

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: DIVISORIO
DEMANDANTE	: MARÍA LEONOR CAÑÓN LANCHEROS
DEMANDADO	: JAIME H. CAÑÓN LANCHEROS Y OTROS
MOTIVO DE DECISIÓN	: APELACIÓN DE AUTO
RADICACIÓN	: 25386-31-03-001-2022-00129-01
DECISIÓN	: CONFIRMA AUTO

Bogotá D.C., nueve de agosto de dos mil veintitrés.

Se procede a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante a través de su apoderada, contra el auto del día 30 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa (Cund.), mediante el cual se dio rechazó a la demanda.

I. ANTECEDENTES:

1. Por auto de fecha 25 de agosto de 2022, la demanda fue inadmitida para que (archivo 004):
 - 1.- Se indique el lugar de domicilio del demandante y demandados, sin que pueda éste confundirse con el lugar de notificaciones o de residencia.
 - 2.- Sean claras las pretensiones, la clase de divisorio que pretende; en caso de división material debe aportar la licencia expedida por Planeación Municipal de El Colegio; de lo contrario, conforme a la división por venta, deberá precisar si así lo invoca.
 - 3.- Allegue las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer

valer, conforme al artículo 84-3 y al artículo 406 C.G.P.

- 3.1.- Aporte prueba de que demandante y demandados son codueños, como se trata de un bien sujeto a registro, debe presentar el certificado sobre la situación jurídica del bien y su tradición, por un periodo de 10 años.
 - 3.2.- Aporte dictamen pericial con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 226 C.G.P., en el que determine el valor del bien, tipo de división que fuere procedente y la partición, si fuere el caso.
 - 4.- Aporte certificado, concepto o licencia, expedido por la oficina de Planeación Municipal de El Colegio, en la que indique, si el predio es susceptible de división, conforme al Esquema de Ordenamiento Territorial para el sector.
 - 5.- Indique expresamente la dirección de correo electrónico de los demandantes.
2. Por auto de fecha 30 de marzo de 2023 (archivo 011), la demanda fue rechazada, pues consideró la señora juez a quo que en el escrito de subsanación allegado por parte del extremo actor persisten los defectos formales y sustanciales advertidos en el auto que inadmitió la demanda, toda vez que los demandados JUAN HUMBERTO CAÑÓN LANCHEROS, JAIME CAÑÓN LANCHEROS y LUIS HERNANDO CAÑÓN LANCHEROS, no son propietarios o titulares de dominio del bien, conforme se desprende del certificado de tradición y libertad del predio objeto de división, con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-65390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa; que según el certificado de tradición allegado al plenario, el inmueble objeto de la división es de propiedad exclusiva de MARÍA LEONOR CAÑÓN LANCHEROS, por lo que no acreditada la calidad de condóminos, ni comunidad a dividir, resulta improcedente adelantar el proceso solicitado. Las promesas de compraventa no suplen el título traslativo de dominio.
 3. Contra dicha decisión, la parte demandante a través de su apoderada, interpuso recurso de apelación, argumentando que la calidad de copropietarios o en su defecto codueños, si fue acreditado en el cuerpo de la demanda, lo anterior, en razón a que las promesas de compraventa fueron aportadas; que el artículo 406 C.G.P. no es regla exegética para que el despacho indique que los demandados deben aparecer en el certificado, toda vez, que el mismo artículo solo exige que la demanda se deberá acompañar de la prueba de que demandante y demandado son codueños; que se anexó el suficiente material probatorio donde se puede demostrar que los señores MARÍA LEONOR CAÑÓN LANCHEROS, JUAN CAÑÓN LANCHEROS, JAIME CAÑÓN LANCHEROS y LUIS CAÑÓN

LANCHEROS, son copropietarios del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-65390, ya que no solo se aportó promesas de compraventa, si no todas las gestiones realizadas ante la Secretaría de Planeación de El Colegio y oficina de registro de instrumentos públicos, donde no se ha podido realizar el registro por los impedimentos propuestos por éstos; que en el auto apelado se estaría incurriendo en defecto procedimental por exceso ritual manifiesto en materia probatoria, incurriendo en un defecto fáctico y sustantivo, resultado de la aplicación rigorista de las normas procesales; solicitó revocar el auto apelado y en su defecto admitir el proceso divisorio (archivo 012).

Se concedió el recurso de apelación que es del caso resolver, conforme a las siguientes

II. CONSIDERACIONES:

Sabido es que la demanda constituye la base fundamental sobre la cual se edifica todo proceso judicial, pues a través de ella es posible determinar aspectos de cardinal importancia como el objeto de la pretensión, los fundamentos de hecho, el derecho invocado, la identificación y naturaleza de las partes, la autoridad a quien se dirige, etcétera, que a la postre serán los elementos que permitirán un fallo de mérito, pues logran delimitar con claridad los denominados presupuestos procesales. Por esta razón, el artículo 82 del Código General del Proceso, señala con celo los requisitos generales que toda demanda debe contener, y adicionalmente los artículos 83 y 84 determinan requisitos especiales para ciertas demandas y los anexos que se deben adjuntar al libelo, todo ello encaminado a asegurar un fallo de mérito y evitar una decisión inhibitoria. Es por ello que la facultad de inadmitir y rechazar la demanda, no obedece al simple capricho del juez, sino que ello solo es posible cuando el libelo se enmarque dentro de alguno de los defectos que enuncia la ley, razón por la cual es que el inciso tercero del artículo 90 del C.G.P., dispone que **“Mediante auto no**

susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda sólo en los siguientes casos”.

Sobre esta base, la inadmisión de la demanda, además de estar cimentada en las causales establecidas en el referido precepto, debe ser clara y precisa de los defectos de que adolece, por lo cual debe indicar con la misma claridad los requisitos que la parte demandante debe cumplir para que proceda la admisión, caso en el cual, el rechazo de la demanda solo procede cuando no se cumplen los requisitos claramente determinados en el auto de inadmisión, pues si el rechazo se deriva por omisión que no fue determinada en el auto que inadmitió la demanda, sería sorprender a la parte demandante con requisitos no exigidos en la inadmisión.

Se trata en el presente caso, de acción divisoria orientada a la división material del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-65390 de propiedad de la demandante MARÍA LEONOR CAÑÓN LANCHEROS, proceso que en nuestra regulación procesal encuentra su propio marco normativo en el artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso.

Dice el inciso 2° del prenombrado precepto que *“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños”*, significando con ello que la demanda inaugural de esta modalidad de procesos debe adicionalmente cumplir también esos dos requisitos: 1. Estar dirigida contra los demás comuneros y 2. Acompañar la prueba de que demandante y demandado son condueños.

La prueba que exige la norma es sin duda calificada, pues se orienta a demostrar la calidad de “condueños” de demandante y demandado, por lo que,

tratándose de propiedad inmobiliaria, se probará acorde con el ordenamiento jurídico vigente.

Recordemos que a voces del artículo 740 del Código Civil, *“La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas”*; que *“Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.”*, según lo determina el artículo 745 del Código Civil, y que *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”*, tal como lo exige el artículo 756 del Código Civil. Así mismo, memoremos que al tenor de lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 1857 del Código Civil, *“La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”*.

Recapitulando tenemos que, para adquirir la propiedad sobre un inmueble mediante compraventa, el respectivo contrato deberá constar en escritura pública (arts. 740, 745 y 1857-2 del C.C.), la cual deberá estar inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (art. 756 del C.C.), lo que descarta del todo, que la propiedad de un inmueble puede adquirirse mediante contrato de **promesa** de compraventa, pues nuestro ordenamiento vigente no le otorga a esta modalidad de contratos la aptitud jurídica de transferir por sí solos el dominio o la propiedad de los bienes raíces en nuestro país.

Así las cosas, constituye requisito de la demanda en la que se ejerza la acción divisoria, bien para la división material de bien inmueble o para su venta mediante remate, probar que la propiedad del respectivo bien se encuentre en cabeza de demandante y demandados, prueba que se concreta a aportar el título de adquisición que conste en escritura pública debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del bien sobre el cual recae la acción divisoria.

Requisito que la demandante no cumplió, pues solo acreditó su propiedad sobre el inmueble, en tanto que la propiedad de los demandados no se aportó allegando la escritura pública adquisitiva del dominio inscrita debidamente en registro inmobiliario. Basta ver el folio de matrícula inmobiliaria No. 166-65390 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa (archivo 7 Fls. 13 y 14 expediente digital) para concluir sin lugar a equívocos, que el inmueble motivo de división, **es de exclusiva propiedad de la demandante MARÍA LEONOR CAÑÓN LANCHEROS**, sin que por parte alguna aparezca que los demandados son condueños del respectivo bien, lo cual hace que la demanda no haya sido debidamente subsanada y, consecuente con ello, hace del todo improcedente la acción divisoria, como quiera que esta modalidad de procesos solo puede tener lugar entre quienes acrediten la calidad de copropietarios o comuneros y nadie más.

Por tan elemental razón, llaman al total desconcierto los argumentos que sirven de estribo al recurso vertical formulado contra el auto que rechazó la demanda, orientados a hacer creer a la administración de justicia que la calidad de condueños que exige el inciso 2º del artículo 406 del Código General del Proceso, se encuentra probada con las promesas de compraventa aportadas con la demanda, argumentos que del todo devienen infundados, carentes de todo apoyo jurídico acorde con lo considerado en esta providencia, en la que se estableció que la calidad de condueños solo se prueba, aportando el título de adquisición que conste en escritura pública debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria, que acredite que demandante y demandados figuran como actuales titulares de dominio, lo cual descarta del todo que la promesa de compraventa tenga el alcance de demostrar la propiedad. Sobre el tema, tiene establecido la jurisprudencia de la Corte Constitucional en sentencia de unificación SU-454 de 25 de agosto de 2016, M.P. Dra. Gloria Ortiz Delgado, que:

“En resumen, la tradición del derecho de dominio de bienes inmuebles no se efectúa con la entrega material del bien, sino que se verifica una vez se realiza la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos, momento en el que se consolida el bien en el patrimonio del comprador y desaparece del patrimonio del vendedor, aunque conserve materialmente inmueble.

33. En conclusión, el derecho de propiedad de bienes inmuebles requiere del título y el modo, pero estos a su vez están sometidos a formalidades, puesto que el título requiere escritura pública como una solemnidad *ab substantiam actus*, mientras que el modo, requiere que la tradición sea inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos. Debido a la importancia de la función registral en materia de propiedad de bienes inmuebles para resolver el presente asunto, procede la Corte a presentar sus principales características”.

En consecuencia, como no se dio cabal cumplimiento al auto que inadmitió la demandada, es procedente su rechazo y por ello se confirmará la providencia motivo de apelación. No habrá condena en costas por el trámite del recurso (art. 365 – 8 C.G.P.).

III. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto apelado esto es, el proferido del día 30 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa.

SEGUNDO: Sin costas por el trámite del recurso.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado

Firmado Por:
Pablo Ignacio Villate Monroy
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Cundinamarca

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: **87be40a83fd01e0dcda9de709c95ef5e1707596cc6ba9b8ed9d28bb0fda34346**

Documento generado en 08/08/2023 06:12:58 PM

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