



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Santiago de Cali, veintinueve (29) de julio de dos mil veinte (2020)**  
**RADICACION 76-001-31-03-008- 2019-00053-00**  
**AUTO 1ª INSTANCIA**

**I.- OBJETO DE LA DECISIÓN**

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto por **AISLENA AGREDO** contra **JAIRO NARVAEZ HERNANDEZ**, de conformidad con el artículo 406 a 418 del CGP.

**II.- ANTECEDENTES**

La demanda se incoó el 1 de marzo de 2019 (Fl. 72), el escrito impulsor fue admitido y se ordenó su comunicación al demandado, su notificación se produjo mediante aviso entregado el 6 de junio de 2019, al día siguiente el demandado se presentó en las instalaciones del despacho para retirar copia del traslado de la demanda.

**LAS PRETENSIONES**

Como pretensión principal, pide decretar la división material de un inmueble que se encuentra adjudicado en común y proindiviso, casa de habitación ubicada en la calle 15 No. 34 – 16, 34 – 20 del Barrio Cristóbal Colón de esta Ciudad con folio de matrícula 370-426560.

Adicionalmente se designe partidador, así como ordenar el registro de la división material y la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y dar apertura a las correspondientes matrículas inmobiliarias individuales, así como las cédulas catastrales.

En caso de oposición solicitó la venta del bien común, conforme dictamen pericial adosado a la demanda.

## TRAMITE PROCESAL Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Una vez notificado el demandado, confirió poder para ser representado por apoderado judicial, tempestivamente contestó la demanda, ahí se expuso la oposición a las pretensiones, aduciendo que la escritura 2173 del 14 de diciembre de 2004, elevada ante la Notaría 16 del Círculo de Cali, adjudicó los porcentajes expuestos con la demanda de 25 y 75% pero sobre el proindiviso, que no, sobre el área real del inmueble.

Agregó que la partición contenida en el referido instrumento, no cumple con los requisitos establecidos en el numeral 1 del artículo 2338 de la Ley 57 de 1887, impidiendo establecer el verdadero porcentaje que detentan las partes en el proceso.

Refirió que efectivamente el demandado concedió en arrendamiento una parte del inmueble, porción ajena a la propiedad de la demandante, finalmente refirió que su poderdante no participó del levantamiento topográfico que se mencionó en la demanda.

## III. CONSIDERACIONES

### 1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

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, así, el contenido del artículo 409 ídem, estableciendo que “(...) Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez **decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada**, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.”

### 3.- PROBLEMA JURIDICO:

Conforme la etapa procesal en que nos encontramos, es necesario determinar si es procedente ordenar la división material del bien inmueble objeto de la Litis, o por el contrario debe ordenarse su venta, teniendo en cuenta que el demandado no alegó pacto de indivisión como lo establece el artículo 409 del CGP.

#### **4.- DEL CASO CONCRETO:**

Como se dejó explicado la señora Aislana Agredo, es copropietaria, junto al señor Jairo Narváez Hernández, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-426500, de la Oficina de Instrumentos de Cali, prueba que obra en el expediente, en modo similar, se registró la inscripción de la demanda, en el respectivo folio (folio 76).

Son requisitos formales indispensables en la acción que nos ocupa los siguientes:

2.1 El demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros.

2.2 Debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble.

2.3 La demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

Decantado el cumplimiento de los requisitos legales, es necesario resaltar que el artículo 407 del Estatuto Adjetivo, establece cuál es la limitación que impediría ordenar la división material de un inmueble, a la letra, establece “[s]alvo 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”

Conforme se observa con la prueba pericial traída al proceso, el inmueble tiene un área global de 244.90 mts., y el certificado de tradición inmobiliaria establece que la propiedad está distribuida de la siguiente manera, un 25% para la demandante Aislana Agredo, conforme anotación No. 2 del referido instrumento público, de otra parte, el demandado, inicialmente detentaba un 25%, atendida esa misma anotación, no obstante acrecentó su propiedad, al comprar los derechos de cuota de la señora Marina Solemne Hernández de Narváez, quien ostentaba un 50% de la propiedad y conforme Anotación No. 3., de fecha 16 de noviembre de 2005.

Ahora, si bien con la contestación de la demanda se ha aducido que no existe claridad en los porcentajes de propiedad que detentan las partes, aduciendo el demandado, el incumplimiento de los requisitos legales de la partición, conforme el numeral 1 del artículo 2338 del C. C., para el despacho esta postura no encuentra sustento jurídico, toda vez que esa información está contenida en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria.

Al detenerse sobre el tema, en materia de la usucapión de bienes reales, la Sala Civil de La Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup>, recalcó añeja postura conforme la cual:

*“La certificación del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala- está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda; instrumentar la publicidad del proceso, pues el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil instituye la inscripción de la demanda como medida cautelar forzosa en los procesos de pertenencia; contribuir a garantizar la defensa de las personas que pudieran tener derechos sobre el inmueble, y hacer las veces de medio para la identificación del inmueble "pues los datos que allí se consignan sirven para demostrar si el predio pretendido realmente existe, como también para saber si es susceptible de ser ganado por prescripción" (CSJ SC, 4 Sep. 2006, Rad. 1999-01101-01).”*

En modo similar, la doctrina al recoger la jurisprudencia Nacional que ha vertido sobre el tema, de modo puntual, repuntó:

*“Se dijo en la decisión impugnada que existía indeterminación del bien, al faltar claridad en su cabida, y ello impedía acceder a la división; por lo tanto, la cuestión a establecer, es si en efecto, el inmueble no puede determinarse.*

*Para el análisis es necesario resaltar, tal como lo referencia el autor Caicedo Escobar<sup>2</sup>, “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, “(...) los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen, o limitación se identificaran por su cédula o registro catastral si lo tuvieran, por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus*

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sede de tutela, radicado STC15887-2017, de 3 de octubre de 2017 M. P. Ariel Salazar Ramírez.

<sup>2</sup> Caicedo Escobar, Eduardo. Derecho inmobiliario registral, 2ª edición, Bogotá DC., Editorial Temis S. A. 2001 pag. 21

*linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.”<sup>3</sup>*

Así las cosas, esta no es la oportunidad para discutir si determinado instrumento público cumplía o no los requisitos legales para llevar a cabo su registro, toda vez que si el demandado en el caso concreto estaba inconforme con las estipulaciones consignadas en el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria 370-426560, contaba con los recursos legales para efectuarlo, máxime si tenemos en cuenta que aquellos datan de los años 2004 y 2005, sin que el proceso divisorio sea el escenario para llevar a cabo esa discusión.

La lectura del referido documento público, señala sin ambages, que el señor Jairo Narváez Hernández es propietario del inmueble en un 75% y la demandante, Aislana Agredo, lo es, en un 25%. Así las cosas, el despacho no encuentra limitantes que impidan ordenar la división material del inmueble, correspondiendo en la sentencia a señalar, en qué forma se ordenará esa decisión, destacando que no se adujo pacto de indivisión.

Ahora bien, con la demanda se aportaron 2 eventuales fórmulas de división material, las cuales fueron soportadas con dictamen pericial, las cuales, resalta el despacho, no fueron objeto de oposición por parte del demandado, quien sí presentó dictamen pericial del avalúo comercial del inmueble, empero no manifestó su oposición respecto a la posibilidad de división material del inmueble, postulando un eventual derecho de compra, ante una eventual orden de venta del inmueble, y en ese sentido se interpreta el adoso del referido dictamen por parte del demandado.

Revisadas las posibles fórmulas, es lo cierto que a la señora Aislana Agredo, le corresponde un 25% del inmueble, si cuya área total es 244.90, la parte de su propiedad equivale a 61.225 mts<sup>2</sup>, luego al señor Jairo Narváez Hernández, le corresponde el 75%, que es igual a 183.675 mts<sup>2</sup>, porcentajes que son asumidos por las dos fórmulas propuestas, sin embargo, a folio 54 se aclaró que *“se anexan los planos en original y se aclara al Despacho que cualquiera de las dos fórmulas son viables para este tipo de construcción. Recomendando la fórmula primera que no afecta lo ya construido”*. A juicio de este censor, ese precisamente es el sentido de la norma (Art. 407 C. G. P.), toda vez que así los derechos de los condueños no se afectan; respetando los derechos de cada uno de los propietarios. Postura que será acogida por este despacho.

---

<sup>3</sup> Proceso Divisorio Código General del Proceso. Carlos Yaya Martínez, Carlos Yaya Murillo. Ediciones Doctrina y Ley, edición 2019, pag. 173 - 174

También se hace necesario desde ya designar como partidor a la apoderada de la parte actora Dra. Claudia Marilyn Rodríguez Castillo, no obstante, las partes pueden designar de mutuo consentimiento un partidor diferente, informándolo en término de diez siguientes a la notificación de la presente decisión.

En anterior a lo expuesto el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI,

#### **IV.- RESUELVE:**

PRIMERO: Decretar la división material del inmueble objeto de la acción e identificado con certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-426560, en dos lotes, para ser entregados a cada uno de los comuneros de acuerdo a lo que les corresponde en proporción a sus derechos y conforme las razones anotadas.

SEGUNDO. Téngase como avalúo el presentado por la parte actora, el cual determinó el precio del inmueble, asumiendo como postura de división la denominada fórmula número uno (1), conforme las razones anotadas.

TERCERO. Designar como partidor a la apoderada de la parte actora Dra. Claudia Marilyn Rodríguez Castillo, no obstante, las partes pueden designar de mutuo consentimiento un partidor diferente, informándolo en término de diez siguientes a la notificación de la presente decisión.

NOTIFIQUESE,

  
LEONARDO LENIS  
JUEZ