

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 Ibagué, 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 el Apoderado del Litisconsorte FABIO MARIA SALAZAR LOZANO, que denominó:

I.- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA e

II.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA EN CONTRA DE TITULARES DE DOMINIO.

En cuanto a la Excepción Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva, me permito expresar que dicha excepción no tiene vocación de prosperidad, porque tal como se ha reiterado y se encuentra probado, el predio objeto de la Litis distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 se mantiene en común y proindiviso tal como se puede observar en el respectivo certificado de tradición aportado en el acápite de pruebas, así mismo con el certificado de avalúo catastral y los 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 no solamente se cuenta con la restricción contenida en el párrafo de la cláusula quinta de la escritura pública 3721 del 22 de Diciembre de 1995, consistente en no poder enajenar o arrendar para la explotación de la cuota parte que a cada adjudicatario le corresponde en el predio objeto de la Litis y por un periodo de 12 años y que considero prorrogado hasta que no exista una división legalmente autorizada por autoridad competente, previo acuerdo de los 26 titulares propietarios que le permitan a cada uno obtener la fracción que le corresponda señalando área, linderos y por ende la identificación que a cada predio se le asigne como folio de matrícula inmobiliaria y ficha catastral que por supuesto deben constar en la respectiva escritura pública. En ese sentido todos los contratos de compraventa efectuados sobre algunas fracciones del predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Girardot Cundinamarca son Nulos. En ese sentido queda plenamente demostrado que los Demandados JOAQUIN RAMIREZ MARTINEZ, HILDA CARDENAS, MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS, LUIS VALDES RODRIGUEZ y JOSE IVAN IBAÑEZ, Son poseedores de mala fe en cuanto a las

cuotas partes que deben reivindicar no solamente a mis mandantes sino a todos los adjudicatarios titulares propietarios del predio objeto de la Litis que hayan acudido al proceso para reclamar sus derechos.

Una de las consecuencias de no haber podido lograr la división legal y material del predio objeto de la Litis es que no se ha allegado el acuerdo pertinente para tal fin, a la autoridad competente y firmado por los 26 adjudicatarios y en el caso de los fallecidos, por sus Herederos, tal como se demuestra con la ficta resolución 06 de Julio 30 de 2015, en la que de los 26 titulares propietarios, solo aparecen como solicitantes los Demandados JOAQUIN RAMIREZ MARTINEZ, HILDA CARDENAS, MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS, LUIS VALDES RODRIGUEZ y JOSE IVAN IBAÑEZ.

Igualmente se allego en el acápite de pruebas, el certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 y el certificado de avalúo catastral donde aparecen inscritos los 26 titulares propietarios adjudicatarios del subsidio de tierras otorgado por el INCORA y con los 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.

Ahora en cuanto a la Legitimación en la causa, Ha dicho la Corte Constitucional en reiteración de jurisprudencia respecto a **Legitimación pasiva**. Corresponde la legitimación activa al titular de la situación jurídica sustancial **que** se deduce o pretende en juicio. Sólo él puede pedir y obtener la tutela jurídica demandada, frente a otro sujeto al **que** se afirma titular del deber u obligación correlativos (**legitimación pasiva**).

La legitimación en la causa es un presupuesto de la sentencia que otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre las pretensiones del accionante y las razones de la oposición del demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable. Así pues, la legitimación en la causa **es la calidad que tiene cada una de las partes en relación con su propio interés, el cual se discute dentro del proceso**. Cuando una de las partes carece de dicha calidad o atributo, el juez no puede adoptar una decisión y debe simplemente declararse inhibido para fallar el caso de fondo.

Está plenamente demostrada La legitimación en la causa por activa de los Demandantes y por ende titulares de la situación jurídica sustancial que se pretende en el juicio, presupuesto que les otorga a mis mandantes el derecho a que el Señor Juez se pronuncie sobre las pretensiones del Libelo.

Así las cosas, habiendo demostrado las afirmaciones contenidas en el acápite de hechos del libelo y controvertida totalmente esta excepción previa e igualmente demostrado que para integrar debidamente el contradictorio, el libelo aparece dirigido contra el Señor FABIO MARIA SALAZAR LOZANO en calidad de Litisconsorte, por lo que me permito solicitar al Señor Juez desestimar esta

excepción por falta de prueba, causa o razón y conceder las pretensiones de la Demanda.

AHORA EN CUANTO A LA EXCEPCION IMPROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA EN CONTRA DE TITULARES DE DOMINIO.

Me permito manifestar al Despacho:

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 presupuestos:

- 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.

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.

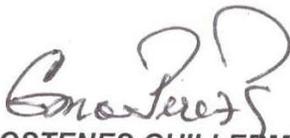
Además existe dentro de la cláusula quinta de la escritura pública 3721 de Diciembre 22 de 1995 de la Notaría Tercera del Circulo de Ibagué una restricción para la venta, arrendamiento o explotación de las cuotas partes que les corresponden a cada uno de los adjudicatarios beneficiarios del subsidio 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 expresó 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 otra parte me permito aclarar al Despacho que la Demanda verbal reivindicatoria de la referencia con el radicado 2018-00063, inicialmente fue formulada únicamente contra JOAQUIN RAMIREZ MARTINEZ, HILDA CARDENAS, MIGUEL ALEJANDRO ALBADAN CARDENAS, LUIS VALDES RODRIGUEZ y JOSE IVAN IBAÑEZ y por auto de Enero 15 de 2020 emanado del Despacho y para integrar debidamente el contradictorio de conformidad con lo establecido en el artículo 60

del C.G.P., mediante memorial de Enero 20 de 2020, signado por el apoderado de la parte actora, se subsana la demanda y se vinculan como litisconsortes a los titulares del derecho real de dominio inscritos al folio de matrícula inmobiliaria 307-2816 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot NOHORA GONGORA MEJIA, TIBERIO CAICEDO CHURTA, VIRGILIO ESPINOSA, TITO FIGUEROA BARRAGAN, ELADIA SANCHEZ GARCIA, FABIO MARIA SALAZAR LOZANO, GUSTAVO IBAÑEZ, ALCIDES NIÑO TORRES, JOSE MERCEDES ROSENDO CARDENAS, JAVIER SERRATO MOLINA, JOSE MARIA PRIMITIVO NIÑO ALBADAN, los herederos de JUAN ANTONIO MARTINEZ CRUZ: la cónyuge Carmen Marby Avendaño de Martínez, Aldemar, María Ernestina y Edward Martínez Avendaño, los herederos de SALOMON LOZANO: La Cónyuge ELISENIA MOLINA HERNANDEZ e hijos Henry, Simeón y Sergio Lozano Molina, los herederos de JOSE ANTONIO GONZALEZ HINESTROZA: La cónyuge JOSEFINA TORRES DE GONZALEZ e hijos EDILBERTO, DAGOBERTO, IRAEL, GERMAN, PEDRO, JOSE EMILIO, ANA LUCY, MARIO, MARIA ELENA, MAURICIO y ADELA GONZALEZ TORRES, los herederos de ALONSO RAMIREZ MURILLO: JHON HENRY, WILSON y MAYERLY RAMIREZ DIAZ, La cónyuge CECILIA DIAZ también fallecida, los herederos de FAUSTINO FIGUEROA BARRAGAN: la cónyuge Melida Zabala e hijos Sandra Milena, Danny y Jorge Andrés Figueroa Zabala. Así mismo se solicitó excluir como Litisconsorte al señor BAZILIO DE JESUS LEONEL GARCIA y tener como tal a los herederos EDILMA MORALES como la cónyuge y a los hijos ELDA, LUZ MARY, MARIO, CARLOS ALBERTO, MILCIADES y HENRY LEONEL MORALES.

Conforme a lo anterior le solicito al Señor Juez declarar no probadas las excepciones de mérito FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA e IMPROCEDENCIA DE LA ACCION REIVINDICATORIA EN CONTRA DE TITULARES DE DOMINIO propuestas por el apoderado del Litisconsorte FABIO MARIA SALAZAR LOZANO y despachar favorablemente las pretensiones de la Demanda con la respectiva 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.