noviembre del año 2020, levantó el acta de la diligencia realizada

sobre el predio que la parte actora indica en la demanda como sirviente de la servidumbre en el cual se dejó constancia escrita y fotográfica, de que el predio mencionado por la parte actora no coincide con la dirección suministrada como del inmueble objeto de la servidumbre, lo hace es frente a la nomenclatura que se señala en la demanda para la notificación porque efectivamente nos ubicamos el predio y el mismo demandado representante legal de la empresa SANDRI estuvo en la diligencia y participó.

Porque como se señala en el mismo comisorio que al desplazarse al sitio se encontró como nomenclatura: “Carrera 50 número 97 A sur 58”, el juzgado comisionado incluso dejó constancia fotográfica, donde se observa que dicha dirección tiene como indicaciones adicionales: “interior 101 y 102”, por lo que se consignó en el acta que: “...al no haber identidad plena y única entre el bien objeto de la inspección y el inmueble puesto a la vista, la misma no es factible llevarla a cabo por no concordar en su dirección, por lo que se declara cerrada la audiencia y se ordena la devolución de las diligencias al comitente...”

Y tal como se expuso en el escrito con el cual se pretendió aclarar la situación, la nomenclatura para notificación en la que se precisa la nomenclatura del predio presenta un error, toda vez que se relacionó CARRERA 50 No. 97 B sur 58 de La estrella (Antioquia) cuando la dirección correcta es **CARRERA 50 No. 97 A sur 58 de La estrella (Antioquia), donde actualmente funciona la empresa Sandri de Colombia.** Como quedó en el acta de inspección judicial que devolvió el comisorio y por lo cual no fue posible que el despacho comisionado entregara el predio.

El mismo señor GUILLERMO ROBLES SALGUERO cédula 19212614 celular 3108430419 Director Administrativo de la empresa Sandri de Colombia Ltda informó y precisó que la dirección es CARRERA 50 No. 97 A sur 58 de La estrella (Antioquia), y que corresponde al predio la objeto de proceso y donde se ubica a faja de terreno con un área de 16.09 m2 , estaba en un sitio diferente sobre la vía (casi una cuadra más hacia abajo), hoy día es parte CARRERA 50 No. 97 A sur 58 de La estrella (Antioquia), y si señala interior 1 y 2 es para separar dos empresas ubicadas en el mismo predio. Pero la matrícula y las coordenadas son las mismas.

El mismo señor GUILLERMO ROBLES SALGUERO cedula 19212614 celular 3108430419 Director Administrativo de la empresa Sandri de Colombia Ltda, confirmo al despacho y a mi persona la información de la dirección de predio como la los herederos determinados del señor Jorge Rene Arango aun no tienen la sucesión resuelta y aportó los nombre de Rosa Elena, Mara Soledad y Jorge Hernando Arango Mejia como herederos determinados, autorizando enviar la notificación de demanda al correo sandridecolombia@hotmail.com.”

En esta instancia cumplió con la carga de sustentar en términos similares a los expuestos ante el a quo.

### III. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. En sentencia SC2351 de 23 de agosto de 2019, Exp 41298-31-03-002-2012-00139-01, al tratar la identificación correcta del bien en los procesos de dominio y pertenencia, aplicable a los de servidumbre dijo:

“4.7. Con todo, auscultando la cuestión, en pos de dispensar justicia material, se responderá el fondo del asunto. En efecto, el ordenamiento en relación con los procesos de dominio y de pertenencia, siempre ha reclamado la identificación correcta del bien objeto de la acción, y si éste se halla contenido en uno de mayor extensión, los dos deben identificarse de conformidad los artículos 76, 497 núm. 10 del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy, en el canon 83 del C. G. del P., y en el núm. 9 del precepto 375 *ejúsdem*, demostrando la identidad de la parte y del todo, sea para reivindicar o usucapir.

La censura en la forma expuesta no prospera por cuanto si la recurrente consideraba que la demanda no satisfacía los requisitos debió formular la correspondiente excepción previa conforme al numeral 5 del art. 100 del C. G. del P., pero además, de acuerdo al parágrafo del art. 133, *ejúsdem*, por tratarse de una irregularidad procesal, la cuestión «(...) se tendrá [n] por subsanada si no se impugna[n] oportunamente por los mecanismos que éste código establece», todo parejamente en consonancia con los principios del enjuiciamiento civil precedente.

De tal modo que el indicado motivo de carencia de presupuesto procesal, no da lugar a su reconocimiento en casación, por cuanto se halla subsanado, y la ahora impugnante nada disputó al respecto, habiendo tenido la oportunidad de hacerlo; no obstante, sus múltiples intervenciones desde la contestación de ese libelo.

Ahora, el punto atacado, desde el punto de vista material, sí constituye uno de los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción de dominio. Recientemente la Sala realizó un compendio de esa doctrina con vigor centenario, mostrando décadas de consistente línea jurisprudencial de la Sala, en la sentencia SC211-2017<sup>1</sup> en el caso la Buitrera de Cali, memorado lo relevante de esa decantada doctrina probable: «(...) *deben estar presentes para la prosperidad de la acción reivindicatoria, (...) a) Derecho de dominio del demandante; b) Posesión material del demandado. c) Identidad entre la cosa pretendida y la poseída por el reo y, d) Cosa singular o cuota determinada de cosa singular (...)*».

Y en otro segmento, evocó, ese mismo fallo: «(...) *queda al abrigo de cualquier duda que para hablar de identidad del fundo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno (...) basta que razonablemente se trate del mismo predio según sus características fundamentales. No es posible, en efecto, confundir deslinde y amojonamiento con la reivindicación. La cuestión de límites no es problema entre reivindicante y poseedor, sino que se proyecta, como es obvio, sobre los dueños de los predios vecinos*» (Cas. 11 de junio de 1965)».

Hasta en una de sus notas de pie de página recapituló<sup>2</sup>, para luego puntualizar: «(...) *singularidad de la cosa reivindicada (...) apunta a que la*

---

<sup>1</sup> CSJ. Casación del 20 de enero del 2017, radicado 76001-31-03005-2005-00124-01, declarativo de Hugo García Velásquez y Luis Enrique Dinás Zape contra María de Jesús Jiménez de López.

<sup>2</sup> CSJ. Civil, Sentencia de 5 de septiembre de 1985, G.J. CLXXX, tomo 2419, p. 390 A 403. En el mismo sentido hállase otra importante providencia del 13 de octubre de 2011, expediente 00530. Es el aspecto objetivo de los elementos axiológicos, el formado por la singularidad y la identidad de la cosa reivindicada, refiriendo la primera a la especie o cuerpo cierto; y por la segunda, esto es, la identidad, asentó: que la cosa reclamada sea «(...) *una misma, sea en todo o en parte, tanto aquella respecto de la cual el demandante alega dominio, como la que posee materialmente el demandado a quien aquél le reclama la restitución*». Por tanto, se excluyen, «(...) *las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados (...) la identidad, simplemente llama a constatar la coincidencia entre todo o parte del bien cuya restitución reclama el demandante en su condición de dueño, con el que efectivamente posee el demandado; y si apenas resulta afectada en esa correlación una porción del*

*pretensión recaiga sobre una cosa particular, o una cuota determinada proindiviso de ella, puesto que la reivindicación es una acción de defensa de la propiedad, que supone, como objeto, un bien individualmente determinado, requerimiento que por ende se colma singularizándolo objetivamente, en forma que no sea dable confundirlo con otro (...)»<sup>3</sup>.*

El caso citado, dada la intensidad del debate, halló también un precedente de 1923 donde ya la Sala había expuesto: «*La determinación de la finca raíz que se reivindica no puede hacerse sino por el señalamiento de sus linderos; y cuando ella hace parte de un globo mayor de tierra cuyos linderos se expresan, no basta decir que la primera está comprendida dentro de los límites de la segunda, sino que es preciso determinarla señalándole delimitación especial*»<sup>4</sup>.

Añadió, la exigencia fue reiterada en forma puntual en 1924: «*La Corte tiene establecida la doctrina de que quien intenta reivindicar una finca raíz, debe determinarla con sus linderos, y no le basta indicar que ella está comprendida en otra o que hace parte integrante de esta*»<sup>5</sup>.

En 1925, complementó: «*Es doctrina constante de la Corte, que no tiene valor probatorio una escritura pública de transmisión del dominio de un inmueble (finca raíz) si no está singularizado por medio de los correspondientes linderos*»<sup>6</sup>.

**4.** En sentencia del 7 de septiembre del año anterior SC3271, Rdo. 50689-31-89-001-2004-00044-01, reiteró que:

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, *per sé*, óbice para desestimar la usucapión pretendida

Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian «*(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidos y linderos prestablecidos que se hayan incluido*

---

*mismo, simplemente se impone aplicar lo dispuesto en el artículo 305 del C. de P. C., según el cual “si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último”. Reiteración de la Sentencia de 25 de noviembre de 2002, expediente N° 7698”. Recientemente se ha reiterado en las providencias; 26 de abril de 1994, del 3 de octubre de 2003, expediente 6833; 19 de octubre de 2009, 15 de julio de 2014, SC9166-2014; 3 de octubre del 2014, 27 de agosto de 2015, entre muchas otras. Otras providencias de esta Sala que han insistido sobre la necesidad de demostrar los elementos fundantes de la acción reivindicatoria son las siguientes: CSJ. SC 12 ago. 1997, rad. 4546, CSJ SC 12 dic. 2003, rad. 5881 y CSJ SC3493-2014, rad. 2007 00120 01.*

<sup>3</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 1º noviembre de 2005, expediente 00556.

<sup>4</sup> CSJ. Civil Casación del 30 de junio de 1923 (XXX, 114, 2ª).

<sup>5</sup> CSJ. Civil, Casación del 3 de julio de 1924 (XXXI, 54, 3ª).

<sup>6</sup> CSJ., Civil, Casación del 22 de abril de 1925 (XXXI, 297, 2ª).

*en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, 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 (..)"<sup>27</sup>.*

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, "(...) `no es de rigor [puntualizar] (..) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [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, etc (...)"<sup>28</sup>

Cuando el art. 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"<sup>29</sup>, . 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 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"<sup>30</sup>.

Luego de transcribir los artículos 83 del C. General del Proceso y 76 del C. de Procedimiento Civil, indicó que 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".

**5.** En el proceso de servidumbre, de conformidad con el artículo 376 del Código General del Proceso, se deberá citar a las personas que tengan derechos reales sobre los predios

---

<sup>27</sup> CSJ SC3811-2015

<sup>28</sup> CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.

<sup>29</sup> RAE, Diccionario esencial de la lengua española. 22 ed. Madrid: Espasa, 2006, p. 50

<sup>30</sup> Ley 105 de 1931 art. 222, Título II.

dominante y sirviente, de acuerdo con el certificado del registrador de instrumentos públicos que se acompañará a la demanda. Igualmente se deberá acompañar el dictamen sobre la constitución, variación o extinción de la servidumbre.

El certificado del registrador, siguiendo a la Corte, tiene como finalidad:

(i) atestar la existencia del predio por parte del funcionario del registro de la propiedad inmobiliaria.

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

(iii) 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.

(iv). Es medio probatorio para determinar si el predio existe realmente en el mundo jurídico,

(v) Es un documento público que puede dar fe del registro de la propiedad, de las mutaciones del derecho allí contenido

**6.** En la demanda que da inicio al proceso se dijo que: *“El señor JORGE RENE ARANGO TAMAYO, adquirió el bien inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria 001-83667 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur; y cedula*



*catastral No. 3802001305001600005000000000 Escritura pública 4069 de 19 de septiembre de 2001 de la Notaria 02 de Bogotá de la empresa SANDRI DE COLOMBIA LTDA” (hecho sexto)*

*También se describió así el predio sirviente: “Casa de campo y finca de verano, situada en el paraje la Tablaza, Municipio de La Estrella (Antioquia), incluyendo el edificio de dos plantas donde funcionan las instalaciones de la empresa Sandri de Colombia ltda, determinado por los siguientes linderos: POR EL FRENTE con la carretera que de Medellín, gira para Caldas; POR EL NORTE, con terrenos que fueron de Jose Domingo del Valle y después de Teodoxis Vélez; POR EL ORIENTE, con la carrilera del ferrocarril de Amagá (Hoy Ferrocarriles Nacionales); POR EL SUR, con propiedad de la señora Leonilda (Leny) Pinilla de Vargas, conocida con el nombre de Villa Leny.”*

En ninguna parte de la demanda se mencionó la dirección de inmueble, sólo en el acápite de notificaciones y para esos efectos, a pesar, se recuerda de que la demanda se dirigía, por exigencia del juez “contra la sucesión de Jorge René Arango Tamayo y sus herederos indeterminados”, y se solicitó el emplazamiento, se dijo en la parte correspondiente a las notificaciones; “SUCESION DE SEÑOR JORGE RENE ARANGO TAMAYO, se solicitó notificar en el predio ubicado en la carrera 50 No. 97 A sur 58. Interior 1 y 2. La estrella (Antioquia) donde funciona la empresa Sandri de Colombia Ltda. Email: sandridecolombia@hotmail.com”.

El 28 de noviembre se presentó escrito solicitando el decreto de inspección judicial, y en ese memorial tampoco se indicó dirección alguna. (fl. 121 exp. físico.) Mediante auto del 3 de diciembre de

2019 se decretó la diligencia y se dispuso la comisión respectiva, y es aquí donde el juzgado despacho dijo que esa era la dirección del inmueble, nomenclatura que fue incluida en el despacho comisorio.

La apoderada del ente demandante dirige escrito al juzgado comisionado, expresando que remite el despacho comisorio para la diligencia, y dice, por primera vez en el proceso que el inmueble se encuentra ubicado en esa dirección, pero se itera, es dirección que no aparece en el texto del libelo demandatorio.

7. Con todo, encuentra el Tribunal que en los anexos de la demanda existe suficiente prueba que permitía realizar la inspección judicial, la que se omitió realizar sólo por la nomenclatura. Esa documentación, según el expediente digital no fue anexada al documento contentivo de la comisión, y hace referencia a la ubicación, identificación, características del bien, por lo que de conformidad con los prolegómenos jurisprudenciales transcritos se cumplía con creces tan trascendental requisitoria. Hela aquí:

(i) Certificado de registro.

(ii) escritura pública de adquisición del propietario inscrito, de donde la empresa actora extrajo la descripción del inmueble.

(iii) Certificado de plano catastral (folio digital 25 y 26, del expediente digital, fl. 1 al 24).

(iv) Acta de reunión con propietario y otro que indica que se llevó a cabo en la Empresa Sandri, atendida por Nancy Liliana Morales

Rave, secretaria, el 25 de septiembre de 2018. En ella se dijo que la empleada informaría a Guillermo Robles lo tratado en la reunión y le entregaría los documentos de la oferta. Adquirió además el compromiso de recibir llamada de Guillermo Robles.

(v) Certificado 81411 del 22 de febrero de 2017 (página 3 de 4) que contiene el informe gráfico con imagen del predio. (fl. 39)

(vi) Planos con diseños detallados, necesarios para la construcción a que alude la servidumbre, con identificación catastral (13710169). En el aparecen las bodegas de Sandri de Colombia Ltda. (fl. 41)

(vii) Planos con el ramal principal interceptor por donde pasaría la servidumbre (fl. 42)

(viii) fotografía del predio (folio 28, expediente físico. Digital fl. 6)

(ix) Avalúo de la Corporación de Avalúos, fl. 29 exp. físico, fl. 7 y sgtes. expediente digital) resultante de la visita realizada el 4 de abril de 2018. En el acápite 7.3 aparece la ubicación del predio (fl. 46 Exp. Físico, digital 24) y en el 16.1. registro fotográfico. (fl. 57 físico, digital 35)

Esas piezas procesales debieron acompañar el despacho comisorio, pero encuentra la Sala que el a quo desvió el análisis a lo sucedido antes de la presentación de la demanda, concretamente lo relativo al trámite administrativo de oferta y comunicación de la misma, pero de la existencia o no de irregularidad en esa actuación no, puede en modo alguno, como

lo entendió el a quo, aducir como lo hizo, que existe falta de identidad del pretendido predio sirviente.

Finalmente, se llama la atención al a quo frente a la posible existencia de herederos determinados de los propietarios inscritos, pues al formular los reparos contra la decisión impugnada la apoderada del ente demandante señaló que el representante legal de la empresa que funciona el día de la diligencia frustrada de inspección judicial dio a conocer el nombre de varios de ellos.

8. En conclusión, se revocará la sentencia proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín el pasado 18 de enero de 2021, y en su lugar se dispondrá que se continúe el trámite del proceso.

## V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la **SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia de fecha, origen y naturaleza ya relacionada, y en su lugar se dispone la continuación del proceso.

Se precisa que la presente providencia fue discutida y aprobada en sesión virtual nro 36 de la fecha por todos sus integrantes, la misma solo contiene la firma digital de quienes la conforman, atendiendo las directrices trazadas por el Consejo Superior de la Judicatura ante la emergencia presentada por el Covid19.

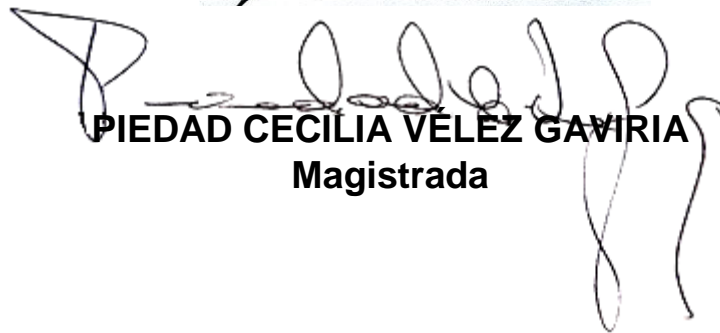
**NOTIFÍQUESE**



**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**  
Magistrado



**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**  
Magistrado



**PIEDAD CECILIA VELEZ GAVIRIA**  
Magistrada