



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

**Fecha:** 30 de junio de 2020

**Asunto:** Verbal N° 2015 – 1001

**Sentencia Primera Instancia**

De conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 373 del C.G.P. y lo anunciado en audiencia de fecha 4 de marzo de 2020.

**1. Síntesis de la demanda y las contestaciones: Art. 280 Inc. 3 C.G.P.**

**1.1.- Demanda:**

Carlos Julio Bacca Amaya y Gladys Rocío Jiménez Quiñónez, presentaron demanda para que se declare nulidad de las escrituras públicas No. 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013 y la No. 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008, teniendo en cuenta que:

- Son propietarios del predio loma tres acorde la escritura No. 1975 del 18 de octubre de 1995, están amparados en tradición documentada en más de 80 años.
- Por las citadas escrituras han visto afectada su posesión, teniendo en cuenta la invasión al predio de los accionantes, obtención de los demandados de autorizaciones y permisos urbanístico, todo a partir de registros espurios y autorizaciones administrativas ilegales.
- La ambigüedad de los linderos citados en las mencionadas escrituras y omisión por parte de los notarios de la exigencia de lo dispuesto en el artículo 99 del Decreto Ley 960 de 1970 y Ley 15979 de 2012 han permitido la invasión del inmueble de los demandantes.
- A partir de las escrituras se han realizado tradiciones espurias, que han permitido que los accionantes hayan perdido la posesión de sus predios. Los actos contra la posesión, han sido: alterar los mojones; iniciar obras, cerramientos, acometer construcciones y desarrollos urbanísticos amparados en autorizaciones espurias.
- Con las escrituras alteran la historia registral y catastral del inmueble los Trapiches, dado que la cadena de desenglobes y reloteos ilegales, fue utilizada para invadir el citado predio, induciendo en error a los jueces y autoridades administrativas, perdiéndose la dimensión del inmueble original. No se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 99 del Decreto 960 de 1970 refrendado por el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, en tanto no se realiza la venta y segregación cumpliendo con la determinación e individualización, es decir venden el predio Los Trapiches sin indicar el área restante que debe ser expresada por el sistema métrico decimal, como lo indicó la Superintendencia de Notariado y Registro en la circular 1100.
- Cayetano Morelli Lázaro propietario del predio los trapiches ubicado en Villa del Rosario, por su influjo y dominio parroquial sobre autoridades administrativas extendió su predio desbordando las fronteras municipales y se superpuso sobre el predio Loma Tres de propiedad de los demandantes,



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- teniendo en cuenta la indeterminación y ambigüedad de sus linderos, y que estos no estaban atados o vinculados a puntos arcifinios u obra del hombre que permitiera la fijación de una superficie y áreas seguras.
- El señor Lázaro realizó venta de cosa ajena a Eco Constructora de Oriente Limitada, intento cambio de linderos entre los municipios de Cúcuta y Villa del Rosario mediante acción de tutela y sucesivas acciones de IGAC, lo cual fue corregido con la Resolución No. 54-000-0023-2010.
  - Eco Constructora de Oriente Ltda, ocupa ilegalmente el predio Loma Tres con el proyecto Conjunto Residencial Condominio Campestre Monte Horeb – Propiedad Horizontal, que se encuentra en la ciudad de San José de Cúcuta, pero que utiliza autorizaciones de los municipios Villa del Rosario y Los Patios.
  - No se logra determinar la dimensión del predio los Trapiches, en la escritura 5577 se señalan 2404.51 hectáreas.

Hechos específicos respecto de la escritura No. 5577 de 28 de agosto de 2013 de la Notaria Segunda:

- Incumplimiento del numeral 4 del artículo 5, artículo 6 y 8 de la Ley 675 de 2001.
- En la cláusula primera se indicó que se aporta licencia de urbanismo, plano de localización y desenglobe concedido por la Oficina de Planeación Municipal de Villa del Rosario, pese a ser conocedores que el proyecto Monte Horeb está situado en la ciudad de Cúcuta, teniéndose en cuenta que participaron en el proceso policivo adelantado por el inspector de policía de control urbano de la ciudad de Cúcuta, quien ordenó el cierre de la obra y su demolición, por no tener licencias expedidas por la autoridad donde se encuentra ubicado el inmueble (Cúcuta), decisión confirmada por la Alcaldía de Cúcuta el 24 de enero de 2013.
- Con la autorización de la citada escritura se agravia la Ley por no haberse aportado los anexos planos, licencias, localización y linderos de la oficina de planeación Municipal de Cúcuta ya que es una entidad territorialmente distinta al municipio de Villa del Rosario la cual no era competente para expedirlos por la ubicación del predio, como que dilucidado por el IGAC y la Alcaldía de Cúcuta.
- Acorde lo dispuesto en el Decreto 1469 del 30 de abril de 2009, las Licencias de construcción No. 0126 y la No. 0105-09 No. 0253 del 20 de octubre de 2009 otorgadas para desarrollar obras de urbanismo carecían de vigencia.
- Hubo violación de normas fiscales y se produjo un desmembramiento territorial del Municipio de San José de Cúcuta.
- Se hicieron zonas de cesión al Municipio de Villa del Rosario, omitiéndose estas pertenecen a la ciudad de Cúcuta.
- La ligereza del Notario que autorizó la referida escritura llevó al desmedro territorial de Cúcuta, ya que las unidades de vivienda que constituyen el Condominio Monte Horeb son sujetos tributarios y pagan multas al Municipio de Villa del Rosario, en desmedro de la soberanía fiscal del Municipio de Cúcuta, máxime cuando tales funciones son del Concejo.
- Con la escritura resolvieron las disputas territoriales de los municipios de Cúcuta y Villa del Rosario, obviando el procedimiento dispuesto en el artículo 14 de la Ley 1447 de 2011, que determina la intervención de diferentes entidades y opinión de los ciudadanos, quedando reducido a la



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

manifestación unilateral y particular de los contratante autorizados por el Notario que logró colocar formalmente en Villa del Rosario lo que está ubicado y pertenece a la entidad política municipio de Cúcuta.

Hechos específicos respecto de la escritura pública No. 2610 del 11 de diciembre de 2008 de la Notaría primera de Cúcuta:

- A través de ventas y desglobes que realizara el señor Cayetano Morelli Lázaro propietario del predio Los Trapiches, ocupo parte del inmueble Loma Tres de propiedad de los demandantes, realizando apertura de nuevos folios de matrícula inmobiliaria.
- En la Resolución sancionatoria No. 54-000-0023-2010 se indicó que la poligonal o perimetral del predio del señor Morelli nunca se cerraba, el predio no se puede identificar topográficamente debido a lo subjetivo de los linderos señalados en la escritura 2049 de 1968.
- El IGAC indicó que:
  - Debido a la descripción subjetiva de los linderos indicados en la escritura 2610 de 2008, que se limita a mencionar distancias con sus colindantes sin describir puntos fijos que referencien medidas el predio no se puede identificar topográficamente. Catastralmente el terreno no figura inscrito a nombre del vendedor, y para la incorporación catastral se adulteraron documentos.
  - Aun cuando aparecen coordenadas estas no concuerdan con las del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el Departamento de Norte de Santander. Para el momento del desglobe efectuado mediante escritura 2610 de 2008 se describe el predio acorde la escritura 862 del 5 de junio de 1965, en la que los linderos si está amarrada a puntos accidentales geográficos.
- Por lo indicado, la escritura 2610 del 11 de diciembre de 2008 de la Notaría Primera de Cúcuta, está aquejada de nulidad absoluta por violar normas imperativas de derechos.
- En todos los actos hubo falsa tradición dado que ni Morelli Lázaro ni Eco Constructora de Oriente Ltda, son dueños, vicio insalvable, incluido el Conjunto Residencial Monte Horeb que se encuentra sobre puesto o traslapado en el predio Loma Tres.
- La escritura 2610 de 2008 de la que provienen las escrituras públicas No 7132 del 27 de octubre de 2014, 7438 de 8 de noviembre de 2014 de la Notaría segunda de Cúcuta, 5577 del 28 de agosto de 2013, contiene vicios insalvables, teniendo en cuenta que el IGAC mediante resolución 54-000-0023-2010 ordenó cancelar el registro catastral, por corresponder a terrenos que no figuran inscritos a nombre del vendedor y fruto de la adulteración de documentos.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- La escritura 2610 del 11 de diciembre de 2008 fuente originaria de sucesivos desenglobes viola el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, por lo que presenta vicios insalvables en tanto es fruto del fraude y el delito.
- Los notarios no pueden revocar sus propios actos, pero la justicia si, y conceder la reparación en aplicación del artículo 16 de la Ley 446 de 1998.

La parte demandante persigue como pretensiones las siguientes:

1. Declarar la nulidad absoluta de las escrituras No. 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013 y la No. 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008.
2. Se disponga la cancelación de las escrituras públicas No. 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013 y la No. 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008, de conformidad con el artículo 45 del Decreto Ley 960 de 1970.
3. Cancelar el registro en la matrícula 260-25602 de la escritura No. 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013.
4. Cancelar el registro en la matrícula 260-229656 de la escritura No. 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008.
5. Condenar a los demandados a pagar la suma de quinientos millones de pesos por perjuicios causados, dada la necesidad de contratar defensa judicial y administrativa de los predios, el pago de estudios técnicos, la contratación de expertos forenses y la imposibilidad de desarrollar proyectos urbanísticos sobre el inmueble, dada la suscripción de las escrituras públicas No. 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013 y la No. 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008, que acrecentaron la perturbación de la propiedad y despojo violento de que han sido víctimas los accionantes propietarios de la firma inmobiliaria Tonchalá.
6. Expedición de copias con destino a la Superintendencia de Notariado y Registro para el inicio de acciones disciplinarias contra los funcionarios notariales, y se dispongan las cancelaciones a que haya lugar.
7. Expedición de copias con destino a la Procuraduría General de la Nación, para que se inicien acciones disciplinarias contra los funcionarios públicos municipales de las ciudades de Cúcuta, Villa del Rosario y los Patios, Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Notarios que auspiciaron o colaboraron en la celebración de la escritura pública No. 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013 y la No. 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso | 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@ccendoj.ramajudicial.gov.co

8. Expedición de copias con destino a la Fiscalía General de la Nación para que se inicien las acciones penales correspondientes, contra funcionarios y particulares que realizaron, auspiciaron o colaboraron en el acto aquejado de nulidad.
9. Condenar en costas a los demandados.

**1.2.- Contestación:**

Álvaro Enrique Morelli Pérez a través de apoderado propuso como medios exceptivos:

- No ausencia de requisitos formales que invaliden el acto jurídico de compraventa.

Nelly Díaz Contreras a través de apoderado propuso como medios exceptivos:

- Poder Insuficiente para demandar.
- Falta de requisitos formales de la demanda.

Gustavo Visllasmil Quintero y Jaime Enrique González Marroquin a través de apoderada propusieron como medios exceptivos:

- La actuación notarial se ajustó a lo dispuesto en el Decreto Ley 960 de 1970.
- La identificación del lote responde a los lineamientos del artículo 31 del Decreto 960 de 1970.

Luis Miguel Morelli Navia a través de apoderado propuso como medios exceptivos:

- No ausencia de requisitos formales que invaliden el acto jurídico de compraventa.

Gustavo Vicente Realpe Castillo curador de los herederos indeterminados del fallecido Cayetano José Morelli Lázaro propuso como medios exceptivos:

- Nelly Díaz Contreras a través de apoderado propuso como medios exceptivos:
- La genérica si se desvirtúan las pretensiones incoadas.

Eco Constructora de Oriente LTDA a través de apoderado propuso como medios exceptivos:

- Prescripción extintiva ordinaria y extraordinaria.
- Falsa identidad entre el predio demandado y el de propiedad de Montevista Inversiones S.A.S.
- Abuso del derecho.

**2. - Calificación de la conducta procesal de las partes: Art. 280 Inc. 1 C.G.P.**

Revisadas las cargas y conductas procesales de las partes se evidencia que no se presentaron infracciones en los deberes de conducta de los sujetos procesales.

**3. – Consideraciones probatorias y jurídicas: Art. 280 Inc. 1 C.G.P.**

**3.1. Verificación de competencia temporal del artículo 121 del C.G.P.**

Señala el artículo 121 del C.G.P. que:



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

*Art. 121.- Duración del proceso. Salvo interrupción o suspensión del proceso por causa legal, no podrá transcurrir un lapso superior a un (1) año para dictar sentencia de primera o única instancia, contado a partir de la notificación de auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo a la parte demandada o ejecutada.*

(...)

*Excepcionalmente el juez o magistrado podrá prorrogar por una sola vez el término para resolver la instancia respectiva, hasta por seis (6) meses más, con explicación de la necesidad de hacerlo, mediante auto que no admite recurso”.*

- a) **Tránsito de legislación:** La última notificación de la pasiva se surtió el 4 de abril de 2017, cuando acudió el curador ad litem de los herederos indeterminados del señor Cayetano José Morelli Lazaro (fol. 375 C1 T-II).
- b) Aún cuando ha transcurrido un año desde dicha fecha, se debe tener en cuenta que la Corte Constitucional en sentencia C-443 de 2019 declaró inexecutable la expresión nula de pleno derecho del artículo 121 del Código General del Proceso.
- c) Que por la contingencia del COVID 19 los términos del artículo 121 C.G.P. se encuentran suspendidos mediante el Decreto 564 del 15 de abril de 2020, hasta 1 mes después del levantamiento de suspensión decretado por el Consejo Superior de la Judicatura.
- d) **Conclusión:** Se conserva aún la competencia respecto de la condición temporal establecida por el legislador en el artículo 121 del C.G.P., en tanto las partes no realizaron manifestación alguna de dicho término establecido en dicha norma y por tanto el mismo se prorrogó al no haber sido reclamado en tiempo, conforme lo dispone el artículo 16 del Código General del Proceso.

**3.2.- Problema jurídico:** Art. 30 Acuerdo PSAA16 – 10618.

**¿Determinar si las escrituras públicas No 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013 y la No 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008, se encuentran inmersas en causal de nulidad absoluta?**

**3.3.- Razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios de que trata el artículo 280 del C.G.P.:**

Establece el artículo 99 del Decreto 960 de 1970 que son nulas las escrituras que omitan los requisitos siguientes requisitos esenciales:

*“1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial.*



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso | 5 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación.
3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido.
4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación.
5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente.
6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones.”

La Corte Suprema de Justicia en providencia SC17154 de 2015 explicó que el documento (escritura) es autónomo, y es distinto a la voluntad que en él se incorpora, es decir desligado a las afirmaciones de las partes, y por tanto son indiferentes a las exigencias informales de la escritura pública, no creándose dependencia de las exigencias formales de la Ley sustancial.

*“Aquellas exigencias se predicán del documento en cuanto instrumento autónomo, es decir, distinto a la manifestación de voluntad que él incorpora; por ello, se destaca, es considerado una pieza desligada de las afirmaciones que las partes le hubieren consignado. Al efecto, ha sostenido esta Corporación:*

*“Es posible, naturalmente, que el contenido de la escritura, cuando es negocial, adolezca de una causal de nulidad, mas no por semejante motivo se verá comprometido el instrumento en sí. En el mismo orden de ideas, si sobre la escritura pública gravita uno de los motivos de nulidad indicados en el artículo 99 del Dto. 960, su contenido, por lo menos en principio, no tiene por qué sufrir influencia de ninguna especie de ese hecho, puesto que se está ante dos entidades que jurídicamente se conciben o captan de manera autónoma, así estén conectadas en la medida en que la escritura dice de la declaración. Otra cosa, por supuesto, será que con ocasión de la declaratoria de invalidez de la escritura, desaparezca también su contenido cuando este no puede permanecer sin el sustento de aquella por ser condición de su propia existencia; sin embargo, aún en tal caso, la cuestión siempre se sopesará desde el ángulo del instrumento y no desde el de las declaraciones en ella consignadas.*

*Por tanto, cabe afirmar que las declaraciones en sí mismas desempeñan un papel neutro o indiferente respecto de las exigencias formales de la escritura pública, de donde se sigue que estas exigencias de índole formal ninguna dependencia crean respecto de lo que determine la ley sustancial acerca de esas declaraciones”<sup>1</sup>. (Subraya fuer de texto).*

En la referida providencia el órgano de cierre indica que una cosa es la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentadas en el decreto 960 de 1970 y otra la nulidad absoluta del acto o contrato por falta de requisitos de que trata el artículo 1740 y siguientes del Código Civil.

*“Una cosa es la nulidad formal de las escrituras públicas reglamentada en el decreto 960 de 1970 y otra diferente la nulidad absoluta de un acto o contrato por falta de requisitos para el valor del mismo según su especie y la calidad o estado de las partes a que se refiere el artículo 1740 y siguientes del código civil.*

*3.1 En efecto, el canon 1741 de la misma obra dice: “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.*

<sup>1</sup>CSJ SC Noviembre 31 de 1998 radicación n. 4826



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

3.2 *Las nulidades sustantivas, entonces, pueden ser absolutas o relativas, siendo uno de los criterios para realizar la distinción la naturaleza e importancia de la norma violada, dependiendo de si lo que se resguarda es el orden público o los intereses privados. De la misma manera, emergen otros rasgos característicos para diferenciarlas, dependiendo, verbigracia, de la legitimación para invocarla, el saneamiento y el término de prescripción. Tratándose de las primeras, los motivos para que se estructure, se repite, derivan de: (i) **la causa ilícita**, entendiéndose por tal, “la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público” (Art. 1524); (ii) **el objeto ilícito**, pues dado que el mismo concierne a lo que se quiere del negocio jurídico, este debe ser armónico con el imperio de la legalidad. Se desconoce por ejemplo, al contravenirse el derecho público de la Nación, venderse cosas que se encuentren por fuera del comercio, o cuando se transfiere el derecho a suceder a una persona viva, no obstante mediar su consentimiento (Arts. 1519-1521); (iii) **la falta de solemnidades** por su parte, alude a los llamados presupuestos ad sustanciam actus, formalidad impuesta por el derecho para la constitución del negocio, que van más allá de fungir como medio de prueba por ser esenciales para su existencia misma. (iv) Por último, la sanción que se comenta se produce cuando el acuerdo se celebra entre personas **incapaces absolutamente.**”*

Preceptúa el artículo 1741 del Código Civil que son nulidades absolutas las de actos o contratos por objeto o causa ilícita, la producida por omitir algún requisito o formalidad de estos, y la de personas totalmente absolutamente incapaces, al señalar:

*“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

*Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, i da derecho a la rescisión del acto o contrato.”*

*“Tampoco se vislumbra que esté contaminado de nulidad absoluta el concurso de voluntades que se hizo contener en el instrumento público ya conocido, porque resistió el examen hecho a la luz del artículo 1741 del Código Civil, debido a que no se demostró que su objeto y causa fueran ilícitos, ni se omitió requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor del acto en consideración a su naturaleza - se elevó a escritura pública la enajenación del inmueble, art. 1857 ídem -, y el contrato no se celebró entre absolutamente incapaces.” (Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil providencia del 9 de mayo de 2014 M.P. Manuel Alfonso Zamudio Mora).*

*“Así las cosas, reitera la Sala, que otra es la vía procesal para atacar la legalidad de la liquidación de la sociedad conyugal contenida en la escritura pública Escritura Pública No. 2841 del 12 de diciembre de 2007, bajo los argumentos que fueron expuestos en el presente proceso, no siendo aquella la nulidad absoluta, por cuanto, el acto además de no tener objeto o causa ilícita, ni faltarle un requisito o formalidad que la ley prescribe para su validez, no fue otorgado por personas absolutamente incapaces.” (Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil providencia del 12 de mayo de 2014 M.P. María Patricia Cruz Miranda).*

La Corte Suprema de Justicia en providencia SC004 de 2015, precisó que las escrituras desde el punto de vista formal “son nulas cuando los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones no han quedado consignados”.

El artículo 2 de la Ley 50 de 1936 preceptúa que la nulidad absoluta debe ser declarada de oficio por el juez:

*“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrario; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el*



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

*interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa lícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.”*

Lo anterior es acogido y desarrollado por la Corte Suprema de Justicia, en providencia STC8181 de 2015 al señalar:

*“De suerte que, no puede calificarse de incongruente la decisión, cuando tuvo sustento en la citada norma, que no solo autoriza, sino que le ordena al juez, declararla, aun sin petición de parte, al consagrar <<La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato>>.”*

*Respecto de dicho canon, la Corte, en sede de Casación ha señalado*

*(...) Conciente el legislador de que la autonomía del individuo no es absoluta, creó de modo excepcional la posibilidad de que terceros ubicados en la periferia del contrato pudieran acusar sus estipulaciones, siempre a condición de que ellas puedan causarles daño. No sobra añadir que esa ingerencia de terceros ha de estar expresamente autorizada por el legislador, quien tiene la potestad de autorizar caso por caso la posibilidad de quienes ubicados en las márgenes del contrato puedan discutir su validez o sus efectos (...)*

*En el propósito de preservar la eficacia negocial y de mantener reservado el debate sobre la validez del contrato a las partes que lo celebran, la jurisprudencia ha establecido que aun el juez tiene restricciones para decretar su nulidad absoluta. Ha dicho en ese sentido la Corte que “ese poder excepcional que al fin de cuentas comporta un control de legalidad en torno a la actividad negocial, está sujeto o limitado por los condicionamientos que la propia norma consagra y que la Corporación ha identificado así: ‘... 1°. Que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato, demuestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2°. Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derecho u obligaciones para las partes; y 3°. Que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaración de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron’ (G. J. t. CLXVI, pág. 631). Criterio que ha reiterado entre otras, en sus sentencias del 10 de octubre de 1995, 10 de abril de 1996 y 20 de abril de 1998” (Sent. Cas. Civ. 11 mar. 2004, exp. No. 7582, citada el 25 abr. 2006, rad. 1997-10347.01).”*

La Corte Suprema de Justicia en providencia S-059 de 2002 manifestó que cuando se hace referencia de los linderos contemplados en otra escritura se entienden como un solo documento:

*“En punto de no haberse dado en la promesa los linderos de ese mismo inmueble porque fueron remitidos en el documento de promesa a los que “se encuentran en la escritura pública No. 218 de 17 de febrero de 1995”, pero sin indicar la notaría, pronto advierte la Corte, para hallar el error de hecho evidente por cercenamiento de la cláusula cuarta (C1, folio 4), que la aparente incertidumbre que ofrece ese dato fue despejada en ella cuando se agregó, a renglón seguido, que tal escritura “hace parte integral de esta promesa, entendiéndolos como un solo documento”, lo cual quiere decir que no se identifica el bien por una mera remisión a un título, sino que éste hace parte del contrato de promesa para conformar un todo, pudiéndose decir que cumpliéndose tal integración material, la promesa en su origen no cayó en el defecto de la indeterminación del inmueble, simplemente junto con tal escritura hacen un solo cuerpo y, por tanto, para una eventual ejecución constituye un título complejo.”*

En sentencia STC10729 de 2018 se indicó que si existe confusión en los linderos de un predio con los colindantes que fueron segregados se puede promover proceso de deslinde y amojonamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 400 del Código General del Proceso, para que luego de un amplio despliegue probatorio se zanjen las controversias.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

En providencia del 17 de febrero de 2015 el Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil de Decisión M.P. Oscar Fernando Yaya Peña, fue acogido lo dispuesto por la doctrina que preciso respecto de las escrituras:

- La ausencia de determinación crea una causal de nulidad del acto.
- La determinación defectuosa de un acto crea un lastre de inconsistencias permanentes.

*“Sobre el punto, ha señalado la doctrina que “esa determinación de los bienes privados es fundamental en la escritura de propiedad horizontal, porque cada acto posterior sobre los mismos que implique la constitución de derechos reales, su modificación o extinción, se retrata en este aspecto de la escritura que contiene el reglamento. Una ausencia de determinación o una determinación defectuosa, crea en el primer caso una causal de nulidad del acto, y en el segundo, un lastre de inconsistencias permanentes. Casi podría afirmarse que un buen reglamento tiene como instrumento de óptima medición la determinación correcta y precisa de los bienes privados tal como la exigen las leyes de la materia”<sup>2</sup>.”*

Así mismo el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, en proveído del 8 de marzo de 2013 M.P. Ana Lucía Pulgarín Delgado, determino que:

- La nulidad es una sanción por la omisión de los requisitos dispuestos por la Ley como indispensables para la validez de los actos.
- La nulidad absoluta castiga lo ilícito.
- La nulidad relativa protege el interés privado.

*“Pues bien, recuérdese entonces que la nulidad, ha establecido la doctrina, constituye un castigo o sanción que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos. La nulidad, así, se identifica con la invalidez del acto o contrato.*

*De igual manera, se ha dicho, la nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público. La segunda, por su parte, protege el interés privado o particular. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses -privado y público- se encuentran comprometidos; verbigracia, cuando se trata de la defensa de los incapaces.”*

El artículo 1887 del Código Civil determina que la venta de un predio puede realizarse en relación con su cabida o como cuerpo cierto.

La Corte Suprema de Justicia en proveído SC004 de 2015 al referirse a la determinación de un inmueble como cuerpo cierto, indicó que fue ratificado en el Decreto 960 de 1970 que:

*“(…) enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970.”*

<sup>2</sup> Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, ob. cit.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@ccendoj.ramajudicial.gov.co

La referida corporación en fallo SC17154 de 2015 señaló como cuerpo cierto la extensión de la heredad:

*“El inmueble objeto de la litis se transfirió bajo la forma de cuerpo cierto; la operación no se hizo por cabida, es decir atendiendo como elemento esencial la extensión de la heredad (Art. 1887 y ss del C.C), según lo devala el contenido del contrato de permuta de 30 de julio de 2005 visible en las páginas 334 a 342 del informativo.”*

*“A criterio de la Sala el punto de desacuerdo entre las partes de este proceso radica en si las escrituras públicas 3491 del 18 de junio de 2008 y 847 de 20 de febrero de 2009, tuvieron por finalidad corregir simples errores aritméticos del bien inmueble objeto de controversia con base en una decisión judicial, o si por el contrario, involucraron una alteración de la heredad que se dijo esclarecer en dimensiones y linderos; caso último en el cual frente a la omisión de los requisitos que el ordenamiento jurídico impone para su otorgamiento e inscripción posterior, se pretende la declaración de nulidad absoluta.” (SC17154-2015)*

**3.3.- Examen de las pruebas respecto de la escritura No. 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008.**

En el presente asunto no resulta acreditada nulidad absoluta, aun de oficio (art. 2 Ley 50 de 1936), ya que no es manifiesta (STC8181 de 2015), esto es que se evidencie de la mera lectura de la escritura No. 2610 otorgada en la Notaría Primera de la ciudad de Cúcuta del 11 de diciembre de 2008, obrante a folios 100 a 105 del cuaderno I tomo I.

Más aún si se tiene en cuenta que la competencia del notario es estrictamente documental, tal y como lo ha enseñado la Corte Constitucional en providencias como la C-093 de 1998:

*“En cumplimiento de tales actividades el notario ejerce una competencia estrictamente documental ya que todos los actos en los que interviene deben constar por escrito, generalmente en la escritura pública o el acta notarial. Dicha competencia es eminentemente rogada y está regida por el principio de la autonomía de la voluntad y el mutuo acuerdo, lo cual evidencia la ausencia de poderes decisorios dentro de la función notarial.”*

Tampoco resulta acreditada nulidad formal de que trata el artículo 99 del Decreto 960 de 1970, fundada por la parte accionante en ambigüedad de linderos, que se incorpora en el numeral 6 de la citada norma, esto es, que no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de declaraciones.

Pues debe tenerse en cuenta, que si bien es cierto, que el artículo 12 de la citada norma dispone que debe celebrarse por escritura pública los actos y contratos de disposición de bienes inmuebles, y el artículo 31 determina que la identificación de estos deberá realizarse por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos, y siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal, también lo es que:



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- Por disposición expresa del artículo 5 del Decreto 1711 de 1984, los linderos de los bienes objeto de transferencia como los de la escritura 2610 de 2008, se deben identificar en la escritura con los contenidos en el certificado catastral:

*“Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble, los bienes objeto de transferencia, constitución o limitación del dominio se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquél. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral, el registrador de instrumentos públicos no la inscribirá.”*

En el caso de marras:

- El certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 260-229656 en el campo descripción establece como cabida y linderos (fol. 207 C-1):

*“Contenidos en escritura Nro. 621 de fecha 26-02-2003 en notaria 2 de Cúcuta lote # 3 con Área de 11.5”*

- En la escritura 621 de 2003 (fol. 212 C-1) se establecen como linderos del Lote 3 que es objeto la escritura 2610 de 2008, los siguientes:

*“Lote No. 3. – Forma irregular con un área aproximada de 11 y media hectáreas y con los siguientes linderos: NORTE: En 192 metros con propiedades de Gabriel Pérez Escalante o establecimiento denominado, Complice; ORIENTE: En 80 metros con Autopista Cúcuta San Antonio del Táchira, y en 200 metros con Auto-Susuki y en 62 metros con la autopista Cúcuta – Villa Rosario y en 100 metros con Autofiat quedando a 49 metros sobre la Autopista de Cúcuta – Villa del Rosario en línea recta. SUR: En 500 metros con propiedades de Vinicio Pallotini; Occidente: En línea quebrada de 510 metros con propiedad de Canal Sórzano Suc.....”*

- Se establecen como linderos de la escritura 2610 de 2008:

*“PRIMERO: Que es propietario de un lote de terreno propio marcado con el No. 3 de forma irregular con una aproximada de 11 y media hectáreas, ubicado en SABANAS DE LOS TRAPICHES DEL MUNICIPIO DE VILLA ROSARIO y comprendido por los siguientes linderos: NORTE, en 192 metros con propiedades de Gabriel Pérez Escalante o establecimiento denominado cómplice; ORIENTE, en 80 metros con la Autopista Cúcuta San Antonio del Táchira y en 200 metros con Auto-Suzuzki y en 62 metros con autopista Cúcuta-Villa Rosario y en 100 metros con Autofiat quedando a 49 metros sobre la Autopista de Cúcuta, -Villa del Rosario en línea recta. SUR, en metros con propiedades de Vinicio Pallotini; OCCIDENTE, en línea quebrada de 510 metros con propiedades de Canal Sorzano Suc”*

- Visto lo anterior se tiene que en la escritura 2610 de 2008 (fol. 16 C-1), se cumplió con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 1711 de 1984, en tanto se incorporaron los linderos de la escritura 621 de 2003, que son los contenidos en el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 260-229656, por remisión de dicho certificado.
- Luego entonces no se puede argüir omisión del notario en la escritura 2610 de 2008 (fol. 16 C-1).



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso | 5 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- Por otra parte la escritura objeto de litigio especifica los linderos en los siguientes términos:

*“PRIMERO: Que es propietario de un lote de terreno propio marcado con el No. 3 de forma irregular con una aproximada de 11 y media hectáreas, ubicado en SABANAS DE LOS TRAPICHES DEL MUNICIPIO DE VILLA ROSARIO y comprendido por los siguientes linderos: NORTE, en 192 metros con propiedades de Gabriel Pérez Escalante o establecimiento denominado cómplice; ORIENTE, en 80 metros con la Autopista Cúcuta San Antonio del Táchira y en 200 metros con Auto-Suzuki y en 62 metros con autopista Cúcuta-Villa Rosario y en 100 metros con Autofiat quedando a 49 metros sobre la Autopista de Cúcuta, -Villa del Rosario en línea recta. SUR, en metros con propiedades de Vinicio Pallotini; OCCIDENTE, en línea quebrada de 510 metros con propiedades de Canal Sorzano Suc”*

- El desenglobe fue realizado en tres lotes de los cuales se describen también sus linderos y medidas de cada unidad, siendo pertinente para el presente trámite indicar lo señalado respecto de la venta del lote B:

*“Presente nuevamente el señor CAYETANO JOSE MORELLI LAZARRO, de las anotaciones civiles ya citada y manifestó.... PRIMERO: Que por medio del presente instrumento transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA SOCIEDAD ECO CONSTRUCTORA DE ORIENTE LTDA, con Nit No. 900126624-2, lo siguiente: LOTE NUMERO B: Un lote de terreno con área de 2 hectáreas con 404.57 metros cuadrados, ubicado en SABANAS DE LOS TRAPICHES DEL MUNICIPIO DE VILLA ROSARIO, y comprendido por los siguientes linderos: Occidente, en 297.21 metros con predios que están ubicados en el límite con el Municipio de Cucuta; Por el sur, en 170.77 metros con predios del LOTE A; Por el oriente, en 203.78 metros con predios que pertenecen a ROBERT PETTERSSON; Por el Nororiente, en 26.42 metros con predios que pertenecen a CAYETANO MORELLI.... El inmueble vendido está comprendido por las siguientes COORDENADAS: PUNTO P1, al norte con la coordenada plana 1361936,500, al este con la coordenada plana 1175458,447; PUNTO P5, al norte con la coordenada plana 1361845,152, al este con la coordenada plana 1175313,935; PUNTO P6, al norte con la coordenada plana 1362139,994, al este con la coordenada plana 1175354,108; PUNTO P7, al norte con la coordenada plana 1362121,492, al este con la coordenada plana 1175372,972.... Parágrafo.- no obstante la estipulación sobre su cabida, nomenclatura y linderos, la venta del inmueble anteriormente descrito se efectúa como cuerpo cierto...”*

- Así que la escritura 2610 de 2008, cumple con la norma notarial aplicable para el momento del acto notarial, esto es el artículo 8 del decreto 2157 de 1995, que preceptúa:

*“El artículo 18 del Decreto reglamentario 2148 de 1983, quedará así: «Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal.»*

- Ya que se identificaron y alinderaron los predios desenglobados A, B y C, y respecto del segundo se estableció que la venta se realizaba como cuerpo cierto (extensión de la heredad), no siendo de esta manera necesaria la indicación de cada unidad por el sistema métrico, dado que de acuerdo a la referida norma aplica cuando se expresa la cabida, y en todo caso con las indicaciones señaladas en la escritura se diferencia el bien de cualquier otro, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

➤ Resulta pertinente indicar que el argumento de la parte accionante fundado en la violación del párrafo del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, no es procedente en tanto:

- Para el momento que se suscribió la escritura 2610 de 2008, no era aplicable dicha norma.
- La norma registral aplicable era el artículo 6 del Decreto 1250 de 1970, las cual señalaba:

*“El folio de matrícula inmobiliaria señalará, además, con cifras distintivas, la oficina de registro, el Departamento o Territorio Nacional y el Municipio de la ubicación del bien, y la cédula catastral que corresponda a éste dentro del municipio respectivo. Indicará, también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número o nombre, respectivamente, y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. Si existieren plano y descripción catastral, estos se adosarán al folio como parte integrante del mismo.”*

- La escritura 2610 de 2008, cumple con los requisitos señalados en dicha norma, más aun cuando se itera que respecto del lote B, se indicó que se realizaba la venta como cuerpo cierto.
- Por otra parte, resulta evidente que una cosa es el Estatuto de Notariado y otra el Estatuto Registral, teniendo el notario el deber de control de los instrumentos acorde con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 960 de 1970.
- De ahí que, no resulta de recibo el argumento de violación del párrafo del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, y por tanto presente la escritura 2610 de 2008 vicios insalvables fruto del delito de fraude, pues no se dio efecto retroactivo a dicha norma, y se reitera, no es con la que se regía la actividad de notariado para la época del acto notarial.
- Hay que mencionar, además, que si los demandantes citaron la mencionada norma para hacer referencia, a una área restante, el Código Civil en el inciso 2 del artículo 1518 del Código Civil establece que la cantidad puede ser incierta siempre que hayan datos para determinarla, como ocurre en el caso de la escritura 2610 de 2008, donde si hubiera una inconformidad respecto de la cantidad del lote B, en todo caso se indicó la de los lotes A y C, pudiendo obtener la totalidad del predio desenglobado.

Por otro lado, atendiendo la multiplicidad de hechos que soportan las pretensiones de la demanda y la imprecisión de estos respecto de si sustentaban aspectos formales de las escrituras, respecto de lo cual ya se resolvió en párrafos precedentes, o sustanciales, se hace necesario revisar la nulidad absoluta a la luz de lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil, teniendo en cuenta que:

*“No se puede incurrir en el rigorismo de impedir al juzgador la interpretación de la demanda, sacrificando el derecho sustancial en aras de ciertas formalidades. Por ello el juez debe valorar su contenido aun cuando ella no esté muy acorde con la técnica procesal.”<sup>3</sup>*

Así las cosas, para empezar es importante precisar que hay tres irregularidades que dan origen a la nulidad absoluta:

<sup>3</sup> Sentencia del Consejo de Estado, Sección Segunda; 26 de mayo de 1994; M. P. doctor Álvaro Lecompte Luna; Radicado interno No. 4929; actor: Edilfredo Morales Villegas.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- Por objeto o causa ilícita.
- Actos y contratos de personas absolutamente incapaces.
- Omisión de requisitos o formalidades que las leyes prescriban para ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad de las personas que lo celebran.

Conforme los hechos expuestos en la demanda, se pone de presente que:

➤ No se presenta irregularidad por objeto o causa ilícita si se tiene en cuenta que:

- No se indicó en la demanda ni se acreditó que el bien objeto de la escritura 2610 de 2008, no estuviera en el comercio, o el negocio versara sobre derechos o privilegios que no pudieran transferirse a otra persona (num. 1 y 2 del art. 1521 del Código Civil).

Lo anterior en atención a que la parte demandante finca la pretensión de nulidad absoluta en la ambigüedad de linderos, y por tanto el incumplimiento formal del artículo 99 del decreto 970 de 1970, situación que no se acreditó, ya que una cosa es la ausencia de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 2157 de 1995, artículo 31 del Decreto 960 de 1970 y demás normas concordantes, y otra es que no se pueda identificar de manera exacta el inmueble con la información estipulada en la escritura, pero sin dejar de lado que esta es clara y completa en el asunto de marras. En cuyo caso es procedente, si hay acuerdo entre las partes, la aplicación de la Instrucción Administrativa de la Superintendencia de Notariado y Registro del 20 de mayo de 2010 y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual fue sustituida por la Resolución Conjunta No. 1732 de 2018, que determina:

- De acuerdo a los artículos 102 y 103 del Decreto Ley 960 de 1970, artículos 2.2.6.1.3.2.2. y 2.2.6.1.3.2.3. del Decreto 1069 de 2015, *“es permitido realizar escrituras aclaratorias para la corrección de inconsistencias en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro o en los nombres o apellidos de los otorgantes. También, para inconsistencia en la digitación, mecanográficas y ortográficas e inconsistencias en la digitación, mecanográficas y ortográficas e inconsistencias en los linderos y las puramente aritméticas, siempre y cuando no configuren cambios en el objeto del contrato.”*
- Atendiendo la autonomía de las partes es posible rectificar linderos y las áreas de los bienes inmuebles *“por acuerdo entre los titulares del derecho de dominio”*, para el efecto acogió lo dispuesto por la Corte Constitucional en providencia C-934 de 2013, la cual indicó, *“(… la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efectivo vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres (...).”*
- Y resolvió en su articulado aspectos tales como:

*“Artículo 1º. Objeto. Establecer los lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles, con el fin de dar solución a las inconsistencias que suelen presentarse en las transacciones y demás actos sobre este tipo de bienes, y*



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso | 5 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

el ajuste de la información en los sistemas catastral y registral, de acuerdo con la realidad física de los inmuebles, como contribución a la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

**Artículo 2º. Ámbito de aplicación.** *Modificado por el art. 1, Resolución conjunta 5204 de 2019.* <El nuevo texto es el siguiente> Los lineamientos establecidos en la presente resolución deben ser acatados por las autoridades catastrales, los gestores catastrales, los catastros delegados, las notarías, las oficinas de registro de instrumentos públicos del país y las entidades públicas que en ejercicio de sus funciones misionales ejecuten actividades de levantamiento topográfico.

Lo dispuesto en la presente Resolución Conjunta, será aplicable a todos los inmuebles, independiente del título originario de dominio.

La actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes también serán aplicables durante la implementación del catastro multipropósito.

Lo establecido en esta resolución no limita la libre comercialización de los bienes inmuebles, por cuanto, es viable ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico; siempre y cuando esta información no varíe respecto de lo consignado en los títulos antecedentes, ya que de identificarse alguna variación, el propietario, deberá acudir a los procedimientos aquí establecidos, con el fin de no afectar derechos de terceros y de contar con la certeza requerida entre la información física y jurídica.

Párrafo 6 artículo 3 **“Descripción insuficiente, limitada o inexistente de linderos y área:** *Atañe a la información poco detallada o específica o no presente en los títulos inscritos en el registro de instrumentos públicos, que no permite la certera y precisa ubicación del inmueble en el territorio o que afecta el adecuado levantamiento de sus linderos y la determinación de su forma y área.”*

**Artículo 5º. Actualización de linderos.** *Modificado por el art. 3, Resolución Conjunta 5204 de 2019.* <El nuevo texto es el siguiente> Actualización de linderos: De oficio o a solicitud de parte del titular de derecho de dominio, la autoridad catastral competente efectuará, la actualización mediante la conversión y descripción técnica de linderos de bienes inmuebles, cuando sean verificables en terreno sin variación. La conversión y descripción técnica de estos linderos puede llevar la certeza del área.

La solicitud de actualización de linderos, bajo la implementación de la presente Resolución, sólo procederá por una sola vez, salvo que las causales de actualización posteriores versen sobre hechos, pruebas o sujetos diferentes de los argumentados en la primera oportunidad.

A efectos de llevar a cabo la actualización, la autoridad catastral emitirá el acto administrativo sujeto a registro que resuelva la conversión y descripción técnica de linderos, incluida la certeza del área si a ello hubiere lugar. El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto en el artículo 8 de la presente Resolución Conjunta en un mismo predio.

**Artículo 8º. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes.** *Modificado por el art. 4, Resolución Conjunta 5204 de 2019.* <El texto original es el siguiente> La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá por una sola vez, de oficio o a solicitud de parte, siempre y cuando exista pleno acuerdo entre el titular del derecho de propiedad con el o los colindantes con los cuales presente diferencia, también propietarios, respecto de los linderos del bien inmueble. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble.

Cuando la autoridad catastral identifique o tenga conocimiento de la existencia de terceros que puedan verse afectados por los resultados de la actuación administrativa efectuará las comunicaciones referidas en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

El procedimiento aplicable en el presente artículo no es excluyente con el procedimiento dispuesto en el artículo 5 de la presente Resolución Conjunta en un mismo predio.

La rectificación de linderos procederá cuando:

1. Sean arcifinios no verificables en terreno;
2. Sean arcifinios verificables en terreno, pero con variación respecto de lo consignado en los títulos registrados;
3. Estén expresados en medidas costumbristas no verificables en terreno;
4. Contengan descripciones insuficientes o limitadas en los títulos registrados;



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

5. Los linderos estén técnicamente definidos, pero sobre los mismos haya superposición; o

6. En lo casos en los que se presenten diferencias entre los linderos contenidos en los títulos y los verificados físicamente en terreno.

**Parágrafo:** Cuando se presente superposición de linderos y/o separación entre predios, la autoridad catastral considerará las condiciones de precisión de mediciones y factores constructivos para dirimir la diferencia, proponiendo la nueva definición de colindancia. Para la suscripción del acta de colindancia, la autoridad catastral podrá elaborar cuadros de tolerancia que deberán estar contenidos en el acto administrativo.

Numeral 4 artículo 9 “Para la rectificación por descripciones insuficientes y limitadas, la autoridad catastral deberá considerar las descripciones de linderos de los títulos registrados, con el fin de formular la propuesta de rectificación o de conversión y descripción técnica, en el Sistema Internacional de Unidades (SI), de conformidad con los Anexos Nos. 1 y 2 de descripción técnica de linderos para predios rurales y urbanos, según corresponda, adoptados mediante la presente resolución. Lo anterior, sin perjuicio del pleno acuerdo entre el titular del derecho de dominio del bien inmueble y sus colindantes, también propietarios.

Parágrafo artículo 9. “**Parágrafo. 1. En aquellos casos en los cuales existan diferencias entre la información recabada en terreno y lo consignado en los títulos registrados, y no se logre pleno acuerdo por vía administrativa, deberá agotarse el proceso judicial de deslinde y amojonamiento, conforme con el artículo 400 y siguientes del Código General del Proceso.**”

- De lo anterior se tiene, que si los aquí demandantes hubieran estado de acuerdo podían hacer uso del citado trámite administrativo, pero como no fue así, lo pertinente era agotar el proceso judicial de deslinde y amojonamiento.

De ahí que no se presente nulidad absoluta de la escritura pública 2610 de 2008, sino de ser el caso, pues debería acreditarse, una mera irregularidad<sup>4</sup> por identificación defectuosa, que podría conllevar a una serie de inconsistencias como las enrostradas por la parte actora y que no se constituyen en factores de la alegada nulidad absoluta, esto es:

- Afectación de posesiones.
- Obtención de autorizaciones y permisos urbanísticos.
- Alteración de mojones, inicio de obras, cerramientos, acometer construcciones, desarrollos urbanísticos.
- Se sobreponga o traslape un predio sobre otro.
- Venta de cosa ajena.
- Ocupación ilegal de predios.
- Expedición de licencias de construcción por municipios o ciudades equivocadas.
- No determinación de los predios o imposibilidad de identificar estos topográficamente.
- Las coordenadas no coincidan con las emitidas por la entidad correspondiente.
- Falsa tradición.

<sup>4</sup> Aramburo Restrepo José, Manual de Derecho Notarial Funciones y Responsabilidades, Legis, 1999, pag. 204 “La nulidad es la consecuencia de un negocio que, no obstante haber tenido una aptitud para surgir a la vida jurídica, adolece de errores o carece de elementos tales que el documento no debe surtir todos los efectos. La nulidad es entonces una categoría intermedia entre la inexistencia y la simple irregularidad. A diferencia del acto inexistente, el acto nulo tiene una cierta vida jurídica entre su producción y la declaratoria de la nulidad, la cual debe pronunciarse por vías de seguridad jurídica, es decir, para formalizar la certeza de su no operabilidad en el mundo del derecho. A diferencia de la mera irregularidad, la nulidad implica la imposibilidad de que los fines y efectos propios del acto se realicen en derecho y ello se entiende desde la propia ocurrencia del acto, retroactivamente a la declaratoria de la nulidad”.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- Aunado a lo anterior, se debe tener en cuenta que las anteriores aseveraciones no están constituidas en la Ley como causales de nulidad absoluta, y como en el caso de venta de cosa ajena, esta es válida acorde lo dispuesto en el artículo 1871 del Código Civil, solo que de ser el caso se deben tener en cuenta los derechos del dueño, y se pueden iniciar las acciones del caso, pero no corresponde a la acción de nulidad absoluta.
- Hay que mencionar que en proceso posesorio adelantado por los aquí demandantes, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta Sala Civil, en providencia del 13 de julio de 2015 Radicado: 54001-3103-003-2009-00231-00 (fol. 538 reverso C-1 T-II), determinó:

*“Siendo ello así, no habiendo los demandantes logrado demostrar que el predio que dicen poseer, es el mismo al que se refiere la demanda o, lo que es lo mismo, no habiendo podido determinar el inmueble que poseen, siendo esta una de las condiciones legales de la posesión, la acción no puede prosperar, pues no puede atribuírseles posesión alguna”*

Y la Corte Suprema de Justicia en sede de casación respecto del citado proceso en providencia SC2776-2019 (fol. 1350 C-1 T-V), manifestó:

*“Ocurre sin embargo, que en el caso que ocupa la atención de la Sala, la pretensión reclamada de la jurisdicción es la de prescripción adquisitiva de dominio –ordinaria o extraordinaria, pero llegado el día de la inspección judicial-20 de enero de 2010-, de forzosa realización en estos asuntos para procurar la identificación del predio objeto de litigio, la parte demandante no logró ubicar de manera inequívoca al juzgador en el sitio que presuntamente posee.”*

Así mismo es pertinente señalar que el demandante Carlos Julio Baca en el minuto 1:50:19 de la audiencia del 24 de septiembre de 2018 segunda parte, confeso que como la escritura no les decía nada, agarraron el kilómetro 2 y sobre ese hicieron cercas. De la misma forma se plasmó en la demanda “... la indeterminación y ambigüedad de sus linderos, el hecho de que sus límites no estuvieran atados o vinculados a puntos arcifinios, o alguna obra del hombre que más allá de toda duda permitiera la fijación de una superficie y áreas seguras ...”.

De lo anterior se concluye que la parte demandante no tiene certeza de los límites de su predio, y por tanto no puede enrostrar que estos son ambiguos, acorde le fue señalado por el órgano de cierre (providencia SC2776-2019) debe acudir a las acciones posesorias correspondientes o incluso la deslinde y amojonamiento a efectos de definir los linderos teniendo en cuenta los títulos escriturarios que las partes exhiban:

*“Habrá de tenerse en consideración, sin embargo, que si la dificultad que tiene el titular de dominio no está relacionada con su tradición, sino con la perturbación a su posesión, deberá acudir a las acciones posesorias correspondientes para su recuperación, o incluso, si la discusión se circunscribe a la perturbación por la delimitación de la heredad que le pertenece, tendrá en su haber la correspondiente acción de deslinde y amojonamiento, en la cual habrán de definirse los linderos, a partir de la eficacia y alcance de los títulos escriturarios que cada parte exhiba.”*



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

De igual modo la doctrina respecto de linderos ha señalado:

*“Pero el deslinde puede complicarse con una cuestión de propiedad por pretender cada uno de los colindantes una parte del terreno que el contrario niega. En este caso, el problema solo se dilucida mediante la acción de reivindicación (Picard (en Planiol y Ripert), III, núm. 432.). Lo que cada cual posea puede constituir un elemento ilustrativo del contenido espacial de la propiedad; mas también puede suceder que se acredite que uno de los propietarios poseía indebidamente una parte superior a la que le corresponde poseer, y en este caso la acción de deslinde, al indicar los límites de cada propiedad, modificará las partes poseídas, salvo, naturalmente, cuando una de ellas alegue haber ganado esa parte por prescripción adquisitiva, y entonces será la acción de reivindicación la que decidirá el punto<sup>5</sup>”<sup>6</sup>*

Consecuente con la citada doctrinaria se debe poner de presente que fue allegado al presente asunto, copia del proceso verbal reivindicatorio 2015-1042 conocido por el Juzgado 34 Civil del Circuito de Oralidad y adelantado por la parte aquí demandante, el cual está en trámite.

A causa de todo lo anterior, no resultan conducentes para acreditar nulidad absoluta de la escritura 2610 de 2008 la Resolución No. 54-000-0023-2010 del 14 de mayo de 2010 (fol. 75-99 C-1), Resolución 067 del 24 de enero de 2013 (fol. 107-124 C-1) y demás actuaciones administrativas aportadas, en tanto se encuentra acreditado que la citada escritura contiene los requisitos formales y no se acredita ausencia de elementos esenciales de voluntad, objeto causa y solemnidades constitutivas, y por el contrario se encuentra probado que la parte actora no tiene certeza de los límites de su predio.

Lo anterior en atención a que las manifestaciones, dictámenes y demás material probatorio recaudado en el trámite de la actuación administrativa, surgió con posterioridad a la emisión de la escritura 2610 de 2008 y tiene el carácter de provisional, y para que pudiera considerarse la posibilidad de un vicio, este debió ser anterior o por lo menos coetáneo a la celebración del negocio jurídico, lo cual no ocurre en el presente asunto, en tanto la escritura pública fue emitida cumpliendo con los requisitos de forma y relacionando la información exigida por la Ley.

Luego los trámites allí surtidos no acreditan un vicio, más aun cuando lo decido en las actuaciones administrativas como la Resolución No. 54-000-0023-2010 ya fue valorado por la Corte Suprema de Justicia en sede de Casación en providencia SC2776-2019 respecto del proceso posesorio 54001-3103-003-2009-00231-00 adelantado por los demandantes, y donde señaló la confusión de los predios y traslape de estos.

Aunado a lo anterior la señalada actuación administrativa ha sido objeto de controversia con lo señalado en actos administrativos posteriores como la Resolución 54-001-1084-2016 (fol. 1221

<sup>5</sup> Varias sentencias de la Corte Suprema han puntualizado cuándo la acción de deslinde puede modificar las porciones poseídas y cuándo esa acción es insuficiente por controvertirse una cuestión de propiedad, la que solo puede ser decidida por la acción reivindicatoria. “si la acción de deslinde conserva su peculiar fisonomía porque no se disfruta sino el contenido espacial de los títulos, es evidente que la línea divisoria que en virtud de ella se traza por el juez, puede ir más allá o más acá de la posesión de hecho ejercida por las partes”. “Pero cuando la posesión se alega como dominio, por haber sido suficiente para consumar una presunción ordinaria o extraordinaria, nada impide que así se haga así se haga valer en juicio ordinario” (cas. Civ., mayo 25 de 1937, “G.J.”, T. XLV, pag. 124).  
<sup>6</sup> Valencia Zea Arturo y Ortiz Monsalve Álvaro, Derecho Civil Tomo II Derechos Reales, Temis, 2012, pag. 198.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

C-1 T-V), Resolución 54-001-4340-2016 (fol. 1224 C-1 T-V), Resolución 54-001-0380-2017 (fol. 1229 C-1 T-V) y Resolución 54-000-0011-2017 (fol. 1234 C-1 T-V).

Y en todo caso al existir conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores, la actuación administrativa tiene carácter provisional mientras se define por la autoridad judicial, luego entonces al no haberse acreditado que se surtió este y aportada la decisión en firme, no pueden acreditar los documentos aportados las afirmaciones de la parte demandante.

*“Parágrafo 1º. Para el trámite de conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores, y junto con las actas y demás documentos de acuerdos para definir la inscripción catastral, la respectiva autoridad catastral ordenará abrir un expediente administrativo, que contenga todos los documentos que hicieron parte del estudio y que soportan la decisión adoptada.*

*Parágrafo 2º. El carácter de provisionalidad del lindero se mantendrá hasta tanto el diferendo sea resuelto por la autoridad competente o se llegue a un acuerdo entre los propietarios o poseedores.” (Resolución 070 de 2011 art. 63).*

De otra parte, al no advertirse acuerdo con los colindantes del predio de la parte demandante, no era procedente para efectos de determinación de linderos la vía administrativa, sino el proceso judicial de deslinde y amojonamiento para que *“se fije la línea que divide o sirve de límite entre dos o más predios contiguos o colindantes y a través del amojonamiento, la autoridad judicial indique en el terreno mediante señales (hitos o mojones), la línea divisoria”* acorde lo señalado por la Instrucción Administrativa Conjunta 11 de 2010 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Superintendencia de Notariado y Registro, que señalaba:

**“2. Escrituras de actualización de cabida y/o linderos**

**2.1. Catastro:** *debe tener en cuenta que es viable actualizar los linderos, los cuales pueden comprender medidas, puntos de referencia o colindantes de los predios. No aplica la actualización cuando implique variación del área, cambio en la forma del predio o su desplazamiento.*

*En la actualización se pueden presentar las siguientes situaciones:***2.1.1. Necesidad de precisar linderos técnicamente:** *los linderos son claros en los títulos de dominio registrados ante las oficinas de registro de Instrumentos públicos, existen y son verificables en terreno, no obstante es necesario precisarlos técnicamente. En este evento, la autoridad catastral debe verificarlos y no podrá variar el área ni haber desplazamientos ni cambio de forma del predio, respecto de lo consignado en los títulos inscritos en el registro público inmobiliario. En este caso, previa verificación en campo y revisión de los títulos registrados, se expedirá la resolución catastral individual(1) que servirá de base para la expedición del certificado catastral a presentar para el trámite notarial y registral. Esta hipótesis se aplica cuando se cambia la manera de describir con elementos naturales a puntos topográficos.***2.1.2. Linderos confusos o inexistentes físicamente:** *Son los casos de linderos contenidos en los títulos de dominio registrados ante las oficinas de registro de Instrumentos públicos, confusos en cuanto a longitud, hitos o mojones, o linderos inexistentes físicamente, indeterminados, o con unidades de medida antiguas o costumbristas que imposibilitan su conversión al sistema métrico decimal, o se trata de linderos claros en los títulos registrados pero ya imposibles de verificar físicamente por el transcurso del tiempo, o por modificaciones en terreno, o por otros factores que impiden determinarlos claramente. En tratándose de propietarios, cuando lleguen a un acuerdo los colindantes interesados (incluida la Nación o el municipio si el colindante es un baldío o un ejido), firmarán un acta que contenga lo acordado y previa autenticación de firma y contenido, se verificará por el catastro, y si no afecta o beneficia a un tercero no firmante, se expedirá la resolución catastral individual que solo tiene efectos catastrales y no puede ser tenida en cuenta por notarios y registradores, para escrituras de aclaración o corrección, lo que se hará constar en la misma resolución.*



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

*Cuando los interesados acudan al pronunciamiento judicial a través de sentencia definitiva, producto del proceso de deslinde y amojonamiento establecido en los artículos 460 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, con base en esta sentencia podrán adelantar los trámites de notaría y registro para luego surtir el trámite ante la autoridad catastral, la cual expedirá otra resolución que sustituirá la resolución expedida con base en el acta privada a que se refiere el párrafo anterior.*

**Si no hay acuerdo entre propietarios colindantes**, lo que también tiene lugar cuando alguno no comparece, incluidos los entes nacionales o municipales cuando a ello hay lugar, corresponderá a los interesados adelantar el proceso de deslinde y amojonamiento, para que judicialmente se fije la línea que divide o sirve de límite entre dos o más predios contiguos o colindantes y a través del amojonamiento, la autoridad judicial indique en el terreno mediante señales (hitos o mojones), la línea divisoria.

En los casos previstos en este numeral es improcedente que la autoridad catastral dirima por vía administrativa la situación, con el fin de expedir resoluciones sobre área y/o linderos para posibilitar el otorgamiento de escrituras públicas o actos administrativos de aclaración por corrección de cabida y/o linderos. **2.1.3.** Si se trata de colindancia entre poseedores o con poseedores, se aplica lo previsto en el numeral 2.1.2; pero en cuanto a la resolución catastral que se expida, exista o no acuerdo, deberá indicar clara y expresamente que no sirve para otorgar escrituras o actos administrativos de aclaración y/o corrección de áreas y/o linderos, por cuanto el poder dispositivo sobre el inmueble corresponde únicamente a quien ostente el derecho de dominio o propiedad. **2.2.** Notarios. Teniendo en cuenta que el notario es el encargado de velar por la legalidad de las declaraciones de los comparecientes de conformidad con el artículo 6° del Decreto-Ley 960 de 1970, para actualizar la cabida y/o los linderos de un inmueble, deben exigir el certificado catastral cuyo modelo se adjunta a esta instrucción expedido por la autoridad competente, para que el acto produzca los efectos jurídicos requeridos por los usuarios.

**2.3. Registradores de instrumentos públicos.** Las oficinas de registro de instrumentos públicos, en ejercicio de la función calificadora y atendiendo al principio de legalidad, están en el deber de exigir al usuario que en la copia de la escritura de actualización de cabida y/o linderos esté inserto el certificado expedido por la autoridad catastral.

### **3. Escrituras de aclaración para corrección de cabida y/o linderos**

**3.1. Catastro:** la corrección a nivel catastral puede tener lugar por tratarse de áreas mal calculadas. En estos casos, se cuenta con linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las oficinas de registro de Instrumentos públicos y son verificables claramente en terreno, pero el área comprendida dentro de ellas está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales. En este evento, la autoridad catastral debe revisar los documentos catastrales, verificar en campo lo expuesto en los títulos registrados y si encuentra que está mal calculada el área, la corrige en los documentos catastrales, mantendrá los linderos de que tratan los títulos de propiedad inscritos en el registro público inmobiliario y expedirá la resolución catastral individual que servirá de base para la emisión del certificado catastral a presentar para la elaboración de las escrituras públicas de corrección.

Si el propietario solicita a catastro una modificación de la información catastral, que conlleve cambiar la identificación física del inmueble, porque se trata de un predio más grande o más pequeño, o con otra forma, o con distinta ubicación, debe acreditar el título de dominio debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos que soporte su petición. Esta información debe verificarse en campo por la autoridad catastral, iniciar el expediente administrativo, citar a todos los que puedan tener interés en el trámite, decretar y practicar las pruebas a que haya lugar y decidir mediante resolución catastral individual. De conformidad con este acto administrativo y según sea lo aplicable a cada caso, el peticionario debe adelantar el proceso judicial o gestionar la escritura pública de aclaración y/o corrección de área y/o linderos.

**3.2. Notarios y Registradores de instrumentos públicos.** Los notarios y los registradores de instrumentos públicos deben atender en estos casos el contenido de los artículos 102 y 103 del Decreto-Ley 960 de 1970, y los artículos 48, 49 y 50 del Decreto 2148 de 1983. En los casos mencionados en el numeral anterior deberán exigir del certificado catastral expedido por la autoridad competente, cuyo modelo se adjunta a esta instrucción.

**4. Solicitudes ante la autoridad catastral de división, segregación o desenglobe, propiedad horizontal, condominios o englobe.** De conformidad con los artículos 6° y 49 del Decreto-Ley 1250 de 1970, a cada predio corresponde un folio de matrícula inmobiliaria. En



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

*consecuencia, no procede atender catastralmente las precitadas solicitudes aunque los inmuebles implicados pertenezcan al mismo propietario.*

*Para evitar la inconcordancia entre registro y catastro, el propietario deberá contar con un título que contenga el acto de división, segregación o desenglobe, propiedad horizontal, condominios o englobe e inscribirlo en la oficina de registro de instrumentos públicos. Estas oficinas informarán a catastro el cambio registrado en los inmuebles, dentro de su deber legal de suministrar información contenido en el artículo 49 del Decreto-Ley 1250 de 1970 y en el Decreto 1711 de 1984, para que se inicie la gestión catastral.*

*Si como consecuencia de un englobe físico (no legalizado) de inmuebles y/o de las construcciones en los predios, es imposible determinar catastralmente el área y linderos de cada predio, el usuario debe acudir al proceso de deslinde y amojonamiento, para clarificar de forma definitiva estos datos ante la autoridad catastral.”*

Con esto se quiere decir, que el mismo ordenamiento jurídico contempla que se puede presentar la ambigüedad de linderos alegada por la parte demandante, o que estos pueden ser confusos en cuanto a longitud, hitos o mojones, o linderos inexistentes físicamente, indeterminados, o con unidades de medida antiguas o costumbristas que imposibilitan su conversión al sistema métrico decimal, o se trata, como en el caso de marras de **linderos claros en títulos registrados pero ya imposibles de verificar físicamente por el transcurso del tiempo, o por modificaciones en terreno.**

De manera que no se puede alegar nulidad absoluta de la resolución 2610 de 2008, a causa de no poder verificar físicamente los linderos que son claros en la mencionada escritura, ya que no hay objeto o causa ilícita (prohibida por la Ley, contraria a las buenas costumbres art. 1524 del Código Civil), o ausencia de requisitos formales, teniéndose en cuenta que el mismo ordenamiento jurídico contempla dichas situaciones, y por tanto no es contrario a la Ley, de ser el caso solo estaríamos acorde la doctrina (art. 7 del C.G.P.) ante solemnidades no esenciales, que no conllevan a nulidad absoluta:

*“Los elementos esenciales para que el acto tenga una vida jurídica son: voluntad objeto causa y solemnidades constitutivas; la omisión de cualquiera es causal de inexistencia, en cambio, las condiciones de validez son: capacidad de ejercicio, consentimiento sin vicios, objeto y causa lícitos y las solemnidades no esenciales.*

(...)

*“Retomando el asunto de la nulidad en comento, creemos que solo puede configurarse “cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones”, que en el caso de inmuebles están señalados en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970. Puede ser que no se reúnan los requisitos para la procedencia del registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pero si tiene los exigidos, como requisito esencial de la escritura pública, en el Estatuto Notarial, el instrumento es válido.”*

*La H. Corte Suprema de Justicia, se ha pronunciado sobre este particular cuando se trata de compraventa de inmuebles en los siguientes términos:*

*Sabido es que todo acto jurídico debe tener un objeto claramente determinado, requisito que hace relación a la existencia misma del vínculo de derecho, desde luego que la falta de certeza de las prestaciones que constituyen dicho objeto impide al acreedor saber que es lo que puede exigir, y al deudor que es a lo que está obligado (Sentencia de Casación Civil del 4 de octubre de 1977.”<sup>7</sup>*

<sup>7</sup> Usuga Varela Ocaris y Coronel Gutiérrez Carlos Eduardo, Los Controles a Cargo del Notario en la Escritura Pública, Ediciones Doctrina Ley, 2019, pag. 46 y 345.



1462

**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Por otra parte, se debe tener en cuenta que la actividad notarial es la de función de fedante<sup>8</sup>, correspondiendo al notario dar fe pública (art. 1 Ley 29 de 1973) que otorga plena autenticidad de las declaraciones emitidas ante él, a solicitud de los interesados. El notario no puede autorizar el instrumento cuando llegue a la conclusión que el acto sería nulo por incapacidad absoluta de los otorgantes, o por estar prohibido por la Ley (art. 1 Decreto 2148 de 1983).

Acorde lo dispuesto en artículo 6, 15 y 17 del Decreto 960 de 1970, el notario vela por la legalidad de las declaraciones y pone de presente las irregularidades sin tener la posibilidad de negar la autorización del instrumento salvo que se presente nulidad absoluta. Teniendo de esta manera un control básico de legalidad de negocios jurídicos elevados a escritura pública, especialmente de forma, y por tanto siendo responsable del acto notarial que es distinto al negocio jurídico que contiene el acto<sup>9</sup>.

Por su parte, la doctrina ha señalado que son dos los presupuestos que aparejan nulidad del acto notarial:

*“En derecho notarial –al igual que en procedimiento civil- hay dos presupuestos para que un determinado vicio apareje la nulidad del acto sobre el cual recae:*

*Previsión legal: El vicio debe estar previsto por la Ley como causal de nulidad, en forma restrictiva.*

*Preexistencia del vicio a la celebración del negocio. La ocurrencia del vicio en el acto debió haber sido anterior o cuanto menos debe ser coetáneo con la celebración del negocio. No hay nulidades sobrevinientes.”*

De manera análoga, a lo ya expresado, y teniendo en cuenta los vicios que en derecho notarial podrían acarrear un vicio, no se advierten las omisiones endilgadas por la parte demandante respecto del notario que emitió la escritura 2610 de 2008, dado que no se probó un vicio contemplado en la Ley, que hubiera ocurrido con anterioridad o coetáneamente con el acto notarial, ya que se incorporaron los linderos en la escritura y no era deber del notario hacer manifestaciones respecto de los que le indicaran los interesados, dada su calidad de simple facilitador, más aun cuando estos coincidían con los incluidos en la escritura 621 de 2003, y que eran los que debían ser incorporados en la escritura, por lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 1711 de 1984, como ya se expresó en líneas precedentes.

- Revisados los hechos de la demanda no se advierte que el negocio hubiera sido realizado por personas absolutamente incapaces (art. 1504 del Código Civil).

<sup>8</sup> Corte Constitucional C-029 de 2019 “Función fedante de la actividad notarial. Siguiendo lo dispuesto en la Ley, el notariado es una función pública e implica el ejercicio de la fe notarial, de allí deriva el valor jurídico y el alcance probatorio reconocido a los actos y declaraciones llevadas a cabo ante el notario, y a los hechos de los cuales éste da cuenta por haber ocurrido en su presencia. En tanto depositario de la fe pública, el notario está investido por el Estado de la autoridad necesaria para atribuir autenticidad a determinados actos y atestaciones.

<sup>9</sup> Aramburo Restrepo José Luis, Manual de Derecho Notarial Funciones y Responsabilidades, Legis, 1999, pag. 90 “En primera instancia es responsabilidad exclusiva del notario controlar la forma de los negocios jurídicos que se solemnizan por su ministerio. Es él quien conoce, más que los usuarios del servicio, las disposiciones legales y las interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales que disciplinan la forma notarial. Esto lleva a una responsabilidad íntegra por la legalidad del acto notarial como tal, que es, por su puesto, distinta de la legalidad del negocio jurídico que dicho acto contiene.”



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- En los hechos de la demanda no se evidenció la ausencia de alguna formalidad para que el negocio jurídico naciera a la vida jurídica, salvo la del artículo 99 del Decreto 960 de 1970 y respecto de lo cual ya se resolvió en párrafos precedentes.
- En conclusión, no se advierte la nulidad absoluta respecto de la escritura 2610 de 2008, en tanto el negocio jurídico no es inválido por sí mismo o por la invalidez de la referida escritura pública<sup>10</sup>.

**3.4.- Examen de pruebas respecto de la escritura No. 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013.**

En el presente asunto no resulta acreditada nulidad absoluta, aun de oficio (art. 2 Ley 50 de 1936), ya que no es manifiesta (STC8181 de 2015), esto es que se evidencie de la mera lectura de la escritura No. 5577 autorizada por el notario segundo de la ciudad de Cúcuta el 28 de agosto de 2013, obrante a folios 3 a 67 del cuaderno 1 tomo I.

Más aún si se tiene en cuenta que la competencia del notario es estrictamente documental, tal y como lo ha enseñado la Corte Constitucional en providencias como la C-093 de 1998:

*“En cumplimiento de tales actividades el notario ejerce una competencia estrictamente documental ya que todos los actos en los que interviene deben constar por escrito, generalmente en la escritura pública o el acta notarial. Dicha competencia es eminentemente rogada y está regida por el principio de la autonomía de la voluntad y el mutuo acuerdo, lo cual evidencia la ausencia de poderes decisorios dentro de la función notarial.”*

Tampoco resulta acreditada nulidad formal de que trata el artículo 99 del Decreto 960 de 1970, fundada por la parte accionante en ambigüedad de los linderos, que se incorpora en lo dispuesto en el numeral 6 de la citada norma, esto es, que no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de declaraciones.

Pues debe tenerse en cuenta, que si bien es cierto, que el artículo 12 de la citada norma dispone que debe celebrarse por escritura pública los actos y contratos de disposición de bienes inmuebles, y el artículo 31 determina que la identificación de estos deberá realizarse por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos, y siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal, también lo es que:

- Por disposición expresa del artículo 5 del Decreto 1711 de 1984, los linderos de los bienes objeto de transferencia como los de la escritura 5577 de 2013, se deben identificar en la escritura con los contenidos en el certificado catastral:

*“Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble, los bienes objeto de transferencia, constitución o limitación del dominio se identificarán en la escritura en la*

<sup>10</sup> Aramburo Restrepo José Luis, Manual de Derecho Notarial Funciones y Responsabilidades, Legis, 1999, pag. 174 “La escritura no sólo contiene un negocio solemne sino que ella misma es un instrumento solemne. Esta distinción prevé una característica básica de la escritura: la invalidez de la misma, que es automáticamente comunicada al negocio jurídico en que en ella consta, siempre y cuando dicho negocio sea solemne, distinguiéndose de la invalidez propia del negocio jurídico mismo. En otras palabras, el negocio puede ser inválido (nulo o inexistente) por sí mismo o por la invalidez propia de la escritura pública en la cual consta.”



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

1464

*forma señalada en aquél. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral, el registrador de instrumentos públicos no la inscribirá.”*

En el caso de marras:

- El certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 260-254602 en el campo descripción establece como cabida y linderos (fol. 1251 C-1):

*“LOTE B con área de 2 HTS. 404.57M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2610, 2008/12/11, NOTARIA PRIMERA CUCUTA Artículo 11 Decreto 1711 de 1984”*

- En la escritura 2610 de 2013 (fol. 100-101 C-1) se establecen como linderos del Lote B, los siguientes:

*“comprendido por los siguientes linderos: Occidente, en 297.21 metros con predios que están ubicados en el límite con el Municipio de Cúcuta; Por el sur, en 170.77 metros con predios del LOTE A; Por el oriente, en 203.78 metros con predios que pertenecen a ROBERT PETTERSSON; Por el Nororiente, en 26.42 metros con predios que pertenecen a CAYETANO MORELLI...”*

- Se establecen como linderos de la escritura 5577 de 2013:

*“se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos particulares, tomados directamente de la escritura pública número 2.610 del 11 de Diciembre de 2008 otorgada en la Notaria 1 de Cúcuta: OCCIDENTE, en 297,11 metros con predios que están ubicados en el límite con el municipio de Cúcuta, SUR: EN 170,77 metros con predios de LOTE A que es o era propiedad de Cayetano Morelli, ORIENTE: en 203,78 metros con predios que pertenecen a Robert Petterson, NOR ORIENTE: en 26,42 metros predios de propiedad de Cayetano Morelli,”*

- Visto lo anterior se tiene que en la escritura 5577 de 2013, se cumplió con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 1711 de 1984, en tanto se incorporaron los linderos de la escritura 2610 de 2013, que son los contenidos en el certificado de tradición matrícula inmobiliaria No. 260-254602, por remisión de dicho certificado.
- Luego entonces no se puede argüir omisión del notario en la escritura 5577 de 2013 (fol. 4 C-1).

- A su vez, teniendo en cuenta los citados linderos, la escritura 5577 de 2013 cumple con la norma notarial aplicable para el momento del acto notarial, esto es el artículo 8 del decreto 2157 de 1995, que preceptúa:

*“El artículo 18 del Decreto reglamentario 2148 de 1983, quedará así: «Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal.»*



14/65

**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**

Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- Con las indicaciones señaladas en la escritura se diferencia el bien de cualquier otro, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970.
- Resulta pertinente indicar que el argumento de la parte accionante fundado en violación del párrafo del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, no es procedente en tanto:
  - Resulta evidente que una cosa es el Estatuto de Notariado y otra el Estatuto Registral, teniendo el notario el deber de control de los instrumentos acorde con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 960 de 1970.
  - De ahí que, no resulta de recibo el argumento de violación del párrafo del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, y por tanto presente la escritura 5577 de 2013 vicios insalvables fruto del delito de fraude, pues no se dio efecto retroactivo a dicha norma, y se reitera, no es con la que se regía la actividad de notariado para la época del acto notarial.
  - Hay que mencionar, además, que si los demandantes citaron la mencionada norma para hacer referencia, a una área restante, el Código Civil en el inciso 2 del artículo 1518 del Código Civil establece que la cantidad puede ser incierta siempre que hayan datos para determinarla, y en todo caso el artículo 66 de la Ley 1579 preceptúa que para los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal basta con citar la escritura que los contenga como en el caso de marras que hizo referencia a la escritura 2610 de 2008, y en el párrafo cuarto del numeral segundo de la escritura 5577 de 2013 fue solicitado al registrador *“se mantenga el mismo número de matrícula inmobiliaria por cuanto la totalidad de ésta área será sometida a propiedad horizontal, en éste mismo publico instrumento”* (fol. 6 C-1).

Por otro lado, atendiendo la multiplicidad de hechos que soportan las pretensiones de la demanda y la imprecisión de estos respecto de si sustentaban aspectos formales de las escrituras, lo cual ya fue resuelto en párrafos precedentes, o sustanciales, se hace necesario revisar la nulidad absoluta a la luz de lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil, teniendo en cuenta que:

*“No se puede incurrir en el rigorismo de impedir al juzgador la interpretación de la demanda, sacrificando el derecho sustancial en aras de ciertas formalidades. Por ello el juez debe valorar su contenido aun cuando ella no esté muy acorde con la técnica procesal.”<sup>11</sup>*

Así las cosas, se reitera lo indicado en el numeral precedente que hay tres irregularidades que dan origen a la nulidad absoluta:

- Por objeto o causa ilícita.
- Actos y contratos de personas absolutamente incapaces.
- Omisión de requisitos o formalidades que las leyes prescriban para ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y no a la calidad de las personas que lo celebran.

<sup>11</sup> Sentencia del Consejo de Estado, Sección Segunda; 26 de mayo de 1994; M. P. doctor Álvaro Lecompte Luna; Radicado interno No. 4929; actor: Edilfredo Morales Villegas.



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Conforme los hechos expuestos en la demanda, se pone de presente que:

- No se presenta irregularidad por objeto o causa ilícita si se tiene en cuenta que:
  - No se indicó en la demanda ni se acreditó que el bien objeto de la escritura 5577 de 2013, no estuviera en el comercio, o el negocio versara sobre derechos o privilegios que no pudieran transferirse a otra persona (num. 1 y 2 del art. 1521 del Código Civil).

Lo anterior en atención a que la parte demandante finca la pretensión de nulidad absoluta en la ambigüedad de linderos, y por tanto el incumplimiento formal del artículo 99 del decreto 970 de 1970, situación que no se acreditó, ya que una cosa es la ausencia de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 2157 de 1995, artículo 31 del Decreto 960 de 1970 y demás normas concordantes, y otra es que no se pueda identificar de manera exacta el inmueble con la información estipulada en la escritura, pero sin dejar de lado que esta es clara y completa en el asunto de marras con la remisión realizada. En cuyo caso es procedente, si hay acuerdo entre las partes, la aplicación de la Instrucción Administrativa de la Superintendencia de Notariado y Registro del 20 de mayo de 2010 y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual fue sustituida por la Resolución Conjunta No. 1732 de 2018, y que fue señalada en el numeral 3.2. de ésta providencia.

- De lo anterior se tiene, que si los aquí demandantes hubieran estado de acuerdo podían hacer uso del citado trámite administrativo, pero como no fue así lo pertinente era agotar el proceso judicial de deslinde y amojonamiento.

De ahí que no se presente nulidad absoluta de la escritura pública 5577 de 2013, sino de ser el caso, pues debería acreditarse, una mera irregularidad<sup>12</sup> por identificación defectuosa, que podría conllevar a una serie de inconsistencias como las enrostradas por la parte actora y que no se constituyen en factores de la alegada nulidad absoluta, esto es:

- Afectación de posesiones.
- Obtención de autorizaciones y permisos urbanísticos.
- Alteración de mojones, inicio de obras, cerramientos, acometer construcciones, desarrollos urbanísticos.
- Se sobreponga o traslape un predio sobre otro.
- Venta de cosa ajena.
- Ocupación ilegal de predios.
- Expedición de licencias de construcción por municipios o ciudades equivocadas.

<sup>12</sup> Aramburo Restrepo José, Manual de Derecho Notarial Funciones y Responsabilidades, Legis, 1999, pag. 204 "La nulidad es la consecuencia de un negocio que, no obstante haber tenido una aptitud para surgir a la vida jurídica, adolece de errores o carece de elementos tales que el documento no debe surtir todos los efectos. La nulidad es entonces una categoría intermedia entre la inexistencia y la simple irregularidad. A diferencia del acto inexistente, el acto nulo tiene una cierta vida jurídica entre su producción y la declaratoria de la nulidad, la cual debe pronunciarse por vías de seguridad jurídica, es decir, para formalizar la certeza de su no operabilidad en el mundo del derecho. A diferencia de la mera irregularidad, la nulidad implica la imposibilidad de que los fines y efectos propios del acto se realicen en derecho y ello se entiende desde la propia ocurrencia del acto, retroactivamente a la declaratoria de la nulidad".



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- No determinación de los predios o imposibilidad de identificar estos topográficamente.
  - Las coordenadas no coincidan con las emitidas por la entidad correspondiente.
  - Falsa tradición.
- Aunado a lo anterior, se debe tener en cuenta que las anteriores aseveraciones no están constituidas en la Ley como causales de nulidad absoluta, y como en el caso de venta de cosa ajena esta es válida acorde lo dispuesto en el artículo 1871 del Código Civil, solo que de ser el caso se deben tener en cuenta los derechos del dueño, y se pueden iniciar las acciones del caso, pero no corresponde a la acción de nulidad absoluta.
- Hay que mencionar que como se indicó en el numeral 3.2. de ésta providencia la parte demandante no tiene certeza de los límites de su predio, y por tanto no puede enrostrar que estos son ambiguos, por tanto acorde le fue señalado por el órgano de cierre (providencia SC2776-2019) debe acudir a las acciones posesorias correspondientes o incluso la deslinde y amojonamiento a efectos de definir los linderos teniendo en cuenta los títulos escriturarios que las partes exhiban.

A causa de todo lo anterior, no resultan conducentes para acreditar nulidad absoluta de la escritura 5577 de 2013 la Resolución No. 54-000-0023-2010 del 14 de mayo de 2010 (fol. 75-99 C-1), Resolución 067 del 24 de enero de 2013 (fol. 107-124 C-1) y demás actuaciones administrativas aportadas, en tanto se encuentra acreditado que la citada escritura contiene los requisitos formales y no se acredita ausencia de elementos esenciales de voluntad, objeto causa y solemnidades constitutivas, y por el contrario se encuentra probado que la parte actora no tiene certeza de los límites de su predio.

Lo anterior en atención a que las manifestaciones, dictámenes y demás material probatorio recaudado en el trámite de la actuación administrativa, surgió con posterioridad a la emisión de la escritura 5577 de 2013 y tiene el carácter de provisional, y para que pudiera considerarse la posibilidad de un vicio, este debió ser anterior o por lo menos coetáneo a la celebración del negocio jurídico, lo cual no ocurre en el presente asunto, en tanto la escritura pública fue emitida cumpliendo con los requisitos de forma y relacionando la información exigida por la Ley.

Luego los trámites allí surtidos no acreditan un vicio, más aun cuando lo decido en las actuaciones administrativas como la Resolución No. 54-000-0023-2010 ya fue valorado por la Corte Suprema de Justicia en sede de Casación en providencia SC2776-2019 respecto del proceso posesorio 54001-3103-003-2009-00231-00 adelantado por los demandantes, y donde señaló la confusión de los predios.

Aunado a lo anterior la señalada actuación administrativa ha sido objeto de controversia con lo señalado en actos administrativos posteriores como la Resolución 54-001-1084-2016 (fol. 1221



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

C-1 T-V), Resolución 54-001-4340-2016 (fol. 1224 C-1 T-V), Resolución 54-001-0380-2017 (fol. 1229 C-1 T-V) y Resolución 54-000-0011-2017 (fol. 1234 C-1 T-V).

Y en todo caso al existir conflictos limítrofes entre propietarios o poseedores, la actuación administrativa tiene carácter provisional mientras se define por la autoridad judicial, luego entonces al no haberse acreditado que se surtió este y aportada la decisión en firme, no pueden acreditar los documentos aportados las afirmaciones de la parte demandante.

De otra parte, al no advertirse acuerdo con los colindantes del predio de la parte demandante, no era procedente para efectos de determinación de linderos la vía administrativa, sino el proceso judicial de deslinde y amojonamiento para que *“se fije la línea que divide o sirve de límite entre dos o más predios contiguos o colindantes y a través del amojonamiento, la autoridad judicial indique en el terreno mediante señales (hitos o mojones), la línea divisoria”* acorde lo señalado por la Instrucción Administrativa Conjunta 11 de 2010 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Superintendencia de Notariado y Registro, que fue señalada en el numeral 3.2. de este proveído.

Con esto se quiere decir, que el mismo ordenamiento jurídico contempla que se puede presentar la ambigüedad de linderos alegada por la parte demandante, o que estos pueden ser confusos en cuanto a longitud, hitos o mojones, o linderos inexistentes físicamente, indeterminados, o con unidades de medida antiguas o costumbristas que imposibilitan su conversión al sistema métrico decimal, o se trata, como en el caso de marras de **linderos claros en títulos registrados pero ya imposibles de verificar físicamente por el transcurso del tiempo, o por modificaciones en terreno.**

De manera que no se puede alegar nulidad absoluta de la resolución 5577 de 2013, a causa de no poder verificar físicamente los linderos que son claros en la mencionada escritura, ya que no hay objeto o causa ilícita (prohibida por la Ley, contraria a las buenas costumbres art. 1524 del Código Civil), o ausencia de requisitos formales, teniéndose en cuenta que el mismo ordenamiento jurídico contempla dichas situaciones, y por tanto no es contrario a la Ley, de ser el caso solo estaríamos acorde la doctrina (art. 7 del C.G.P.) ante solemnidades no esenciales, que no conllevan a nulidad absoluta.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que la actividad notarial es la de función de fedante<sup>13</sup>, correspondiendo al notario dar fe pública (art. 1 Ley 29 de 1973) que otorga plena autenticidad de las declaraciones emitidas ante él, a solicitud de los interesados. El notario no puede autorizar el instrumento cuando llegue a la conclusión que el acto sería nulo por incapacidad absoluta de los otorgantes, o por estar prohibido por la Ley (art. 1 Decreto 2148 de 1983).

<sup>13</sup> Corte Constitucional C-029 de 2019 *“Función fedante de la actividad notarial. Siguiendo lo dispuesto en la Ley, el notariado es una función pública e implica el ejercicio de la fe notarial, de allí deriva el valor jurídico y el alcance probatorio reconocido a los actos y declaraciones llevadas a cabo ante el notario, y a los hechos de los cuales éste da cuenta por haber ocurrido en su presencia. En tanto depositario de la fe pública, el notario está investido por el Estado de la autoridad necesaria para atribuir autenticidad a determinados actos y atestaciones.*



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Acorde lo dispuesto en artículo 6, 15 y 17 del Decreto 960 de 1970, el notario vela por la legalidad de las declaraciones y pone de presente las irregularidades sin tener la posibilidad de negar la autorización del instrumento salvo que se presente nulidad absoluta. Teniendo de esta manera un control básico de legalidad de negocios jurídicos elevados a escritura pública, especialmente de forma, y por tanto siendo responsable del acto notarial que es distinto al negocio jurídico que contiene el acto<sup>14</sup>.

De manera análoga, a lo ya expresado, y teniendo en cuenta los vicios que en derecho notarial podrían acarrear un vicio, no se advierten las omisiones endilgadas por la parte demandante respecto del notario que emitió la escritura 5577 de 2010, dado que no se probó un vicio contemplado en la Ley, que hubiera ocurrido con anterioridad o coetáneamente con el acto notarial, ya que se incorporaron los linderos en la escritura y no era deber del notario hacer manifestaciones respecto de los que le indicaran los interesados dada su calidad de simple facilitador, más aun cuando estos coincidían con los incluidos en la escritura 2610 de 2008, y que eran los que debían ser incorporados en la escritura, por lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 1711 de 1984, como ya se expresó en líneas precedentes.

- Revisados los hechos de la demanda no se advierte que el negocio hubiera sido realizado por personas absolutamente incapaces (art. 1504 del Código Civil).
- En los hechos de la demanda se endilgó que fueron aportadas licencias de construcción que no servían por la ubicación material del predio y a partir de esto se endilgan una serie de afirmaciones que en sentir de la parte demandante conllevan a nulidad absoluta de la escritura 5577 de 2013, al respecto se pone de presente:
  - Determina el artículo 164 del Código General del Proceso que las decisiones judiciales deben fundarse en pruebas.
  - Afirma la parte demandante que se estipuló en la cláusula primera de la escritura 5577 de 2013, que se aportaba licencia de urbanismo, plano de localización y desenglobe concedido por la Oficina de Planeación Municipal de Villa del Rosario, pese a ser conocedores los demandados que el proyecto Monte Horeb está situado en la ciudad de Cúcuta, teniéndose en cuenta que participaron en el proceso policivo adelantado por el inspector de policía de control urbano de la ciudad de Cúcuta, quien ordenó el cierre de la obra y su demolición, por no tener licencias expedidas por la autoridad donde se encuentra ubicado el inmueble (Cúcuta), decisión confirmada por la Alcaldía de Cúcuta el 24 de enero de 2013.

<sup>14</sup> Aramburo Restrepo José Luis, Manual de Derecho Notarial Funciones y Responsabilidades, Legis, 1999, pag. 90 "En primera instancia es responsabilidad exclusiva del notario controlar la forma de los negocios jurídicos que se solemnizan por su ministerio. Es él quien conoce, más que los usuarios del servicio, las disposiciones legales y las interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales que disciplinan la forma notarial. Esto lleva a una responsabilidad íntegra por la legalidad del acto notarial como tal, que es, por su puesto, distinta de la legalidad del negocio jurídico que dicho acto contiene."



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

- No obstante lo anterior, la pasiva no hizo alusión ni acreditó la revocatoria directa de la licencia de construcción (num. 6 art. 99 de la Ley 388 de 1997), o cualquier otro trámite administrativo o judicial que hubiera dejado sin efecto ésta.
- Se hace necesario precisar, que si bien es cierto que en el acto administrativo Resolución 067 de 2013 vista del folio 106 a 124 del cuaderno 1, se hace alusión en el acápite considerando que en acta de fecha 3 de julio de 2009 el comité del IGAC a través del ingeniero Cesar Rosales Jiménez indicó que el predio objeto de visita estaba ubicado en el municipio de Cúcuta, también lo es que en las consideraciones fue precisado que para el 19 de enero de 2009, fecha en que Villa del Rosario otorgó la licencia, *“no existía claridad sobre la jurisdicción a la que pertenecía el predio donde se desarrollaba el CONDOMINIO CAMPESTRE MONTE HOREB, no obstante el Departamento Administrativo de Planeación Corporativo y de Ciudad manifestará que pertenecía a San José de Cúcuta”*.

Así mismo en el acto administrativo se indica que el IGAC hizo saber que el 19 de octubre de 2019 iniciaría deslinde intermunicipal con el fin de establecer los linderos definitivos entre los municipios de Cúcuta y Villa del Rosario, y el *“oficio concepto No. 5542009EE2233-01F:1 – A:7 dado al pedido en inspección ocular del 03 de julio 2.009 queda sin efecto”*.

También se precisa en la mencionada Resolución que el 23 de agosto de 2011, y luego de dos años y 26 meses después de iniciada la actuación administrativa queda dilucidado que el Conjunto Campestre Monte Horeb corresponde a la jurisdicción del Municipio de San José de Cúcuta.

Se indica que Eco Constructora de Oriente LTDA fincó toda su fe en que estaba construyendo dentro de la jurisdicción del Municipio de Villa del Rosario por eso exhibió hasta último momento la licencia expedida por la referida Municipalidad, y por tanto se configuraba el principio de confianza legítima a favor de la referida sociedad.

Concluye el acto administrativo que antes de *“haber expedido la resolución ordenando la multa, suspensión de obra, suspensión de servicios públicos y demolición adoptada en el marco policivo No. 158-2009, las autoridades administrativas debieron cumplir con la obligación de adoptar medidas transitorias para que la empresa Eco Constructora de Oriente Ltda pudiera acomodarse a la nueva situación”*.

Finalmente, en el acto administrativo resuelve revocar el acto administrativo proferido por el Inspector Urbano de Policía del Municipio de Cúcuta, ordena la suspensión de obras civiles y concede 6 meses a Eco Constructora de Oriente Ltda para que *“adecue el Proyecto denominado “Condominio Campestre Monte Horeb” al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San José de Cúcuta y a las normas urbanísticas que lo complementen o desarrollen, incluyendo plan parcial de ser necesario y obteniendo la licencia correspondiente so pena de las sanciones que haya lugar.”*



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso, 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

---

Visto lo anterior, se tiene que, el acto administrativo del inspector de policita en que finca la parte demandante sus afirmaciones, fue revocado en la Resolución 067 del 24 de enero de 2013 suscrita por el Alcalde Municipal de San José de Cúcuta.

- Por lo expuesto, no resulta acreditado la omisión del requisito de licencias de construcción y no cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 5, y artículos 6 y 8 de la Ley 675 de 2001, ya que la misma autoridad administrativa reconoció que para el momento de la expedición de la licencia no existía claridad de a donde pertenecía el inmueble, señalado en la escritura 5577 de 2013.

Y como ya se indicó no se aportó acto administrativo o prueba alguna que para el 28 de agosto de 2013, fecha de la escritura 5577 de 2013 hubiera sido revocada la licencia de construcción o modificada acorde lo dispuesto en el artículo 182 del Decreto 19 de 2012.

Al mismo tiempo, se pone de presente que los seis meses concedidos a Eco Constructora de Oriente LTDA para adecuar el proyecto denominado Condominio Campestre Monte Horeb, fenecían en el mismo mes que fue emitida la escritura 5577 de 2013, y no se acreditó en el presente trámite si fue o no realizado el ajuste solicitado.

Aunado a lo anterior se debe tener en cuenta que si la licencia no fue objeto de revocatoria, cancelación o decaimiento, y solo operaba una modificación esta debía resolverse acorde las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición donde para el efecto no se hacía necesaria adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital (art. 182 y 184 Decreto 19 de 2012).

Además, se debe tener en cuenta que si el predio fue incluido como del municipio de San José de Cúcuta dada la actuación urbanística llevada a cabo con posterioridad a la expedición de la licencia de Construcción, para que éste municipio pudiera otorgar licencia urbanística debía estar incluido en el plan de ordenamiento territorial (art. 20 ley 388 de 1997).

De manera que, al no acreditarse si para el 28 de agosto de 2013 ya se había concluido la obra, o si se había o no adecuado el proyecto Condominio Campestre Monte Horeb, acorde con el control básico de legalidad de los negocios jurídicos elevados a escritura pública de forma del notario, no le era dable a éste negar la autorización del instrumento.

Dicho lo anterior, al no acreditarse si para la fecha de emisión de la escritura 5577 de 2013 se había revocado, cancelado o decaído las licencias, y no siendo viable al notario para esa época negarse autorizar el instrumento pues la normatividad no establece el término que tiene el constructor para elevar a escritura el reglamento de propiedad horizontal, no se advierte vicio



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

que invalide la referida escritura, pues como se indicó en líneas precedentes en el derecho notarial el vicio debe estar previsto en la Ley, lo cual no ocurre en el presente asunto dado que no se encuentre establecido en el ordenamiento jurídico que ante el cambio de municipio de un bien, la escritura que aprobó el reglamento está viciada de nulidad absoluta, con todo, la nulidad debió ocurrir con anterioridad a la emisión de la escritura o coetánea a este; para lo cual se reitera que no se acreditó que las licencias hubieran sido objeto de revocatoria, cancelación o decaimiento para la fecha del instrumento notarial.

- En conclusión, no se advierte la nulidad absoluta respecto de la escritura 5577 de 2013, en tanto el negocio jurídico no es inválido por sí mismo o por la invalidez de la referida escritura pública<sup>15</sup>.

### 3.5. Pronunciamiento de excepciones.

Al no encontrarse probados los presupuestos de la acción de nulidad absoluta el Despacho se abstiene de estudiar los medios exceptivos propuestos por los demandados, y se negaran las pretensiones de la demanda por no haberse acreditado los presupuestos estructurales de la acción intentada, conforme lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en providencias como la SC6891-2016 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, donde se indicó:

*“Tal forma de razonar contravino el orden lógico y jurídico con el que esa autoridad debió proceder para la definición del litigio, puesto que como lo tiene decantado esta Sala de la Corte:*

*No puede en el punto echarse al olvido que, (...), el estudio de las excepciones ‘...no procede sino cuando se ha deducido o establecido en el fallo el derecho del actor, porque entonces habiéndose estudiado el fondo del asunto y establecido el derecho que la parte actora invoca, es necesario, de oficio algunas veces, a petición del demandado en otras... confrontar el derecho con la defensa, para resolver si ésta lo extinguió. Por eso, cuando la sentencia es absolutoria, es inoficioso estudiar las defensas propuestas o deducir de oficio alguna perentoria, porque no existe el término, el extremo, es decir, el derecho a que haya de oponerse la defensa (Cas. Civ. de 30 de abril de 1937, XLV, 114; 31 de mayo de 1938, XLVI, 612).*

*Asunto que, por cierto, añádese ahora, más bien parece de puro sentido común: se trata tan solo de la inutilidad de entrar a valorar la consistencia y fortaleza de una defensa que se desplegó para enfrentar un ataque a la postre inofensivo; porque si la acción sencillamente no se consolidó, la defensa esgrimida para contrarrestarla pierde su razón de ser, y mal haríase entonces en pasar a definir su viabilidad (CSJ, SC del 28 de noviembre de 2000, Rad. n.º 5928; se subraya).*

*Así las cosas, sigue la Sala al estudio de la acción, en el entendido que de no hallar comprobados los presupuestos axiales que la estructuran, se impondría el fracaso de las pretensiones, sin entrar a pronunciarse sobre la excepción meritoria propuesta por los demandados; y que solamente en el caso contrario, esto es, de encontrarla acreditada, procedería el estudio de la alegada defensa, a efecto de verificar si ella tiene o no la virtud de desvirtuar el derecho invocado por la gestora del litigio.*

(...)

*“En ese orden de ideas, como al inicio de estas consideraciones se explicó, no hay lugar al estudio de la excepción meritoria propuesta por la parte demandada...”*

<sup>15</sup> Aramburo Restrepo José Luis, Manual de Derecho Notarial Funciones y Responsabilidades, Legis, 1999, pag. 174 “La escritura no sólo contiene un negocio solemne sino que ella misma es un instrumento solemne. Esta distinción prevé una característica básica de la escritura: la invalidez de la misma, que es automáticamente comunicada al negocio jurídico en que en ella consta, siempre y cuando dicho negocio sea solemne, distinguiéndose de la invalidez propia del negocio jurídico mismo. En otras palabras, el negocio puede ser inválido (nulo o inexistente) por sí mismo o por la invalidez propia de la escritura pública en la cual consta.”



**Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**  
Carrera 10 No 14 – 15 piso 15 – Telefax: 282 0030 – Bogotá – Colombia  
Correo: ccto17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

En consecuencia el Juzgado Diecisiete (17) Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

**RESUELVE:**

**PRIMERO: Negar** las pretensiones de la demanda, por no haberse acreditado los presupuestos estructurales de la acción intentada.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a los demandantes.

**TERCERO: FIJAR** como agencias en derecho la suma de \$ 10.000.000.00 a cargo de la parte actora y a favor de la pasiva.

**NOTIFÍQUESE,**

**CESAR AUGUSTO BRAUSÍN ARÉVALO**

**JUEZ**

©AFC

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR ESTADO  
No. 31, DE HOY 02 JUL 2020  
EL SECRETARIO, \_\_\_\_\_