

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá, D. C., diecisiete de septiembre de dos mil veinte

Radicado No. 1100140030-31-**2015-00225**

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de fecha 13 de agosto de 2019, mediante la cual el Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá, declaró de oficio la falta de legitimación en la causa de los extremos en litigio y negó las pretensiones de la demanda.

ANTECEDENTES

1. El señor Nelson Zambrano Tacha, representando legalmente por Sonia Cecilia Niño Ojeda, solicitó la venta en pública subasta del predio ubicado en la calle 64f No. 108-71 de esta ciudad, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-154924. Dicho bien, hace parte de uno de mayor extensión denominado “San Antonio”.
2. Mediante auto del 08 de abril de 2015, se admitió la demanda y tras ordenarse su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-154924, se ordenó la notificación de las demandadas Ingrid Zambrano Acosta y Luz Marina Zambrano Tequia, quienes no se opusieron a las pretensiones de la acción, pero formularon la excepción de: *“Por parte del demandante abandono de deberes y obligaciones como codueño del inmueble objeto de esta acción”*.
3. Surtido el traslado de la excepción, se abrió a pruebas el proceso y una vez evacuadas, el 13 de agosto de 2019, se emitió sentencia anticipada en la que se declaró la falta de legitimación en la causa de los extremos en litigio y se negó las pretensiones de la demanda.

DECISION DE PRIMERA INSTANCIA

El a-quo, luego de advertir el contenido del certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos, señaló que las partes en contienda carecían

de legitimación en la causa, toda vez que no figuraban como propietarios inscritos en ese documento.

Agregó que, no obstante, a que la calidad de condueños de los litigantes se derivó del trabajo de partición aprobado dentro del juicio sucesorio de Juan Jose Zambrano (q.e.p.d), dicho causante adquirió los lotes 11 y 12, por la compra que realizó a Hernando Vargas Linares, quien no ostentaba la condición de propietario de esos bienes.

Concluyó que, si bien es cierto la falsa tradición se inscribe en el Registro de Instrumentos Públicos como un derecho incompleto, esta no transfiere la propiedad, ni permite ejecutar actos de señor y dueño. Por lo que, al no poderse transmitir un derecho del que no se goza, la falta de legitimación de las partes era vislumbrante.

ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el demandante la impugnó y presentó por escrito sus inconformidades, las cuales se sintetizan en los siguientes reparos:

1. El fallo reprochado desconoce la sentencia emitida por el Juez de Familia, y las circunstancias previstas en los artículos 1494 del Código Civil, y 04, 29, 58 y 230 de la Constitución Política.
2. El hecho que el señor Vargas Linares, no figurara como propietario del bien, no desmerita el contenido del canon 1871 del Código Civil, y el hecho que los interesados no buscaron su anulación o reivindicación.
3. No existe falsa tradición respecto de las partes, por cuanto estos son verdaderos propietarios que invocaron la división de su predio.
4. Los principios de celeridad y economía procesal no son aplicables al caso en concreto, ya que se desconocieron los derechos “*ciertos e indiscutibles*” de los interesados.
5. No es cierto que no se encuentre acreditada la legitimación en la causa de los extremos, puesto que desde el año 2005, ostentan el derecho sobre el predio objeto de división.

PROBLEMA JURIDICO

Confrontada la decisión de primera instancia con las alegaciones propuestas por el apelante, el Despacho entrará a resolver si se configuró la falta de legitimación de la causa.

CONSIDERACIONES

Como quiera que la sentencia de primer grado fue desfavorable a los intereses del demandante, al mismo le asiste legitimidad para apelar dicha decisión, conforme lo prevé el artículo 320 del C.G.P; además, dicha providencia reviste el carácter de sentencia, pues se fundó en lo reglado en el numeral 3° del canon 278 Ibidem.

Por su parte, este Juzgado es competente para conocer de la apelación, según la competencia atribuida por el mandato 33 del Estatuto Procesal Civil.

Conforme la norma procesal bajo la cual se inició el presente litigio, el artículo 467 del C.P.C., consagraba que: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de veinte años si fuere posible”*.

Así las cosas, la finalidad de la venta de la cosa en común o división ad-valorem, es poner fin al estado de la indivisión y obtener la distribución del producto de la venta de acuerdo con la cuota parte de cada comunero. Además, tal derecho se encuentra regulado en el canon 2334 del Código Civil y, el precepto 2340 de la misma norma lo autoriza como causal de terminación de la comunidad.

De acuerdo con el objeto que aquí nos ocupa y con el fin de dilucidar su panorama, es menester realizar el siguiente recuento:

1. El inmueble que se pretende dividir hace parte de uno de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-154924, y ubicado en la calle 62ª No. 108-77.

2. En la primera anotación de la anterior matrícula figura la adjudicación que se realizó en favor de Rodríguez Aldana Roberto, Aldana de Rincón Felisa, Aldana Gutiérrez Ana Dolores, Aldana de Jiménez Sofia, Gaitán Aldana Luis Carlos, Gaitán Aldana Manuel Antonio, Gaitán de Pabón Muñoz Lucila, Gaitán Aldana Beatriz, Gaitán de Ferro Cecilia, Gaitán Aldana Francisco Ignacio, Castañeda Guerrero Benjamín, Acosta de Castañeda Sara, Rodríguez Aldana Anunciación y Rodríguez Aldana Marco Antonio, en razón de la sucesión de Aldana Campo Elías (q.e.p.d.).
3. Los derechos que le correspondían a Aldana de Jiménez Sofia (q.e.p.d), fueron sucedidos en favor de Jiménez Aldana Jorge Arturo y Jiménez de Marín Ana Beatriz. (Anotación No. 5)
4. Posteriormente, los derechos de cuota que ostentaba Jiménez Aldana Jorge Arturo (q.e.p.d.), fueron adjudicados en favor de Jiménez Segura Luis Jorge y Segura de Jiménez María Cecilia, quienes a su vez los vendieron a Vargas Linares Hernando. (Anotaciones Nos. 23 y 24)
5. Vargas Linares Hernando, le vendió a Zambrano García Juan José (q.e.p.d), un cuerpo cierto de 169 M², teniendo solo derechos de cuota. (Anotación No. 267)
6. Mediante trabajo de partición aprobado por el Juzgado 7° de Familia de Bogotá, se le adjudicó a Zambrano Tacha Nelson, Zambrano Acosta Ingrid y Zambrano Tequia Luz Marina, los derechos de cuota como cuerpo cierto del Lote 12. Área 84.50 M² (Anotación 3115).
7. Debido a lo anterior, los hermanos Zambrano disienten frente a la división ad-valorem del inmueble que como cuerpo cierto les correspondió dentro de la sucesión de su progenitor.

Entonces, expuestas las anteriores precisiones, se confirmará la sentencia censurada, pues la decisión adoptaba en primer grado fue acertada y correspondió a la situación jurídica de los extremos en litigio.

En efecto, como quedó visto, desde la venta que realizó Vargas Linares a Zambrano García Juan José, existe falsa tradición, pues este enajenó un cuerpo cierto de (169 M²), detentando únicamente los derechos de cuota que inicialmente

le correspondían a Jiménez Aldana Jorge Arturo, dentro de la adjudicación realizada en la sucesión de Aldana de Jiménez Sofia (q.e.p.d.)

En ese orden de ideas, aunque se encuentra inscrita la falsa tradición en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-154924, y de esta se desprendió la adjudicación del cuerpo cierto en favor de los litigantes, ese hecho per se no les atribuye la calidad de propietarios, ora de comuneros. Pues, se advierte, su causante carecía del derecho de dominio sobre el inmueble.

Frente a la figura de la falsa tradición, la Corte Suprema de Justicia, recordó que¹:

“Entre sus causas, particularmente ligadas a las transferencias provenientes de quien no es el verdadero dominus, o la enajenación de derecho incompleto o sin antecedente propio, se hallan:

(...)

Enajenación de cuerpo cierto teniendo el tradente únicamente derechos de cuota, sea por venta, permuta, donación sobre cuerpo cierto. En este caso el transmisor del derecho de dominio no posee el todo, sino apenas una parte o cuota del mismo, de tal modo que no posee la integridad del derecho o del todo, y consecuentemente no puede realizar una tradición del derecho completo”.

Así las cosas, fue falsa la tradición del derecho que se realizó en favor del causante Zambrano García, y puesto que de ese negocio no se derivó el derecho de dominio sobre el bien, los actos de disposición que predicen las partes para obtener su división son ilegítimos. Esto, a raíz de la transferencia del predio sobre el cual Vargas Linares Hernando, no tenía el pleno dominio.

Téngase en cuenta que la adquisición estuvo viciada, el mero lapso del tiempo o de los negocios posteriores a esta no la convalidó y que, aunque fue adjudicado en derechos de cuota el cuerpo cierto que exhibía el causante Zambrano García, tal acto no es sinónimo de ostentar derecho de propiedad. Así, la sentencia impugnada no desconoce lo adelantado ante el Juez de Familia, sino que llanamente esa

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Radicación No. 11001-31-03-005-1996-12325-01. SC3671-2019. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

actuación no les atribuyó a los hermanos Zambrano el derecho de dominio que se requiere para ser comunero y promover la división.

Otrora, la manifestación ateniende a que el a-quo desechó lo previsto en el artículo 1494 del Código Civil y demás normas constitucionales, no fue sustentada en debida forma, pues no se advirtió en qué medida y por qué razón presuntamente fueron soslayadas. Ora, ninguna contradicción advierte este Despacho frente a la decisión emitida y lo conceptuado en esas disposiciones.

Respecto a la acusación del canon 1871 de la norma sustancial, debe advertirse que, no obstante, a que la enajenación de la cosa ajena también constituye falsa tradición, en el sub-lite se realizó la venta de un cuerpo cierto teniendo el tradente únicamente derechos de cuota. Situación que, sin perjuicio que los interesados la hayan o no objetado, se itera, no tiene la virtud de convalidar con el paso del tiempo la irregularidad de ese acto.

Ahora, la falta de legitimación de los extremos en litigio si se encuentra configurada, pues además de lo ya expuesto, del certificado de tradición y libertad del inmueble de mayor extensión se colige que tanto la parte demandante como demandada, ostenta únicamente unos derechos de cuota constituidos sobre el cuerpo cierto que adquirió por falsa tradición su progenitor; hecho por el cual carecen del derecho de pleno dominio y no se encuentran legitimados para iniciar el trámite divisorio.

Recuérdese que la titularidad del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-154924, está en cabeza en común y proindiviso de diversas personas-las señaladas en el certificado especial visto a folio 216 del C.1-, donde cada una de ellas, aunque es dueña de la totalidad del bien, no puede disponer del mismo como un ente individual, hasta tanto no se liquide la comunidad y se establezcan los derechos reales de dominio de cada propietario.

Finalmente, los principios de celeridad y economía procesal a los que hace alusión el apelante, no desconocieron los derechos de las partes, pues el hecho que se haya emitido una sentencia anticipada en uso de dichas prerrogativas, no desmerita el estudio acucioso que hizo el juzgador en torno a su decisión; por lo demás, la

misma ley procesal permite proferir sentencia anticipada cuando se estructuren los presupuestos en ella señalados. (Artículo 278 del C.G.P.)

Con fundamento en lo expuesto, el Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión objeto de censura, emitida por el Juzgado 31 Civil Municipal de Bogotá, el 13 de agosto de 2019.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte apelante, inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.00

TERCERO: ORDENAR que por secretaría, devuélvanse las diligencias al Juzgado de primera instancia previo las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

J.T

La presente providencia se notifica en estado 30 de 18 de septiembre de 2020.

Firmado Por:

**CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE PALOMARES
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 030 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

44d9b8defd889ee7773a02ac7bcf5dc81398cf25b3d254eaf545cc6db358ef37

Documento generado en 17/09/2020 04:48:55 p.m.