



Señor
BAYARDO CASTRO MAYA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SANDONÁ - NARIÑO.
E. S. D.

PROCESO:	DIVISORIO.
RADICADO:	2019-00152
DEMANDANTE:	LUCIA DEL SOCORRO NARVÁEZ
DEMANDADO:	MARÍA MAL TILDÉ CHÁVEZ ROSERO Y OTROS

EDUARDO RUBIO PERILLA, Abogado, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, con tarjeta profesional No. 216.516 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio de la presente, me permito presentarme ante su Honorable Despacho, con la finalidad de rendir informe de la partición o división del lote en litigio dentro del presente asunto.

DEL PROCESO DIVISORIO.

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil, artículo 334, así como el Código General del Proceso, artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es "derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal", por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión. El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 de la norma adjetiva.

Por otra parte, la procedencia para la partición se encuentra distribuida según lo establecido en Código General del Proceso artículo 407 "**ARTÍCULO 407. PROCEDENCIA.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta."





DE LA TRADICIÓN.

La tradición es un modo o forma de adquirir el dominio de un mueble o inmueble, que por lo general se materializa con la entrega a quien lo adquiere como sucede en el contrato de compraventa.

Según la norma tenemos que:

“ARTICULO 740. TRADICIÓN. *La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”*

Básicamente la tradición se materializa con la entrega de la cosa o bien adquirido por parte del vendedor como en la compraventa o la permuta. La tradición es posible siempre que exista un título traslativo del dominio, como venta, donación o permuta, según dispone el artículo 745 del código civil.

Adicionalmente, para que se efectúe la tradición, como ya se indicó, se requiere un acto contractual o jurídico que constituya un título traslativo del dominio, como el contrato de compraventa, o escritura pública de compraventa, el contrato de permuta o de donación.

TRADICIÓN EN LOS BIENES INMUEBLES.

Tratándose de bienes inmuebles o bienes raíces la tradición sólo se completa con la inscripción del título traslativo en la oficina de registro, como lo señala el artículo 756 del código civil:

“ARTICULO 756. <TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES>. *Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”*

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

Al respecto, la alta corte sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC674-2020 del 3 de marzo de 2020, nos recuerda que la transferencia del dominio, tratándose de bienes inmuebles, se produce





cuando se registra el título en la oficina correspondiente, tal y como lo ha reiterado esta Corporación:

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

DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

La ESCRITURA PÚBLICA no es susceptible de impugnación ante el juez administrativo pero si lo es el acto o contrato contenido en ella. En la precitada sentencia se advierte que el artículo 13 del Decreto 960 de 1970 establece que *“La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el notario, con los requisitos previstos en la ley y que se incorpora al protocolo”*; y como tal, es decir, como instrumento, tiene en unos casos carácter de requisito ad substantiam actus y ad probationem, y en otros, solamente ad probationem.

Que el primero está consagrado en el artículo 12 ibídem en tanto dispone que *“Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la ley exija esta solemnidad”*, de suerte que en esos casos viene a ser una solemnidad del respectivo acto, un requisito ad solemnitatem, por ende necesario para que el acto jurídico se perfeccione o nazca a la vida jurídica.

En este mismo sentido, en sentencia de 18 de abril de 1996, la Sección Segunda del Consejo de Estado, dice que *“La ley ha definido cuales declaraciones de voluntad deben constar en instrumento público, también llamado escritura pública, como requisito ad substantiam actus y ad*





probationem que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidos ante el notario, con los requisitos previstos en la ley y que se incorpora al protocolo”, tales como los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles por lo cual ha regulado su proceso de perfeccionamiento, que consta de las etapas de recepción, extensión, otorgamiento y autorización (artículo 13, D.L. 960 de 1970).

Dicho lo anterior, en palabras de la Sección Quinta del Consejo de Estado cabe decir: *“Entonces, la escritura pública constituye una solemnidad que permite demostrar el contenido preciso de la declaración de voluntades unilaterales o multilaterales dirigidos a constituir o declarar derechos y obligaciones. En otras palabras, la escritura pública es el documento que protocoliza la manifestación de voluntad, pero no es la voluntad misma de los otorgantes.”* Igualmente se concluyó en la sentencia de 31 de marzo de 2005 que, por contraste, se infiere que la escritura pública no es en sí misma un acto administrativo, luego no es susceptible de ser impugnada ante la jurisdicción contenciosa administrativa.

De manera análoga, se puede ser enjuiciado ante esta jurisdicción es su contenido siempre y cuando éste consista en un acto administrativo o un contrato estatal; dicho de otra forma, que la declaración que contenga y que mediante ella sea protocolizada constituya en sí misma por producir de manera directa una situación jurídica general o particular sin necesidad de su protocolización, un acto administrativo o un acuerdo de voluntades en la que intervenga una entidad estatal.

Finalmente, al punto del mismo, téngase en cuenta que la protocolización no le imprime ningún valor o relevancia jurídica a lo protocolizado, tal como lo señala el artículo 57 del Decreto 960 de 1970, a cuyo tenor *“Por la protocolización no adquiere el documento protocolizado mayor fuerza o firmeza de la que originalmente tenga”*.

CASO EN CONCRETO.

PREÁMBULO

Este partidor observa de la lectura del referido proceso divisorio, que la discusión radica esencialmente en la condición de cómo se encuentra la división del inmueble (lote de terreno) objeto del litigio; el cual, en observancia de la realidad dicho lote se encuentra dentro de un gran problema de limitación exacta del metraje original o final.





Para bajar en contexto, se está hablando de un lote se encuentra ubicado en la calle 7 entre carreras 6 y 7, Barrio San José en el Municipio de Sandoná (Nariño).

Dicho lo anterior, se procedido a realizar un estudio minucioso tanto en las escrituras, certificados de tradición, revisión de códigos catastrales ente otras, de lo que se puede deducir que.

COEXISTENCIA DEL LITIGIO.

La señora LICIA DEL SOCORRO NARVÁEZ recibe en donación por parte del señor JOSÉ RAFAEL ZAMBRANO ROSERO un lote equivalente a un treinta por ciento (30%) ubicado en la calle 7 entre carreras 6 y 7, Barrio San José en el Municipio de Sandoná (Nariño) el mismo fue protocolizado mediante la escritura pública No. 915 fechada el día 23 de marzo de 2011.

Dicho acto reposa en el Certificado de Tradición del Inmueble en mención, bajo la anotación número 13 del certificado con número 240-150595.

Es de denotar que bajo la escritura y en el certificado se puede exhibir que los metrajes consignados para esta donación fueron de **SEISCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO OCHENTA Y CINCO** metros cuadrados (623.85 MTS²).

Por otra parte, se puede demostrar que a los señores de nombre MARÍA MATILDE CHÁVEZ ROCERO, JHON JAIRO ZAMBRANO CHÁVEZ, LIDA YAMILE ZAMBRANO CHÁVEZ, WILLIAM AMAULLY ZAMBRANO CHÁVEZ Y BAIRON HERNÁN ZAMBRANO CHÁVEZ, recibe en compraventa por parte del señor JOSÉ RAFAEL ZAMBRANO ROSERO un pedazo de lote equivalente a un setenta por ciento (70%) ubicado en la calle 7 entre carreras 6 y 7, Barrio San José en el Municipio de Sandoná (Nariño), el mismo fue protocolizado mediante la escritura pública No. 372 fechada el día 14 de febrero de 2011.

Dicho acto reposa en el Certificado de Tradición del Inmueble en mención, bajo la anotación número 14 del certificado con número 240-150595.

Es de denotar que bajo la escritura y en el certificado se puede exhibir que los metrajes consignados para esta venta fueron de **OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CERO NUEVE** metros cuadrados (824.09 MTS²).

Se debe agregar que la señora LICIA DEL SOCORRO NARVÁEZ entrega en compraventa al señor ÁLVARO RAMIRO CHAMORRO ARCOS un lote ubicado en la calle 7 entre carreras 6 y 7, Barrio San José en el Municipio de Sandoná (Nariño) con un área de **TREINTA PUNTO VEINTISIETE** metros cuadrados (30.27 MTS²) del treinta por ciento (30%) que recibió ella por donación en una extensión de **SEISCIENTOS VEINTITRÉS PUNTO OCHENTA Y CINCO** metros cuadrados (623.85 MTS²); el mismo fue protocolizado





mediante la escritura pública No. 4792 fechada el día 11 de diciembre de 2015.

Dicho acto reposa en el Certificado de Tradición del Inmueble en mención, bajo la anotación número 19 del certificado con número 240-150595.

Hay que mencionar, además que dentro del grupo de señores que adquirieron en venta un lote equivalente a un setenta por ciento (70%) ubicado en la calle 7 entre carreras 6 y 7, barrio San José en el Municipio de Sandoná (Nariño), donde el metraje consignados para esta venta fueron de **OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CERO NUEVE** metros cuadrados (824.09 MTS²), se realizaron entre los mismos miembros de la familia dos (2) ventas siendo los vendedores los señores WILLIAM AMAULLY ZAMBRANO CHÁVEZ Y BAIRON HERNÁN ZAMBRANO CHÁVEZ a la señora LIDA YAMILE ZAMBRANO CHÁVEZ cada uno en UNA QUINTA PARTE de sus derechos (1/5).

Las dos (2) ventas fueron protocolizadas mediante las escrituras públicas No. 445 fechada el día 23 de febrero de 2015 y 1.101 fechada el día 24 de abril de 2019.

Dichos actos reposan en el Certificado de Tradición del Inmueble en mención, bajo la anotación número 18 y 20 del certificado con número 240-150595.

PRUEBAS PRESENTADAS DENTRO DEL PROCESO POR LOS EXTREMOS PROCESALES.

En relación con las pruebas periciales, tenemos que a la luz del artículo 226 del Código General del Proceso, nos presenta que *“La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.”*

Mientras tanto, dentro del presente plenario se puede observar que las partes procesales allegaron al expediente los dictámenes periciales, que pueden esclarecer las dudas que se generan dentro del caso; en especial del lote ubicado en la calle 7 entre carreras 6 y 7, Barrio San José en el Municipio de Sandoná (Nariño); estas pruebas son los levantamientos topográficos, cartas topografías entre otras. Para dilucidar tenemos las pruebas presentadas así:

Parte demandante: El presente extremo procesal allega un levantamiento topográfico junto con un concepto de este, levantado por el señor tecnólogo en topografía señor YEFERSON MARTÍN ZAMBRANO BARAHONA.





Parte demandada: El presente extremo procesal allega un plano del área del lote junto con un concepto técnico, realizado por el señor Ingeniero Civil señor ALBERTO RENE CABRERA ZAMBRANO.

CONCLUSIÓN DE LA PARTICIÓN

Señor Juez, como partidador y auxiliar de la justicia llamado al presente proceso, y con la finalidad de generar una partición del lote en discusión ubicado en la calle 7 entre carreras 6 y 7, Barrio San José en el Municipio de Sandoná (Nariño); como deber moral de buscar lo justo para las partes en el presente proceso, buscando así, el bienestar de las personas en conflicto y, logrando llegar a una decisión donde la equidad, el derecho y la justicia no se vean menoscabada, le manifiesto señor juez mis argumentos.

ARGUMENTO.

Señor Juez, dentro del estudio realizado y con bases a las pruebas allegadas dentro del proceso, se puede evidenciar que si bien existe una determinación del bien, no se tiene una total claridad en lo que tiene que ver en su cabida, es decir en la limitación exacta de su área total, por lo que ello, impedirá acceder a una división en justas proporciones. La cuestión a establecer, es si en efecto, el inmueble puede determinarse o dividirse con las simples pruebas aportadas por los extremos procesales, ó, se requerirá de forma judicial un levantamiento topográfico idóneo del predio a dividir.

Para el análisis es necesario resaltar que, para los bienes inmuebles, el certificado de tradición cumple la función de dar publicidad y brindar seguridad jurídica a las transacciones que respecto de aquellos se ejecutan, de allí que la información por él suministrada deba individualizar y describir el predio en la forma más perfecta posible, y así, cumplir con lo dispuesto que en el artículo 31 de la Ley 960 de 1970.

En relación con lo anterior, los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen, o limitación se identificaran por su cédula o registro catastral si lo tuvieren, por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.

Se infiere que, se aportaron dos eventuales fórmulas de división materiales, las cuales fueron soportadas con dictamen pericial, solo una fue objeto de oposición por parte del demandante.

De igual manera, en cuanto al peritaje allegado con la demanda solo se observa la partición del lote de la señora que hoy demanda.





Con la que tiene que ver con el dictamen aportado con la contestación de la demanda, el mismo refiere a la partición de la totalidad de los inmuebles, y fue expedido por un ingeniero civil.

No obstante, en los dos casos, se advierten diferencias, no existe una claridad del metraje total del lote.

De esta manera, según el estudio realizado al certificado de tradición, cartas catastrales, así como a sus escrituras públicas tanto de inicio del inmueble como el de las ventas, donaciones, herencias, los mismos dictámenes aportados en el proceso, no se puede determinar con exactitud el metraje real del lote en su extensión real. En cuanto, a que todos los documentos estudiados no reflejan un metraje claro y coherente.

En definitiva, señor juez y con la usanza de este escrito presentare dos opciones de partición y una solicitud para que dentro de su criterio a tomar sea el mejor, este trabajo de partición la presento así:

TRABAJO DE PARTICIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO.

PROPUESTA UNO.

Se tenga en cuenta que si nos vamos al punto inicial de la venta y la donación realizada por el señor JOSÉ RAFAEL ZAMBRANO ROSERO tenemos que:

Sumado los dos metrajes que se estipularon en las escrituras públicas y que fue la voluntad de las partes entregar y recibir en ese metraje y estableciendo que ese sea un 30 % y un 70 %, nos daría que el lote tiene una extensión total de **MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO** metros cuadrados (1447.94 MTS²).

Con base a lo anterior, tenemos que la división quedaría así:

De un área total de **MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO** metros cuadrados (1447.94 MTS²), se sacaría en proporciones así:

- ∴ Para la señora LICIA DEL SOCORRO NARVÁEZ, le correspondería la porción del lote con área de **QUINIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO** metros cuadrados (593.58 MTS²).
- ∴ Para el señor ÁLVARO RAMIRO CHAMORRO ARCOS, le correspondería la porción del lote con área de **TREINTA PUNTO VEINTISIETE** metros cuadrados (30.27 MTS²).





∴ Para los señores MARÍA MATILDE CHÁVEZ ROCERO, JHON JAIRO ZAMBRANO CHÁVEZ y LIDA YAMILE ZAMBRANO CHÁVEZ, le correspondería la porción del lote con área de **OCHOCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO CERO NUEVE** metros cuadrados (824.09 MTS²).

PROPUESTA DOS.

Señor Juez, considero que bajo su raciocinio y en vista de la evaluación que usted le dé al plano, y si eventualmente se acogiera el peritaje aportado por la parte demandada, habida cuenta que comprende la totalidad del bien inmueble, con lo cual se puede tener un acercamiento a la realidad del estado actual del lote, tenemos que la división quedaría de la forma como se indica a continuación. Cabe precisar que no se podría tomar el plano aportado por la parte demandante, habida cuenta que comprende únicamente una parte del bien inmueble, empero en la propuesta comprende los metrajes a que hace referencia dicho plano.

De un área total de **MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PUNTO CINCO** metros cuadrados (1427.94 MTS²), se sacaría en proporciones así:

- ∴ Para la señora LICIA DEL SOCORRO NARVÁEZ, le correspondería la porción del lote con área de **TRECIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO CERO TRES** metros cuadrados (398.03 MTS²).
- ∴ Para el señor ÁLVARO RAMIRO CHAMORRO ARCOS, le correspondería la porción del lote con área de **TREINTA PUNTO VEINTISIETE** metros cuadrados (30.27 MTS²).
- ∴ Para los señores MARÍA MATILDE CHÁVEZ ROCERO, JHON JAIRO ZAMBRANO CHÁVEZ y LIDA YAMILE ZAMBRANO CHÁVEZ, le correspondería la porción del lote con área de **NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO VEINTICINCO** metros cuadrados (999.25 MTS²).

SOLICITUD.

Con la finalidad de poder realizar una buena división del lote ubicado en la calle 7 entre carreras 6 y 7, Barrio San José en el Municipio de Sandoná (Nariño), y en aras de garantizar la igualdad, la equidad y lo justo para cada uno de los interviene dentro del proceso divisorio; es de solicitarle señor Juez se ordene al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a quien corresponda, se realice por intermedio de los topógrafos adscritos a dicha entidad, una actualización del metraje total del lote, con la finalidad de poder así cumplir con la división en los porcentajes y áreas correspondientes.



Eduardo Rubio Perilla
Abogado Especialista en Administrativo – Derecho Aeronáutico y Espacial
Porque todo Problema Jurídico tiene una Solución Legal



Finalmente, es de manifestar que, si se opta por la esta última sugerencia, este auxiliar de la justicia estaría dispuesto a realizar un nuevo informe donde se detalle la partición o división exacta del lote.

Sin otro en particular,

Quien le escribe,

Cordialmente,

EDUARDO RUBIO PERILLA.

C.C. 80.777.297.

T.P. 216516 DEL C.S. de la Judicatura.

