



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA
JUZGADO ÚNICO PROMISCO MUNICIPAL
Cañasgordas, veinticuatro (24) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	JOSÉ ANGEL GOEZ LÓPEZ
DEMANDADA	MARIA ELIZABETH LEZCANO Y OTROS
RADICADO	05138-40-89-001-2015-00004- 00
INTERLOCUTORIO	Nº 0289
ASUNTO	RESUELVE OBJECION AL TRABAJO DE PARTICIÓN

ASUNTO A TRATAR

Se procede a resolver la objeción al trabado de partición, incoada por el demandante en el presente proceso DIVISORIO adelantado por el señor JOSÉ ÁNGEL GÓEZ LÓPEZ frente a las señoras MARÍA ELIZABETH LEZCANO DE GIRALDO, SOR TERESA DE JESUS LEZCANO DE ARIAS y BLANCA DORIS DE JESUS LEZCANO URIBE.

ACTUACIÓN PROCESAL

1.1. Pretensiones

Con auto del 2 de marzo de 2016, el despacho dispuso la división material del bien inmueble objeto de la demanda, inscrito actualmente en el folio de matrícula inmobiliaria N° 011-14115 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Frontino (antes F.M. N° 006-597, de la extinta Oficina de Instrumentos Públicos de Cañasgordas).

Luego de varios intentos fallidos, se obtuvo trabajo de partición por parte del perito nombrado por el juzgado dentro del proceso que obra de folios 152 a 155 del C-1.

Tal dictamen alude a una partición respecto de un predio con área total de 630,5 m2, que es el área indicada por el auxiliar de la justicia, en el dictamen pericial allegado y visible a folios 75 a 84, en desarrollo de las labores encomendadas en la diligencia de inspección judicial practicada el 17 de mayo de 2015.

Se resolverá, entonces, la objeción al trabajo de partición, cuyo fundamento principal alude a que no se ha llevado a cabalidad tal partición, ya que no se reparte a cada uno de los condueños el 50% del inmueble.

CONSIDERACIONES

Sobre la comunidad y copropiedad: El artículo 2322 del Código Civil, consagra: *"La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato"*

Según este precepto y como lo afirma el tratadista Raúl Ochoa Carvajal, para que surja la comunidad, se requiere que no haya contrato de sociedad de por medio, comunidad que puede surgir de un hecho, como la muerte de una persona que deja un bien para varios herederos, a quienes se les adjudica la propiedad del bien como copropietarios, o cuando se hace la tradición a varias personas a la vez, o cuando se dona a varios el mismo bien.¹

Así, entonces, siempre que existan varios sujetos titulares de un mismo derecho o deudores de una misma obligación, se está en presencia de una comunidad, término que hace alusión a pluralidad de sujetos. Se ha entendido que la comunidad es un término genérico y la copropiedad es una forma de comunidad que se presenta cuando el derecho de dominio pertenece en común a varias personas.

¹ Ochoa Carvajal. Raúl Humberto. Bienes, Medellín: Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. 2 Ed. 1995. p.219-223

De ahí, para que exista comunidad es indispensable que los comuneros estén unidos por un mismo derecho. Un ejemplo, es el derecho de dominio que puede ser compartido por varios titulares, como en el caso de que a varias personas se les haya hecho la tradición de un bien y, en consecuencia, ser copropietarios del mismo, a quienes también se les ha denominado propietarios indivisos, en razón de que la copropiedad es una comunidad que puede terminar por la división, más previo a ello será indivisa.

De lo anterior, el Código Civil, en el artículo 1734, en el primer inciso, establece: *"Ninguno de los consignatarios 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 consignatarios no hayan estipulado lo contrario"*.

Sobre el proceso divisorio: Ahora bien, sobre esta clase de procesos, el título XXVI, del Código de Procedimiento Civil, regulaba lo concerniente a los procesos divisorios y en su artículo 467 contempla lo siguiente:

"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 registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible".

A su vez, el artículo 468 ídem, prevé: *"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"*.

Y el artículo 470 ibídem, establece:

"En el auto admisorio de la demanda se ordenará dar traslado al demandado por diez días.

Si en la contestación no se proponen excepciones previas ni de otra naturaleza ni se formula oposición, el juez decretará la división en la forma solicitada, por medio de auto".

Sobre el caso concreto

Pues bien, se observa que la demanda fue instaurada por el señor JOSÉ ÁNGEL GÓEZ LÓPEZ frente a las señoras MARIA ELIZABETH LEZCANO DE GIRALDO, SOR TERESA DE JESÚS LEZCANO DE ARIAS y BLANCA DORIS DE JESUS LEZCANO URIBE, quienes, según el certificado de libertad y propiedad (folios 19 - 20 C-1), son copropietarias del siguiente inmueble:

*"UNA CASA DE HABITACIÓN, SITUADA EN LA CARRERA BOLIVAR O CALLE 20, DEL MUNICIPIO C/GORDAS, ANT. **CON UNA SUPERFICIE DE 308 METROS** Y AVALUADA EN \$200.000.00. CUYOS LINDEROS ACTUALIZADOS SON LOS SIGUIENTES '# POR EL FRENTE CON LA CARRERA 20 O BOLIVAR; POR EL COSTADO DE ATRÁS, CON EL RIO C/GORDAS; POR EL COSTADO DE ARRIBA, EN PARTE CON MERCEDES GIRALDO O QUIEN LA REPRESENTA Y EN EL RESTO, HASTA EL RIO C/GORDAS CON PROPIEDAD DE MIGUEL RESTREPO Y POR EL COSTADO DE ABAJO, CON PROPIEDAD DE VIRGILIO MUÑOZ, EN TODO SU TRAYECTO, HASTA EL RIO C/GORDAS#".* (Negrillas fuera de texto).

La demanda fue dirigida por uno de los comuneros frente a los demás copropietarios del inmueble, como lo preceptúa el artículo 467 del Código de Procedimiento Civil, y se allegó la prueba que exige dicha norma de que tanto demandante como demandados son condueños.

En el escrito de demanda, se alude al bien objeto de la división de la siguiente manera:

"(...) **PETICIONES:** 1.--- Se decrete la división material del siguiente inmueble: Una casa de habitación, con su solar correspondiente, que se posee en común y proindiviso (50% para el demandante y 50% para las demandadas), situada en el área urbana de este municipio de Cañasgordas, carrera 20 o Bolívar, Nr. 33 A-32, con cedula catastral vigente Nr. 1010010360003000000000, **con una cavidad superficial total de 308 metros** y comprendida por los siguientes linderos generales: Por el frente, con la carrera Bolívar o numero 20; por el costado de atrás con el rio cañasgordas; por el costado de arriba, en parte, con MERCEDES GIRALDO o quien la represente y el resto, hasta el rio cañasgordas, con propiedad de MIGUEL RESTREPO y; por el costado de abajo, con propiedad de VIRGILIO MUÑOZ, en todo su trayecto, hasta el rio cañasgordas. Dicho inmueble tiene matricula inmobiliaria Nr. 006-597 de la oficina de registro de IIPP de esta localidad." (Negrillas fuera de texto).

La parte demandada, no se opuso en su momento a la identificación del bien que acaba de señalarse, ni en sus linderos, ni en lo que hace al área total; situación que se compadece con lo que se hace constar en las escrituras públicas, allegadas por la parte demandante, con su escrito de demanda, donde se plasma, la compraventa de los derechos proindiviso, cada parte del 50% sobre el siguiente bien:

Escritura No. 113 del 14 de abril de 1986, de la Notaria Única del Círculo de Cañasgordas: "(...) **PRIMERO:-** Que transfiere a título de venta y enajenación perpetua a las señoras MARIA ELIZABETH LEZCANO DE GIRALDO, SOR TERESA DE JESUS LEZCANO DE ARIAS y BLANCA DORIS DE JESUS LEZCANO URIBE (...) El derecho de dominio y propiedad que tiene sobre la mitad de una casa de habitación con sus solar correspondiente, que posee en común y proindiviso con el señor Libardo Emilio Manco, por lo que seguirá siendo el inmueble propiedad de éste y las compradoras de hoy, que está situado en el área urbana de este municipio, carrera 20 o Bolívar que corresponde en el catastro municipal, al predio número 351, **con una cabida superficial total de 308 metros** (...)" (Negrillas fuera de texto).

La escritura 61 del 26 de enero de 1991, la Notaria Unica del Circulo de Cañasgordas: "(...) PRIMERO: (...) Que transfiere a título de venta y enajenación perpetua al señor JOSE ANGEL GOEZ LOPEZ (...) El derecho de dominio y propiedad más la posesión material que el poderdante tiene sobre la mitad de una casa de habitación ,con su piso y solar correspondientes, que posee en común y proindiviso; inmueble que se encuentra ubicado en el área urbana del Municipio de Cañasgordas, en la carrera Bolívar número 20 y que se distingue en el catastro municipal con el número de predio 351, P.I. 3/6, avaluado en \$1.324.606.00 y **con una cabida superficial total de trescientos ocho metros cuadrados aproximadamente (308M2)** (...)” (Negrillas fuera de texto).

En el dictamen pericial rendido en desarrollo de la inspección judicial, el auxiliar de la justicia señala:

“El inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 30 N° 33ª-32 del área urbana del Municipio de Cañasgordas – Antioquia; los linderos son los siguientes: Por el frente con la carrera 20 o Bolívar, por el costado de atrás, con el rio Cañasgordas, por el costado de arriba en parte con Mercedes Giraldo o quien la represente y en el resto, hasta el rio Cañasgordas con propiedad de Miguel Restrepo y por el costado de abajo con propiedad de Virgilio Muñoz, en todo su trayecto, hasta el Río Cañasgordas. El área del predio utilizada y construida es de 3.55 M2 y área libre o solar de 275 M2, **para un área total de 630.5 M2**’. (Negrillas fuera de texto).

Ahora, la prueba de oficio, ordenada con auto del 20 de febrero del 2020, arrojó como resultado las respuestas de las entidades oficiales **con respecto al área total del bien objeto de división** lo siguiente:

Folio 220, LA OFICINA DE ARCHIVO Y CASTASTRO MUNICIPAL DE CAÑASGORDAS informó que "(...) El predio en referencia, a la matricula inmobiliaria 011-14115, **tiene un área de terreno de 404 m2** y un área construida de 282,48 m2, información sacada de la OVC (oficina virtual de catastro) (...)’”. (Negrillas extratexto).

A folio 226, LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FRONTINO indicó: "(...) *El folio de matrícula 011-14115 anotaciones 01, 02, 03, 04, 07, 08, y 09 en las cuales fueron registrados los títulos antecedentes de dicho inmuebles, (escrituras y sentencias) en el acápite de cabida y linderos siempre se ha identificado el inmueble con un área de 308 m2, de igual manera en la casilla de cabida y linderos del correspondiente certificado de libertad y tradición del mismo se puede identificar dicha área, sin que en el folio de matrícula se identifique anotación alguna que modifique, aclare o mute dicha información (...)*".(Negritas fuera de texto).

A folio 227, LA OFICINA DE CATASTRO DEPARTAMENTAL DE LA GOBERNACION DE ANTIOQUIA, señaló: "(...) *No es posible certificar el área del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 011-14115, debido a que las áreas alfanuméricas y geográficas son distintas; y esto se debe, a que el predio no ha sido sometido, a un trámite, de rectificación de áreas y linderos.*" (Negritas no son del texto). A tal respuesta, se adjuntó ficha predial donde se identifica las construcciones halladas y se relaciona como área total del lote 404 m2.

Con base en lo expuesto, se tiene que tanto el dictamen pericial que obra en firme, así como la partición realizada, aluden a un predio, con un área que no corresponde a la que fue objeto de compraventa por los aquí adquirentes, hoy demandante y demandadas; sin que se haya demostrado en desarrollo del proceso, que el área del lote adquirido se hubiera modificado, y que tal modificación conste debidamente inscrita. Tales circunstancias conllevan obligatoriamente a concluir **que el área objeto de la partición es de 308 m2** y no de 630,5 m2, como se viene de expresar en las diferentes actuaciones realizadas ante los ejecutores jurídicos de turno, ni tampoco el metraje de 404 m2, señalados por la Oficinas de Catastro.

La diferencia en el metraje, que lo es de 322,5 metros cuadrados, no pueden ser objeto de pronunciamiento en este proceso, pues de asistirle algún derecho a los compradores (demandante y demandados) por la diferencia,

solo sería frente a quienes les vendieron (por ser los obligados personalmente en los contratos) y apenas lógico su discusión seria en un proceso donde se ejerza la respectiva acción contractual.

Téngase en cuenta que a voces de lo expresado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia del 29-11-1996, MP Nicolás Bechara Simancas, expediente No. 4721², "(...) *para los bienes inmuebles, el certificado de tradición cumple la función de dar publicidad, y brindar seguridad jurídica a las transacciones que respecto de aquellos se ejecutan, de allí que, la información por el suministrada, debe individualizar y describir el predio en la forma más perfecta posible. (...) **Conforme a lo dicho, la información del certificado de tradición del inmueble, refleja con precisión el fundo de que se trata, y lo determina jurídicamente, sin que sea necesario recurrir a documentos adicionales máxime cuando no han sido protocolizados e inscritos en el respectivo folio.*** (...)". (Negritas fuera de texto).

De conformidad, entonces, con lo reglado en el numeral 5º del artículo 471 del CPC, en concordancia con el numeral 5 del artículo 611, de la misma obra³, se dispondrá que el partidor, rehaga la partición con respecto al bien objeto de la compraventa en lo que hace a la división material, solo respecto del metraje que se demuestra en esta instancia fue objeto de compra por los hoy comuneros (demandante y demandadas), esto es 308 m², y que se hacen constar en las respectivas escrituras públicas adjuntas a este proceso.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCO MUICIPAL DE CAÑASGORDAS (ANT.),

RESUELVE

PRIMERO: ACEPTAR la objeción al trabajo de partición que por el presente tramite incidental se adelantó, señalando que la tal objeción procede es por

² Cita Jurisprudencial del Libro Proceso Divisorio. Autores Carlos Yaya Martínez y Carlos Yaya Murillo. Editora Ediciones Doctrina y Ley. Pág. 167

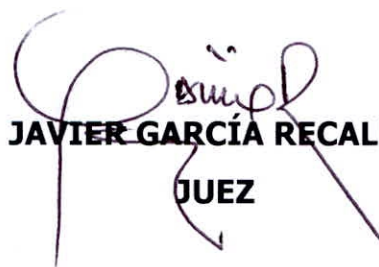
³ "Háyanse o no propuesto objeciones, el juez por auto apelable, ordenara que la partición se rehaga cuando no este conforme a derecho..."

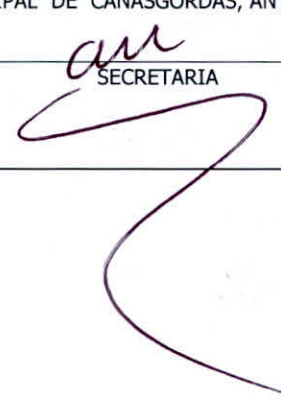
lo expuesto en la parte motiva de este proveído, y no por las razones esbozadas por la parte incidentante; esto es, para que se realice la partición respecto del metraje adquirido por los copropietarios, que lo es sobre TRESCIENTOS OCHO (308) METROS CUADRADOS, y no sobre el total de seiscientos treinta punto cinco metros cuadrados (630,5 m2) señalados por el perito en su dictamen.

SEGUNDO: Se concede al partidor MAURICIO GÓMEZ ESCUDERO, un término de quince (15) días hábiles, para que rehaga la partición conforme a lo expresado en la parte motiva.

TERCERO: Sin lugar a condena en costas, los gastos los asumen los comuneros a prorrata de sus respectivos derechos.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JAVIER GARCÍA RECALDE
JUEZ

CERTIFICO: QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO POR ESTADOS NRO. <u>060</u> FIJADO HOY <u>25</u> DE <u>NOVIEMBRE</u> DE <u>2020</u> A LAS 8:00 A.M. EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE CAÑASGORDAS, ANTIOQUIA.  SECRETARIA
--

