

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, veintinueve de agosto de dos mil veintitrés

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto proferido el 29 de junio de 2022 por la *Juez Segundo Civil Municipal de Floridablanca*, mediante el cual se negó la división material del bien inmueble distinguido con matrícula #300 – 327765, por no haberse acreditado la factibilidad de la subdivisión con arreglo a las normas de ordenamiento territorial del municipio de Floridablanca y a la política nacional agraria y ambiental.

Sostiene el recurrente que no se requiere licencia de subdivisión cuando se trata de particiones y divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial, según lo establece el parágrafo 3° del artículo 2. 2. 6. 1. 1. 6 del Decreto 2218 de 2015 en concordancia con el literal b del artículo 45 de la ley 160, normativa a la luz de la cual el predio cuya división se depreca estaría exceptuado de la regla de proscripción de fraccionamiento de predios rurales por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar por el respectivo municipio, ya que la división del inmueble en cuestión tiene como objeto destinar los predios para vivienda familiar y no para explotación agrícola. Adicionalmente la censura puso de presente que en caso de considerar que la división material del inmueble no es procedente, debe ordenarse la venta del mismo en pública subasta y entregar su producto proporcionalmente a cada uno de los comuneros.

Corrido el traslado de rigor, la parte demandada guardó silencio.

CONSIDERACIONES

1. En los términos del artículo 409 inciso 3° del C. G. P., es procedente interponer el recurso de apelación contra el auto que niegue la división o la venta del inmueble, amén que las diligencias se tramitan en primera instancia en atención a la cuantía.

2. Acreditado se encuentra en grado de certeza al interior de las presentes diligencias que la división material pretendida por la parte demandante tiene como objeto un bien inmueble identificado con matrícula #300-327765, ubicado en **zona rural** del municipio de Floridablanca, con un área de 9.186.92 M2, de la cual las demandantes *María Isabel González Garnica* y *Vanessa Carreño Ortiz* pretenden que se les adjudiquen 553,97 M2, equivalentes al 6.03% del predio, para que los restantes 8.632.95 M2, equivalentes al 93.97%, sean adjudicados a los demandados *Leidy Caterine Palomino Rodríguez*, *Soreli Palomino Rodríguez*, *David Palomino Rodríguez* y *Lina Luz Palomino Rodríguez*.

Ateniendo lo anterior, cabe advertir que la ley 160 en su artículo 44 consagra que “... 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”, estableciendo como excepciones a la regla en el artículo 45 de la misma normativa, las siguientes:

- “a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
- b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*
- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

- 1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*

2. *En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.*”

Es así que visto lo consagrado en el artículo 44 de la ley 160, es menester señalar que una vez verificado lo señalado en Acuerdo Municipal #035 del 24 de septiembre de 2018, por medio del cual se aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del municipio de Floridablanca 2018-2030, emerge diáfano según lo dispuesto en los artículos 434 y 435 del precitado acto administrativo, que el predio objeto del presente trámite **no** es susceptible de ser dividido materialmente comoquiera que su área total – 9.186.92 M2 – ni siquiera constituye el área determinada como Unidad Agrícola Familiar Equivalente Zonal – UAFez – para el municipio de Floridablanca, hecho del que es posible inferir entonces que los predios resultantes de la subdivisión del predio rural identificado con matrícula #300 – 327765, estarán aún más por debajo del área límite establecida legalmente para el fraccionamiento de predios rurales.

Ahora bien, precisado como se encuentra que el predio objeto de división en las condiciones actuales así como los predios resultantes de una eventual división material estarían por debajo de la extensión determinada en el POT del municipio de Floridablanca como Unidad Agrícola Familiar, y atendiendo que en el asunto de marras la parte recurrente sostiene que pese a dicha circunstancia el fraccionamiento del predio rural en cuestión es procedente por enmarcarse en una de las excepciones a la indivisión de predios rurales establecidas en el artículo 45 de la ley 160, en la medida en que aquél no va a ser destinado a la explotación agrícola sino para vivienda, aunado al hecho de que conforme a lo consagrado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2. 2. 6. 1. 1. 6 parágrafo 3, modificado por el Decreto 2218 de 2015 artículo 4, “[n]o se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública”, casos en los cuales “la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra”, es menester determinar si en efecto, como lo señala la parte demandante, en este asunto se configuran las hipótesis normativas en mención.

En lo que respecta a la excepción frente a la prohibición de fraccionamiento de predios rurales cuya área sea menor a la Unidad Agrícola Familiar determinada en el POT del municipio donde se encuentran ubicados, contemplada en el artículo 45 literal b) de la ley 160, cabe manifestar que la adecuación a tal hipótesis normativa fue esgrimida por la parte actora solo hasta el momento de recurrir el auto que negó la división material deprecada, pues en el libelo introductorio y en el escrito de subsanación del mismo **no** se hace alusión ni siquiera de manera tangencial a la procedencia del fraccionamiento del predio identificado con matrícula inmobiliaria #300 – 327765 con fundamento en la causal ahora planteada, pues no se advierte en parte alguna de los mencionados memoriales que se haya llevado a cabo aseveración alguna en punto a poner de manifiesto que los predios resultantes de la eventual división material no serían destinados a explotación agrícola, sino a vivienda, amén que en el contenido del levantamiento topográfico allegado con el revestimiento de dictamen pericial de que trata el artículo 406 del C. G. P., no se advirtió nada sobre la destinación del predio objeto de división, ni de la que en el futuro se le daría a los resultantes de la misma al amparo de la normativa precitada – archivos 02 y 04 folios 58 al 87 -, razón más que válida y suficiente para afirmar que la división material rogada resulta improcedente a la luz de la mencionada excepción, tal como lo estimó acertadamente la Juez a-quo.

En lo que atañe al argumento planteado por la parte recurrente en el sentido que no se requiere de licencia de subdivisión de predios, en este caso rurales que se encuentran por debajo del área establecida en el POT del respectivo municipio para la Unidad Agrícola Familiar, bajo los parámetros establecidos en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2. 2. 6. 1. 1. 6 parágrafo 3, modificado por el Decreto 2218 de 2015 artículo 4, ha de tenerse en cuenta que la hipótesis normativa descrita en la mencionada normativa hace alusión a la posibilidad cierta de surtir el trámite administrativo de subdivisión del predio en cuestión, cuando ya el fraccionamiento del mismo ha sido ordenado judicialmente y tal decisión ha cobrado ejecutoria, más **no** hace referencia a una prerrogativa expedita para todos aquellos comuneros que a través de la vía ordinaria judicial pretendan la división de un bien con las características descritas al inicio de este párrafo, excusados de obtener la mencionada licencia ante las autoridades administrativas para dicho fin, motivo por el cual tampoco desde esta otra arista propuesta por la recurrente resulta procedente el decreto de la división material, pues el trámite judicial de la

división tampoco ha sido instituido para omitir los requisitos que han sido legalmente previstos para que se materialice la división pretendida.

En este punto imperativo resulta manifestar que no obstante que en el dictamen pericial obrante en las diligencias para los efectos establecidos en el artículo 406 inciso tercero del C. G. P., se concluyó que la división material del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria #300 – 327765 procedía “*porque el área de terreno lo permite subdividir, al realizarse la división material los predios no quedan aislados, no afecta el valor del predio, si no (sic) al contrario su valor adquisitivo aumenta, lo que permite que sea susceptible de partirse o fraccionarse en zonas*”, lo cierto es que el perito no arribó a dicha conclusión amparado en la normativa que ha determinado la procedencia excepcional del fraccionamiento de predios rurales, proscrito en el artículo 44 de la ley 160, motivo por el cual, al haberse establecido que dentro de los argumentos que llevaron a colegir a quien lo elaboró que la división material era posible, no se encuentran los de orden legal, en manera alguna podía otorgársele pleno efecto probatorio, razón de más para confirmar el auto apelado en lo que a la negativa del decreto de la división material se refiere.

3. Si bien es cierto, resultó acertado por parte de la funcionaria de primer grado negar la división material pretendida por las demandantes y tampoco se alegó pacto de indivisión por parte de los demandados, tal como se argumentó en líneas precedentes, conforme lo estipulan los artículos 407 y 409 del C. G. P. de no ser procedente aquella, habrá de decretarse la venta del predio en cuestión como también lo advierte la parte recurrente, de donde se concluye que terció una flagrante omisión de la operadora judicial que conoció del asunto en primera instancia, pues en lugar de emitir una orden en dicho sentido – el decretar la venta en pública subasta –, dispuso el levantamiento de la medida cautelar decretada al interior de las diligencias y ordenó el archivo de las mismas, circunstancia de la que deviene perentoria la revocatoria de los *ordinales segundo y cuarto* de la providencia recurrida.

De igual forma, habrá de adicionarse el auto apelado en el sentido de decretar la ***división por venta*** del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria #300 – 327765 y las disposiciones consecuenciales contenidas en el artículo 411 del C. G. P.

4. Finalmente, conforme al artículo 365 numeral 1 ibídem no se condenará en costas a la parte apelante en la medida que prosperó parcialmente el recurso de apelación.

En mérito de lo expuesto, el suscrito Juez,

RESUELVE:

PRIMERO: ***Revocar*** los *ordinales segundo y cuarto* del auto recurrido, conforme lo expuesto sobre el particular en la parte motiva del presenta proveído.

SEGUNDO: ***Adicionar*** el auto proferido el 29 de junio de 2022 por la *Juez Segundo Civil Municipal de Floridablanca*, en el sentido de decretar la ***división por venta*** del predio identificado con la matrícula inmobiliaria #300 – 327765, según lo expuesto en las consideraciones del presente auto.

TERCERO: Consecuencialmente ***ordenar*** el secuestro del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria #300 – 327765.

Parágrafo: Los gastos comunes de la división son a cargo de ***todos*** los comuneros a prorrata de sus derechos, salvo que convengan otra cosa.

CUARTO: ***Confirmar*** en sus demás apartes el auto proferido el 29 de junio de 2022 por la *Juez Segundo Civil Municipal de Floridablanca*.

QUINTO: Sin condena en costas; en su oportunidad devuélvanse al Juzgado de origen las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

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: **8c43cf46d68937e2c295a4e69b3d3e2dd9676ab5e004f42c2b7c61f1035621cd**

Documento generado en 29/08/2023 09:38:16 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>