

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GUATAQUI

Ref: Proceso Declarativo Verbal Reivindicatorio de Álvaro Trujillo Barragán, Luis Antonio Moreno y Alberto Callejas contra Joaquin Ramírez Martínez y Otros Radicado 2018-00063.

SOSTENES GUILLERMO PEREZ RODRIGUEZ, Abogado portador de la T.P. No.135.928 del C.S.J., e identificado con la Cédula de ciudadanía No.5.013.295 de Chiriguana Cesar, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Ibagué, con el debido respeto y en mi calidad de apoderado de los demandantes ALVARO TRUJILLO BARRAGAN, LUIS ANTONIO MORENO y ALBERTO CALLEJAS, me permito dentro del término, **DESCORRER EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO** propuestas por la Apoderada del demandado MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS, que denominó:

I.- FALTA DE INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO NECESARIO POR LA PARTE ACTIVA y

II.- EXCEPCION DE PRESCRIPCION

En cuanto a la Excepción Falta de Integración del Litisconsorcio Necesario por la parte Activa, me permito expresar 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 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 20152109772 del 25 de Febrero de 2015, dirigido a ALVARO TRUJILLO BARRAGAN, 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 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; por lo que siendo mis poderdantes comuneros o propietarios titulares inscritos al folio de matrícula inmobiliaria 307-2816, se impone la facultad para incoar la presente acción, por lo que esta excepción no tiene vocación de prosperidad y por lo que Solicito al Señor Juez Desestimarla.

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 una 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.

Además existe dentro de la cláusula quinta de la escritura pública 3721 de Diciembre 22 de 1995 de la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué una restricción para la venta, arrendamiento o explotación de las cuotas partes que les corresponden a cada uno de los adjudicatarios beneficiarios del subsidio de tierras, restricción de 12 años que se cumplieron el 21 de Diciembre de 2007, sin embargo seguirán siendo nulas las ventas que se hayan efectuado sin el consentimiento de los 26 adjudicatarios previa la división legal del predio con su respectiva identificación para cada parcela como escritura pública, ficha catastral y folio de matrícula inmobiliaria y está plenamente demostrado que el predio no ha sido dividido legalmente tal como lo expreso el INCODER en el oficio con radicado 20152109772 del 25 de Febrero de 2015, dirigido a ALVARO TRUJILLO

BARRAGAN, 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. Que igualmente no se reverso el subsidio de tierras otorgado por el INCORA a ninguno de los 26 adjudicatarios por cuanto la misma cláusula Quinta de la escritura 3721 de Diciembre 22 de 1995 en su parágrafo expresa claramente que la condición resolutoria deberá ser inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y como se puede observar en el certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 correspondiente al predio objeto de la Litis no aparece anotación alguna por parte del INCORA o INCODER reversando el subsidio a los Demandantes.

De igual manera está plenamente demostrado que la resolución 06 de Julio 30 de 2015 no produjo efectos jurídicos y en ese sentido en el certificado de tradición del predio objeto de la Litis con folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 y en el certificado de avalúo catastral, se mantiene en común y proindiviso, por lo que reitero y resalto nuevamente que los 26 propietarios titulares inscritos mencionados en los documentos antes referidos y en la escritura pública 3721 de Diciembre 22 de 1995 de la Notaria Tercera del Circulo de Ibagué, son dueños de todo y dueños de nada, por lo que la acción reivindicatoria está debidamente dirigida contra los titulares demandados entre ellos el Señor MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS y debidamente integrado el contradictorio con los litisconsortes titulares propietarios del predio.

Conforme a lo anterior cobran relevancia los cargos endilgados en los puntos 7 a 12 de los hechos de la Demanda formulada por mis mandantes frente a los Demandados entre los que se encuentra el Señor MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS y tal como se expresó en el punto Noveno, los actuales poseedores del inmueble que se pretende en reivindicación para mis mandantes, son el Señor JOAQUIN RAMIREZ MARTINEZ, Señora HILDA CARDENAS y los Señores LUIS VALDES RODRIGUEZ, JOSE IVAN IBAÑEZ y MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS y que los demandados mencionados son poseedores de mala fe para lo que tiene que ver con los efectos de las prestaciones a que haya lugar.

Hechos que se encuentran debidamente probados con los certificados de tradición del predio objeto de la Litis con folio de matrícula inmobiliaria 307-2816, certificado de avalúo catastral, resolución 06 del 30 de Julio de 2015 proferida por la Oficina de Planeación Municipal de Guataqui Cundinamarca, oficios del INCODER con radicados 20152109772 del 25 de Febrero de 2015 y 20152187145 del 13 de Octubre de 2015 y oficio del 23 de Enero de 2020 proferido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Girardot Cundinamarca.

De otra parte es relevante que el Demandado esta presuntamente incurso en dos contratos de compraventa nulos uno por venta y el otro por compra de dos parcelas individualizadas o divididas sin el lleno de los requisitos legales, por lo que me permito solicitar al Señor Juez declarar improcedente la excepción de Merito Falta

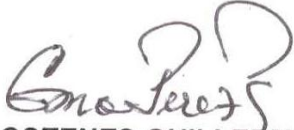
de Integración del Litisconsorcio Necesario por la parte Activa, por falta de prueba, causa o razón que así lo amerite.

En cuanto a la **EXCEPCION DE PRESCRIPCION** formulada por la apoderada del Demandado MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS, igual que la anterior, tampoco es procedente, ya que los predios en común y proindiviso, como es el caso del predio objeto de la Litis y que provienen de una Entidad pública o Estatal, no opera la Prescripción como lo quiere hacer ver la defensa del Demandado. Además son relevantes las pruebas aportadas al plenario en el sentido de haber demostrado que el Demandado es poseedor de mala fe al igual que los otros demandados, Señor JOAQUIN RAMIREZ MARTINEZ, Señora HILDA CARDENAS, Señores LUIS VALDES RODRIGUEZ y JOSE IVAN IBAÑEZ, quienes han pretendido subdividir el predio objeto de la Litis, tal como se demuestra con la ficta resolución 06 de julio 30 de 2015 que no produjo efectos jurídicos y por ende no aparece inscrita al folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Girardot Cundinamarca y tal como lo expresa esta última Entidad en el Oficio expedido con fecha Enero 23 de 2020. Así mismo reitero que al no existir una división legalmente autorizada por autoridad competente con la que se pueda identificar con sus respectivos folio de matrícula inmobiliaria, ficha catastral y escritura pública donde se describa claramente el área y linderos y mediante el acuerdo previo de los 26 titulares adjudicatarios propietarios del predio todas las ventas efectuadas sin el lleno de estos requisitos son totalmente nulas. En ese sentido la excepción de prescripción formulada por la apoderada del demandado MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS, la considero más como una maniobra dilatoria tratando de evadir la responsabilidad que le atañe al demandado como titular propietario inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 y como poseedor de mala fe en cuanto a las fracciones que deben reivindicar los demandados a mis mandantes.

De otra parte mediante auto proferido por el Despacho con fecha 29 de Junio de 2021, dentro del Reivindicatorio de EDUARDO RODRIGUEZ DEVIA contra MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS, LUIS VALDES RODRIGUEZ radicado bajo el No.2019-00068, se expresa claramente que la apoderada de los demandados no cumplió con la carga procesal ordenada mediante auto del 27 de abril de 2021, el proceso continuará su curso normal y no se podrá declarar la pertenencia en caso de que se profiera sentencia en su favor. Lo anterior de acuerdo a lo previsto en el artículo 375 parágrafo 1 del C.G.P., pruebas suficientes con las que se desvirtúa y se demuestra la improcedencia de la excepción de prescripción, ya que se trata del mismo predio objeto de la Litis que nos ocupa y distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Girardot Cundinamarca y se trata de la misma excepción formulada por la misma apoderada del demandado, ya dentro del reivindicatorio de ALVARO TRUJILLO BARRAGAN, LUIS ANTONIO MORENO Y ALBERTO CALLEJAS contra MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS, LUIS VALDES RODRIGUEZ, JOAQUIN RAMIREZ MARTINEZ y otros radicado con el Número 2018-00063, por lo que le solicito al Señor Juez declarar no probada la EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCION propuesta por la apoderada del demandado MIGUEL

ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS y atender favorablemente las Pretensiones de la Demanda con la correspondiente condena en costas.

Atentamente,



SOSTENES GUILLERMO PEREZ RODRIGUEZ
C.C. No.5.013.295 de Chiriguana Cesar
T.P. No.135.928 DEL C.S.J.