

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar  
Bogotá D.C., veintiocho de octubre de dos mil veintidós  
Referencia: 25286-31-03-001-2020-00017-01  
(Discutido y aprobado en sesión de 8 de septiembre de 2022)

Se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 18 de noviembre de 2021 dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Funza, en el proceso divisorio que promovió Ana Silvia Moreno de Salguero, Nubia Inés Moreno Salguero, Silvia Stella, Orlando Antonio y Plutarco Elías Salguero Moreno contra María Clemencia Salguero Moreno.

## ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar la división material de los *“derechos y acciones”* de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-20536496y 50N 20536500, ubicados en la vereda Santa Cruz del Municipio de Tenjo y, además, que se apruebe la partición de esos activos de acuerdo con los porcentajes que le pertenecen a cada interviniente.

Como fundamento de tales súplicas, en lo fundamental, se indicaron los siguientes hechos:

Los fundos con matrículas inmobiliarias 50N-20536496 y 50N 20536500 son rurales, el primero está justipreciado en \$357.693.000 y tiene un área de 3000m<sup>2</sup> mientras el segundo está avaluado en \$97.084.00 y tiene superficie de 8000m<sup>2</sup>, haciendas que inicialmente eran de propiedad del extinto Plutarco Elías Salguero Villamil.

Tanto los demandados como la demandada simultáneamente se hicieron titulares de los bienes implicados en la sucesión del señor Plutarco Elías, actuación en la que se adjudicó el 50% a la convocante Ana Silvia Moreno de Salguero por ser su cónyuge sobreviviente y un 8.33% a cada uno de los demás intervinientes.

La enjuiciada al parecer se rehúsa a llegar a un acuerdo para fraccionar los activos y de contera la jurisdicción ordinaria es la llamada a solucionar sus desacuerdos, máxime cuando *“el pot del municipio de Tenjo no permite”* la división pretendida en el escrito inicial.

2. El auto admisorio se dictó el 2 de marzo de 2008, providencia notificada a la demandada, quien guardó silencio.

3. Con posterioridad los intervinientes arribaron un *“contrato de transacción”* -suscrito por los promotores y la accionada, a través del cual de común acuerdo dividieron las heredades contendidas y cuya aprobación exigieron que impartiera el juez, a quien también suplicaron que ordenara su inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

Mediante auto de 2 de septiembre de 2021, el juez ordenó correr traslado de dicho acuerdo.

4. *La sentencia.* El enjuiciador en un veredicto anticipado denegó las pretensiones y *“por sustracción de materia”* se abstuvo de *“proveer sobre la transacción celebrada entre las partes”*.

Procedió de esa forma porque los intervinientes no tienen legitimación para pedir el fraccionamiento material de los fundos descritos en la demanda, porque no son titulares de derechos reales y de contera no son propietarios, habida cuenta de que la prerrogativa que detentan únicamente circunda sobre sus derechos y acciones, conforme puede patentizarse en el certificado de tradición proporcionado con el *petitum*, razonamiento que estribó en el precepto del 406 del Código General del Proceso y el cual empleó para apartarse de prohijar el pacto transaccional suministrado.

5. *Apelación.* Las partes en un escrito combatieron lo dispuesto en la primera instancia aludiendo que *“consta por títulos auténticos que... tienen derechos”* sobre los bienes involucrados; precisaron que son conocidos como los comuneros de esos activos,

condición en la que rubricaron la transacción discurrida en precedencia, la cual cumple con sus requisitos legales y, por consiguiente, debe autorizarse, tanto más cuando es un medio válido gobernado en el artículo 2469 del Código Civil que permite finalizar el litigio que concita la atención; agregaron que los propietarios de una heredad no está obligados a vivir en universalidad y parafrasearon apartes del veredicto resistido.

6. En el traslado concedido por este tribunal, los contendientes guardaron silencio.

#### CONSIDERACIONES

Necesario es memorar que el precepto 406 del Código General del Proceso instrumenta que *"todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto"*, premisa de la que se colige que los intervinientes deben ser los titulares del derecho de dominio de los activos contendidos, de donde se sigue que deben patentizar que son los propietarios de sus derechos reales comoquiera que el dominio se define como *"el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno"*, (STC 4445 de 2019).

De ello dio cuenta la Corte Suprema de Justicia en el fallo STC 4445 de 2019 porque recordó que son presupuestos para la viabilidad de la acción divisoria: *" a. Que las partes sean titulares del derecho real de dominio. b. Que no se hubiera pactado indivisión. y.*

*Que de haberse pactado la indivisión esta no exceda de cinco (5) años, salvo acuerdo de prórroga”, y lo cual ilustró con fundamento en que el derecho real es el único medio jurídico que habilita a “ejercer cualquier acto de disposición de la cosa, como sería la compra venta, ya sea voluntaria, ora mediante pública subasta en los eventos en que esta se autoriza, vr gr la venta de cosas que pertenecen a menores o de aquellas que pertenecen a dos o más personas”.*

De acuerdo con ese precedente, emerge prístino que los intervinientes no se encuentran facultados para procurar, en el escenario judicial o por vía de transacción, la división de las haciendas rurales involucradas en la medida en que no son sus titulares de derechos reales, conclusión obtenida de los certificados de tradición 50N-20536496 y 50N 20536500, así como de la escritura pública 436 de 10 de septiembre de 2016 de la Notaría Única del Circulo de Tenjo, a través de la cual se protocolizó la sucesión de Plutarco Elías Salguero Villamil.

a) Esos folios inmobiliarios develan que la primera persona inscrita como dueña de las fincas fue el extinto Plutarco Elías, como también delatan que éste lo único que adquirió fueron sus derechos y acciones y que se los compró a Nemocón Pulido Severo mediante los actos notariales “164 del 07-06-1942, 28 del 25-01-1945 y 160 del 06-10-1946”, situación que también quedó reseñada en la anotación 1ª de cada uno de esos certificados de tradición.

b) De acuerdo con el instrumento escriturario 436 de 10 de septiembre de 2016 que gestionó la sucesión de Plutarco Elías, a los intervinientes únicamente les fueron adjudicados los derechos y acciones de los bienes, panorama que no los convierte en sus titulares reales y de contera no se encontraban habilitados para promover el juicio divisorio o signar la transacción que concita la atención de este tribunal.

Hay que advertir que, aunque el registrador en los certificados frente de cada contendiente anotó la letra x que corresponde a *"titular de derecho real"*, hay que decir que esa leyenda muy seguramente es fruto de un descuido de ese funcionario; son así las cosas porque sí los folios inmobiliarios de los activos principiaron con una inscripción de derechos y acciones es natural que estas prerrogativas son las que han de seguirse registrando a futuro, máxime cuando la sucesión que adjudicó la herencia del señor Salguero Villamil en ningún momento puede considerarse como un vehículo apto para el saneamiento de los títulos de propiedad.

De donde viene que no converge uno de los requisitos axiológicos que a la postre hagan viable la acción divisoria o el acuerdo transaccional supra, en consideración a que los inconformes no son los dueños de las prerrogativas reales de las haciendas, omisión que a las claras les resta legitimación, de ello dio cuenta la Sala de Casación Civil en el veredicto STC 11733 de 2018: *"ciertamente, si el descontento del señor Villa Mercado radica en que, contrario a lo que registra el certificado de tradición y libertad del*

*bien objeto del proceso divisorio criticado, los extremos procesales de éste no son titulares del derecho dominio sobre dicho inmueble, lo que haría ausente uno de los requisitos exigidos por el legislador para obtener la división pretendida, para ese propósito aún cuenta con la posibilidad de acudir directamente ante el Registrador de Instrumentos Públicos respectivo, a fin de que se inicie la actuación administrativa tendiente a que aquel documento registral refleje la real situación jurídica que aduce tiene el bien<sup>1</sup>, medio a través del cual podrá alegar las circunstancias traídas a esta sede especialísima, como lo es que el derecho que les fue transmitido a las partes del divisorio mediante la sucesión de su progenitora no fue el de propiedad, sino uno de aquellos que no viabiliza la división pretendida”.*

En esas condiciones, lo hilado impide que la contienda prospere con fundamento en el contrato de transacción proporcionado en la primera instancia, en consideración a que los intervinientes mediante ese acuerdo no solamente aspiran porque se termine el pleito, sino que con sagacidad están haciendo uso de la facultad divisoria contemplada en el artículo 406 del Código General del Proceso, no por nada pretenden que se prohíje esa transacción y de contera se apruebe el fraccionamiento material que acordaron y se ordene su inscripción en la ORIP, propósito que les es vedado por la potísima razón de que no son los titulares de derechos reales,

---

<sup>1</sup> Art. 49 y 59 y ss de la Ley 1579 de 2012.

panorama que les impide perseguir ese deseo, ya se mediante sentencia o un acuerdo transaccional como el suscrito.

Otro hecho que constituye valladar para admitir esa transacción es que tiene por finalidad lograr una división material de simples derechos y acciones, mas no del auténtico derecho de dominio que si faculta a *"ejercer cualquier acto de disposición de la cosa, como sería la compra venta, ya sea voluntaria, ora mediante pública subasta en los eventos en que esta se autoriza, vr gr la venta de cosas que pertenecen a menores o de aquellas que pertenecen a dos o más personas"*, (STC 4445 de 2019).

Lo que de suyo descarta que por la vía judicial se apruebe el contrato de transacción, pues mediante su empleo los intervinientes -al final de cuentas- pretenden distribuirse simples derechos y acciones, lo cual no es permitido atendiendo a que el acuerdo privado o *"la demanda divisoria debe promoverse por el comunero y dirigirse contra los demás que ostenten esa calidad y, se tiene que acreditar desde un comienzo la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva con los medios de prueba pertinentes y conducentes sobre la titularidad de derecho de dominio en cabeza de los sujetos llamados al proceso... debe recaer necesariamente sobre un bien y no sobre un derecho"*, (énfasis fuera del texto, STC11044-2015).

Por las razones descritas, se confirmará la sentencia.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve **confirmar** el fallo apelado. Sin condena en costas.

Notifíquese y cúmplase,

*Los magistrados,*



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ