

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI  
Cali, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2.023).

PROCESO: VERBAL  
DEMANDANTE: NINA MERY REALPE MUÑOZ  
DEMANDADOS: AGROINMOBILIARIA LTDA EN LIQUIDACION Y PERSONAS  
INCIERTAS E INDETERMINADAS.  
RADICACIÓN: 76001310300120190013000

AUTO INTERLOCUTORIO # 533

*I. Objeto de la providencia.*

Recaudadas las pruebas documentales ordenadas con ocasión al trámite de la excepción previa propuesta por la Curadora Ad-litem designada a la organización demandada Agroinmobiliaria Ltda. en Liquidación y personas inciertas e indeterminadas.

Aquella excepción alude a la denominada “No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios”, la cual se encuentra enlistada en el numeral 9° del artículo 100 del C.G. del P.

Sostiene la curadora ad-litem que, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio cuando existen predios de mayor extensión, las personas determinadas figuran en el certificado de tradición y libertad especial inicial, en ese sentido, y como quiera que encontró que en el folio número 7 se reflejan tres predios segregados y se les adjudico los folios 6- 50769, 7-56700 y 10-125003, y en vista que estos últimos certificados de tradición no fueron aportados al proceso, se deduce que deben tener un titular, situación que debe ser aclarada por la parte activa, bajo dicho panorama, invoca la excepción en mención, pues considera que en el presente asunto no se citó a todas las personas que la ley ordena.

Corrido el traslado a que se refiere el artículo 101 del C.G.P, la parte actora no realizó pronunciamiento alguno.

*II.- Consideraciones.*

El problema jurídico a resolver se contrae a verificar, si se configura la excepción previa alegada por la curadora ad-litem de la pasiva, a partir de la motivación expuesta al igual que de la realidad procesal imperante.

Sea lo primero determinar, que las excepciones previas no atacan las pretensiones, sino que tienden a sanear el procedimiento, para que el litigio se enderece hacia una sentencia de fondo que finalice la contienda judicial, de donde se deduce que

su objetivo fundamental estriba en el saneamiento inicial del proceso, a cargo del demandado.

El artículo 100 del C.G.P, consagra como excepciones previas las siguientes:

**“Artículo 100. Excepciones previas.** *Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

1. *Falta de jurisdicción o de competencia.*
2. *Compromiso o cláusula compromisoria.*
3. *Inexistencia del demandante o del demandado.*
4. *Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.*
5. *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*
6. *No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.*
7. *Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.*
8. *Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.*
9. *No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.*
10. *No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.*
11. *Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada”.*

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que el legislador patrio estableció cuales son las causales en las cuales se deben apoyar las excepciones previas, o lo que es lo mismo, que estas son de carácter taxativo, salvo norma en contrario que disponga otra cosa; por lo cual, se tiene que efectivamente, la excepción alegada, encuadra en el numeral 9° de la norma transcrita.

De cara a lo anterior, y con miras a resolver la mentada excepción debe traerse a colación lo establecido el artículo 61 del C.G. del P., que sobre la integración del Litisconsorte necesario estipula:

**“Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio.** *Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado. (subrayas por fuera del texto original).*

*En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los*

*citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.*

*Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas.*

*Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.*

*Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio”.*

De conformidad con lo anterior, la integración del litis consorcio necesario resulta forzosa, cuando quiera que el proceso trate de relaciones o actos jurídicos que por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de forma conjunta y que no sea posible decidir el asunto, sin la comparecencia de todos los sujetos de dichas relaciones o que hayan intervenido en tales actos jurídicos.

Descendiendo al caso concreto tenemos que, la parte demandante adelantó demanda de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, contra Agro Inmobiliaria Ltda. en liquidación y personas inciertas e indeterminadas, respecto del bien inmueble ubicado en la calle 83F1 #9N-55 del Barrio Floralia de la comarca, el cual hace parte del bien de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-26365, y frente al cual aparece como propietaria inscrita con derecho real de dominio la sociedad demandada.

Sin embargo, al examinar el certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-26365, aportado con la demanda, el cual refleja la situación jurídica del bien inmueble, se evidencia que en las anotaciones No. 006, 007 y 010 se registraron ventas parciales de área por Agroinmobiliaria Ltda. a Agropecuaria de Ginebra Limitada, Negocios los Samanes Ltda. & Cia S.C.A. y Los Alpes Dorados y Cia Ltda., respectivamente, los cuales fungen entonces como titulares del derecho real de dominio inscrito, por tratarse de un bien sujeto a registro, y cuya inscripción además refleja la operatividad del modo de tradición del dominio en cabeza de éstos por la inscripción del título mencionado en aquella oficina de registro de instrumentos públicos, conforme lo dispone el art. 756 del Código Civil.

Además, como sujeto pasivo de la pretensión de usucapión, determina perentoriamente el art. 375-5 del CGP que, al proceso de declaración de pertenencia, se debe vincular a “todas las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro”.

Bajo este entendido, y teniendo en cuenta que es necesario determinar si es procedente vincular a dichas entidades en calidad de litisconsorte necesario, tal y como lo expuso la curadora ad-litem de la parte demandada, se trae a colación adicionalmente lo señalado en un concepto emitido por la Superintendencia de

Notariado y Registro, contenido en respuesta SNR2020EE026729, en donde señaló:

“2. Las figuras de englobe y desenglobe.

*El folio de matrícula inmobiliaria tiene por finalidad reflejar en todo momento el real estado jurídico de un inmueble y a cada folio de matrícula inmobiliaria le corresponde una unidad catastral.*

*En el ordenamiento jurídico colombiano se le permite al propietario disponer de los bienes inmuebles, de tal forma que es posible segregar, fraccionar, englobar, urbanizar, parcelar o constituir en propiedad horizontal los bienes inmuebles.*

*Puntualmente, el englobe es el acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes de un mismo propietario. Sin embargo, también procede cuando se trate de titulares diferentes, respecto de tales predios colindantes con ocasión del englobe, los cuales quedaran bajo el régimen de comunidad.*

*En ese sentido, el desenglobe es un acto de disposición que le permite al titular del derecho real de dominio dividir el predio de mayor extensión en unidades inmobiliarias independientes. Esa división implica que se modifiquen las características físicas y jurídicas de un predio por segregación de otros predios.*

*Por esa razón, cada que se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción el Registrador de Instrumentos Públicos está en la obligación de aperturar nuevos folios de matrícula y dar aviso a la oficina catastral para que se forme una nueva cédula catastral (artículos 50 y 51 de la Ley 1579 de 2012).* (Subrayas del Despacho).

Aunado a lo anterior se trae a colación lo establecido en los artículos 50 y 51 de la Ley 1579 de 2012, los cuales a la letra rezan:

“ARTÍCULO 50. MATRÍCULA INMOBILIARIA Y LA CÉDULA CATASTRAL. Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.”

ARTÍCULO 51. APERTURA DE MATRÍCULA EN SEGREGACIÓN O ENGLOBE. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión. (Subrayas del Despacho).

De cara a lo anterior, advierte el Despacho que cuando un predio es fraccionado, dividido o segregado, se debe abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

Así las cosas, y una vez revisado el plenario, observa el despacho que las ventas parciales que fueron realizadas por parte de la aquí demandada a Agropecuaria de Ginebra Limitada y a Los Alpes Dorados y Cia Ltda, cuentan con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria independiente o aperturado a partir de aquella negociación de compraventa, tal y como consta en el archivo No. 28 del expediente digital, lo cual da cuenta de su efectiva segregación, por lo que los predios adquiridos por aquellas compradoras fueron debidamente segregados, motivo por el cual el derecho real de dominio que tienen las mismas no es sobre el bien de mayor extensión, identificado con la M.I No. 370-26365, sino frente a los lotes segregados los cuales se identifican con los folios de M.I. 370-125003 y 370-50769, tal y como consta en el archivo No. 28.

Ahora en lo que respecta a la venta parcial realizada a la Sociedad Negocios Los Samanes Ltda. y Cia S.C.A., se advierte que no existe prueba arribada al proceso, acerca de que dicho predio haya sido segregado, por tal motivo, y como consta en la anotación No. 007 del Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-26365, se entiende que dicho inmueble aún forma parte del predio de mayor extensión, y que dicha entidad también es titular del derecho de dominio del predio del mentado inmueble, pues, se itera, no existe prueba respecto de la cual se pueda inferir con suficiencia el hecho de que el lote vendido a la entidad enunciada inicialmente se segregó en debida forma de aquel predio; de ahí que, respecto a esa organización si resulta forzosa su vinculación al presente trámite en calidad de litisconsorte necesario por pasiva, pues es necesario que como titular de derechos de dominio acreditado sobre el bien de mayor extensión al que se encuentra unido el predio reclamado en usucapión, acuda al proceso a defender sus intereses, ya que por tratarse de un proceso de pertenencia la decisión final puede afectar el derecho real de dominio que tiene sobre el bien.

Como sustento de lo anterior, se trae a colación lo dispuesto por el Tratadista Miguel Enrique Rojas Gómez, en su obra LECCIONES DE DERECHO PROCESAL – PROCESOS DE CONOCIMIENTO, Pág. 236:

*“Especial cuidado debe tenerse a la hora de identificar los integrantes de la parte demandada, pues en todo caso esta se compone de un litisconsorcio necesario. Ciertamente, como la sentencia que declare la pertenencia correlativamente extingue el derecho de dominio del titular anterior y los demás derechos derivados de este, es oponible a todos, y después de su inscripción a nadie se le admite discutir sobre la propiedad o posesión por causa pretérita (CGP, art. 375.10), la demanda debe dirigirse contra todo el que crea tener derecho alguno sobre el mismo bien, en forma indeterminada, dado que por anticipado es imposible identificar a todos los que estén en esa condición.”*

Bajo este entendido, deberá declararse entonces probada la excepción previa planteada por la curadora ad-litem de la parte pasiva, por lo que se ordenará vincular en calidad de litisconsorte por pasiva a la Sociedad Negocios Los Samanes Ltda. y Cia S.C.A.; de igual modo, y en razón de ello, se previene a la parte demandante para que suministre el dato sobre la dirección física o electrónica para notificar a la

mentada entidad de la presente demanda y se surta el traslado de ésta, en la forma y con el término de comparecencia dispuesto para el demandado (arts. 61, 291, 292 y 369 del CGP; art. 8º de la ley 2213 de 2022).

Así mismo, el proceso quedará suspendido durante dicho término (art. 60 CGP).

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali,

**RESUELVE:**

1.- DECLARAR PROBADA la excepción previa planteada por la curadora ad-litem de la parte pasiva, por las razones expuestas anteriormente.

2.- VINCULAR en calidad de litisconsorte necesario por pasiva a la Sociedad Negocios Los Samanes Ltda. y Cia S.C.A.; por ende, a dicha parte se le notificará personalmente el auto admisorio de la demanda y se surtirá el traslado de ésta, en la forma y con el término de comparecencia de 20 días dispuesto para el demandado.

3.- PREVENIR a la parte demandante para que suministre la dirección física o electrónica con el fin de notificar a la Sociedad Negocios Los Samanes Ltda. y Cia S.C.A., de la presente demanda.

4.- Advertir que el proceso quedará suspendido durante dicho término.

**NOTIFÍQUESE**



**ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO**  
Juez

<p>Juzgado 1º Civil del Circuito de Oralidad Secretaria Cali, <b>26 DE SEPTIEMBRE DEL 2023</b></p> <p>Notificado por anotación en el estado No. <b>159</b> De esta misma fecha</p> <p>Guillermo Valdés Fernández Secretario</p>
---