

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Rad760013103019-2022-00087-00

SANTIAGO DE CALI, DIECISEIS (16) DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

I.- ASUNTO

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división por material pretendida dentro del proceso DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO propuesto por MARIA MARGARITA PIEDRAHITA GUTERREZ contra ROCIO VELEZ LIBREROS, MARÍA JOSEFA NAVARRETE, JOSE ODILFO MOLINA NAVARRETE, ANTONIO JOSÉ MOLINA NAVARRETE, EDGAR HERNEY MOLINA NAVARRETE, GOFFER MARINO MOLINA NAVARRETE, HERMENCIA MOLINA NAVARRETE, NORALVA MOLINA NAVARRETE, OTONIEL MOLINA NAVARRETE., de conformidad con el artículo 406 a 418 del CGP.

II.- ANTECEDENTES

1. La demanda correspondió a este despacho según acta de reparto fechada a 04 de mayo de 2022, fue inadmitida a través de providencia fechada a 19 de mayo de 2022 (Fl. 1 y 2 Documento 009)
2. Subsanaada durante el termino concedido, se admitió a través de proveído fechado a 31 de mayo de 2023 (Fl 1 a 3 Documento 011 Cuaderno Principal)
3. El 02 de septiembre de 2022 fue corregido el auto admisorio, por cuanto presento inconsistencias en la identificación de las partes y se ordenó la notificación a los demandados de esta providencia (Fl. 1 a 3 Documento 016 Cuaderno Principal)
4. El 11 de noviembre de 2022 después de revisar los documentos allegados por el apoderado judicial de la parte actora y evidenciar algunas imprecisiones, el despacho lo requirió para que precisara al despacho las personas que debían ser llamadas a comparecer en calidad de demandados, otorgándole un término de treinta (30) días

para cumplir, so pena de declarar desistimiento tácito. (Fl. 1 a 3 Documento 023 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

5. Una vez allegada la información de las personas que debían comparecer como demandados y previo a pronunciarse al respecto, el despacho requirió a la parte actora para que allegara certificado de tradición especial del inmueble identificado con M.I. 370-66569 donde consten los propietarios. Así mismo, ordenó oficiar a la Secretaria de Planeación y Coordinación de la Alcaldía Municipal de Jamundí para que informe a esta agencia judicial respecto al inmueble identificado con M.I. 370-66569 y código catastral 76364010000810007000 **i)** cabida y linderos **ii)** dirección actual **iii)** Si se han expedido o se encuentran en trámite licencias para construcción, especificando las fechas y **iv)** si se ha recibido solicitud de autorización para división material del referido inmueble, especificando las fechas. Lo anterior, ordenado en auto fechado a 27 de enero de 2023.

6. El 27 de febrero de 2023 el apoderado de la parte actora allegó el Certificado de Tradición Especial del inmueble identificado con M.I. 370-66569 (Fl. 4 y 5 Dcto 027 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

PRETENSIONES

1. Solicito muy respetuosamente al señor juez se ordene la división material del predio que describo y se abra folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali a saber : Bien inmueble ubicado en la Calle 12 No. 8-22-24-6 de este municipio con un area de 140 metros según escritura publica No, 876 del 18 de octubre de 2001 con un porcentaje del 26,97% con un avalúo de \$112.328.710 y ficha catastral No 010000810011000 (...)”Bien que se encuentra en PROINDIVISO con los siguientes predios con matrícula inmobiliaria No 370-66569 a saber. A.- Inmueble ubicado en la carrera 8 NO. 12-31 , con un area de 197 metros cuadrados según escritura publica No. 105 de enero 30 de 2009, con un porcentaje de 37,96% con un avalúo de \$234,549.540 y ficha catastral No 01000081000700000 (...)B.- Bien inmueble ubicado en la calle 12 No 8-16, con un área de 182 metros cuadrados, según escritura publica No. 296 de fecha marzo 28 de 1995 en un porcentaje de 35,067%, con un avalúo de \$101.123.340, con fichacatastral No 01000000081001000000000

2. Se tenga como avalúo de los bienes ya identificados, los entregados por las oficinas de planeación y catastro de este municipio y el dictamenpericial conforme al artículo 406, inciso 3 del C.G.P. Los predios identificados son independientes.

3. Que admitida la demanda se ordene la inscripción en la oficina de instrumentos públicos del auto admisorio como la establece el art. 409 del C.G.P

4. Ordenar el registro de la partición material y la sentencia aprobatoriaen la oficina de registro de instrumentos públicos del Círculo de Cali

III. CONSIDERACIONES

ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES, PROBATORIOS Y SUSTANCIALES.

PRESUPUESTOS PROCESALES Y CAPACIDAD PARA SER PARTE.

A fin de hacer un primer análisis de las pretensiones incoadas en el asunto a estudio, se hace necesario indagar sobre el cumplimiento de los presupuestos procesales para entender trabada la relación jurídico procesal, ya que ellos son los requisitos fundamentales que el derecho procesal exige para dirimir sobre el fondo de asunto.

De la misma forma debemos estudiar si en el proceso se hallan satisfechos los presupuestos materiales de la *causa petendi*, cuales son la legitimación en la causa y el interés para obrar.

Entonces los presupuestos son: trámite adecuado, la competencia del juzgado, atribuida por los factores que la determinan, conforme el Código de General del Proceso, y la capacidad de los demandantes y demandados para comparecer por sí mismos al proceso.

DE LA PRETENSIÓN DIVISORIA: La comunidad se ha definido como el derecho patrimonial que pertenece a dos o más personas, en donde concurren varios derechos de propiedad sobre la misma cosa, limitados recíprocamente en su ejercicio. En conclusión es una suma de derechos separados, sobre un único objeto, iguales por su contenido y jerarquía.

Ahora bien, el artículo 406 del C de GP, es de este tenor: Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta, para que se distribuya su producto, siempre que la demanda venga acompañada de la prueba que acredite que tanto el demandante como el extremo procesal pasivo, son los dueños de la cosa a dividir (Subrayado del despacho)

Así las cosas y como dispone el artículo 2322 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios está legitimado para pedir la división de la cosa, siempre y cuando no hubiesen pactado sociedad u otra convención y, de acuerdo con el art. 407 del Código General del Proceso, “... *la división será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los codueños desmerezcan por fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta*”.

Claro resulta de esa disposición que los elementos estructurales de la pretensión de división del bien común, ya material, ya ad-valorem, son dos: La calidad de condueños del bien de cuya división se trata, que corresponda a las partes en el proceso y sólo a ellas, puesto que el inciso del artículo 406 del CGP, permite que todo comunero pida la división material de la cosa común o su venta y el inciso 2 de la misma norma ordena que la demanda se dirija contra todos los demás comuneros; y la inexistencia de obligación de los condueños de permanecer en la indivisión, obligación que únicamente se puede derivar de la convención de los comuneros, que no puede ser estipulada para mantenerla por término superior a cinco años, conforme al inciso 2 del artículo 1.374 del Código Civil.

IV. CASO CONCRETO

La controversia planteada en este asunto precisamente persigue que se ponga fin a la comunidad existente entre la parte demandante y los demandados, propietarios de una cosa común- (Véanse las pretensiones de la demanda obrantes a Fl. 07 Cuaderno Principal Expediente Electrónico)

Sin embargo, al revisar los documentos obrantes en el plenario, en especial el Certificado Especial de tradición del inmueble identificado con M.I. 370-66569 donde el Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali certificó que:

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION.

Que revisadas las anotaciones que contiene el folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-66569, que corresponde a la **POSESION DE UNAS MEJORAS en la Carrera 8 y 9 con Calle 12 Barrio Libertadores en el Municipio de Jamundí, DETERMINANDOSE DE ESTA MANERA LA INEXISTENCIA DEL PLENO DOMINIO Y/O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES SOBRE EL MISMO, POR TRATARSE DE MEJORAS, DONDE NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA NATURAL O JURIDICA INSCRITA COMO TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO, TODA VEZ QUE LOS ACTOS DE POSESION INSCRITOS NO DAN CUENTA DE LA TITULARIDAD DEL MISMO DEBIDO A:**

Que el folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-66569, se le dio apertura con el registro de la Escritura N° 88 del 12 de Diciembre de 1925 de la Notaría de Jamundí, registrada el 22 de Diciembre de 1925, que contiene la **Venta de Posesión** efectuada **por la señora Juana Fory de Reyes al señor BERNARDINO MOLINA**, registro que constituye **UNA FALSA TRADICION O DOMINIO INCOMPLETO.**

Cabe advertir que, respecto del presente inmueble, puede tratarse de un predio de **naturaleza baldía**, que sólo se puede adquirir por resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras-ANT, Artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea **RURAL** o por Adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente Municipio Artículo 123 de la Ley 388 de 1997 en caso de que su característica sea **URBANA**).

Lo anterior en virtud a lo dispuesto por el Numeral 4 del Artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), debido a que los inmuebles que tengan la Naturaleza de Baldíos de la Nación son **IMPREScriptIBLES.**

Según el precitado documento, la demandante y demandados no tienen la calidad de comuneros, pues ninguno ostenta la titularidad del derecho, que para este tipo de procesos debe ser el de propiedad.

Si bien demandante y demandados figuran en el certificado de tradición y libertad, son anotaciones que corresponden a una posesión de mejoras, pero no significan la titularidad de derechos reales sobre el mismo.

Además, téngase en cuenta que en el certificado especial de tradición el mismo Registrador señaló que “(...) *puede tratarse de un predio de naturaleza baldía* (...)” y en los procesos divisorios NO es procedente discutir cuestiones sobre la posesión y tenencia; su finalidad no puede ser la de sanear una falsa tradición o adquirir un bien inmueble por prescripción porque ya el legislador estableció no solo un trámite especial para adquirir el dominio, sino que también dispuso cuales inmuebles son imprescriptibles.

Así pues, el despacho negará las pretensiones de la demanda, ordenará el levantamiento de la medida cautelar decretada y su posterior archivo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

V. RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar decretada. Librar oficio por secretaría

TERCERO: Una vez ejecutoriada, **ARCHIVAR** el expediente, previa cancelación de su radicación

**NOTIFÍQUESE
LA JUEZ,**

JUZGADO 19 CIVIL DEL
CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA
En Estado No. **047** de hoy se
notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: **MARZO 17-2023**

NATHALIA BENAVIDES JURADO
Secretaria

Firmado Por:
Gloria Maria Jimenez Londoño
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 019
Cali - Valle Del Cauca

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: **e3221cbb1afb11a9da91dfe4ae8b3b16e84888b19fbec78019ed234a8a693bd9**
Documento generado en 16/03/2023 02:24:03 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>