

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, dos de junio de dos mil veintiuno

Radicado. 019-2021-00129

Verificado el escrito que antecede, advierte el Despacho que el mismo no satisface a cabalidad las exigencias contenidas en el auto del 12 de mayo de 2021 que inadmitió la demanda, en atención a lo que procede a exponerse:

1. En los numerales 1° y 2° el Despacho exigió determinación y claridad en punto de la individualización del bien inmueble objeto de pretensión divisoria. Para tal propósito incluso se le exigió al extremo activo dar claridad sobre cuáles lotes fueron englobados y cuáles se lotearon, dado que lo expresado en el hecho 2° del escrito inicial resultaba ambiguo. No obstante, se aprecia que en la subsanación no se supera este particular. Si bien la parte actora intenta enrostrar un panorama individualizado del inmueble en los puntos 1° a 3° de la subsanación, ciertamente ese cometido no se logra. Fíjese que ante la existencia de un prorrateo y de fraccionamiento de un lote común en otras matrículas inmobiliarias, no resulta diáfano cuál es aquel bien jurídico sometido a pretensión divisoria. Sumado a esto, ni siquiera, en el evento de entender por superado este escollo, podría entenderse que el bien inmueble se encuentra plenamente identificado desde la demanda a partir de parámetros diametrales o longitudinales (cabidas y linderos). Se destaca incluso que este aspecto ni siquiera se advierte nítido desde los anexos documentales adosados a la demanda.

No puede perderse de vista que la debida individualización de un inmueble es un presupuesto ineludible en todo procedimiento civil que verse sobre inmuebles, tal y como lo prevé el artículo 83 del CGP. Es de ver, por demás, que este presupuesto encuentra mayor eficacia e importancia tratándose de trámites divisorios, por cuanto es a partir de la debida identificación del lote objeto de división que se puede determinar la viabilidad de su división, sea ya por venta o de forma material.

Adicionalmente, es preciso tener en cuenta que el hecho de que no se pueda “...*allegar un certificado de tradición actualizado, dado que la oficina de registro bloquea su expedición hasta tanto no se lleve a cabo la corrección antes indicada* [en cuanto a que una de las poderdantes funge como propietaria de nuda propiedad y no de derecho de cuota, en razón a una “...*renuncia al usufructo por parte de la señora Claudia Patricia Yepes Montes...*”], impide tener por superado el presupuesto atinente a la individualización jurídica del inmueble. En todo procedimiento divisorio es indispensable que desde una etapa liminar se enrostre con claridad quiénes conforman la comunidad sobre un determinado inmueble. El Despacho fue conteste en exigir claridad sobre los porcentajes de propiedad de quienes fungen como comuneros en el certificado de tradición y libertad aportado (desactualizado-Marzo2021) y este punto no fue superado. Si existe una dificultad jurídico-administrativa sobre el inmueble, este aspecto debe sortearse en primera medida previo a acudir a la jurisdicción, puesto que, se insiste, es un presupuesto de admisibilidad que el bien inmueble objeto de división se encuentre debidamente individualizado (tanto longitudinal como jurídicamente), a lo que se suma que quiénes integrarán los extremos subjetivos deberán estar nítidamente determinados.

Sumado a esto, se observa que la parte tampoco ilustra con claridad el porcentaje de dominio que le concierne a cada comunero. Fíjese que en el punto cuarto de la subsanación la parte actora enrostra un recuento porcentual alejado de toda claridad; la parte expone: “...se hace necesario sin perjuicio del derecho de cuota que ostenta cada comunero en el terreno; prorratear avalúo total allegado junto con la presente demanda; bajo el efecto de distribuir dicho avalúo, o en su momento el producto del remate, entre los comuneros y como resultado del valor de cada cuota en el predio como tal; como también el valor respecto de las correspondientes mejoras implantadas por cada uno de ellos; y de la forma como se relaciona a continuación; aclarando que **uno es el porcentaje o derecho de cuota sobre el terreno; y otro es el porcentaje que se fija para efectos de prorratear el eventual producto de un remate, y en ocasión al valor de cada mejora implantada por su correspondiente mejoratario...**”. De lo anterior puede desprenderse que el escenario fáctico es absolutamente ambiguo; la parte no ofrece un contexto nítido ni determinado que facilite la comprensión integral de la demanda, y por tal motivo no es posible entender por superado los tópicos a subsanar vinculados a la individualización del inmueble objeto de división y al esclarecimiento de cada uno de los hechos en lo que respecta al porcentaje de cuota de dominio de cada comunero, y las diferentes mejoras realizadas por estos.

Consecuencia de lo anterior, es de resaltar que tampoco se avista que las pretensiones ofrezcan algún atisbo esclarecedor sobre el supuesto “prorrateo” en razón al derecho de cuota de cada comunero; ni tampoco se comprueba un escenario fáctico dilucidador para lo que concierne a lo reclamado en la pretensión segunda. En suma, tanto la causa relatada como lo pretendido adolecen de una indeterminación y claridad, en tanto que ambos componentes estructurantes de la demanda forman un conjunto; y al no estar claro lo concerniente a los porcentajes de dominio de cada propietario, lo pretendido no supera el umbral de admisibilidad.

2. En el numeral 5 de dicho proveído, se puso de presente a la parte demandante la indeterminación de lo relatado en el hecho quinto del libelo, toda vez que se hacía alusión, de manera abstracta, a unas mejoras, y a unos titulares de las mismas; e igualmente, en tanto se exponía un prorrateo sin justificaciones o explicaciones.

Tales supuestos fácticos fueron contenidos en el hecho cuarto del escrito de subsanación, y no obstante la advertencia y el requerimiento del Juzgado, se avizora que nuevamente se hace referencia a la existencia de unas mejoras sin que se especifiquen claramente cuáles son las mismas o en qué consisten, ni tampoco se aclara quiénes son sus titulares, pues se afirma de forma indistinta que fueron implantadas por “algunos de sus comuneros”, dejando nuevamente indeterminada y abstracta la exposición de hechos, circunstancia que no se compadece con las características que dicho acápite debe observar, de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 5 del artículo 82 del C. G. del P.

Dicha ausencia de detalle sobre las mejoras a que hace referencia la parte demandante, da al traste con el presupuesto de debida identificación del bien, que debe predicarse a la hora de impartir trámite a un reclamo jurisdiccional orientado a la división de este.

En igual sentido, y como ya se anticipó, nuevamente se pone de presente un prorrato, mas no se expone cuál es la justificación fáctica o jurídica del mismo, y dada la ausencia de claridad frente a quiénes son los titulares de mejoras, deviene aún más abstracta dicha circunstancia, de ahí que no se observe satisfecho el requerimiento del Juzgado.

3. Igual circunstancia ocurre respecto del requisito contenido en el numeral 6, el cual estaba encaminado a que se concretara o esclareciera lo referente a los supuestos conflictos que se han presentado entre comuneros, y las presuntas interpretaciones erradas con respecto al “concepto jurídico de la proindivisión”, toda vez que, aunque se arguye que ello obedece al hecho de que cada comunero pretende cercar una parte del terreno y que ello no es posible dado el POT, lo cierto es que tal explicación continúa siendo abstracta, pues no se especifica cuáles han sido los conflictos concretos, y entre quiénes se han suscitado, y tampoco se indica expresamente cuál es la normativa que riñe contra las supuestos proceder de los comuneros que, se insiste, no fueron precisados.
4. Ante la ausencia de claridad que viene de señalarse, y toda vez que de acuerdo con el numeral 5 del artículo 82 *ibídem*, son los hechos el fundamento de las pretensiones, no puede colegirse como cumplido el requisito contenido en el numeral 7, dado que el mismo estaba orientado a que se fundamentara la pretensión primera desde la narración fáctica, y, tal y como viene de indicarse, en el escrito de subsanación allegado, se sigue apreciando falta de nitidez en cuanto a las supuestas mejoras y anexidades y por ende la composición misma del inmueble cuya división por venta se pretende; lo cual no permite verificar la precisión y claridad que ha de predicarse del acápite de pedimentos conforme lo contemplado en el numeral 4 del artículo 82 del C. G. del P.
5. A lo anterior se agrega que lo pretendido no se compagina con lo expuesto en la demanda en su conjunto. Nótese que en el juramento estimatorio se alude a unas circunstancias que ni siquiera se reflejan en el acápite de hechos ni mucho menos en el de *petitum*, por lo que no se cumple con el artículo 82 del CGP.
6. Por los mismos argumentos que vienen de exponerse, no se tiene por satisfecho el requisito contenido en el numeral 8, relativo al juramento estimatorio, por cuanto en dicho acápite se expresa el estimativo de unas mejoras que, se insiste, no fueron clarificadas ni especificadas en la demanda en el correspondiente capítulo de hechos¹. Se resalta que el juramento estimatorio, de acuerdo con el artículo 206 del C. G. del P., hará prueba del monto reclamado por concepto de indemnización, compensación, o

¹ Al efecto, cabe poner de presente lo que, sobre el particular, enseña el tratadista Hernán Fabio López Blanco en su obra “Instituciones del Derecho Procesal Civil”: “Es de particular importancia determinar y clasificar adecuadamente los hechos, por cuanto son precisamente ellos y no las pretensiones, los que deben acreditarse mediante los diversos medios probatorios...de ahí que no es posible concebir una demanda sin que tenga una relación adecuada de los hechos.” Págs 508-509.

pago de frutos o mejoras, y sobre ello no hay claridad en el libelo desde el punto de vista fáctico, ni desde el *petitum*.

7. En el numeral 11 del auto que inadmitió la demanda, se indicó que en el dictamen pericial no resultaba claro cuando en el folio 191 se hace alusión a dos cifras distintas por concepto de valor del metro cuadrado, por tanto, se requirió para que se aclarara si la diferencia obedecía a la aplicación de los dos métodos de avalúo a que se hace alusión en la pericia (fl. 190), y adicionalmente, se resaltó que cuando se aludía a las mejoras, las mismas no se determinaban.

No obstante, al verificarse el escrito de subsanación, no se aprecia en modo alguno que se hubiere efectuado por parte del perito una especificación respecto a las mejoras a que se hace alusión de forma indeterminada en el dictamen, y respecto a la explicación en la diferencia de avalúos, el actor pretendió subsanarla aduciendo, en la parte liminar de su escrito, lo siguiente:

“Se aclara además, que en los cálculos de valor contenidos en el dictamen pericial, se discriminan tanto los valores tanto del derecho de cuota del terreno, como la prorrata que corresponde a las mejoras, dictamen que debe tenerse como conformando una unidad con el cuadro Excel anexo (...).”

No obstante, dicha explicación no brinda la claridad sobre el específico punto frente al cual el Despacho llamó la atención, máxime que dicho asunto debía ser clarificado por quién elaboró el dictamen, dado que son sus apreciaciones las que están allí plasmadas.

Adicionalmente, se resalta que, en el escrito de subsanación, el avalúo fue solicitado como prueba documental, de suerte que no se cumple con lo preceptuado en el artículo 406 del C.G. del P., cuando estatuye que a la demanda divisoria deberá acompañarse 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.

8. No se cumplió con el numeral 14, sin que resulte justificable lo expuesto por la parte actora, como fue advertido con antelación. Es más, se le itera a la parte que las dificultades administrativas sobre la determinación del inmueble deben estar plenamente superadas antes de acudir a la jurisdicción, dado que el procedimiento jurisdiccional no es el escenario para ese tipo de clarificaciones. Lo anterior, en aras de evitar un obstáculo al mismo derecho de contradicción, así como sentencias inhibitorias.

En síntesis, la parte actora no logró superar los requisitos exigidos por el Despacho como para encontrar superado el umbral de admisibilidad de la demanda. A la hora de acudir a la jurisdicción debe propenderse por ofrecer una exposición fáctica que resulte clara, concisa, detallada y determinada. Al paso que, desde la formulación de la pretensión, esta debe adecuarse a un precepto sustancial aplicable que contenga el efecto jurídico perseguido con la exposición de la *causa petendi*; en otras palabras: la pretensión debe formularse de tal suerte que ofrezca al Juez una labor de subsunción que surge a partir de los hechos materia de debate y las normas jurídicas que se pretenden aplicar a

estos². Tratándose de pretensión divisoria, en donde la suerte de la comunidad se pone de presente para su extinción por vía material o por venta, es necesario que el *petitum* se encuentre prevalido de una debida identificación del bien jurídico objeto de división, cuestión que no se supera sobre el particular.

En ese contexto, de conformidad con el artículo 90 del C. G. del P., se rechaza la presente demanda en razón al no cumplimiento de la totalidad de requisitos exigidos al momento de inadmitirse la misma.

NOTIFÍQUESE
ÁLVARO ORDÓÑEZ GUZMÁN
JUEZ

Firmado Por:

ALVARO EDUARDO ORDOÑEZ GUZMAN
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 019 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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:

035f78d8599898edd1620c95fec0a7d6dbb921c503e9d68ae4ada6d955ed586c

Documento generado en 02/06/2021 02:27:59 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

² QUINTERO, PRIETO. Beatriz y Eugenio. Teoría General del Derecho Procesal. Cuarta Edición. Editorial TEMIS, Págs 432-433