



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR-CESAR

Valledupar, Diecisiete (17) de Enero de Dos Mil Veinte (2020)

PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTE: JULIO ALBERTO OVALLE LOPEZ.

DEMANDADO: GUILLERMO ALFONSO VALLE CABELLO.

RADICACIÓN: 2008-00038-00

Procede el Despacho a resolver lo que en Derecho corresponda respecto de la inscripción de la sentencia aprobatoria de la partición.

A fin de resolver la solicitud presentada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, mediante oficio del 01 de abril de 2019, donde requiere a este Despacho, con base en el artículo 18 ley 1579 de 2012, a fin de esclarecer si con el auto que se ordena cancelar en los folios de matrícula inmobiliaria N° 190-31192 y 190-6189, se debe cerrar los veinticuatro folios descritos en la solicitud, o que permanezcan abiertos y a su vez modificar su titularidad como poseedores de buena fe, teniendo en cuenta que al cancelar las anotaciones en los folios matrices se rompe la cadena traditicia en relación con los demás folios segregados.

Para resolver, primeramente haremos un recorrido minucioso del proceso.

Mediante sentencia del 14 de Junio del 2011, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, profirió sentencia aprobatoria de la partición y su complementación dentro del presente proceso divisorio, decretando así la división material pretendida de la cosa común sobre los inmuebles a) San Carlos identificado con matrícula inmobiliaria N° 190-31192; b) San Francisco con matrícula inmobiliaria N° 190-6189.

Debidamente registrado el trabajo de partición y la sentencia de su aprobación por petición del demandante Julio Alberto Ovalle López, se adelantó diligencia de entrega a través de la Inspección Primera Civil Urbana de Policía de la Alcaldía Municipal de Valledupar, realizada en fechas 16 de agosto, 05 y 13 de septiembre de 2011.

Visible a folio 363 aparece nota devolutiva de la Oficina de registro de instrumentos públicos, en el cual se niega la inscripción de la sentencia teniendo en cuenta que las medidas del predio no fueron expresadas en el sistema métrico decimal.

Presentada la situación ante el Despacho con la intención de que se corrigiese dicha sentencia, se advirtió que el Juzgado Tercero Civil del Circuito, en oportunidad, erro al enviar los oficios para la inscripción de la sentencia y trabajo de partición en la Oficina de instrumentos públicos, puesto que remitió el primer trabajo de partición realizado por el perito MARTINEZ MAESTRE, el cual por no haber individualizado los linderos y la porción de terreno correspondiente a cada comunero, fue objetado y posteriormente aclarado y complementado, para dictarse así consecuentemente la sentencia aprobatoria.



Fue entonces mediante auto del 10 de octubre de 2016, visible a folio 409, donde advertida la situación se ordenó la cancelación de las anotaciones y registro que de la sentencia se hizo en los folios de matrícula inmobiliaria, por no haberse incluido en estas los trabajos de aclaración y complementación debidamente aprobados, y consecuentemente inscribir este segundo trabajo de partición.

Entre tanto, habiéndose recurrido por parte de los interesados la nota devolutiva, la Sperintendencia de Notariado y Registro mediante Resolución N° 7625 del 04 de Julio de 2018, visible a folio 429, resolvió la apelación revocando parcialmente la nota devolutiva en lo relacionado con la identificación y área total que se pretende adjudicar, adicionando consecuentemente la nota devolutiva respecto de una incongruencia entre el área y/o linderos descritos en el trabajo de partición y los inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria.

Considero la Supernotariado que la sentencia del 14 de Junio de 2011, del Juzgado 3° Civil del Circuito no es registrable, puesto que la sumatoria de los lotes resultado de la división no alcanzan en un todo la extensión o superficie del inmueble a dividir; es decir, las áreas divididas del predio San Carlos lo fueron en 182 hectáreas, cuando este mismo aparece inscrito con un área total de 300 hectáreas; mientras que las áreas divididas del predio San Francisco lo fueron en 162 hectáreas mientras que registralmente aparece con 182 hectáreas.

La anterior circunstancia llevo a la Supernotariado a afirmar que “el acto contenido en la sentencia que nos ocupa es un desenglobe y no una división material como en ella se indica”.

Mediante auto del 25 de septiembre de 2018, el Despacho oficia Nuevamente a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos para que proceda de manera inmediata y sin más dilaciones a la cancelación de las anotaciones inscritas respecto del primer trabajo de partición errado en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, y en consecuencia se inscriba nuevamente el trabajo de partición con su respectiva reelaboración.

Así entonces, la Oficina de Registro mediante oficio del primero de abril de 2019, requiere del Despacho con fundamento en el artículo 18 de la ley 1579 de 2012, a fin de esclarecer si con el auto que se ordena cancelar en los folios de matrícula inmobiliaria N° 190-31192 y 190-6189, se debe cerrar los veinticuatro folios descritos en la solicitud, o que permanezcan abiertos y a su vez modificar su titularidad como poseedores de buena fe, teniendo en cuenta que al cancelar las anotaciones en los folios matrices se rompe la cadena traditicia en relación con los demás folios segregados.

Señalado precedentemente la realidad procesal, se deriva de ella dos situaciones a resolver, previa las siguientes consideraciones:

En primer lugar surge necesario la decisión adoptada por el Despacho mediante auto del 10 de octubre de 2016, en cuanto se dispuso de la cancelación de las anotaciones realizadas a la inscripción de la sentencia del 14 de junio de 2011, en consideración a que estas anotaciones registrales encuentran soporte, erróneamente, únicamente en el primer trabajo de partición realizado cuando la realidad procesal pone de presente que dicho trabajo fue aclarado y complementado con posterioridad al resultar prospera una objeción.

Sin embargo a lo anterior, la oficina de Registro pone de presente, que de las anotaciones que se pretenden cancelar se derivaron anotaciones posteriores contentivas de actos jurídicos que llevaron a la apertura de nuevos folios, los cuales se encuentran en cabeza del propietario que adquirieron dichos inmuebles de buena

fe, quienes a su vez han realizado igualmente actos jurídicos de ventas hipotecas etc.

Lo anterior pone de manifiesto la necesidad de aclarar dicho auto en cuanto a que la cancelación ordenada, mal puede afectar los nuevos folios generados a través de actos jurídicos presumidos de buena fe, los cuales deben permanecer abiertos, modificándose eso sí, su titularidad como poseedores de buena fe, teniendo en cuenta que la cancelación de las anotaciones en los folios N° 190-31192 y 190-6189, rompe la cadena traditicia del dominio en relación con los demás folios segregados.

Ahora bien, el segundo asunto por resolver se encuentra determinado por la orden de inscripción de la sentencia debidamente corregida; sin embargo en este tópico surge relevante el hecho manifiesta que la sentencia no contiene sustantivamente la división del inmueble, sino la segregación de un lote de ella, constituyéndose en un desenglobe, que no en una división material como acertadamente lo concibió la Supernotariado, lo que constituye un imposible jurídico respecto de su inscripción.

En merito a lo expuesto se dispone, aclarar los autos del 10 de octubre de 2016, y 25 de septiembre de 2018, en cuanto se proceda a la cancelación de las anotaciones que de la sentencia de este proceso divisorio se hiciese en los folios 190-31192 y 190-6189, precisando que los 24 folios descritos y aperturados con posterioridad a la anotación a cancelar permanezcan abiertos modificando su titularidad respecto de la cadena traditicia.

Abstenerse de ordenar una nueva inscripción de la sentencia, hasta tanto no se corrija el defecto sustantivo anotado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



**GERMAN DAZA ARIZA
JUEZ**

