

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL
DISTRITO DE PEREIRA
SALA UNITARIA CIVIL – FAMILIA

Magistrado sustanciador: Carlos Mauricio García Barajas

Auto: AC0180-2022

Asunto	Divisorio – apelación auto
Accionante	Luis Fernando Grisales Gaviria
Accionado	Blanca Nidia Cardona Valencia
Radicación	66001310300220210013501
Temas	División material del bien. Imposibilidad. Unidad Agrícola Familiar.

**Pereira, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós
(2022)**

ASUNTO

Decide esta Sala el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra el auto proferido el 10 de febrero de 2022, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Luis Fernando Grisales Gaviria instauró demanda contra Blanca Nidia Cardona Valencia a efecto de obtener, primordialmente, se decrete la venta en pública subasta del predio rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 290-12729, frente al cual ambas partes figuran como copropietarios.

2. La demandada, aunque aceptó la división, se opuso a que la misma se realizara por venta, toda vez que el bien admite una partición material sin generar menoscabo físico ni estructural a las sendas porciones.

3. En vista de que la accionada no alegó pacto de indivisión, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 409 del Código General del Proceso, se procedió por el juzgado del conocimiento a decretar la división por venta del inmueble.

4. En contra de esa providencia, la parte accionada formuló recurso de reposición, en subsidio apelación, con sustento en que al descorrer el traslado de demanda aportó estudio topográfico del predio, el cual no fue objetado, en el que se delimitó la zona para la división material del bien; allí se puede observar que ambas porciones “quedan con frente a vía, requisito esencial para otorgar la división real de los predios misma”. Sin embargo, esta prueba no fue tomada en cuenta por el despacho judicial.

Agregó que “Analizando estos preceptos constitucionales y legales, se tiene de presente, la venta del derecho de propiedad en su 100% sin tener en cuenta el derecho de goce y disposición de mi prohijada, en su cuota parte del 50%, el cual fue adquirido con arreglo a las leyes civiles, es una vulneración flagrante a su derecho fundamental a la propiedad privada, la cual deberá dársele prevalencia frente a la venta forzosa del predio. Por lo que, en aras de evitar un perjuicio de esta magnitud, es más factible realizar la división material del inmueble en lo que corresponde al 50% para cada condueño, resaltando que tanto material como jurídicamente es posible, según consta en el plano topográfico aportado”.

5. En auto del 22 de agosto último, se resolvió no reponer la providencia recurrida, tras considerar que el levantamiento topográfico presentado no es elemento determinante para establecer el método a utilizar en la división del predio, al no estar acompañado de dictamen pericial idóneo para aquel efecto. Pero es que, además, según el Acuerdo 35 de 2016, expedido por el Concejo Municipal de Pereira, el paraje en que se encuentra ubicado el inmueble, es considerado como zona predial tipo c y hace parte del Patrimonio Cultural de la Nación denominado Paisaje Cultural Cafetero, luego las áreas mínimas prediales para su subdivisión son de cuatro hectáreas, medida que no alcanza a superar el inmueble bajo debate, pues cuenta con un área de aproximadamente una hectárea y media.

En consecuencia, se concedió la alzada subsidiariamente formulada.

CONSIDERACIONES

1. Esta Sala unitaria es competente para resolver el recurso por el factor funcional, en los términos de los artículos 31-1 y 35 del Código General del Proceso, al ser el superior ser la Corporación superior jerárquico del despacho emisor del auto recurrido.

2-. Los recursos son las herramientas adjetivas con que cuenta las partes para controvertir las decisiones de los jueces o magistrados; para su trámite y estudio de fondo, deben cumplir ciertos requisitos; la doctrina los ha establecido en: (i) legitimación, (ii) interés para recurrir, (iii) oportunidad, (iv) sustentación, (v) cumplimiento de cargas procesales y (vi) procedencia¹.

¹ Cfr. (i) Tribunal Superior de Pereira. Sala Civil Familia. Decisión del junio 18 de 2021. Rad. 66001310300120130029401. M.P. Carlos Mauricio García Barjas. Notificado en estado electrónico del día 21 del mismo mes. (ii) FORERO Silva, Jorge. El Recurso de Apelación y la Pretensión impugnativa. Revista del Instituto Colombiano de Derecho Procesal No. 43.

En este caso se encuentran configurados cada uno de los requisitos respecto de la apelación: se presentó por la parte demandada, que ve afectados sus intereses con la decisión de abstenerse de ordenar la división material del predio, como lo pretendió. Lo hizo en forma oportuna y cumpliendo la carga argumentativa necesaria para considerarse sustentado. Además, se trata de una providencia que por su naturaleza es apelable (art. 409 inciso final del C.G.P.).

3.- Antes de continuar debe precisarse que, conforme al artículo 322-3 del C.G.P., los mismos argumentos que sirvieron de base a la reposición principal, valen de sustentación de la alzada, sin perjuicio de que luego de resuelta aquella el apelante, si lo considera necesario, agregue nuevos razonamientos para soportar su impugnación dentro de los tres días siguientes a la notificación de ese auto, derecho del que no hizo uso el acá inconforme. En consecuencia, como acá el apelante no hizo uso de esa facultad, se refiere la Sala a los mismos argumentos que expuso en el recurso de reposición.

4. Corresponde a esta Colegiatura determinar, como problema jurídico, el acierto de la decisión adoptada en primera instancia de decretar la venta en pública subasta del lote de terreno identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 290-12729 de propiedad de los señores Luis Fernando Grisales Gaviria y Blanca Nidia Cardona Valencia, tal como lo suplicó la parte actora, o si por el contrario procedía la división material como lo alega la demandada.

5. El artículo 1374 del Código Civil faculta a los copropietarios de cosa universal o singular a reclamar su división, siempre y cuando no exista estipulación en contrario (pacto de indivisión). Por su parte, el artículo

406 del Código General del Proceso concibe el instrumento procesal para solicitar dicho fraccionamiento.

A esa figura segmentaria se puede acceder por dos métodos: división material o por medio de la venta en pública subasta. En la primera se busca que cada comunero obtenga una cuota parte del bien en la proporción que le corresponda, mientras que en la segunda se encamina a la enajenación del inmueble para proceder a la distribución entre los copropietarios del producto de esa venta, de conformidad, igualmente, con el derecho que a cada uno le asiste.

6. En el caso particular, el demandante suplicó que la venta se llevara a cabo por la segunda de esas opciones y a ello accedió el juzgado de primera instancia, decisión contra la cual la accionada formuló impugnación bajo el argumento basilar de que en el plano topográfico que allegó con la contestación de la demanda, se trazó una posible división material del predio en dos partes iguales. El despacho no acogió tal alegato porque además de que ese documento no contiene concepto científico sobre la posibilidad de la fragmentación material del inmueble, las normas de ordenamiento territorial vigentes impiden su subdivisión, tomando en cuenta el área que lo compone.

7. Para decirlo de una vez, la Sala respaldará la decisión recurrida, tomando por referencia las siguientes razones:

7.1. Tal como se encuentra consignado en el certificado de tradición del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 290-12729², objeto del debate, su localización es la Vereda Combia de esta ciudad (zona rural) y tiene una cabida cercana a “dos (2) cuadras y media (1/2)”,

² Folios 20 a 25 del archivo 01 del cuaderno de primera instancia

que corresponden, aproximadamente, a una hectárea más 6.000 metros cuadrados (16.000 mts.²), tal como se describe en la escritura pública de compraventa del inmueble³ y en los respectivos avalúos que las partes incorporaron⁴.

7.2. Según el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 *“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 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.”

7.3. Por medio de la Resolución No. 041 de 1996 el extinto INCORA clasificó las unidades agrícolas familiares por territorio y determinó para el municipio de Pereira, entre otros, (zona relativamente homogénea No. 3) la “Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 4 a 10 hectáreas”.

4.4. Aplicada estas previsiones normativas al caso concreto, se deduce con facilidad que no es posible acceder a la división material del bien, pues los eventuales predios que surgirían a partir de ella no tendrían una cabida igual o superior a las cuatro hectáreas; nótese que ni siquiera la totalidad del área que compone el bien (hectárea y media aproximada) supera esa extensión. Así mismo, no se alegó y menos se acreditó que el

³ Folio 05 del archivo 01 del cuaderno de primera instancia

⁴ Folios 46 del archivo 01 y 13 del archivo 09 del cuaderno de primera instancia

predio se ubicara en alguna de las excepciones que establece el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

4.5. En otras palabras, se desprende con absoluta claridad que de la fragmentación del predio al que se refiere la demanda no podrían aparecer lotes con el área mínima fijada en su momento por la entidad competente, luego no era posible acceder a la súplica de la parte demandada de proceder a realizar la división material del predio, tal como con acierto lo definió el juzgado de primer grado.

Esta Sala se ha ocupado de resolver cuestiones similares a las presentes, en uno de esos casos expuso:

“En la providencia impugnada adujo la señora juez que no procedía la partición material porque la extensión del predio objeto de división no permite la fragmentación, pues resultarían lotes con cabida inferior a cuatro hectáreas, lo que prohíbe el artículo 44 de la Ley 160 de 1994.

Dicha disposición dice que salvo las excepciones señaladas en el artículo 45, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el Incora como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona, de lo contrario todo acto o contrato que lo permitiera estaría viciado de nulidad absoluta.

El artículo 38 de la Ley 160 de 1994 define la Unidad Agrícola Familiar (UAF) como “la empresa básica de producción agrícola, pecuaria o acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.”

Por medio de Resolución No. 041 de 1996 la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria señaló las extensiones superficiarias en términos de unidades agrícolas familiares para los efectos señalados en la Ley 60

de 1994, y estableció que en la zona relativamente homogénea No. 3 que incluye, entre otros, el municipio de Belén de Umbría Risaralda, el rango de la unidad agrícola familiar queda comprendido entre 4 y 10 hectáreas.

En el caso concreto se pretende la división material del predio rural denominado “El Bosque”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 293-0000267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Belén de Umbría Risaralda, con extensión superficiaria no mayor de cinco hectáreas, tal como se plasmó por el apoderado del demandante en el escrito con el que dio inicio a la acción divisoria y se desprende de la carta catastral y del certificado de tradición arrimados al plenario (folios 22 y 58) .

No resulta necesario entonces mayor esfuerzo para concluir que en este caso concreto no es posible ordenar la división material solicitada en la demanda por expresa prohibición del artículo 44 de la Ley 160 de 1994, pues el inmueble en que las partes son condueñas, supera en una hectárea la extensión que hoy rige para las unidades agrícolas familiares, sin que pueda acogerse el hipotético argumento que vino a plantear la parte demandante al sustentar el recurso de apelación y sostener que el predio puede tener hasta once hectáreas.

De otro lado, ninguna de las excepciones consagradas en el artículo 45 de la Ley 160 para fraccionar predios rurales por debajo de la proporción determinada por la Resolución No. 041 de 1996 se alegó en el caso concreto para permitir la división material del inmueble multicitado.” (Auto del 28 de julio de 2004, M.P. Claudia María Arcila Ríos)

5. Siendo suficiente lo anterior para desatar la instancia, la Sala solo agregará frente a los alegatos de la recurrente que, así existiera prueba pericial sobre la posibilidad de dividir el predio de manera material, que aquí de todas formas no se allegó pues el avalúo incorporado con la contestación de la demanda no rinde concepto sobre el particular, sin que esa falencia pueda ser suplida con el plano topográfico levantado en el que simplemente se traza una línea que divide en dos partes iguales al bien, pero sin fundamentar técnica, científica y legalmente esa

partición⁵, de todas formas tal segmentación material se encuentra expresamente prohibida por el ordenamiento legal.

Por esto mismo, tampoco se puede acoger el argumento de la afectación del derecho a la propiedad privada y que sintetiza la impugnante, en que a las partes les es más favorable, la partición material del predio, situación que tampoco acreditó. Además, si lo que se pretende es que la demandada continúe con la posesión del inmueble, a su alcance se encuentran facultades como el derecho de compra establecido en el artículo 414 del C.G.P.

Por todo lo expuesto, se impone la confirmación de la providencia apelada.

Al resolverse el recurso en forma adversa a la recurrente, será condenada al pago de las costas de esta instancia.

En consecuencia, el Despacho 002 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira,

RESUELVE

Primero: Confirmar el auto del 10 de febrero de 2022 proferido en el proceso de la referencia.

Segundo: Costas a cargo del apelante, a favor de la parte demandante. En auto posterior se fijarán las agencias en derecho.

⁵ Folio 42 del archivo 09 del cuaderno de primera instancia

Tercero: Surtido lo anterior, devuélvanse las diligencias al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS

Magistrado.

LA PROVIDENCIA ANTERIOR
SE NOTIFICÓ POR ESTADO DEL
DÍA
11-01-2023

CÉSAR AUGUSTO GRACIA LONDOÑO
SECRETARIO

Firmado Por:

Carlos Mauricio Garcia Barajas

Magistrado

Sala 002 Civil Familia

Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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: **07bc09be208d7b1fce3d6e5751ab07f938730902f0f8bcdccd9b5b2cb76d8ac4**

Documento generado en 19/12/2022 10:49:58 AM

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

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