



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiuno (21) de junio de dos mil veintitrés (2023)

EXPEDIENTE: 110013103007-2021-00255-00

Visto el informe secretarial que antecede, se dispone:

En primer lugar, incorpórese al expediente la comunicación allegada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que da cuenta de la inscripción de la demanda en el certificado de tradición del inmueble objeto de la presente litis. Se pone en conocimiento para los fines pertinentes.

De otra parte, se tiene por notificado al demandado **JAIME ENRIQUE ORTIZ PEÑA**, del auto admisorio de la demanda de conformidad con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, quien dentro del término del traslado no contestó la demanda, no formuló mecanismos exceptivos, no se opuso a las pretensiones, no allegó pacto de indivisión alguno por lo tanto, procede el despacho a emitir el pronunciamiento que en derecho corresponde sobre la división promovida dentro del presente asunto.

ANTECEDENTES

La señora **LUZ FANNY PINZÓN ARÉVALO**, actuando a través de apoderado judicial, promovió la demanda de la referencia en contra de **JAIME ENRIQUE ORTIZ PEÑA**, con el fin que se decrete la venta en pública subasta del inmueble ubicado en la Carrera 90 B N° 54 C – 21 Sur, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° **50S-40144121** de Bogotá.

HECHOS

La demandante manifiesta que adquirió el inmueble precitado en común y proindiviso con el comunero **JAIME ENRIQUE ORTIZ PEÑA**, en la proporción de 75% para este y 25% para ella, tal y como consta en la Escritura Pública N° 6416 del 14 de octubre de 2016 de la Notaría 9ª del Círculo de Bogotá.

Indicó que el comunero no compró los derechos de la parte demandante ni llegaron a acuerdo alguno que estableciera la indivisión del predio y que además de ello, el demandado explota comercialmente el mismo, por lo que se vio en la necesidad de promover la presente acción.

Ante la imposibilidad de dividir materialmente el citado bien, se solicita la venta en pública subasta para distribuir el producto del remate entre los condueños.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante proveído calendado octubre 8 de 2021 (anotación N° 8 virtual), se admitió la presente demanda divisoria, en la que se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de diez (10) días y, su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

El demandado fue notificado del auto admisorio en debida forma (art. 8° Ley 2213 de 2022) y dentro del término del traslado, no se opuso a la división, no reclamó mejoras, ni allegó pato de indivisión alguno.

Se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40144121, la cual fue efectivamente registrada (anotación N° 12 virtual).

CONSIDERACIONES

El artículo 1374 del Código Civil dispone que, ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión, por lo que puede pedir la partición material o *ad valorem* del bien común siempre y cuando no exista pacto en sentido en contrario,

Dicha norma guarda relación con el artículo 406 del Código General del Proceso, según el cual todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto. A su vez, conforme el artículo 409 ibídem, si en la contestación de la demanda no se alega pacto de indivisión, el Juez decretará la división en la forma solicitada por medio de auto.

No obstante, previo a decidir lo que en derecho corresponda es necesario remitirnos a los supuestos de ley con el fin de verificar que se cumpla con el lleno de los requisitos para decretar la división material del predio precitado y para ello, como primera medida se analizarán los presupuestos esgrimidos en el artículo 406 ibídem, que indica:

“...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 respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.*

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama...” (negrilla por el juzgado).

De entrada, es evidente que a pesar de que se solicitó en debida forma la división material del predio, que se aportó la documentación requerida para tal fin, del estudio del certificado de tradición actualizado como constancia de inscripción de la demanda, se lee que hay una falsa tradición, así:

Anotación # 002 Fecha: 03-12-1933 Radic: 83481

Doc: Escritura 3218 del 03-11-1993 Notaría 15 de Santafé de Bogotá Valor Acto \$1.000.000

ESPECIFICACIÓN: **COMPRAVENTA SOBRE FALSA TRADICIÓN** (FUSIÓN ERRADA ENTRE PLENO DOMINIO Y DERECHOS Y ACCIONES HERENCIALES)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X- titular de derecho real de dominio. I: titular de dominio incompleto)

DE: GUTIÉRREZ MONTAÑEZ LUIS EMIRO (C.C.# 19118858)

A: ORTIZ PEÑA JAIME ENRIQUE (C.C.# 85457633).’

En tal sentido, es relevante entender a qué tipo de dominio corresponde esta falsa tradición y si con ella bastase para iniciar la demanda de proceso divisorio. La ley indica que el **pleno dominio**, es esa titularidad que hace referencia a la forma de adquirir los derechos reales sobre los bienes inmuebles de conformidad con lo establecido en los artículos 665 y 669 del Código Civil, encontrándose entre ellos la tradición, la prescripción, la accesión, sucesión y ocupación, empero, también existe el denominado como **dominio incompleto**, del cual hacen parte la posesión y para el caso que nos atañe la falsa tradición.

Es decir, la falsa tradición no dispone de un justo título que sea traslativo de dominio como consagra el artículo 765 ibídem, no se puede entender como una plena prueba de titularidad de dominio y más bien se encuentra definida como, *“la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble”*, redundando en que con esta figura jurídica no se pueda transferir la propiedad, ni enajenar el derecho de dominio

La sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC3671-2019 Radicación: 11001-31-03-005-1996-12325-01, Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona, define la falsa tradición de la siguiente manera:

“En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.”

En otro aparte, la Corte señala:

“...De ahí, en los anteriores folios, organizados por columnas, la sexta se diseñó para la falsa tradición, a fin de inscribir los títulos que provienen del “non domino”, correspondiendo a ventas de inmuebles ajenos, sin antecedentes propios, mejoras en suelo ajeno, cesión de derechos herenciales, adjudicación de derechos y acciones en sucesorio o de un propietario putativo, etc. Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples poseedores, porque no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotradición o tradición medio, porque pone al adquirente en calidad de poseedor con la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, pues la tradición así realizada no existe, al no provenir del verus domino”.

Si bien es cierto, la falsa tradición al ser un derecho de dominio incompleto se puede inscribir en el certificado de tradición, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), reguló dicha anotación y manifestó que procede cuando los interesados presentan ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces y, con base en ello, se expiden las certificaciones a que haya lugar:

“...06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2o de este artículo...”.

DEL CASO EN CONCRETO

De todo lo considerado, se advierte fácilmente que dentro de los requisitos para incoar una demanda verbal divisoria, es requisito *sine qua non* acreditar la propiedad del inmueble con un justo título de dominio completo, situación que no se refleja al interior del asunto.

En la anotación N° 1 del certificado de tradición del inmueble objeto de la litis, se indica con precisión que existe un reloteo sobre falsa tradición. En la anotación N° 2 del mismo, hay una compraventa sobre falsa tradición, lo que deviene en que los actos posteriores que emanan de ello, detentan la misma condición, es decir, contraviniendo lo estipulado en el artículo 740 de nuestro Código Civil, donde se determina la tradición como forma de enajenar y/o transferir el dominio de un predio, y si se carece de esa facultad, nos encontramos avocados ante un dominio de tipo incompleto.

Aunado a lo anterior, este despacho en aras de la existencia de dicho medio de prueba como lo es el certificado de tradición, siendo este el documento idóneo para conocer de primera mano la historia de un inmueble, invocando el “principio de publicidad” para verificar los actos y anotaciones a que haya lugar, de ello dependiendo el proceder como en el caso, de la formulación de demandas que como la que atañe pretende definir la ritualidad de este predio en específico, y la procedencia o no de posteriores anotaciones determinadas por el fallo a que haya lugar, evidencia la falta de titularidad, inicialmente del demandado, y como consecuencia de ello, las anotaciones que a posteriori se deriven de esta falsa tradición, incluida la adjudicación en liquidación de sociedad conyugal, están viciadas en el mismo sentido, decantando en su improcedencia manifiesta, en lo que subsume, por ende, igualmente al extremo demandante.

Así las cosas, sin necesidad de mayores elucubraciones, el juzgado RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES de la demanda, por lo anotado en consideración

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, levantar la medida de inscripción realizada en el certificado de tradición del inmueble objeto del debate. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

TERCERO: Sin condena en costas, atendiendo la naturaleza del proceso y de la decisión que se adopta.

CUARTO: Advertido lo anterior, archívense las diligencias dejando las anotaciones y constancias del caso.

Notifíquese



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Providencia notificada por estado No. 84 del 22-jun-2023

Gss