

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cund., veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Rad. 2022-00636 – 2ª INSTANCIA

Procede este Despacho a decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por el extremo demandante, contra la providencia dictada el 29 de agosto de 2022, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo, por virtud del cual denegó la división material deprecada, ante el incumplimiento de la extensión mínima legal requerida para el fraccionamiento de los predios.

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Inconforme con la anterior decisión, la parte demandante solicitó su revocatoria, por cuanto, en el presente asunto no se pactó indivisión entre las partes, y contrario a ello, de manera consensuada acordaron la forma y términos de la división, razón por la cual la extinción de la comunidad en la forma deprecada no transgrede los derechos de los comuneros, ni violenta la constitución ni la Ley, amén que no se pidió *“como explotación económica sino, para la construcción de vivienda campesina”*.

Seguidamente invocó la igualdad de la Ley, con estribo en que, en un caso de similares contornos, este Despacho aprobó la transacción de división de un predio entre 22 comuneros, dando primacía a las decisiones judiciales y subordinando los acuerdos municipales a éstas.

Señaló además, que *“Alrededor del terreno objeto de esta división, existen condominios con hasta 15 casas, entonces porqué no conceder la división a comuneros, que obtuvieron estos porcentajes por tradición de sucesión”*.

II. CONSIDERACIONES

2.1. La comunidad como expresión o manera de ejercer el derecho de propiedad, se integra cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares del derecho de dominio en forma simultánea, sin que se determine en forma precisa el derecho de cada uno sobre una parte específica; por eso en la doctrina algunos autores dicen que el comunero es dueño de todo y de nada.

Pero si alguno de los comuneros quiere terminar con ese estado jurídico, el legislador estableció en el artículo 1374 del Código Civil que “*ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión...*”; además, según la misma ley, la comunidad termina por la división del haber común, entre otras causas, de común acuerdo, o por decisión judicial, tal como lo contempla el artículo 2340 ejusdem.

Una de las formas de terminar la copropiedad, es acudiendo a la división material del bien, **siempre y cuando la partición sea jurídica y físicamente posible**, esto es, cuando los derechos de los condueños no sufran desmedro por el fraccionamiento del inmueble. Si no es así, lo lógico y prudente es optar por la venta del mismo en pública subasta, repartiendo su producto entre los comuneros, a prorrata de sus derechos.

2.2. Ahora bien. En el caso *sub examine*, se deprecó por la parte actora la división material, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-759520, ubicado en la vereda Poveda del municipio de Tenjo – Cundinamarca, con una extensión superficiaria de 3612 metros, para ser fraccionado y adjudicado a 8 comuneros.

Durante el término de traslado de la demanda, los demandados coadyuvaron la división en la forma deprecada en la demanda por guardar íntima correspondencia con la transacción que se pretende hacer valer al interior del proceso.

Ante tal conformidad, el *a quo*, previamente a dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 409 del CGP, sometió a escrutinio de la Oficina de Planeación del Municipio de Tenjo, el acuerdo de voluntades, a fin de verificar que la misma cumpla con la normativa municipal y patria, para ésta clase de divisiones.

En esta oportunidad, la SECRETARÍA DE DESARROLLO Y TERRITORIAL Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE TENJO – CUNDINAMARCA, certificó que “*...según el artículo 138 del Acuerdo 010 del 2014 “por el cual se adopta la revisión general del plan de ordenamiento territorial POT del municipio de Tenjo Cundinamarca, la Unidad Agrícola Familiar en el municipio de Tenjo, en los predios rurales*

localizados en la parte plana, es de 2 hectáreas y en la parte ondulada es de 12 hectáreas".

Por su parte, el artículo 138 del precitado acuerdo, establece:

ARTÍCULO 138 – REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL: *De conformidad con lo establecido en el Art. 44 de la Ley 160 de 1994, en el suelo rural del municipio de Tenjo, no podrán fraccionarse los predios por debajo de la extensión establecida por el INCORA en la Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996 para la Unidad Agrícola Familiar – UAF. Salvo en las excepciones contempladas en el artículo 45 de la citada Ley 160 de 1994.*

PARÁGRAFO PRIMERO: *En el municipio de Tenjo, la UAF en los predios rurales localizados en la parte plana, es de 2 hectáreas.* (resaltado nuestro) – (sic)

PARÁGRAFO SEGUNDO: *En el Municipio de Tenjo, la UAF en los predios rurales localizados en la parte ondulada a quebrada, es de 12 hectáreas.*

PARÁGRAFO TERCERO: *Todos los predios resultantes de un proceso de subdivisión deberán tener frente sobre la vía pública.*

2.3. Marco normativo que advierte prontamente la improsperidad del recurso invocado, ante **la indivisibilidad jurídica del predio objeto de partición**, como quiera que tan solo cuenta con una extensión de **tres mil seiscientos doce metros cuadrados [3612 m²]**, para ser fraccionado en nueve [9] partes iguales, es decir, que ni siquiera en su extensión general cuenta con la extensión mínima requerida, es decir no logra constituir la unidad agrícola familiar – UAF, exigida para el municipio de Tenjo, si se tiene en cuenta que se trata de un inmueble rural, y por tanto se incumplen los requisitos contemplados en el artículo 44 de la ley 160 de 1.994, que en su tenor literal contempla:

“ARTÍCULO 44. *Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA^{<1>} como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA^{<1>}.

2.4. Entonces como ya se reseñó, en el presente asunto nos encontramos de cara a un predio rural, cuya condición los subsume en las normas que regulan la propiedad en el área rural **a nivel nacional**, para cuyo efecto el Decreto 1077 de 2015 “Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, establece en su artículo 2.2.6.1.1.6., que **“En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, (...)”**. (Resaltado fuera de texto).

Aunado a lo anterior, la **Circular N° 03 de enero 22 de 2018**, expedida por la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, señala que *“La regla general indica que la prohibición de fraccionamiento aplica a todos los predios rurales, sin distinguir si estos provienen de programas de acceso a tierras ejecutados por el estado. (...) Frente a los inmuebles rurales particulares, esto es que no provengan de adjudicaciones realizadas por el estado, ...la competencia para autorizar el fraccionamiento corresponderá a las autoridades municipales encargadas de verificar el cumplimiento de la regulación de los usos del suelo. Lo anterior, sin perjuicio de la competencia de los Notarios y Registradores para que en la autorización o inscripción de instrumentos públicos de bienes inmuebles se exija el cumplimiento de las disposiciones que limitan los fraccionamientos”*

2.5. Acrisolado lo anterior, resta señalar, que los jueces en sus providencias están sometidas al imperio de la Ley, y, por tanto sus decisiones no pueden obedecer a reflexiones, presiones o intereses extralegales, pues solo de esta manera se enarbolan los principios de autonomía e independencia que consagran los artículos 228 y 230 de la Constitución política de Colombia, razón por la cual las decisiones proferidas en otra oportunidad por este Despacho no obligan a este funcionario, ni se erigen como criterio auxiliar.

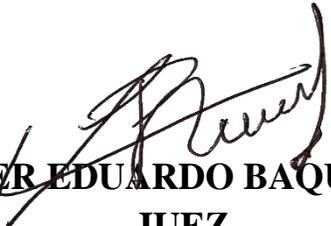
Además, téngase en cuenta que a voces de lo dispuesto en el artículo 6° Superior, a los particulares les está permitido realizar todo aquello que no esté prohibido por la Constitución y la ley, razón por la cual, la transacción celebrada genera efectos interpartes, pero en manera obliga a las autoridades judiciales o administrativas, como se pretende en el presente asunto.

Por lo anteriormente expuesto, EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, Cundinamarca, en uso de las facultades legales y por autoridad de la Ley,
RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la providencia confutada, conforme lo precedentemente considerado.

SEGUNDO: SIN COSTAS EN ESTA INSTANCIA al no aparecer causadas.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, regrese el expediente de manera inmediata el expediente al Juzgado de origen.


CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ