



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES
SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA**

San Juan del Cesar, La Guajira, tres (3) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

SENTENCIA CIVIL DE SEGUNDA INSTANCIA No. 003

RAD: 44-650-40-89-002-2020-00371-01
PROCESO: VERBAL DIVISORIO
DEMANDANTE: LUIS HENRY CARRILLO GUERRA
DEMANDADOS: NORA PAULINA MARULANDA DE FERNANDEZ Y OTROS

1. ASUNTO A TRATAR.

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el día veintiuno (21) de septiembre del dos mil veintidós (2022) por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de San Juan del Cesar- La Guajira, dentro del proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES.

2.1. Demanda y contestación.

2.1.1. Hechos.

2.1.1.1. Que el señor EDUARDO SANTOS DAZA JIMENEZ por promesa de contrato de compraventa de fecha 26 de agosto de 2009, prometió vender al señor LUIS HENRY CARRILLO GUERRA un lote de terreno urbano, ubicado en la calle 3 entre carreras 8 y 9, barrio e Prado del municipio de San Juan del Cesar, Departamento de La Guajira, con un área de SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (75 M2) – 5 metros de frente por 15 metros de longitud, y comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Limita con predios de Herederos de Robles Guerra. SUR. - Limita con cale 3 en medio y predios de familia Mendoza Guerra. ESTE. - Limita con predios del Vendedor. OESTE Limita con propiedad de la familia Mendoza Zuchini.

2.1.1.2. Que el señor EDUARDO SANTOS DAZA JIMENEZ, adquirió el 75%, y la señora NORA PAULA MARULANDA DE FERNANDEZ, adquirió el 25%, en común y proindiviso del bien inmueble Lote de Terreno y Casa de habitación en el construida, ubicado en la carrera 8 No. 3-04 de la actual nomenclatura urbana del municipio de San Juan del Cesar, Departamento de La Guajira, con cabida de 340 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE. Limita

con predio de ANTONIO ROBLES ROMERO. SUR. Con calle 3 en medio, con predio ANTES de EMIRO DAZA CRESPO, HOY de JOSE ALFREDO MENDOZA. ESTE. Con predios ANTES de PERFECTA VIUDA DE CUELLO, HOY de MIROMEL JOSE MENDOZA FRAGOZO. OESTE. Limita con carrera 8 en medio; Inmueble inscrito en el Catastro con el número 01-02-0015-0001-000 y con matrícula inmobiliaria 214-785 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de San Juan del Cesar, La Guajira, por adjudicación de la Liquidación de la Sociedad Conyugal y Adjudicación de la Sucesión de ROSA MERCEDES MARULANDA, que cursó en el Juzgado Promiscuo de Familia de San Juan del Cesar, La Guajira.

2.1.1.3. Que mediante escritura pública No. 520 de fecha 05 de octubre de 2010 corrida en la Notaria Única de Fonseca, La Guajira, el señor EDUARDO SANTOS DAZA JIMENEZ le vendió el 50% en común y proindiviso del bien inmueble descrito en el hecho anterior a los señores PATRICIA LILIANA MENDOZA MARULANDA y LUIS HENRY CARRILLO GUERRA

2.1.1.4. Que de conformidad a la cláusula OCTAVA de la escritura pública No. 520 de fecha 05 de octubre de 2010 corrida en la Notaria única de Fonseca, La Guajira, el porcentaje que le corresponde al señor LUIS HENRY CARRILLO GUERRA equivale a SETENTA Y CINCO METROS CUDRADOS (75 M2) una parte del patio de dicho inmueble, prometido en venta mediante promesa de contrato de compraventa de fecha 26 de agosto de 2009.

2.1.1.5. Que el señor EDUARDO SANTOS DAZA JIMENEZ falleció el día 02 de noviembre del año 2010 en San Juan del Cesar, La Guajira, como se demuestra con el Registro de Defunción indicativo serial 03953358 expedido por la Notaria Única de San Juan del Cesar, La Guajira.

2.1.1.6. Que la señora NORA PAULA MARULANDA DE FERNANDEZ y los demás comuneros no han pactado indivisión del mencionado inmueble, y no se han puesto de acuerdo para partirlo en forma amigable por haber fallecido uno de ellos, el señor EDUARDO SANTOS DAZA JIMENEZ

2.1.1.7. Que el inmueble de que se trata se presta a cómoda división material, ya que, al dividirse, los derechos de los condueños no se desmejoran por el hecho del fraccionamiento, tal como lo manifestó el perito que realizó el dictamen pericial Arquitecto RAMIRO ALFONSO CELEDON CRESPO.

2.1.1.8. Que todos los antecedentes del título del inmueble objeto de división, relacionadas en los hechos anteriores, tienen nota de registro en legal forma ante

la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar, La Guajira, en el folio de matrícula inmobiliaria 214-785.

2.1.2. Pretensiones.

2.1.2.1. - Que se declare la división material del inmueble Lote de Terreno y Casa de habitación en el construida, ubicado en la carrera 8 No. 3-04 de la actual nomenclatura urbana del municipio de San Juan del Cesar, Departamento de La Guajira, con cabida de 340 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE. Limita con predio de ANTONIO ROBLES ROMERO. SUR. Con calle 3 en medio, con predio ANTES de EMIRO DAZA CRESPO, HOY de JOSE ALFREDO MENDOZA. ESTE. Con predios ANTES de PERFECTA VIUDA DE CUELLO, HOY de MIROMEL JOSE MENDOZA FRAGOZO. OESTE. Limita con carrera 8 en medio; Inmueble inscrito en el Catastro con el número 01- 02-0015-0001-000 y con matrícula inmobiliaria 214-785 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de San Juan del Cesar, La Guajira.

2.1.2.2. Que se ordene el registro de la demanda en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar, La Guajira.

2.1.3. Contestación de la demanda.

2.1.3.1. Del demandado

Se opuso en los siguientes términos:

Corrido el traslado de la demanda, el extremo pasivo se opuso a la mayoría de los hechos y presentó las siguientes excepciones de mérito:

“PRESCRIPCIÓN ORDINARIA” fundamentada en que el demandante poseía un título precario, no traslativo de dominio, una promesa de compraventa, título que le daba un término ordinario para demandar de cinco (5) años, demandar civilmente, por cualquier acción civil, llámase la que se llame, acción de pertenencia, acción posesoria o acción divisoria, la del sub judice, término de prescripción ordinaria que se dio para el día 26 del mes de agosto del año 2014, por la fecha de promesa de compraventa, esto es 26 de agosto de 2009.

“PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE LA ACCIÓN DIVISORIA” fundamentada en que, cuando no se tiene título alguno, como el invasor que, inclusive con violencia y dolo, se mete un predio ajeno, y a los 20 años, en otrora época, o 10, para la presente, por vigencia de la ley 791 de 2002, que redujo los términos prescriptivos, por el solo lapso y transcurso de ese tiempo, y en virtud de la prescripción extraordinaria, se hace a la propiedad del bien raíz, o como para el sub lite, esta también

RAD: 44-650-40-89-002-2020-00371-00
PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: LUIS HENRY CARRILLO GUERRA
DEMANDADOS: NORA PAULINA MARULANDA DE FERNANDEZ Y OTROS

le prescribió, pues este término y años, se dieron para el 26 de mes de agosto del año 2019, por la fecha de la promesa de compra venta, esto es 26 de agosto de 2009.

2.2. Sentencia de primera instancia.

Inicia el A-quo determinando a la luz de lo que establece el artículo 407 del Código General del Proceso, que la división del inmueble es procedente toda vez que, en primer lugar, se corroboró a través del dictamen pericial presentado con la demanda el cual no fue objetado en su debida oportunidad -, que se trata de un predio con posibilidad de dividirse materialmente sin que se vean afectados los derechos de los copropietarios, tal y como lo exige la norma en cita. En segundo lugar, de acuerdo con la establecido en el artículo 409 del C.G.P, al ser el demandante un comunero, este no está obligado a permanecer en comunidad.

Luego, en la resolución de las excepciones de mérito planteadas por extremo demandado, el despacho determinó frente a la excepción denominada "Prescripción ordinaria" que el demandante LUIS HENRY CARRILLO GUERRA a través de la escritura pública No. 520 de fecha 05 de octubre del año 2010 de la Notaria Única de Fonseca, La Guajira, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 214-785 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar, La Guajira, en la anotación Nro. 009 de fecha 05/11/2010, formalizó contrato de compraventa, por lo que es propietario y no debe ejercer ningún tipo de acción civil para tenerse como tal.

Encontró la primera instancia que no se aportó prueba alguna de que la demandada NORA PAULINA MARULANDA DE FERNANDEZ promoviera proceso de pertenencia con el ánimo de que se le adjudicara la proporción del predio que está en cabeza del comunero aquí demandante. De igual manera no quedó acreditado que la demandada hubiere ejercido actos de señor y dueño tendientes a que eventualmente pudiese adquirir el inmueble por esa vía.

Por último, como el demandado no alegó pacto de indivisión el despacho resolvió que las pretensiones del demandante resultaban procedentes en aplicación a lo que dispone el artículo 409 del C.G.P.

3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

Inconforme con la decisión de primera instancia, el extremo demandado recurre en apelación la sentencia proferida el día veintiuno (21) de septiembre del dos mil veintidós (2022) por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de San Juan del Cesar- La Guajira, indicando de manera previa lo siguiente:

- Que al momento de presentar la demanda, el derecho para solicitar la acción de división se encontraba prescrito, pues en el ordenamiento jurídico todo caduca.
- En esa misma línea, teniendo en cuenta que todo prescribe, el derecho del demandante lo hizo dado que desde el año 2009 comenzó la vida de comunidad y proindiviso y fue allí cuando empezaron a correr los términos para ejercer ese tipo de acción en especial. Entonces, habiendo presentado la demanda en el año 2020, han pasado 11 años, con lo que su derecho para presentar a excedido el término de 10 años para solicitar la división del bien inmueble.
- Que es la aplicación de la norma de la prescripción a la que debe dársele aplicación en el presente asunto.
- Que si bien es cierto no existe un pacto de indivisión escrito, se puede predicar que hubo un pacto de indivisión de hecho, pues el que conviviese con los demás comuneros por un término de 10 años, demuestra que comodidad y bienestar.
- En relación con lo anterior, dicho pacto de indivisión que inicialmente duró 5 años y luego se prorrogó por otros 5 años. Y aunque el artículo 1374 del Código Civil prohíbe estipular pacto de indivisión por más de 5 años, este sí podrá renovarse por 5 años más.
- Que el proceso de división no tiene razón toda vez que la división material del inmueble en la práctica ya es un hecho dado que el demandante ha hecho todo tipo de trabajos y obras civiles para independizar su parte.
- Que los extremos de esta relación no comparten áreas comunes en lo absoluto, razón por lo cual el proceso se torna inocuo.

4. DE LOS ARGUMENTOS DEL DEMANDANTE EN OPOSICIÓN AL RECURSO.

Indica que:

- Que contrario a lo que alega el demandado, el derecho para adelantar el proceso divisorio no prescribe. La única forma en la que prospere la prescripción como argumento válido es que alguno de los comuneros adquiera el bien por prescripción adquisitiva del dominio.
- Que como no puede predicarse que el derecho para pedir la división prescriba, lo que debe tenerse en cuenta que la regla general del 1374 al establecer que en cualquier momento un comunero puede pedir la división del bien, pues existe norma en contrario y menos con el efecto que pretende el demandante.

- Que el pacto de indivisión de hecho del que habla el demandado no tiene ninguno sustento legal, es una figura inexistente. Y luego, sobre el estado de bienestar en el que estuviere el comunero, como prueba de su argumento, se recuerda que es una mera afirmación y no una prueba; y que, presentada la contestación de la demanda el demandado no solicitó ninguna clase de pruebas.
- Que como bien se anotó no existe en el ordenamiento jurídico pacto de indivisión de hecho, pero que aun así, el efecto no sería el que propone el demandado toda vez que la norma consagra puntalmente: "No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto", no se habla allí de que el pacto sea prorrogable por un término igual.
- Frente al argumento sobre lo inocuo del proceso, se resalta que es de conocimiento de todo profesional del derecho que, si un bien inmueble se encuentra en cabeza de varios comuneros o copropietarios, y uno de estos no quiere permanecer en indivisión, pero no hay acuerdo para realizar la división, podrá acudir al procedimiento civil para obtener dicha división o la venta del bien.

5. CONSIDERACIONES.

Inicialmente debe indicarse que los presupuestos del proceso concurren todos y no se advierte causal de nulidad alguna que pueda incidir en lo actuado.

5.1. Competencia.

Este despacho judicial tiene competencia tal como se le asigna en el artículo 33 del Código General del Proceso.

5.2. Problema jurídico.

Se tendrá como problema jurídico a resolver:

Determinar si:

- ¿Es procedente presentar la excepción de prescripción del derecho para ejercer de la acción divisoria?
- ¿La acción propuesta por el señor LUIS HENRY CARRILLO GUERRA cumple con los requisitos de los artículos 406 y subsiguientes del Código General del Proceso, y por tanto es procedente la división material del bien inmueble con folio de con matrícula inmobiliaria 214-785 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de San Juan del Cesar, La Guajira?

5.3. Premisas normativas.

Son premisas normativas y jurisprudenciales que soportan la decisión a tomar, las siguientes:

5.3.1. DEL CÓDIGO CIVIL

5.3.1.1. De la partición de los bienes

“ARTICULO 1374. DERECHOS DE LOS COASIGNATARIOS. Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Las disposiciones precedentes no se extienden a los lagos de dominio privado, ni a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas, como la propiedad fiduciaria.”

5.3.2. Del Código General del Proceso.

5.3.2.1. Del proceso divisorio.

“ARTÍCULO 406. PARTES. 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.”

“ARTÍCULO 407. PROCEDENCIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”

6. Del caso concreto.

6.1. Sobre la prescripción del derecho para presentar la acción divisoria.

En este primer punto el despacho abordará los tres primeros ítems del recurso de alzada debido a que la resolución del primero tiene incidencia directa en la prosperidad o fracaso de los dos siguientes como quiera que aquellos son una extensión del primer argumento propuesto por el recurrente.

Así pues, de entrada, se advierte que no le asiste razón a quien proponer este recurso porque en su argumentación ha tratado de darle a la norma un efecto que esta no consagra. Revisado el fallo de primera instancia, notó esta agencia judicial que ante el planteamiento de la excepción de mérito denominada “*prescripción ordinaria*” el A-quo abordó el tema desde la óptica misma del proceso de pertenencia, es decir, como si lo que persiguiese el demandado tuviera como propósito el tratar de interponer ante el reclamo del comunero demandante una defensa que alegara un mejor derecho que aquél. De ahí que en la sentencia misma el Juez de primera instancia cuestionara la falta de pruebas que acreditaran aquellos actos posesorios con ánimo de señor y dueño de la fracción del bien aquí en disputa.

Lo que realmente ha tratado de hacer el demandado cuando habla de “*prescripción*” es apuntar a que la parte actora no tenía ya la oportunidad para solicitar la división con base en el paso mismo del tiempo transcurrido por un lapso de 10 años; planteamiento que por lejos es equivocado. Debe tenerse en cuenta que la prescripción se aborda desde dos extremos, esto es, la prescriptiva y la adquisitiva. La primera constituye una sanción para el que teniendo determinado derecho no lo ejerce dentro del lapso que taxativamente establece el legislador y la segunda otorga la posibilidad adquirir el dominio y demás derechos reales de una cosa determinada siempre y cuando concurren las condiciones determinadas en la Ley.

Ahora bien, de la lectura del artículo 1374 del código civil no se observa allí que se consagre efecto alguno para la prescripción extintiva: “*ARTICULO 1374. DERECHOS DE LOS COASIGNATARIOS. Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto **asignado podrá siempre pedirse**, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.*” (negritas fuera de texto original) Es claro entonces que el argumento esgrimido por el recurrente carece de soporte legal al alegar la prescripción extintiva de la acción divisoria, lo que desde luego lleva al fracaso de sus pretensiones.

Un escenario diferente se habría presentado en el evento el que el demandado alegara la prescripción adquisitiva con base en la posesión que hubiere teniendo del inmueble, lo que le otorga una posibilidad de oponerse a las pretensiones del demandante con un medio diferente al pacto de indivisión. El despacho resalta esto porque suele creerse que la única defensa posible ante la acción

divisoria es la alegación del pacto de indivisión, creencia que parte desde la lectura misma del artículo 409 del C.G.P.; sin embargo, no puede interpretarse a partir de dicha norma que legislador hubiere querido restringir las posibilidades de defensa del comunero demandado.

6.2. Sobre el pacto de indivisión.

Una vez más el recurrente intenta argumentar con un supuesto normativo que no tiene el efecto que señala, y en este caso, un supuesto normativo que no existe. Ha esgrimido como argumento que la convivencia por el término de más de 10 años trae como consecuencia que exista un pacto de indivisión “de hecho”, algo que como se anotó, no tiene base normativa alguna, lo que por supuesto entra en conflicto directo con lo que dispone el artículo 167 del C.G.P. Luego, esa discusión tampoco tendría cabida en esta instancia por dos razones. En primer lugar, porque ello no fue objeto de debate en la decisión recurrida, y recuérdese que por disposición del artículo 322 del C.G.P., la sustentación del recurso deberá contener los “*reparos concretos que le hace a la decisión*”; no encontró este despacho en la sentencia recurrida exactamente en donde se discutió lo que en este punto señala el demandado. En segundo lugar, por disposición del artículo 409 del C.G.P. la oportunidad para alegar la existencia del pacto de indivisión será con la contestación de la demanda.

Luego, la discusión referente al término del pacto de indivisión y la prórroga del mismo no tiene razón de ser porque como antes se planteó, ese argumento no tuvo soporte normativo y estaba llamado al fracaso, consecuencia que se extiende al planteamiento siguiente del recurso por la relación inmediata de estos.

6.3. Sobre la división material.

Señaló el recurrente que el proceso no tenía razón de ser toda vez que el bien en la realidad práctica ya se encontraba dividido debido a que el demandante había realizado todo tipo de obras para independizar su parte. Considera este despacho que ese argumento no tiene sustento, pues bien debe saber el profesional del derecho que por más obras que haga uno de los comuneros sobre el bien, ello no le otorga de facto el dominio pleno y absoluto; que es lo que se persigue a través de un proceso divisorio -en la parte que a este le corresponde-. Además, esa circunstancia que plantea se podría evaluar a partir de lo que dispone el inciso segundo del artículo 406 del C.G.P, al consagrar que “*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.*” De dicha lectura se desprende que cualquier comunero pudo haber realizado obras o mejoras y no

RAD: 44-650-40-89-002-2020-00371-00
PROCESO: VERBAL DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: LUIS HENRY CARRILLO GUERRA
DEMANDADOS: NORA PAULINA MARULANDA DE FERNANDEZ Y OTROS

por ello puede considerarse que esté exento de tramitar un proceso divisorio si la independencia desea. Es por ello que ese argumento también está llamado al fracaso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito Con Conocimiento En Asuntos Laborales de San Juan del Cesar, La Guajira, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha veintiuno (21) de septiembre del dos mil veintidós (2022) proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de San Juan del Cesar- La Guajira, por lo expuesto en este proveído.

SEGUNDO: No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, conforme al artículo 365-8 del CGP.

TERCERO: NOTIFICAR esta decisión por estados de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

CUARTO: Por secretaría devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,



RONALD HERNANDO JIMENEZ THERAN

ACT