

SECRETARÍA.- Señor Juez, le informo que, en el presente proceso se halla pendiente pronunciarse respecto de la admisión de la demanda. A su despacho para que se sirva proveer. San Bernardo del Viento, veintitrés (23) de enero de 2024.



MARÍA FERNANDA MANGONES DÍAZ

Secretaria



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

San Bernardo del Viento, Córdoba, veinticuatro (24) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso: Proceso Divisorio de mínima cuantía

Actores: Jesús Antonio Escobar Palomeque

José Miguel Mendoza Pérez

Demandados: Ana Raquel Bautista Castro, Eliecer Bautista González, Ismael Arturo Bautista, Joel Bautista González, Johanatan Bautista González, Marta Sofía Bautista González, Rodolfo Segundo Bautista Castro, Sara Esther Bautista González y Silvia Jaramillo de Rass.

Radicado: 2023-00329

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a decidir acerca de la posibilidad admitir la demanda divisoria arriba referenciada.

CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

1. Competencia.

Este Juzgado es competente para conocer de esta demanda, de conformidad con lo establecido los artículos, 17 numeral 1º, 26 numeral 4º y 28 numeral 7º del Código General del Proceso encontrándonos ante un proceso de categoría especial para la división de bien inmueble cuya ubicación se encuentra en esta comprensión territorial, el cual por su avalúo, que no supera el equivalente a cuarenta (40) salarios mínimos legales vigentes, corresponde a proceso de mínima cuantía y única instancia.

2. Problema Jurídico

Corresponde al juzgado determinar si es procedente o no admitir la demanda presentada.

3. El despacho estima que no es procedente la admisión de la demanda.

Para el trámite del proceso divisorio, el Código General del Proceso nos trae un trámite especial y lo encuadra dentro de “los procesos declarativos especiales”, diversos al proceso declarativo verbal común y ordinario contemplado en el libro tercero sección primera título uno capítulo uno.

Referido al proceso divisorio especial, el artículo 406 ibidem nos enseña:

“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.

Igualmente, el artículo 407 detalla la procedencia de la división materia así:

“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.

Por su parte el artículo 42 de la normatividad en comento enseña, como deberes del juez, en el numeral 5º:

“Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita definir de fondo el asunto”

Conforme a las normas citadas, vemos que en el proceso divisorio, la calidad de los sujetos que tienen aptitud legal para intervenir es calificada, esto es, los extremos, tanto demandante, como demandado deben ser claramente identificados por el operador judicial como propietarios, titulares del derecho real de dominio en común y proindiviso -copropiedad- respecto de una cosa común que se someterá sea a división sea a venta.

Respecto a la demostración de propiedad, o titularidad de derechos de dominio, en tratándose de bienes inmuebles rurales, El artículo 48 de la ley 160 de 1994 nos enseña que:

*“A partir de la vigencia de la presente Ley, para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, **o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.***

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.”

Quiere decir lo anterior que, para determinar la existencia de propiedad privada sobre bienes raíces, se requiere un título originario expedido por el Estado que por ejemplo contenga adjudicación de baldío rural y/o Unidad Agrícola Familia a través del entinto INCORA, o adjudicación de baldío urbano, por parte de entidad territorial bajo el imperio de la denominada ley Tocaima.

Igualmente, del texto de la norma en cita, **es fácil apreciar que también se puede acreditar dominio particular con otra clase de títulos debidamente inscritos en el que consten tradiciones de dominio por un lapso no inferior al término de prescripción extraordinaria** que, para la fecha, antes de la ley 791 de 2012 se consumaba en 20 años, títulos otorgados con anterioridad a la ley 160 de 1994.

Por su parte, y para los efectos pretendidos al citar la norma de la ley 160 de 1994, debemos determinar lo que se entiende por propiedad, lo que es el título y modo como fuerzas necesarias para adquirir ese derecho, y cómo funciona el mismo para la tradición del dominio como modo de adquirir.

La definición de propiedad está contenida en el artículo 669 del Código Civil, en el que se entiende el derecho de propiedad como un “(...) *derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*”

La consolidación del derecho de propiedad se encuentra sometida a las reglas del título y el modo como dos elementos inescindibles al momento de concretar el derecho de propiedad de bienes raíces, **que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas.** Para el profesor **VELÁSQUEZ JARAMILLO** desde “(...) *la adquisición de un derecho real como el dominio necesariamente tienen presencia dos fuerzas fundamentales: el acuerdo de voluntades verbal o escrito, creador de obligaciones, y la ejecución de ese acuerdo en un momento posterior diferente del inicial.*”

Por título ha entendido la H. Corte que es el hecho del hombre generados de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación

Civil, sentencia de octubre 4 de 1977), y el artículo 745 del Código Civil determina que para que valga la tradición se requiere de un título traslativo de dominio como el de venta, permuta, donación, entre muchos y que dicho título sea válido; igualmente, el título, refiriéndose a tradición de bienes inmuebles requiere de la solemnidad de la escritura pública, y precisamente para que se efectuó la tradición, como modo de adquirir el dominio o propiedad, respecto de bienes inmuebles, a la luz de lo contemplado en el artículo 756 del Código Civil “por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”.

En nuestro ordenamiento legal, ostentan calidad de propietarios o titulares de derecho de dominio, quienes funjan como tales en el certificado de tradición y libertad al haber llegado a esa calidad por uno de los modos válidamente consagrados en la legislación civil para adquirir la propiedad.

Conforme los postulados del artículo 673 del Código Civil, la propiedad o dominio puede ser obtenida por los denominados modos de adquirir. El siguiente es el texto de la norma:

“Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”.

Respecto de bienes raíces, refiriéndonos únicamente a ellos por ser de esa categoría el bien afecto al estudio, y en especial de la adquisición de la propiedad de los mismos, ésta puede adquirirse por los modos arriba detallados con exclusión de la ocupación reservada únicamente a bienes muebles.

Tratándose del modo de adquirir inmuebles denominado tradición, el que acogeremos en forma exclusiva pues en virtud de él es que se trae ante la jurisdicción la pretensión de división material del bien raíz, el mismo es definido por el artículo 740 Código Civil así:

“La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”.

A su vez el 741 del mismo compendio normativo detalla las partes que actúan en la materialización del modo, ello en la siguiente forma:

“Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre”.

El mismo ordenamiento citado nos determina para la tradición, la existencia de un **título traslativo** de dominio y así lo hace ver el artículo 745:

“Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

<Aparte subrayado CONDICIONALMENTE exequible> Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges”.

En Colombia a su vez está permitida la venta de cosa ajena. Así lo detalla el artículo 752

“Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición”.

Por último, la tradición de inmuebles solo se efectúa conforme los postulados del artículo 756 así:

“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca”.

En el caso estudiado, si revisamos detenida y acuciosamente el certificado de tradición arrimado, respecto del bien que se pretende sea objeto de proceso de división material, esto es el identificado con folio de matrícula inmobiliaria 14613144, podemos avizorar que quienes fungen registrados en el mismo como eventuales propietarios o titulares de derecho real de dominio, **no ostentan la calidad de tales** pues la cadena de títulos y sus registros en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica al folio de matrícula inmobiliaria 146-14144, no determina a ninguno de ellos como propietario al nacer el bien de un acto jurídico no traslativo de dominio y ser registrado entonces como un acto de falsa tradición que fue realizado el 26 de septiembre de 1931 por medio de la escritura pública 132 de esa misma fecha efectuado

en la Notaría Única de Lórica **y partiendo de allí, de una falsa tradición que por ninguna parte puede considerarse como un acto traslativo de dominio y jamás puede entenderse hacer surgir dominio o propiedad**, la cadena sucesiva de títulos registrados y contentivos de compraventas de derechos, adjudicación en sucesión, compraventas de cuotas partes proindivisas, etc., dentro de las cuales se incluyen las compraventas efectuadas a través de escrituras públicas 281 y 282 de 6 de noviembre de 2019, ambas de la Notaría Única de esta localidad y que refleja la adquisición de derechos de cuotas partes (5.20%) para el hoy demandante Jesús Escobar Palomeque y en cuantía igual de cuotas partes (5.20%) para José Miguel Mendoza Pérez, el otro demandante, igualmente se hallan en su totalidad afectadas por falsa tradición y así, al no verse que, en algún momento se hubiese saneado ese título constitutivo de falsa tradición que tuvo su origen en el año 1931, jamás podría entenderse como podrían los hoy accionantes tener la calidad de titulares de derecho real de dominio cuando los títulos antecedentes a sus actos de compra de derechos de cuota lo que reflejan es, a lo sumo actos dispositivos de derechos de posesión pues es una máxima que el solo paso del tiempo no muta en propiedad la posesión (se resalta, en caso de que pueda considerarse compraventa de derechos de posesión), así, a pesar de decirse en los títulos presentados como soporte de la demanda que, los demandantes ostentan el dominio o propiedad en forma común y que los demandados a su vez ostentan propiedad común, la prueba traída lo que refleja es la inexistencia de derecho de dominio en unos y otros y así, para los accionantes, la adquisición que hicieron a través de las escrituras públicas de los señores Ana Raquel Bautista Castro, Eliecer Bautista González, Ismael Arturo Bautista, Joel Bautista González, Johanatan Bautista González, Marta Sofia Bautista González, Rodolfo Segundo Bautista Castro, Sara Esther Bautista González y Silvia Jaramillo de Rass, no fue la adquisición del derecho de dominio pues está acreditado que ninguno ostenta esa calidad y solo podían transferir los derechos que dicen tener respecto de los bienes a los compradores hoy demandantes pues “nadie puede dar algo que no tiene”.

Es bueno igualmente detallar que, en sentencia C-284-21 H. Corte Constitucional, al estudiar una demanda de constitucionalidad presentada contra el artículo 406 CGP, como *obiter dicta* hizo ver que:

*“62.- El objeto del proceso divisorio está delimitado por la división de la cosa común, razón por la que los presupuestos para su desarrollo exigen la concurrencia de dos circunstancias. De un lado, una pluralidad de personas y, de otro, **la titularidad del dominio común sobre el objeto**. En efecto, como se explicó ampliamente en esta providencia, la pretensión concreta de este trámite se circunscribe a terminar la comunidad, ya sea mediante la división material del bien o su venta para repartirse el producto entre los condueños”.*

La anterior situación, esto es, la inexistencia de la calidad de propietarios o titulares de derecho de dominio en común y proindiviso respecto del bien tanto en demandantes como en demandados o más bien, la falsa proclamación de tal calidad, los hace carentes de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, lo que riñe con la exigencia de demandantes y demandados cualificados para este tipo de procesos traída por el artículo 406 CGP que legitima claramente a iniciar el proceso divisorio a propietario en comunidad o comunero o copropietario y los llamados a resistir a su vez deben ostentar la calidad de propietarios en comunidad, comuneros o copropietarios.

La legitimación en la causa es una figura de naturaleza procesal que atiende a la autorización que, desde el mismo derecho sustancial, tiene una persona ya sea singular, plural, natural o jurídica, de acudir ante la administración de justicia en ejercicio del derecho de acción o para resistir una pretensión.

Se presenta de dos maneras, por activa y por pasiva. La primera obedece a la facultad que tiene la parte demandante de reclamar un derecho que considera vulnerado, mientras que la segunda se radica en la persona que está afectando el derecho del accionante.

De esta manera se garantiza que la relación jurídica se desarrollará exclusivamente entre las personas a quienes incumbe el debate judicial.

La legitimación en la causa hace parte de los presupuestos procesales de la demanda en forma, esto es, de una serie de requisitos mínimos que habilitan al operador jurídico a intervenir en la solución por la puja de un derecho sustancial, cuyas exigencias son la llave de acceso al entorno judicial y aún después de avocar su conocimiento, el juez de la causa tiene facultades para corregir los yerros que se hagan visibles en aras de abonar el camino para el proferimiento de la sentencia.

En mérito de lo anterior, haciendo uso de los deberes del juez, dentro de los cuales se encuentra el de tomar los correctivos necesarios para lograr un fallo de fondo y así evitar sentencias inhibitorias, lo cual en este caso sería el efecto de tramitar la presente demanda existiendo falta de legitimación por activa y pasiva, el juzgado procederá a rechazar la demanda por falta de legitimación en la causa y ordenará la devolución de la misma sin necesidad de desglose pues no encuentra otro remedio procesal que pueda subsanar tal falencia.

Teniendo como sustrato lo anterior, el Juzgado...

RESUELVE

Primero-. Rechazar de plano, la demanda de división de cosa común presentada por los señores Jesús Escobar Palomeque y José Miguel Mendoza Pérez, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo-. Devuélvase la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose.

Tercero-. Tener a la doctora María Cecilia Manjarres Arteaga, de calidades civiles y vigencia de credenciales verificadas en URNA, como apoderada judicial de los demandantes, en los términos de ley y conforme el texto de los poderes allegados al proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Juan Carlos Corredor Vasquez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

San Bernardo Del Viento - Cordoba

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: **25a74720fef27435fe783140ec83c619be4699961bd348f33a653695309caed1**

Documento generado en 24/01/2024 04:24:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>