

04 MAR 2020

EN LA FECHA

SEÑOR

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE GUATAQUI CUNDINAMARCA

E. S. D.

11:03am

REF: PROCESO ORDINARIO de acción reivindicatoria de menor cuantía de EDUARDO RODRIGUEZ DEVIA contra el señor JOAQUIN RAMIREZ MARTINEZ, HILDA CARDENAS, LUIS VALDES RODRIGUEZ, JOSE IVAN IBAÑEZ, MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS y OTROS E INDETERMINADOS Radicado No.2019-00068

Allego
copias
proceso
Archivo
y 22 copias
para traer
43 cd.

En mi calidad de apoderado del demandante dentro del proceso de la referencia y conforme a lo ordenado en auto de fecha Febrero 28 de 2020 proferido por su Despacho, comedidamente me permito subsanar la demanda en los siguientes términos:

Para subsanar las falencias determinadas por el Despacho en providencia de fecha febrero 28 de 2020, en cuanto al punto 1.-) Me permito solicitar al Señor Juez, que conforme a las diferencias de área del predio La Esperanza objeto de la Litis, entre la escritura pública 3721 del 22 de Diciembre de 1995 de la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué, en la cual aparecen 632 hectáreas y 6393 metros cuadrados, El certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Girardot, correspondiente al predio La Esperanza, en el cual aparecen 583 Hectáreas y el certificado de avalúo catastral expedido por el IGAC, en el cual aparecen 629 hectáreas y 5074 metros cuadrados, para subsanar este punto, le solicito al Señor Juez tener como extensión superficial exacta del predio La Esperanza, el área establecida en el certificado de tradición del predio objeto de la Litis, con folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Girardot que es de 583 Hectáreas.

Para subsanar el punto 2.-) Me permito manifestar al Despacho que La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

De acuerdo con este concepto, un fallo reciente de la Corte Suprema de Justicia explicó que para el éxito de la pretensión reivindicatoria deben concurrir y demostrarse los siguientes supuestos:

1. Derecho de dominio en cabeza del actor.
2. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble, y que la misma sea singular o una cuota determinada de ella susceptible de reivindicación.
3. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio.

Así las cosas, y frente a este último requisito, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia precisó que tratándose de bienes inmuebles se considera satisfecho cuando no exista duda acerca de que lo poseído por el accionado corresponde total o parcialmente al predio de propiedad del actor en reivindicación, "según la descripción contenida en el título registrado y lo expresado en el libelo introductorio del juicio".

Estos requisitos están plenamente demostrados con la prueba documental allegada por los demandantes, tales como la escritura pública 3721 de Diciembre 22 de 1995 de la Notaria Tercera del Circulo de Ibagué, certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 y certificado de avalúo catastral del predio la Esperanza con ficha catastral No.00-01-0001-0003-000, además de haber quedado demostrado que el predio fue adjudicado a 26 personas, en común y proindiviso, entre ellos los Demandantes y los Demandados y que así se mantiene de conformidad con lo expresado por el INCODER en el oficio con radicado 20152109775 del 25 de Febrero de 2015, dirigido a EDUARDO RODRIGUEZ DEVIA, en el cual se observa claramente 1. Que para el INCODER la tenencia del predio La Esperanza se mantiene en común y proindiviso ya que a la fecha no se ha tramitado ninguna individualización parcelaria o subdivisión de la propiedad original y por lo tanto la información sobre quien tiene su parcela no la tenemos.

Y también por haber demostrado que la presunta ficta resolución 06 de Julio 30 de 2015, emanada de Planeación Municipal de Guataqui, con la cual se otorgó licencia a los Demandados para subdividir el predio La Esperanza, no produjo efectos jurídicos, conclusión a la que es fácil arribar al analizar el certificado de tradición 307-2816, correspondiente al predio objeto de la Litis y en ese sentido el artículo 789 del Código Civil expresa que: Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente, norma que es concordante con los artículos 665, 669, 673, 946, 949, 950, 952, 957, 959, 961, 962, 963, 964, 966 y 969 entre otros del Código Civil.

Igualmente es preciso resaltar que Una propiedad proindiviso es aquella que pertenece a varias personas, donde cada una posee una parte del bien, de manera que cada uno sólo posee parcialmente el bien sin determinar qué parte del bien le pertenece.

El proindiviso tiene la característica, y el problema, de no poder identificar lo que le corresponde a cada una de la partes, pues se trata de una cuota o participación abstracta sobre el total del bien.

Por ejemplo es el caso de una vivienda que pertenece a 5 hermanos. Se sabe que cada hermano posee un 20% de la vivienda, pero un 20% de cualquier parte de la vivienda. No se puede afirmar que uno es el dueño de la sala, el otro de la cocina, otro del cuarto de arriba, otro del garaje, etc.

Esa característica hace que sea difícil administrar una propiedad en proindiviso, pues al no existir una división material del inmueble, todos son dueños de todo y ninguno de nada, de allí que en algunos casos es necesario fijar reglas claras para la administración de la propiedad, de manera que ningún copropietario resulte afectado por la actividad de los otros comuneros.

Hay muebles o propiedades que son indivisibles, pero otros sí se pueden dividir y así individualizar la parte que le corresponde a cada uno.

En los inmuebles que se pueden dividir esa división se puede hacer formalmente mediante una escritura de partición material, donde a cada comunero o copropietario se la asigna un parte material del inmueble según su alícuota de participación, lo que suele ser una solución efectiva para el manejo y administración de la propiedad proindiviso.

Si la partición no es posible, la solución pasa por vender el bien y repartir entre todos lo obtenido con la venta según la parte que cada uno posea.

Hay casos en que ni la partición ni la venta es posible debido a que uno o varios de los copropietarios se niega, y en tal caso resulta oportuno recordar lo que dice el artículo 2334 del código civil colombiano:

«En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.»

Y al respecto la corte constitucional en sentencia C-791 del 2006 dijo:

«Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa.»

Cuando la propiedad en proindiviso genera renta o ingresos, estos se distribuyen en la misma proporción en que cada copropietario es dueño del bien. Como la propiedad requiere de mantenimiento y reparaciones, estas deben ser asumidas por todos los copropietarios a prorrata de la participación de cada uno. Este tema está regulado en detalle en el capítulo III del título XXXII del código civil.

Considero subsanado el punto segundo del auto de febrero 28 de 2020 proferido por el Despacho, con los argumentos antes mencionados y con la prueba documental allegada al plenario tales como la escritura pública 3721 de Diciembre 22 de 1995 de la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué, en la cual se encuentran descritos los linderos del predio La Esperanza objeto de la Litis, el Certificado de tradición de dicho predio con folio de matrícula inmobiliaria 307-2816, del cual se toma el área real de 583 hectáreas, que divididas en los 26 adjudicatarios demandantes y demandados les correspondería una cuota parte en común y proindiviso de 22 hectáreas y 4.230 metros cuadrados, queda plenamente demostrado que la demanda reúne los requisitos adicionales establecidos en el artículo 83 del Código General del Proceso.

En cuanto a lo expresado en el auto de Febrero 28 de 2020 emanado de su Despacho en el Punto 3.-) Aporto original y copia para el archivo del Juzgado, veintidós copias para los traslados a los demandados y tres copias en medio magnético 3 CD- uno para el archivo del Juzgado.

Anexo copia de la respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Girardot de Enero 23 de 2020 signada por LIGIA MERCEDES MORA FERNANDEZ Registradora (E).

Del Señor Juez,
Atentamente

SOSTENES GUILLERMO PEREZ GARCIA
C.C. No.5.013.295 de Chiriguana Cesar
T.P. No.135.928 DEL CSJ.

77

Girardot. 23 de Enero de 2020.

Oficio N. 3072020ER00116

Señor
SOSTENES GUILLERMOS PEREZ RODRIGUEZ.
Calle 4 n° 8-75
Ibagué - Tolima
saul.betancourt@hotmail.com

Asunto: Respuesta, Derecho de Petición.
A: OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GIRARDOT
Radicado de esta oficina No 3072020ER00116

Respetado Doctor:

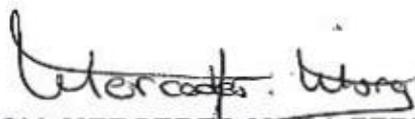
En atención a su respetuosa comunicación, contentiva de Solicitud de Expresar en qué fecha fue radicado un registro al folio de Matrícula 307-2816, expresar el nombre y documento de Identidad de quien lo radico, Expedir copia de la Nota devolutiva por la cual se consideró no procedente en el folio de Matrícula Inmobiliaria 307-2816 la subdivisión del predio La Esperanza contenida en la resolución 06 de Julio 30 de 2015, emanada de Planeación Municipal de Guataqui..

Respecto a sus respetuosas Peticiones

Con base en la información aportada, así lo reflejado en nuestro sistema de acuerdo con la trazabilidad que reporta el folio de Matrícula Inmobiliaria 307-2816, Se establece dicho acto administrativo no se sometió a registro, como temerariamente aduce por tanto su petitum no da a lugar. Cabe anotar que posterior a la fecha del supuesto acto no registrado, todos los actos sometidos a registro se han publicitado y no se ha devuelto sin registrar ninguno hasta este momento histórico.

Por tanto toda la información que refleja el Certificado de Tradición de esta matricula está de acuerdo al tracto sucesivo y principios de prioridad o rango determinados. De esta manera se da respuesta, de fondo, de manera clara, precisa y congruente a su solicitud fechada el 23/01/2020. Con los elementos de apoyo y consulta por usted aportados.

Atento Saludo,


LIGIA MERCEDES MORA FERNANDEZ
Registradora (E)

Proyecto: Pedro Enrique López Devia

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Girardot - Cundinamarca
Email: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co
Calle 18 N. 9-95