

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO TRECE DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI

SENTENCIA No. 222

Santiago de Cali, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

ANTECEDENTES Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA

La señora GLORIA AMPARO CANO PEREA, acude a la jurisdicción de familia con el propósito de que a través de sentencia judicial sea decretado el levantamiento de la afectación a vivienda familiar constituido por escritura pública No. 3310 del 14 de agosto de 2007, en la Notaría Primera del Círculo de Cali, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-474916.

La afectación mencionada se suscribió en vigencia de la relación que sostenía con el señor JHON CARLOS RAMÍREZ, la cual finalizó y en la actualidad cuenta con vínculo matrimonial desde el 6 de noviembre de 2021, evidenciándose un cambio en el objeto que dio paso a la afectación.

CONSIDERACIONES

Una de las limitaciones impuestas al derecho de dominio con criterio y fin social, es la afectación a vivienda familiar, autorizado por el artículo 42 de la Constitución Política de Colombia.

La Ley 258 de 1996, que contempla por primera vez esta institución en su artículo 1º indica que *“Entiéndase afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio, **destinado a la habitación de la familia.**”*(Subraya y resalta el despacho).

Una vez constituida la afectación a vivienda familiar con los requisitos contemplados en la ley, solo pueden enajenarse o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, según el artículo 3º *ibídem*. De suerte que, uno solo de los cónyuges no puede disponer de esta clase de bien libremente sin el consentimiento del otro, con esta medida en especial se trata de proteger la institución de la familia, si tenemos en cuenta que uno solo de los cónyuges no puede disponer a su arbitrio, como lo hacía antes de la vigencia de la mencionada ley del bien inmueble que hubiese sido destinado para la vivienda de él y su familia.

Las causales de levantamiento de afectación, están contempladas en el artículo 4º de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003 siendo:

“1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias éstas que serán calificadas por el juez.

*2. <Aparte subrayado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE**> Cuando la autoridad competente decreta la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.*

3. Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.

4. Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.
5. Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.
6. Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley.
7. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación”.

Siendo los numerales 1° y 7° deprecados para incoar la presente acción. En diferentes pronunciamientos tales como la sentencia C-560 de 2002, ha afirmado que la afectación a vivienda familiar tiene como finalidad, “además de la inembargabilidad del inmueble, proteger al cónyuge no propietario y a sus hijos de los actos de disposición del cónyuge propietario”, los cuales podrán conservar la protección hasta cuando lleguen a la mayoría de edad.

En el caso en estudio, se tiene que los señores GLORIA AMPARO CANO PEREA y el señor JHON CARLOS RAMÍREZ, se tiene que al constituir la afectación al bien inmueble se hacia en pro del vinculo que tenían, sin embargo al darse la terminación de esta relación esta limitación a perdido el objeto por el que nació.

Aunado a lo anterior, se tiene además que existen un justo motivo para la solicitud que realiza la señora GLORIA AMPARO CANO PEREA, ya que ella es la persona llamada a peticionar el levantamiento de este gravamen, al no existir convivencia con el señor JHON CARLOS RAMÍREZ desde hace 11 años, así como contar con un vinculo matrimonial vigente y una nueva vivienda que tiene por objeto destinado a la habitación de la familia.

Por ello se entrará a estudiar si se configura este justo motivo a fin de proceder a decretar el levantamiento de la afectación a vivienda familiar del acervo probatorio recaudado se observa que el inmueble objeto de esta Litis identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-474916 fue adquirido por la demandante a través de la escritura pública No. 3310 del 14 de agosto de 2007, en la Notaría Primera del Círculo de Cali, escritura por medio de la cual se realizó afectación a vivienda familiar.

PROBLEMA A RESOLVER

Procede el despacho a analizar las pruebas recaudadas para solucionar el interrogante jurídico planteado dentro de este asunto:

¿En concordancia a los lineamientos jurídicos aplicables a la afectación a vivienda familiar, así como lo determinado en la normatividad procesal que rige en torno al asunto, es propicio efectuar el levantamiento de afectación a vivienda familiar que recae sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-474916, peticionada por la señora **GLORIA AMPARO CANO PEREA** con base en lo preceptuado en el artículo 4 de la Ley 258 de 1996?

ANÁLISIS PROBATORIO

Del escrito de demanda se tiene que la señora GLORIA AMPARO CANO PEREA en vigencia de la relación que sostenía con el señor JHON CARLOS RAMÍREZ en calidad de padre de sus hijas, adquirió la propiedad haciendo uso de una compraventa e hipoteca abierta acreditada al FONDO NACIONAL DEL AHORRO, otorgado para el inmueble localizado en la calle 116 No. 26U-18 del barrio Manuela Beltrán de esta localidad.

Al ser el bien que fuese utilizado para la familia que crecía con la vocación de permanecer, en aplicación a lo reglamentado por la Ley 258 de 1996 se constituyó la afectación a vivienda familiar siendo la señora GLORIA AMPARO CANO PEREA la propietaria y el señor JHON CARLOS RAMÍREZ su compañero permanente.

Vistas las pruebas aportadas en conjunto al recuento que se efectúa se tiene que la señora GLORIA AMPARO CANO PEREA no convive de forma conjunta con el señor JHON CARLOS RAMÍREZ por temas que afectaron la convivencia y que pudieron poner en riesgo su integridad. Seguidamente se tiene que en cumplimiento de sus obligaciones como propietaria, satisfactoriamente ha solventado las cuotas establecidas por el acreedor, dando paso a la cancelación de la hipoteca que existía como pudo ser visible en el certificado de tradición y libertad anexo al plenario y reflejado específicamente en la anotación No. 12 de fecha 25 de enero de 2023, formalizada en Escritura Pública No. 5186 del 13 de diciembre de 2022.

Conjuntamente se tiene que la señora GORIA AMPARO CANO PEREA ejerce la calidad de propietaria atendiendo las adecuaciones, mantenimiento y el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el inmueble en disputa. Contrario a ello, el señor JHON CARLOS RAMÍREZ si bien tuvo participación al momento de gravarse la limitación en la afectación, en la actualidad y con el pasar de los años nunca ha tenido interés sobre aportar para el inmueble.

Así las cosas, descendiendo en el caso de estudio se tiene que este juzgador analizará la procedencia de la terminación de la afectación que cursa sobre el inmueble en el que es titular la señora CANO PEREA, en donde como ha sido determinado por la normativa aplicable debe establecerse si existe un justo motivo demostrado en el que se fundamente que no es necesario mantener dicha limitación.

Desde el órgano de cierre constitucional en sentencia T-488 de 2022 con ponencia del Magistrado Alejandro Linares Cantillo, se expresó que para que se configure la causal del justo motivo y en consecuencia decretar el levantamiento de la afectación a vivienda familiar, es menester que se cumplan dos requisitos:

1. La solicitud presentada ante el Juez competente debe provenir de uno de los cónyuges o compañeros permanentes, el Ministerio Público o un tercero que se encuentre afectado por el gravamen.
2. Que exista un justo motivo el cual es apreciado por el Juez de Familia con el fin de determinar el levantamiento petitionado.

Para el caso se tiene que la petición ha sido incoada por uno de los compañeros permanentes, siendo la titular del inmueble objeto de esta Litis identificado con folio de matrícula No. 370-474916 sobre la casa de habitación ubicada en el lote 25 manzana 274 junto con la casa en el construida, ubicada en la calle 116 No. 26U-18 de barrio Manuela Beltrán de la ciudad de Cali. En segunda medida se tiene que refulge justificación del motivo por el que acude a la jurisdicción al no existir la cohabitación con el señor JHON CARLOS RAMÍREZ, al hallarse un vínculo civil con su actual esposo (PDF 01, págs. 49 a 53) con quien convive desde de forma singular como fue reafirmado en el interrogatorio de parte que rindió la demandante en audiencia de 19 de octubre de 2023.

En adición, se tiene que en ausencia del vínculo marital de hecho que terminó, el inmueble se encuentra actualmente alquilado por la titular del derecho la señora GORIA AMPARO CANO PEREA, siendo una alternativa tomada para cumplir con las obligaciones que la demandante suscribió al comprar el inmueble. Seguidamente en su relato se tiene que de forma amigable se ha intentado conciliar con el demandado, sin embargo, el señor RAMÍREZ ha exigido una contraprestación para dar su aval, razón por la que fue necesario instaurar el proceso que se define ante este despacho.

Sobre el particular, este juzgador al agotar la realización de la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G. del P. , se tuvo visto que en ausencia a la contestación por la parte pasiva así como su no comparecencia a la diligencia enunciada hace tener de forma clara por ciertos los hechos que son susceptibles de su confesión, en conjunto con las pruebas documentales que fueron aportadas por la parte actora, así como las pruebas recaudadas por esta célula judicial se tiene que no existe objeto para que persista la limitación para decretar el levantamiento de afectación que reposa sobre el bien

inmueble en disputa.

Visto lo anterior, se tiene que *el petitum* de la presente acción se encuentra ajustado a las causales 1° y 7° del artículo 4 de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, siendo este el motivo por el cual se aprecia que entre la señora GLORIA AMPARO CANO PEREA y el señor JHON CARLOS RAMÍREZ no existe vínculo con motivación familiar, no conviven juntos, perdiendo el objeto de que permanezca la afectación a vivienda familiar del inmueble ubicado en la localidad Manuela Beltrán. En tal sentido, en el plenario existe registro civil de matrimonio de la señora CANO PEREA, así como el contrato de arrendamiento otorgado por la demandante, siendo razones suficientes para acceder a la pretensión demandada, al encontrarse la disolución de la familia y el justo motivo de que trata la norma, declarando así el levantamiento de la afectación a vivienda familiar.

Sin más disquisiciones y en mérito de lo expuesto, **el Juzgado Trece de Familia de Santiago de Cali - Valle del Cauca, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley.**

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR el LEVANTAMIENTO DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR constituida a través de la Escritura Pública No. 3310 de 14 de agosto de 2007 por la señora **GLORIA AMPARO CANO PEREA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.741.889, respecto del bien inmueble ubicado en el lote 25 manzana 274 junto con la casa en el construida, ubicada en la calle 116 No. 26U-18 de barrio Manuela Beltrán de esta ciudad, registrado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-474916, al configurarse la causal prevista en el numeral 1° y 7° del artículo 4, de la Ley 258 de 1996.

SEGUNDO: COMUNÍQUESE a la **OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI**, para que inscriba la presente decisión en el folio de matrícula No. 370-474916. **LÍBRESE** por secretaría el oficio correspondiente.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS a la demandada. **FIJÉNSE** como agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

CUARTO: ORDENA EL ARCHIVO del expediente, una vez ejecutoriada la presente providencia y retiradas las copias para su respectivo trámite, previa cancelación del su radicado en el sistema de información Justicia Siglo XXI.

NOTIFIQUESE

HENRY CLAVIJO CORTES

Juez.

