



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CIENAGA, MAGD.

NATURALEZA DEL PROCESO: DIVISORIO

DEMANDANTES: JUAN JOSE BARRIOS ESCOBAR y o.

DEMANDADOS: LUIS ALBERTO VILLERO MANJARRES y o.

RADICADO: 47189315300120210005700

VEINTIDÓS (22) DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

Estando el asunto en el estado correspondiente, se procede a decidir acerca de la viabilidad de las pretensiones al interior del proceso divisorio iniciado por **JUAN JOSE BARRIOS ESCOBAR, HILDA ISABEL MANJARREZ GARCES y RUTH MARTINA CASTILLO CASTILLO** contra **LUIS ALBERTO VILLERO MANJARRES, ELENA CABANA GULLEN, SANTANDER SEGUNDO CHARRIS TORREGROSA, MILADIS DEL CARMEN JIMENEZ GARCIA, JOSE RAUL SOSA MADRID, CARLOS ALBERTO RUIZ GONZALEZ, ROSALBA SOSSA DE RUIZ, HILDA LEONOR FERRER GALVIS, ELIGIO DUARTE CASADIEGO, ROSA ELENA VILLAMARIN MEDINA, JOSE DANIEL SOSA GARCIA, JOSEFA MARIA CARRETERO CARRILLO, HECTOR DARIO MEJIA HURTADO, JAIME RAFAEL ATILANO AVILA, LIGIA ISABEL CONRADO POLO, PEDRO NOLASCO BERDUGO MARTINEZ, KARINA VIANETH MENDOZA MONTECINO, MARIELA DEL CARMEN CANTILLO FONTALVO, EZEQUIEL MARTINEZ VILLAMIL, SOL MARINA MARIA LARA GUERRERO, RAFAEL OVIDIO HENRIQUEZ RETAMOZO, DINA LUZ HERRERA PITALUA, JAIRO JOSE HERNANDEZ RUIZ, EDITH YOLANDA SEÑA ESTRADA, HERCULES MORENO MOSQUERA, JUANA EDITH CERVANTES LEWIS, HERNAN ARNULFO JIMENEZ MERCADO, MARIBEL SOFIA PIÑA RODRIGUEZ, OSCAR SEGUNDO MERCADO RAMIREZ, MARIANELA ARAMENDIS PEREIRA, YANN CARLOS GUTIERREZ MELENDEZ y LILIANA ISABEL MONTERO JIMENEZ.**

ANTECEDENTES

1. Mediante demanda asignada a este despacho por la Oficina Judicial, recibida el 30 de junio de 2021, los promotores buscan se decrete la división material de la finca "LA ESPERANZA N° 1", situada en el corregimiento de Santa Rosalía, municipio Zona Bananera, departamento del Magdalena, la que cuenta con un área de 70 hectáreas y 9.600 metros cuadrados, identificada con M. I. N° 222-32267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, Magd.

2. Aluden los promotores, en el acápite fáctico, que junto a los demandados, son dueños en común y pro-indiviso del mencionado bien raíz, adquirido a través de compraventa que celebraron con la señora **ISABEL CONSUEGRA DE POLANCO** a través de E. P. N° 647 del 27 de diciembre

de 2001 ante la Notaría Única de Ciénaga, Magd., registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del mismo municipio.

Añaden que el bien rural fue adjudicado con diferente número de hectáreas, de acuerdo al tipo de suelo, como consta en el acta de mesa de concertación N° 01 del 16 de octubre de 2001, levantada por el **INCORA**, en la que determinó que los adjudicatarios se constituyeron con 19 familias o unidades agrícolas familiares (UAF), divididas de acuerdo con las distintas clases de suelo que conforman el inmueble, estableciéndose *“tres (3) hectáreas de tierra para el sector provisto con riego de agua, diez (10) hectáreas para el sector plano con posibilidad de adecuación y veinte (20) hectáreas para el sector alto y quebrado, tal como se encuentran físicamente posesionados los (19) diecinueve comuneros”*.

Aducen que los comuneros solicitaron ante el **INCODER** la subdivisión, siendo autorizada el 1 de junio de 2015 por el Director Territorial del Magdalena.

Afirman que los señores **JUAN JOSE BARRIOS ESCOBAR, HILDA ISABEL MANJARREZ GARCES** son una Unidad Agrícola Familiar (UAF), correspondiéndole 8 hectáreas más 1.644.10 metros cuadrados; en tanto que la señora **RUTH MARTINA CASTILLO CASTILLO** le corresponde 1 hectárea más 4.170 metros cuadrados.

Así, tras estimar que no están obligados a permanecer en indivisión, invocan la partición material del inmueble.

TRÁMITE EN EL JUZGADO

El escrito introductorio fue inadmitido a través de auto del 19 de julio de 2021, tras advertirse sendos defectos, los cuales fueron saneados en la debida oportunidad, de ahí que en decisión del 30 de ese mismo mes y año se admitiera, ordenándose correr traslado a los demandados, el emplazamiento de los convocados frente a los cuales los postulantes no conocían dirección alguna e inscribir la demanda en el folio del bien objeto de esta causa. Allí mismo fue citada la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, teniendo en cuenta que se encuentran involucradas Unidades Agrícolas Familiares mediante adjudicación hecha por el Incora; y la **OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ZONA BANANERA, MAGDALENA**, a fin de que expresara lo concerniente a la factibilidad de la división material aquí deprecada, teniendo en cuenta que se encuentran involucradas Unidades Agrícolas Familiares y la necesidad de determinar la conformidad de la división planteada con el POT.

El 17 de agosto de 2021 la **OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ZONA BANANERA, MAGDALENA** informó al juzgado:

- ✓ Que conforme lo dispuso la Resolución 041 de 1996 expedida por la Junta Directiva del Incora, se estableció que *la Unidad Agrícola Familiar* esta conformada por un área mínima comprendida entre 14 a 19 hectáreas.
- ✓ Que de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001 - 2.009, se establecieron los Requisitos Previos y Procedimientos para la Legalización de los Diferentes Inmuebles que Conforman la Extensión Urbana y Rural del Municipio; así como también, se reglamentó todo lo referente a la Solicitud y Obtención de Desenglobes y/o Particiones de Lotes e Inmuebles, como Parte Integrante de la Normatividad y la Ley. Y demás procedimientos acordes que dicha reglamentación previa.
- ✓ Se estableció además que, el Predio resultante del Desenglobe con un área de: XXXX Hect., sería destinado para la explotación agrícola, de conformidad con lo establecido en el ordinal C del artículo 45 de la Ley 160 de 1994

Por su lado, la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** indicó en oficio radicado el 27 de agosto de la pasada anualidad:

Revisado el folio de matrícula se concluye que el predio fue adquirido en común y proindiviso con subsidio integral de tierras otorgado por el extinto Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), protocolizado con Escritura Pública No. 647 del 27 de diciembre de 2001, en una extensión superficial de 70 hectáreas y 9600 metros cuadrados.

Al ser un predio que fue adquirido con el programa de acceso a tierras "subsidio integral de tierras" comprende las siguientes características:

1. Se encuentra sometido a la condición resolutoria de 12 años, contemplada en el artículo 25 de la Ley 160 de 1994 contados a partir del registro del acto.
2. Las limitaciones a la propiedad que recaen sobre este predio durante los 12 años contados a partir del registro del acto son: la disposición, fraccionamiento y concentración.
3. Si bien se adquirió en común y proindiviso, este se realizó con fundamento en el artículo 27 de la Resolución 041 de 1996, es decir, el predio fue adjudicado en partes iguales a cada beneficiario o núcleo familiar y cada área es considerada como una Unidad Agrícola Familiar (UAF).

"(...) ARTÍCULO 27. Casos de excepción. En los procedimientos de negociación voluntaria de tierras entre campesinos y propietarios y en los de adquisición directa de predios rurales que adelante el INCORA, no se aplicarán las extensiones mínimas y máximas fijadas en la presente resolución. En tales casos, la superficie de la unidad agrícola familiar se establecerá con cálculos específicos a nivel predial, sustentados en el Proyecto Productivo elaborado para cada predio (...)

Con base en lo expuesto, el predio identificado con FMI No. 222-32267 ya no se encuentra sometido a las limitaciones a la propiedad (disposición, fraccionamiento y concentración), por lo que éste se encuentra fuera del término de 12 años de la condición resolutoria lo cual ocurrió el 27 de diciembre de 2013, al respecto el párrafo tercero del numeral 1.2.2 del anexo técnico de la Circular 03 del 22 de enero de 2018, señala:

"Que una vez haya vencido el régimen de limitaciones a la propiedad de los inmuebles provenientes 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, 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."

Como el predio objeto de la presente solicitud está fuera del término de los 12 años contados a partir del registro del acto, **no se requiere autorización por parte de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) para adelantar la protocolización de la división material.**

Por el contrario, el desenglobe y/o individualización, no es una limitación a la propiedad y en consecuencia, no es un procedimiento que se encuentre dentro de las competencias de la ANT y no requiere autorización de esta Entidad para su protocolización.

Lo anterior, como quiera que no hay un fraccionamiento sino una individualización de las áreas adjudicadas en común y proindiviso a cada núcleo familiar en partes iguales, cada una considerada como Unidad Agrícola Familiar (UAF) conforme el artículo 27 de la Resolución 041 de 1996, la cual no se verá afectada al momento de la individualización.

En auto del 17 de septiembre de 2021 se tuvo por no cumplida la carga de enteramiento de los demandados frente a los cuales no se había ordenado el emplazamiento, ello debido a que la gestión acreditada por el demandante no se acompasaba a lo previsto en el decreto 806 de 2020. Por otra parte, en vista de que se surtió el emplazamiento en debida forma,

se designó curador ad litem que representara los interés de los señores **ELENA CABANA GULLEN, SANTANDER SEGUNDO CHARRIS TORREGROSA, MILADIS DEL CARMEN JIMENEZ GARCIA, JOSE RAUL SOSA MADRID, CARLOS ALBERTO RUIZ GONZALEZ, ROSALBA SOSSA DE RUIZ, ELIGIO DUARTE CASADIEGO, ROSA ELENA VILLAMARIN MEDINA, JOSEFA MARIA CARRETERO CARRILLO, JAIME RAFAEL ATILANO AVILA, LIGIA ISABEL CONRADO POLO, PEDRO NOLASCO BERDUGO MARTINEZ, KARINA VIANETH MENDOZA MONTECINO, MARIELA DEL CARMEN CANTILLO FONTALVO, EZEQUIEL MARTINEZ VILLAMIL, SOL MARINA MARIA LARA GUERRERO, RAFAEL OVIDIO HENRIQUEZ RETAMOZO, DINA LUZ HERRERA PITALUA, JAIRO JOSE HERNANDEZ RUIZ, EDITH YOLANDA SEÑA ESTRADA, HERCULES MORENO MOSQUERA, JUANA EDITH CERVANTES LEWIS, HERNAN ARNULFO JIMENEZ MERCADO, MARIBEL SOFIA PIÑA RODRIGUEZ, MARIANELA ARAMENDIS PEREIRA, YANN CARLOS GUTIERREZ MELENDEZ y LILIANA ISABEL MONTERO JIMENEZ.**

El 27 de septiembre de 2021 fue recibido memorial por medio del cual el extremo demandante alegaba las constancias de enteramiento de los señores **LUIS ALBERTO VILLERO MANJARRES, JOSE DANIEL SOSA GARCIA, HECTOR DARIO MEJIA HURTADO, OSCAR SEGUNDO MERCADO RAMIREZ e HILDA LEONOR FERRER GALVIS,** con constancia de recibido del 10 de ese mes. En el plazo de traslado, se mantuvieron silentes.

En proveído del 8 de octubre de 2021 no se aceptó la excusa presentada por el curador ad litem y fue requerido para que asumiera el cargo.

El 27 de octubre de ese año, el curador ad litem que representa los intereses de los señores **ELENA CABANA GULLEN, SANTANDER SEGUNDO CHARRIS TORREGROSA, MILADIS DEL CARMEN JIMENEZ GARCIA, JOSE RAUL SOSA MADRID, CARLOS ALBERTO RUIZ GONZALEZ, ROSALBA SOSSA DE RUIZ, ELIGIO DUARTE CASADIEGO, ROSA ELENA VILLAMARIN MEDINA, JOSEFA MARIA CARRETERO CARRILLO, JAIME RAFAEL ATILANO AVILA, LIGIA ISABEL CONRADO POLO, PEDRO NOLASCO BERDUGO MARTINEZ, KARINA VIANETH MENDOZA MONTECINO, MARIELA DEL CARMEN CANTILLO FONTALVO, EZEQUIEL MARTINEZ VILLAMIL, SOL MARINA MARIA LARA GUERRERO, RAFAEL OVIDIO HENRIQUEZ RETAMOZO, DINA LUZ HERRERA PITALUA, JAIRO JOSE HERNANDEZ RUIZ, EDITH YOLANDA SEÑA ESTRADA, HERCULES MORENO MOSQUERA, JUANA EDITH CERVANTES LEWIS, HERNAN ARNULFO JIMENEZ MERCADO, MARIBEL SOFIA PIÑA RODRIGUEZ, MARIANELA ARAMENDIS PEREIRA, YANN CARLOS GUTIERREZ MELENDEZ y LILIANA ISABEL MONTERO JIMENEZ** procedió a contestar la demanda, sin postular excepción de fondo alguna.

El 5 de noviembre de 2021 fue requerido el demandante para que aportara certificado de tradición en que se verifique la inscripción ordenada en el auto de admisión, documento que allegó el 22 de ese mes.

En providencia del 26 de noviembre de 2021 fue requerida la **OFICINA DE**

PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ZONA BANANERA, MAGDALENA para que se pronunciara acerca de la factibilidad de la división, en vista de estar involucradas UAF, pues el informe allegado en otrora no cumplía con lo requerido.

Ante el silencio mostrado por la mencionada dependencia municipal, fue requerida por segunda vez en auto del 11 de febrero de este año. El 28 siguiente la **OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ZONA BANANERA, MAGDALENA** indicó, previo a referirse acerca de la Resolución N° 041 de 1996, que *"En consecuencia, señor juez, la Secretaría de Planeación Municipal de Zona Bananera Magdalena, infiere que la división material del bien inmueble del proceso divisorio con radicado No. 47189315300120210005700 que instruye el juzgado a su cargo, sólo es factible dentro de los rangos delimitantes entre las 14 a 19 hectáreas, de conformidad con las normas precitadas"*.

Surtido el traslado del informe anterior, el apoderado de los demandantes se opuso a lo allí vertido, aduciendo que estaba viciado, pues *"(...) no tiene en cuenta el artículo 27 de la misma Resolución 041 de 1996, es decir que en el caso concreto tenemos que aplicar la siguiente excepción "Casos de excepción. En los procedimientos de negociación voluntaria de tierras entre campesinos y propietarios y en los de adquisición directa de predios rurales que adelante el INCORA, no se aplicarán las extensiones mínimas y máximas fijadas en la presente resolución. En tales casos, la superficie de la unidad agrícola familiar se establecerá con cálculos específicos a nivel predial, sustentados en el Proyecto Productivo elaborado para cada predio"*.

Lo anterior teniendo en cuenta que mediante la escritura pública 647 de 2001 de la notaria de Ciénaga, estamos frente a una negociación voluntaria de tierras entre campesinos y propietarios y en los de adquisición directa de predios rurales que adelante el INCORA, no se aplica las extensiones mínimas y máximas fijadas en dicha resolución. Queda súper claro que en este caso no se aplica los rangos delimitantes entre las 14 a 19 hectáreas a las que se refiere el concepto de la secretaria de planeación de la Alcaldía de Zona bananera que estoy Objetando".

No existiendo ninguna otra actuación relevante a relatar, pasa el despacho a resolver, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Estipula el Art. 406 del C. G. del P.:

"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son

condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”.

El rito anterior responde al derecho establecido en el Art. 2334 del C. C. a favor del comunero, este es, que no está obligado a vivir en indivisión, pudiendo acudir a la división material, siempre que ello sea factible, o a la venta a través de pública subasta.

Ahora, establece el Art. 407 del C. G. del P.:

“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta”.

Tratándose de bienes rurales, indica el Art. 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 INCORA¹ 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”.

Seguidamente, el Art. 45 señala:

“Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

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

¹ Funciones asumidas actualmente por la Agencia Nacional de Tierras.

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".

En sentencia C-006 de 2002, la Corte Constitucional abordó el estudio de constitucionalidad de las disposiciones contenidas en el Art. 45 citado, argumentando que la ley 160 de 1994 había adoptado medidas, entre ellas la creación de las Unidades Agrícolas Familiares -UAF-, con el fin "(...) a impedir que la parcelación de la tierra de lugar a la proliferación de minifundios que la hagan improductiva, en desarrollo del propósito consignado en su artículo 1º en virtud del cual con la ley se pretende "Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico y dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos mayores de 16 años que no la posean, a los minifundistas, mujeres campesinas jefes de hogar, a las comunidades indígenas y a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno Nacional".

Y precisa más adelante:

"La función social que tiene la propiedad, y en especial la rural, obliga a que su tenencia y explotación siempre esté orientada hacia el bienestar de la comunidad; por ello, en materia de acceso a la propiedad se ha privilegiado a los trabajadores agrarios no sólo con el objeto de facilitarles la adquisición de la tierra, sino con el ánimo de procurarles un mejor nivel de vida y de estimular el desarrollo agropecuario y por consiguiente el económico y social del país.

Las Unidades Agrícolas Familiares -UAF- encajan perfectamente dentro de este propósito, si se tiene en cuenta que están definidas en el artículo 38 de la Ley 160 de 1994 como "la empresa básica de producción agrícola,

pecuaria, 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”.

Su régimen está previsto en los artículos 39 a 47 de la precitada ley, en los que básicamente se establecen las limitaciones para explotar y enajenar estas unidades, consistentes en que deben ser trabajadas por los integrantes del núcleo familiar y excepcionalmente con la ayuda de mano de obra extraña, y que para su enajenación debe solicitarse autorización al Incora. Además la transferencia de su dominio sólo es posible transcurridos quince años contados desde que se realizó la primera adjudicación y sólo puede hacerse a campesinos sin tierra o a minifundistas con el objeto de completar las unidades agrícolas familiares.

A sus compradores se les da un plazo de quince años para cancelar el valor de la parcela y el monto del capital sólo se empezará a cobrar a partir del tercer año. También se faculta al Incora para determinar la extensión de las unidades agrícolas familiares de acuerdo a las características de cada zona y se prohíbe su división material, salvo las excepciones contempladas en el artículo 45 de la pluricitada ley.

Así pues, a través de las unidades agrícolas familiares, el legislador busca evitar que la parcelación de la tierra genere la proliferación de minifundios que la hagan improductiva y que frustre la realización de los postulados constitucionales relacionados con la producción agrícola y la función social de la propiedad agraria, puesto que los minifundios no le dan la posibilidad al campesinado de obtener excedentes capitalizables que le permitan mejorar sus condiciones de vida”.

Frente a las excepciones que traza Art. 45 concluye:

“Como puede observarse, las excepciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, se limitan a reconocer que los trabajadores agrarios no siempre viven en núcleos urbanos, sino que pueden construir sus habitaciones en terrenos propios, aledaños a su zona de trabajo, y además que ante la falta de un empleo agropecuario pueden desarrollar una actividad diferente en pequeños terrenos aptos para ello.

Por tanto, las excepciones a la prohibición de parcelar la tierra en extensión menor a las Unidades Agrícolas familiares se avienen a los postulados constitucionales, pues no sólo responden a los altos intereses públicos o sociales de impedir la concentración de la propiedad o la desagregación antieconómica que genera el minifundio improductivo, sino que también reflejan el diseño de una estrategia global del desarrollo rural que el Constituyente configuró como el cometido estatal destinado a lograr el crecimiento del sector campesino y, consecuentemente, un mejoramiento sustancial de la calidad de vida de la población rural, permitiendo garantizar el acceso progresivo a la propiedad dentro de una justicia social,

democrática y participativa".

Y respecto a las normas que gobiernan el ordenamiento territorial, expresó:

"En efecto, las excepciones a la prohibición de fraccionar las Unidades Agrícolas Familiares son manifestación de la facultad del legislador para establecer el tope máximo en la división de la tierra atendiendo los principios constitucionales y, particularmente, la función social de la propiedad. En ejercicio de esta atribución la ley fijó tal límite en el concepto técnico de la Unidad Agrícola Familiar, determinando en una forma más realista la unidad de explotación adecuada, por cuanto la extensión superficial se establece ahora teniendo en consideración las condiciones agroecológicas de la zona, como las clases de suelo y la ubicación respecto a los centros de mercadeo.

Por su parte, la función de los Concejos para regular los usos del suelo en los límites de su territorio guarda relación con el ordenamiento territorial, cuyo fundamento constitucional se encuentra en los artículos 49, 51, 52 y 79 de la Constitución que, en su orden, garantizan el derecho a la vivienda digna, a la salud y saneamiento ambiental, a la recreación, al ambiente sano y al espacio público.

En desarrollo de estos preceptos constitucionales, el legislador expidió la Ley 388 de 1997 denominada "Ley de Desarrollo Territorial", cuya finalidad principal es actualizar la base legislativa para el manejo de los asuntos urbanos en el territorio colombiano, sin olvidar su interdependencia con los aspectos rurales y regionales. Es por ello que los contenidos normativos de la ley están orientados a la planificación y gestión de los centros urbanos a fin de que cumplan su función social, sin dejar de lado la interrelación que debe existir con las zonas rurales y el contexto regional y nacional.

Esta Corporación ha precisado que el ordenamiento territorial tiene como función definir de manera democrática, participativa, racional y planificada, el uso y desarrollo de un determinado territorio de acuerdo a parámetros y orientaciones de orden demográfico, urbanístico, rural, ecológico, biofísico, sociológico, económico y cultural, y que involucran una gran interrelación y articulación entre los miembros de la sociedad y su entorno cultural y natural, por consiguiente, son innumerables las tensiones que subyacen a su regulación y los extremos que deben ponderarse y resolverse justa y equilibradamente.² Igualmente, esta Corte ha señalado que el plan de ordenamiento territorial es el instrumento básico para ordenar el territorio municipal, puesto que define a largo y mediano plazo un modelo de organización y racionalización.³

² Corte Constitucional, Sentencia C- 795 de 2000, M.P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz

³ Corte Constitucional, Sentencia C- 051 de 2001, M.P. Dr. José Gregorio Hernández Galindo

En virtud de lo anterior, puede afirmarse que en los planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas de los municipios se deben definir las acciones urbanísticas del municipio o del distrito, según el caso, incluyendo las necesarias previsiones respecto de las zonas rurales de sus respectivos territorios, las cuales no pueden desconocer las disposiciones constitucionales que habilitan al legislador para regular la función social de la propiedad agraria y para dictar normas sobre recuperación y adjudicación de tierras baldías.⁴

Para contextualizar, pese a que el Art. 2334 del C. C. prevé el derecho a no vivir en indivisión, esta prerrogativa tiene unos límites, los cuales se encuentran trazados en la ley de desarrollo territorial, concretado en el plan de ordenamiento territorial de cada municipio, atendiendo la clase de suelo, destinación, uso, entre otros aspectos relevantes para “orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”-Art. 9 de la ley 388 de 1997-.

En ese orden, la procedencia de la división está ligada a disposiciones preestablecidas que deben ser respetadas y aplicadas en todo momento, como quiera que son de orden público, pues son del interés público y social del Estado.

Así, se comprende, pues, que el concepto de propiedad envuelve una connotación social, lo que conlleva que está limitada y reglada por el Estado, en tanto que el titular debe aprovecharlo “(...) económicamente, utilizando sistemas racionales de explotación y tecnologías que se adecuen a sus calidades naturales y que permitan la utilización de los recursos naturales, buscando al mismo tiempo su preservación y la protección ambiental. La inexploración del bien o su aprovechamiento irracional y degradante, supone de hecho la violación del principio de la función social de la propiedad y autoriza naturalmente la extinción del dominio del propietario improvidente o abusivo”⁵.

Revisado el material demostrativo encuentra el juzgado que por Escritura Pública N° 647 del 27 de diciembre de 2001, emanada de la Notaría Única de Ciénaga, la señora **ISABEL CONSUEGRA DE POLANCO** vendió a los señores **JUAN JOSE BARRIOS ESCOBAR, HILDA ISABEL MANJARREZ GARCES y RUTH MARTINA CASTILLO CASTILLO** contra **LUIS ALBERTO VILLERO MANJARRES, ELENA CABANA GULLEN, SANTANDER SEGUNDO CHARRIS TORREGROSA, MILADIS DEL CARMEN JIMENEZ GARCIA, JOSE RAUL SOSA MADRID, CARLOS ALBERTO RUIZ GONZALEZ, ROSALBA SOSSA DE RUIZ, HILDA LEONOR FERRER GALVIS, ELIGIO DUARTE CASADIEGO, ROSA ELENA VILLAMARIN MEDINA, JOSE DANIEL SOSA GARCIA, JOSEFA MARIA CARRETERO CARRILLO, HECTOR DARIO MEJIA HURTADO, JAIME RAFAEL ATILANO AVILA, LIGIA ISABEL**

⁴ C.P. art. 150-18

⁵ C-389 de 1994. Corte Constitucional.

CONRADO POLO, PEDRO NOLASCO BERDUGO MARTINEZ, KARINA VIANETH MENDOZA MONTECINO, MARIELA DEL CARMEN CANTILLO FONTALVO, EZEQUIEL MARTINEZ VILLAMIL, SOL MARINA MARIA LARA GUERRERO, RAFAEL OVIDIO HENRIQUEZ RETAMOZO, DINA LUZ HERRERA PITALUA, JAIRO JOSE HERNANDEZ RUIZ, EDITH YOLANDA SEÑA ESTRADA, HERCULES MORENO MOSQUERA, JUANA EDITH CERVANTES LEWIS, HERNAN ARNULFO JIMENEZ MERCADO, MARIBEL SOFIA PIÑA RODRIGUEZ, OSCAR SEGUNDO MERCADO RAMIREZ, MARIANELA ARAMENDIS PEREIRA, YANN CARLOS GUTIERREZ MELENDEZ y LILIANA ISABEL MONTERO JIMENEZ los inmuebles denominados "**LOTE RONCADOR**", "**LOTE DE TERRENO BEATRIZ N° 2**" y "**LOTE LA ESPERANZA**", ubicados en Zona Bananera, departamento del Magdalena, identificados con M. I. N° 222-14496, 222-16476 y 222-4834.

Allí mismo se vierte en la cláusula quinta: "**REGIMEN DE UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR.**- Como los compradores de los predio que por medio de este instrumento se adquiere son beneficiarios del subsidio establecido por el Art. 20 de la ley 160 de 1994, la propiedad que se adquiere en forma proindivisa queda sometida al régimen de unidad agrícola previsto en el Capítulo IX de la ley 160 de 1994 y demás normas reglamentarias, en consecuencia, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, se abstendrán de otorgar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio o la posesión del predio en las que no se protocolice la autorización expresa y escrita del INCORA para llevar a cabo la enajenación" .

En la cláusula décima se consigna el englobe de los inmuebles "**LOTE DE TERRENO BEATRIZ N° 2**" y "**LOTE LA ESPERANZA**", por ser colindantes, de donde surge el folio del inmueble del cual se solicita por los postulantes la declaratoria de división material, identificado con la matrícula N° 222-32267 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ciénaga, Magd., indicándose en tipo de predio, como es lógico: "**RURAL**".

Milita en el legajo "**ACTA DE MESA DE CONCERTACION No. 01**", en la que se consigna que el 16 de octubre de 2001 los extremos de esta causa litigiosa presentaron ante el INCORA sendos proyectos productivos frente a los inmuebles antes mencionados y que adquirirían de la titular de dominio en esa época, lo que se armoniza con los actos protocolizados, antes mencionados.

De otra parte, también reposa en el paginario la documental aportada por los demandantes, rotulada "**(...) AUTORIZACIÓN DE DIVISION MATERIAL DE LOS PREDIOS DENOMINADOS LOTE LA ESPERANZA N° 1 Y LOTE RONCADOR LOCALIZADOS EN EL MUNICIPIO ZONA BANANERA (...)**", con un área de 70 hectáreas 9600 metros cuadrados y 51 hectáreas, respectivamente, decisión emitida por el **INCODER** el 1 de junio de 2015.

En ese archivo es indicado:

“Con la adquisición de los predios LOTE LA ESPERANZA NUMERO 1 y LOTE RONCADOR, el Instituto Colombiano de la reforma Agraria INCORA adjudicó en común y proindiviso un total de 19 Unidades Agrícolas Familiares a igual número de familias campesinas seleccionadas en mesa de concertación de fecha 16 de octubre de 2001.

A la fecha de hoy, los predios ya han superado el plazo de los doce (12) años establecido en la cláusula sexta de la escritura Pública No 647 del 27 de diciembre de 2001, mediante la cual se establece la Condición resolutoria.

Por unanimidad los 19 campesinos beneficiarios mediante oficio del 29 de enero de 2015, le han solicitado al INCODER autorización formal para proceder a la subdivisión material del predio, para lo cual anexan los siguientes documentos:

Solicitud de la subdivisión firmada por los 19 beneficiarios.

Fotocopia de la Escritura Pública No. 647 del 27 de diciembre de 2001.

Certificado de Libertad y tradición N° 222-32267 impreso el 22 de enero de 2015.

Plano general del predio.

Plano general con las subdivisiones.

Planos individuales georeferenciados.

Estudiada la solicitud con sus soportes y previa verificación y cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley, la Dirección Territorial del Magdalena, autoriza la división material de los predios rurales denominados LOTE LA ESPERANZA NUMERO 1 y LOTE RONCADOS, adjudicados por el INCORA mediante Escritura Pública N° 647 del 27 de diciembre de 2001 (...) No obstante lo anterior para formalizar la división material, los predios deben estar a Paz y salvo con el impuesto predial y contar con el concepto favorable de la Secretaría de Planeación municipal de Zona Bananera, donde se advierte que no existe ningún impedimento legal para proceder a la división material, según las normas de ordenamiento territorial, de conformidad con la competencia atribuida a cada municipio en la Ley 388 de 1997 y decretos reglamentarios”.

Revisado los dictámenes allegados con el libelo genitor (frente al mismo inmueble, pero con beneficiario distinto en el capítulo de “**PARTIDA ÚNICA**”), realizado por el señor Calixto Lavallo Mercado, se verifica que en el acápite denominado “**DESCRIPCION**”, señala:

“Se trata de un globo de terreno que recibe el nombre de Finca la esperanza N° 1 ubicada en el sector de Santa Rosalía corregimiento del municipio de Zona Bananera (Magdalena), el cual tiene una cabida de (61) hectáreas identificada con matrícula inmobiliaria N° 222-32267 de la oficina de registro

de instrumentos Públicos de Ciénaga (Magdalena) y 000200080073000001035 con referencia catastral”.

En “**TIPO DE DIVISION**” consigna:

“El tipo de división es material teniendo en cuenta la cantidad de comuneros que se encuentran dentro del inmueble. Ya que el inmueble puede fraccionarse en zona sin que perjudique el valor económico de la propiedad según sus alícuotas de partición”.

Más adelante afirma:

“Dentro del globo de terreno de mayor extensión de la finca La Esperanza N° 1 por el lado este colinda con la troncal del oriente se desengloba una faja de terreno de (8) hectáreas más 1.647.10 mts² lote de terreno que recibe el nombre de Esperanza II donde el señor Juan Barrios se encuentra en posesión

No son 10 hectáreas como aparece en la mesa de reparto”.

Y respecto a la señora **RUTH**, indica:

“Dentro del globo de terreno de mayor extensión de la finca La Esperanza N° 1 por el lado este colinda con la troncal del oriente se desengloba una faja de terreno de (1) más 4.170 mts² lote de terreno que recibe el nombre de Villa del Rosario donde la señora Ruth Castillo se encuentra en posesión.

No son 3 hectáreas como aparece en la mesa de reparto”

Así, respectivamente, arriba a la factibilidad de la partición material y en el acápite de partida única señala una adjudicación de 8 hectáreas más 1.644.10 metros cuadrados para los señores **JUAN JOSÉ BARRIOS ESCOBAR** e **HILDA ISABEL MANJARREZ GARCES** y en el capítulo denominado “**IDENTIFICACION DE COMO SE HARA LA PARTICION ENTRE TODOS LOS COMUNEROS**”, alude a las demás alícuotas de los otros comuneros; y frente a la señora **RUTH CASTILLO CASTILLO**, señala 1 hectárea más 4.170 metros cuadrados.

Como se logra apreciar de las documentales examinadas, se trata de predios rurales, identificados por unidades agrícolas familiar, luego entonces, a este parámetro debe ceñirse la petición de división material. Así, lejos del concepto de divisibilidad consignado en los trabajos aportados por los demandantes, encuentra el juzgado que en esta causa no están dados los presupuestos para acceder a las pretensiones de los promotores de esta causa, habida consideración que, conforme a lo informado por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Zona Bananera, Magd., la división material sólo es viable dentro los rangos delimitantes entre las 14 a 19

hectáreas, atendiendo lo previsto en la Resolución N° 041 de 1996, que determina las extensiones de la unidad agrícola familiar.

En efecto, revisado el mencionado acto administrativo, evidencia el juzgado ese parámetro –Art. 18- para el municipio al que pertenece el inmueble objeto de demanda, de manera que siendo consecuente con lo estipulado en el Art. 44 de la ley 160 de 1994, no puede disponerse la división material frente a una cabida inferior a la UAF que estipula el POT, pues atenta contra el fin social con que ha sido revestido el ordenamiento de la tierra, como se explicó en párrafos precedentes.

Así, conforme a los trabajos aportados, la adjudicación alude, a favor de los señores **JUAN JOSE BARRIOS ESCOBAR** e **HILDA ISABEL MANJARREZ GARCES**, un total de 8 hectáreas más 1.644.10 metros cuadrados y respecto a la señora **RUTH MARTINA CASTILLO CASTILLO**, 1 hectárea más 4.170 metros cuadrados, cabida inferior a la UAF para este municipio, amén que para este caso particular no aplica la excepción que menciona el extremo demandante, señalada en el Art. 27 de la Resolución N° 041 de 1996, como quiera que la norma no alude al proceso divisorio, sino a la negociación, que para este evento particular fue la materializada por los comuneros a través de la E. P. N° 647 del 27 de diciembre de 2001, emanada de la Notaría Única de Ciénaga, y que se armoniza con lo estipulado en el Art. 45 de la ley 160 de 1994 que, en palabras de Guardiana de la Carta Política, es el reconocimiento del legislador frente al hecho de que no siempre los trabajadores agrarios “(...) viven en núcleos urbanos, sino que pueden construir sus habitaciones en terrenos propios, aledaños a su zona de trabajo, y además que ante la falta de un empleo agropecuario pueden desarrollar una actividad diferente en pequeños terrenos aptos para ello”.

Siguiendo ese derrotero, se impone la negación de la división material invocada, por no satisfacer las exigencias legales.

En consecuencia, el **JUZGADO**:

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones divisorias elevada por los señores **JUAN JOSE BARRIOS ESCOBAR, HILDA ISABEL MANJARREZ GARCES** y **RUTH MARTINA CASTILLO CASTILLO** al interior del proceso de esa stirpe que dirigió contra los señores **LUIS ALBERTO VILLERO MANJARRES, ELENA CABANA GULLEN, SANTANDER SEGUNDO CHARRIS TORREGROSA, MILADIS DEL CARMEN JIMENEZ GARCIA, JOSE RAUL SOSA MADRID, CARLOS ALBERTO RUIZ GONZALEZ, ROSALBA SOSSA DE RUIZ, HILDA LEONOR FERRER GALVIS, ELIGIO DUARTE CASADIEGO, ROSA ELENA VILLAMARIN MEDINA, JOSE DANIEL SOSA GARCIA, JOSEFA MARIA CARRETERO CARRILLO, HECTOR DARIO MEJIA HURTADO, JAIME RAFAEL ATILANO AVILA, LIGIA ISABEL CONRADO POLO, PEDRO NOLASCO BERDUGO MARTINEZ, KARINA**

VIANETH MENDOZA MONTECINO, MARIELA DEL CARMEN CANTILLO FONTALVO, EZEQUIEL MARTINEZ VILLAMIL, SOL MARINA MARIA LARA GUERRERO, RAFAEL OVIDIO HENRIQUEZ RETAMOZO, DINA LUZ HERRERA PITALUA, JAIRO JOSE HERNANDEZ RUIZ, EDITH YOLANDA SEÑA ESTRADA, HERCULES MORENO MOSQUERA, JUANA EDITH CERVANTES LEWIS, HERNAN ARNULFO JIMENEZ MERCADO, MARIBEL SOFIA PIÑA RODRIGUEZ, OSCAR SEGUNDO MERCADO RAMIREZ, MARIANELA ARAMENDIS PEREIRA, YANN CARLOS GUTIERREZ MELENDEZ y LILIANA ISABEL MONTERO JIMENEZ, frente al bien con M. I. 222-32267, de conformidad con lo esbozado en la parte motiva.

SEGUNDO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar decretada en auto del 30 de julio de 2021, como dispone el Art. 597 del C. G. del P.

TERCERO: Ejecutoriado este proveído, dispóngase el archivo de este asunto, previas las anotaciones del caso en los libros correspondientes y en el software TYBA.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez,

ANA MERCEDES FERNANDEZ RAMOS

PROVEIDO NOTIFICADO EN ESTADO N° 013 DE 2022
VISITAR: https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-cienaga/54

Firmado Por:

Ana Mercedes Fernandez Ramos

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Cienaga - Magdalena

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:

d7f866a907ec3aa5dc3163e326cba5aaa0f93c0f2dfea69b871bbb385d099e23

Documento generado en 22/04/2022 04:42:35 PM

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