



Juzgado Civil Municipal de La Mesa Cundinamarca

La Mesa - Cundinamarca - Colombia
www.juzgadocivilmunicipaldelamesa.com

Reporte de Estado

Fecha: 2023-03-16

Total de Procesos : **11**

Número	Grupo y Tipo	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Cuaderno
202200281	CIVIL- DIVISORIO DE MINIMA CUANTIA	LUIS FELIPE OVALLE PRIETO	VICENTE OVALLE RAMOS	2023-03-15	1
202200283	CIVIL- DIVISORIO	MARIELA CAAS DE MANCERA Y OTRA	ARCESIO MANCERA CAAS	2023-03-15	1
202200286	CIVIL- RESTITUCION - MINIMA CUANTIA	ROSA TERESA VELASQUEZ BOLIVAR	NANCY EDITH NIO PAVA	2023-03-14	1 y 2
202200287	CIVIL- DIVISORIO DE MINIMA CUANTIA	JESUS ANDERSON MORALES JIMENEZ	ELISEO GALINDO GARCIA	2023-03-15	1
202200339	CIVIL- DIVISORIO DE MENOR CUANTIA	LUIS HERNANDO ROJAS ROJAS	LUIS ALBERTO SUAREZ ROJAS	2023-03-15	1
202200340	CIVIL- DIVISORIO DE MINIMA CUANTIA	JOSE DEL CARMEN RODRIGUEZ	JAVIER MENESES	2023-03-15	1
202200375	CIVIL- DIVISORIO DE MINIMA CUANTIA	DIANA MARTIZA FRANCO VELOZA	NIDIA MAYERLY FRANCO VELOZA	2023-03-15	1
202200389	CIVIL- DIVISORIO DE MENOR CUANTIA	ANGEL RAMIRO DAZA TORRES Y OTROS	LUIS ALBERTO CASTIBLANCO AVILA	2023-03-15	1
202200437	CIVIL- DIVISORIO DE MENOR CUANTIA	JOHN JAIRO OCAMPO CAMELO	ARMANDO LUGO PAEZ	2023-03-15	1
202300086	TUTELA- DERECHO AL TRABAJO	MIGUEL ANGEL VASQUEZ	CONSTRUCCIONES TENA COLOMBIA SAS	2023-03-14	1
202300115	TUTELA- TUTELA - DEBIDO PROCESO	IVAN DARIO ESTRADA GAMBOA	SECRETARIA DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD - LA MESA CUND.	2023-03-15	1

DIANA MIREYA RODRIGUEZ TORRES

Secretaria



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa, quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	DIVISORIO
Demandante	LUIS FELIPE OVALLE PRIETO Y OTRO
Demandado	VICENTE OVALLE RAMOS
Radicación	252864003001 2022-00281 -00
Decisión	REQUIERE

Teniendo en cuenta que con el escrito a través del cual se subsanó la demanda fue aportado un certificado de tradición incompleto, **pues falta la hoja número 2**, por lo que no es posible establecer las personas que figuran actualmente como titulares del derecho de dominio, previamente a pronunciarse en relación con la división material se requiere al procurador judicial para que presente un certificado de tradición íntegro; para ello, se concede un término de diez (10) días.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **3a9bbbc74bd0b0717fb1d5168f3e59a971d505670f7f5faf8c1bd4fe0848fe54**

Documento generado en 15/03/2023 02:02:11 PM

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



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA**

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa, quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	DIVISORIO
Demandante	MARIELAA CAÑAS DE MANCERA
Demandado	ARCESIO MANCERA CAÑAS
Radicación	252864003001 2022-00283 -00
Decisión	Decreta Venta

Habiendo transcurrido el término otorgado en providencia anterior, la cual corrió traslado del informe rendido por la Oficina de Planeación Municipal, en aplicación del artículo 407 del C.G.P. procede el despacho a resolver sobre la procedencia de la división material del inmueble, solicitada como pretensión de la demanda.

1. ANTECEDENTES:

El presente proceso, promovido por MARIELA CAÑAS DE MANCERA Y DORIS PATRICIA GARCIA, tiene por objeto obtener la división material del predio denominado “EL PORVENIR”, ubicado en la vereda El Palmar del municipio de La Mesa, identificado con la cédula catastral 20-00-6067-00-00 y número único nacional 0-02-00-00-000-6067-00-00-00-00 matrícula inmobiliaria 166-73470 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca. La acción fue dirigida contra el comunero ARCESIO MANCERA CAÑAS.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Por Auto del 31 de Agosto de 2022 fue admitida la demanda, ordenando la respectiva inscripción en el folio de matrícula del fundo y oficiar a Planeación Municipal para obtener información respecto del marco legal de la división solicitada según el PBOT municipal.

La demandada se tuvo notificada por conducta concluyente, conforme al Art. 301 del CGP, mediante auto de fecha 12 de Octubre de 2023 (*anexo 11*).

El informe presentado por la Oficina de Planeación Municipal (*anexo 14*), que fue puesto en conocimiento de las partes, brevemente señala que la Unidad Agrícola Familiar (UAF) para la zona relativamente homogénea No. 6, de la cual hace parte el municipio de La Mesa, corresponde de 5 a 10 hectáreas; indicó que el uso del suelo es suburbano. Según el Art. 38 del acuerdo municipal 05 de 2000 SUELOS SUBURBANOS son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo

urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. En el municipio están localizadas con el número 32. Uso principal: Agropecuario forestal. Uso compatible: servicios comunitarios de carácter rural. Usos condicionados: construcción de vivienda de baja densidad y corredores urbanos interregionales, usos prohibidos; urbano. Concluyó que al estar el predio en área rural de uso suburbano, en una extensión de 10.000 mts², y por la densidad de 10 viviendas por hectárea, puede proponer hasta 10 unidades inmobiliarias de mil metros cuadrados.

Surtido el correspondiente traslado del informe rendido por planeación, no se presentaron reparos sobre la viabilidad de la división.

Cumplidas las etapas respectivas, practicadas y valoradas las pruebas decretadas, se encuentra el presente asunto a fin de tomar una decisión de fondo respecto a la procedencia de la división material del predio como mecanismo para superar la indivisión de los comuneros, y a ello procede a continuación, teniendo presentes las siguientes.

3. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que respecto de los presupuestos procesales no hay reparo alguno por hacer, pues ellos desde un principio se han cumplido a cabalidad. Tampoco se refleja de la actuación surtida vicio alguno que genere su nulidad.

A través de la acción ejercida se pretende que se decrete la división material del predio rural denominado "tiene por objeto obtener la división material del predio denominado **"EL PORVENIR"**, ubicado en la vereda El Palmar del municipio de La Mesa, identificado con la cédula catastral 20-00-6067-00-00 y número único nacional 0-02-00-00-000-6067-00-00-00 matrícula inmobiliaria 166-73470 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca. La acción fue dirigida contra el comunero LUIS ALBERTO SUAREZ ROJAS.

El inmueble objeto de este proceso fue adquirido inicialmente por la señora MARIELA MANCERA CAÑAS, por compra efectuada a la señora CARMENZA HURTADO Y ARCESIO MANCERA CAÑAS, según Escritura Pública No. 198, de fecha siete (7) de Febrero de 2009, de la Notaría Única del Círculo de La Mesa; posteriormente, la señora MARIELA MANCERA CAÑAS efectuó la venta de 2/3 partes, equivalentes al 66,67% al señor ARCESIO MANCERA CAÑAS, según Escritura Pública número 663 de fecha siete (7) de Abril de 2016, de la Notaría Única del Círculo de La Mesa, quedando la mencionada vendedora con un porcentaje equivalente al 33.33%; por último, el señor ARCESIO MANCERA CAÑAS efectuó la venta de un derecho equivalente al 25% a la señora DORIS PATRICIA GARCIA, según Escritura Pública No. 1.569 de fecha 25 de Octubre de 2021, de la Notaría Única del Círculo de Anapoima, Cundinamarca, quedando el mencionado vendedor con un porcentaje equivalente al 41,67.

Como se puede identificar, la presente acción tiene su soporte en el Art. 1374, incisos 1º y 2º, del C. Civil, el cual señala: *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”*. Así mismo, corresponde señalar que el proceso divisorio previsto en los artículos 406 a 418 del Código General del Proceso, no tiene otra finalidad más que finiquitar la comunidad, bien sea mediante la división material del bien, si fuere jurídica y físicamente posible, o a través de la venta del bien para distribuir su producto entre los copropietarios, en proporción de sus derechos.

Con arreglo a lo anterior, en el caso de autos, a la demanda se acompañó prueba de la existencia de la comunidad entre demandantes y demandados en relación con el inmueble cuya división se deprecia. Manifiesta la parte el demandante que el bien del cual se pretende hacer la división material será destinado por cada uno de los comuneros para vivienda familiar.

Con la demanda también se aportó la experticia elaborada por el perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), quien expuso que es viable la división material por su ubicación, topografía, características del mismo; la estructura permite dividirlo sin causar detrimento en el patrimonio económico de ninguna de las comuneras de acuerdo con el derecho de cuota que cada una posee sobre el inmueble objeto de división material, sin admitir ventaja para cada una de ellas, y que los predios serán destinados a construcción de vivienda.

El perito avalUador presentó la siguiente propuesta de división:

HI-JUELA	PREDIO	COMU- NERO	PORCEN- TAJE	AREA	SERVI- DUM- BRE	AREA TOTAL
1	Lote Número Uno (1)	ARCESIO MANCERA CAÑAS	41,67%	3.833,7 9 MTS2	3.216,7 2	7.050,51 MTS2
2	Lote Número Dos (2)	MARIELAA CAÑAS DE MANCERA	33.33%	1.401,5 7	0	1.401,57
3	Lote Número Tres (3)	DORIS PA- TRICIA GARCIA	25%	1.547,9 2 MTS2	0	1.547,92 MTS2



La naturaleza del proceso divisorio, específicamente el que persigue la división material, no necesariamente es producto de un conflicto entre las partes, comuneros; nótese que en el presente caso el único demandado se acoge a las pretensiones, pero la labor del Juez, en este tipo de procesos no puede limitarse a la voluntad manifestada de las partes, sino que debe procurar que la decisión que se tome se encuentre enmarcada dentro del ordenamiento Jurídico, revisando de manera integral donde confluyen intereses de particulares *-extremos procesales-* e intereses generales promovidos por el Estado a través de normatividad agraria, urbanística, administrativa, incluidas normas de rango constitucional.

La propiedad cumple una función social, como lo establece el artículo 58 de la Constitución Política, pero siempre el interés general debe prevalecer sobre el particular, según lo contemplado en el artículo primero de la Carta Magna, por ello la limitación o restricción que da el legislador del área mínima para los predios rurales solo busca el beneficio del interés común, la explotación de la tierra que beneficie a la comunidad de manera general y no a un individuo en particular.

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.

Estas reglas claramente indican que el ordenamiento territorial está limitando los usos y las áreas en torno a una serie de elementos como son la disponibilidad de servicios públicos, tanto domiciliarios como de equipamientos (salud, educación, transporte), que en ciertas zonas impiden la proliferación de unidades inferiores a la UAF, las cuales impactan en la disponibilidad de recursos como el hídrico, la diversidad de fauna y flora, e impactan negativamente el paisaje, entre otros aspectos propios de la planeación territorial, los cuales pretenden ser omitidos en algunos casos, mediante la intervención judicial.

La Corte Constitucional 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. Igualmente, la 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.

El anterior recuento de normatividad y doctrina hace necesario que el operador Judicial antes de tomar una decisión evalúe aspectos como la tradición del inmueble, el número de lotes en que se pretende dividir, el área que le corresponderá a cada uno, el uso de suelo, la configuración de las excepciones de que trata el Art. 45 de la ley 160 de 1994.

Descendiendo al caso concreto se tiene que se pretende la división en tres lotes, donde el área de dos de ellos se ubica por debajo de la UAF permitida para el municipio de La Mesa; respecto al uso de suelo la Oficina de Planeación indicó que se trata de uso Suburbano, y sin mayores precisiones, que en una extensión de terreno de 10.000 mts² se puede proponer hasta 10 unidades inmobiliarias de mil metros cuadrados. Según el ordenamiento territorial del municipio de La Mesa, haciendo referencia al suelo suburbano (*apartado 1.4.3.1.4*), establece que esta categoría de suelo está contemplada para el área rural, definida por las áreas donde se mezclan usos del suelo rural y urbano y las formas de vida del campo y ciudad, siendo diferentes de los clasificados como áreas de expansión urbana, que pueden ser desarrolladas pero con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos, por lo que el concepto de planeación, cuando expresa que en un predio de 10.000 metros cuadrados se puede edificar 10 unidades inmobiliarias de hasta 1.000 metros cuadrados cada una, **está condicionado a la configuración de alguna de las excepciones consagradas en el art. 45 de la ley 160 de 1994.**

Para justificar la división la demanda se funda en las excepciones de los literales a) y b) del artículo 45 de la ley 160 de 1994, toda vez que se le está dando una destinación distinta a la explotación agrícola, como es la vivienda campesina para sus propietarios. No obstante, a pesar de que exista el visto bueno de

planeación para una eventual división, lo cierto es que **ninguno de los instrumentos públicos acompañados registra esa finalidad**, pues la sola manifestación de los demandantes en ese sentido no es suficiente para la inaplicabilidad de una norma que tiene respaldo constitucional, cuando la Corte en sentencia C-006 de 2002, al analizar la norma determinó:

“El contenido de la Ley 160 de 1994 está orientado a dinamizar el mercado de tierras, (...).

*En la ley 160 de 1994 **también se adoptan medidas enderezadas 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 1° 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”*

(...)

1. Las unidades agrícolas familiares y la función social de la propiedad rural. Razonabilidad de las excepciones a su fraccionamiento

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”.

(...)

También se faculta al Incora [hoy Agencia Nacional de Tierras] 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.

Ahora bien, en observancia de los citados preceptos constitucionales el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 prohíbe las parcelaciones de tierra menores a la extensión de las unidades agrícolas familiares, prohibición legal que ya estaba consagrada en el artículo 87 de la derogada Ley 135 de 1961 y cuya infracción acarrea como sanción la nulidad absoluta de los actos o contratos correspondientes.

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.

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. 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."

Así las cosas, en cumplimiento de las normas de ordenamiento territorial y valoradas las pruebas que se aportaron en el expediente, este despacho considera que el mecanismo a emplear para superar la indivisión existente es LA VENTA en pública subasta del predio objeto de la presente acción, y en consecuencia se negará la DIVISIÓN MATERIAL, conforme lo predica el artículo 401 del CGP, por lo que el despacho **se aparta de las conclusiones del dictamen pericial**, por contravenir el Plan de Ordenamiento Territorial de La Mesa Cundinamarca, en cuanto a la omisión del cumplimiento del área mínima permitida para la conformación de los lotes perseguidos por quienes fungieron en los extremos procesales.

De llegar alguno o algunos de los comuneros a hacer uso del derecho de compra del bien materia del presente asunto, deberán estarse a lo que dispone el art. 414 del C. G. del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de La Mesa, Cundinamarca,

RESUELVE:

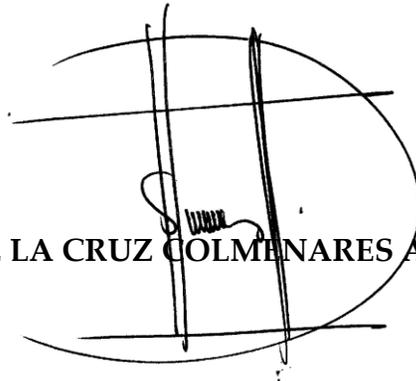
Primero: DECLARAR la IMPROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN MATERIAL PRETENDIDA por la parte actora, por las razones expuestas en la parte considerativa, y en su lugar, DECRETAR la VENTA en pública subasta del bien denominado "EL PORVENIR", ubicado en la vereda el Palmar, identificado con cédula catastral 20-00-6067-00-00 y número único Nacional 0-02-00-00-000-6067-00-00-00-00 y folio de matrícula inmobiliaria 166-73470 de la ORIP de La Mesa, por las razones expuestas en la parte considerativa.

Segundo: ACOGER como precio, para efectos de la venta, el avalúo realizado por el señor Perito y presentado con la demanda.

Tercero: Decretar el secuestro del referido inmueble, tarea para cuyo efecto se comisiona, con amplias facultades, a la Inspección Municipal de Policía de la localidad, a quien se ordena librar despacho con insertos.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR', is written over a circular stamp. The stamp has a double-line border and contains some illegible text in the center.

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **70ef33519135fb7ad71d13c7ad119ac09ceb488b6e98e3d20d8c24386cb1d898**

Documento generado en 15/03/2023 02:02:12 PM

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



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa (Cundinamarca), catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandantes:	OLGA DEL SOCORRO VELASQUEZ BOLIVAR
Demandados:	NANCY EDITH NIÑO PAVA
Radicación	253864003001 2022-00286 00
Decisión	Resuelve excepciones previas.

Siguiendo el ritual procesal y una vez integrado el contradictorio por la demandada NANCY EDITH NIÑO PAVA, quien en su oportunidad contestó la demanda, proponiendo excepciones, de las cuales se corrió el respectivo traslado al demandante, en cumplimiento del numeral 2 del artículo 101 CGP, procede el despacho a resolver las excepciones previas formuladas, las cuales no requieren práctica de pruebas.

1. PLANTEAMIENTO DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS

El apoderado de la demandada planteó como excepciones previas (Anx. 6), las que denominó:

1.1. HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE

Argumentó que entre las partes se suscribió contrato de promesa de compraventa posterior al contrato de arrendamiento y que este último plasmó la opción de compra, acto que se perfeccionó con la suscripción de la promesa de venta del 26 de Noviembre de 2020, donde se estableció como causal de terminación *en la fecha pactada, por solicitud o fallecimiento de la propietaria -arrendadora por venta efectiva del inmueble o de común acuerdo entre las partes* (cláusula 7).

Argumenta que no le asiste derecho a la demandante de pretender el pago de unos emolumentos de un arrendamiento que no existe ni de la restitución pretendida, sobre el inmueble sobre el que recae una negociación de venta, puesto que el contrato de promesa de venta de compraventa finalizó los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento.

1.2. EXISTENCIA PLEITO PENDIENTE:

Informa que ante el Juzgado ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, bajo el radicado 110013100301120220018600, cursa proceso por **resolución del contrato de promesa de compra venta**, desdibujando la naturaleza del contrato de arrendamiento, en la medida que se le está reconociendo a la demandada la calidad de promitente compradora dejando de lado las calidades de arrendatario, arrendador e inmueble arrendado.

El procurador judicial solicita que se dé aplicación esta excepción previa y que en consecuencia no se tramite la demanda.

2. CONTESTACIÓN DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS

Sobre las excepciones previas la parte actora se pronunció manifestando:

2.1. La existencia de los dos contratos, el de arrendamiento y el de promesa de venta, los cuales son de diferente naturaleza, características, obligaciones y no surten los mismos efectos. Agregó que la firma de la promesa de compraventa no trasladó el derecho de propiedad ni extinguió el contrato de arrendamiento, y que no se ha configurado ninguna de las causales señaladas para la terminación del contrato de arrendamiento pactada en la cláusula séptima. Finaliza diciendo que para acredite la venta real y efectiva se debía aportar el certificado de Libertad y Tradición donde figure como propietaria la señora Edith Niño Pava.

2.2. No es cierto que exista un pleito pendiente entre la parte demandante y la parte demandada; no se aportó prueba de ello, salvo la afirmación de la parte demandada, y que si existiere proceso de resolución de contrato de compraventa no se configura la excepción de pleito pendiente por tratarse de pretensiones y hechos diferentes.

Expuestos los argumentos por los extremos procesales el Juzgado se pronunciará de acuerdo con las siguientes

3. CONSIDERACIONES

Las excepciones previas tienen como finalidad corregir los yerros que presenta la demanda y que pueden dar origen a nulidades procesales o una sentencia inhibitoria. Se encuentran enlistadas en el artículo 100 del CGP y su trámite y decisión corresponde hacerlo de manera preliminar, salvo las que se deciden en la oportunidad de la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del CGP, numeral 8º.

El juez, al estudiar las excepciones previas, debe realizar un análisis crítico de su fundamento y establecer si las mismas se fincan en cuestiones formales de la demanda y no en aspectos sustanciales relacionados con los derechos que las partes reclaman.

3.1. Descendemos entonces al análisis pertinente de la excepción previa consagrada en el numeral 7 del Art., 100 del CGP **HABERSELE DADO A LA**

DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE

En relación con esta excepción la doctrina ha manifestado:

«En este evento es innecesario establecer la causal de la excepción previa, teniendo en cuenta que lo que se va a discutir es un punto de puro derecho, pues se trata de determinar, con base en las pretensiones y los hechos de la demanda, cuál es el procedimiento que se debe seguir».ⁱ

Revisado el escrito presentado por el procurador judicial de la demandada se extrae que la finalidad no es atacar el procedimiento adoptado en relación con las pretensiones de restitución de inmueble arrendado, sino que se trata de enervar el derecho sustancial pretendido, cuando argumenta que el contrato de arrendamiento se encuentra finalizado en virtud de la suscripción del contrato de promesa de venta, pretendiendo que la acción del Juez se encamine a analizar el contenido de los contratos de arrendamiento y promesa de venta determinando las obligaciones, el alcance, la validez y la forma en que ellos cesan sus efectos, aspectos de naturaleza netamente sustancial, cuyo análisis está reservado a la sentencia y que, por lo tanto, no pueden ser abordados a través de una excepción previa de trámite inadecuado, máxime cuando el sendero procesal que se ha seguido corresponde al determinado por el legislador.

De esta manera, los argumentos frente a esta excepción no están llamados a prosperar y así se dispondrá en la parte resolutive.
a de este proveído.

3.2 PLEITO PENDIENTE

La excepción de pleito pendiente tiene como finalidad impedir que sobre un mismo punto sometido al conocimiento de la jurisdicción del estado lleguen a haber fallos diferentes y contradictorios, que pongan en tela de juicio el principio de cosa juzgada que deben revestir las sentencias emitidas por los jueces.

Se ha señalado por la doctrina que son elementos conformantes de esta excepción de las siguientes: a) que exista un proceso entre las mismas partes; b) que tal proceso verse sobre el mismo asunto que se encuentre en conocimiento de la jurisdicción; y c) que se haya trabado relación jurídico-procesal, mediante notificación del auto admisorio de la demanda al demandado en el primer proceso.

Con respecto a la identidad del asunto, se ha dicho constantemente, se requiere de la concurrencia de las tres identidades jurídicas que conforman la estructura de ese instituto: objeto, causas y partes.

Se refiere lo primero (objeto) al bien jurídico disputado en el proceso anterior, no propiamente el derecho reclamado. La HCS de J., en sentencia de 30 de Junio de 1980, ratificada luego en Enero de 1983, sostuvo que en esta materia

cuando la ley habla de identidad de objeto, con ello indica que en el proceso se controvierta sobre el mismo bien jurídico disputado en proceso anterior.

La identidad de la causa es el fundamento inmediato del derecho que ejerce y en la cual se enmarca la pretensión. En fallo que se comenta, la Corte anota que cuando el derecho alude a la identidad de la causa, está afirmando que “la demanda del nuevo litigio exterioriza como fundamento de la pretensión la misma razón de hecho que se alegó en el proceso anterior. Empero, conviene aclarar, que no se desnaturaliza el factor *aedem causa pretendi* por el simple hecho de que se introduzcan variaciones accidentales, ni porque se anuncia fundamentos de derechos”.

De igual forma, ha sostenido la HCSJ que la excepción de pleito pendiente requiere que la acción (pretensión) debatida en las dos causas sea la misma, esto es, que el fallo de uno de los juicios produzca la excepción de cosa juzgada en el otro porque se trata de idéntica controversia entre las mismas partes, la excepción de Litis-pendencia solo tiene lugar cuando la primera demanda comprende la segunda (G.J. Nos. 1957/58. 708).

En relación con la identidad de las partes debe anotarse que fuera de la identidad personal ante los mismos sujetos activos y pasivos de ambos procesos, el artículo 332 del CGP, establece una identidad jurídica de partes, en la forma y términos previstos en el inciso segundo de esta disposición.

Descendiendo a los autos y bajo las anteriores premisas, no existe identidad de causa, ya que son diferentes las pretensiones, de un proceso y de otros, razón por la cual no podemos decir que se trata de un mismo conflicto, como lo señala la corte y de contera, que los fallos que se produzcan sean claramente contradictorios. Recuérdese que con el proceso de restitución de inmueble arrendado se busca dar por terminado el contrato de arrendamiento y la restitución del bien al arrendador. Por su parte, la acción resolutoria de contrato busca dejar sin efecto la convención; por lo general tiene efectos retroactivos y por supuesto cesa todo efecto futuro por cuanto el contrato se deshace. La entrega del bien no es de la esencia de esta clase de acciones, sino que se puede presentar como consecuencia de las restituciones mutuas a que tienen derecho los contratantes, en tanto lo fundamental es aniquilar el objeto principal de la promesa, esto es, la obligación de suscribir el contrato propuesto. Por ende, no existe identidad de objeto o de pretensiones, pues las acciones difieren ostensiblemente en los efectos que irradia la sentencia de fondo que en cada uno de ellos eventualmente se profiera.

En el contrato de arrendamiento se pactó la opción de compra, lo que llevó a suscribir un contrato de promesa de venta; cada contrato es independiente, como es independiente el proceso que se puede adelantar en caso de incumplimiento de las obligaciones que cada uno genere a las partes; de esta manera, las acciones judiciales se basan en diferentes hechos, no dando lugar a la similitud fáctica invocada.

En los diferentes tipos de contratos que la ley consagra como en los diferentes procesos se pueden presentar identidad de partes, pero ello no es suficiente para que se configure la excepción de pleito pendiente.

Del anterior análisis, es claro que no existe pleito pendiente entre las partes dado que no se acreditó la existencia de los presupuestos para su configuración y por tanto la excepción propuesta tampoco está llamada a prosperar.

De esta forma, se tiene que ninguna de las defensas previas planteadas por el extremo demandado tiene vocación de prosperidad.

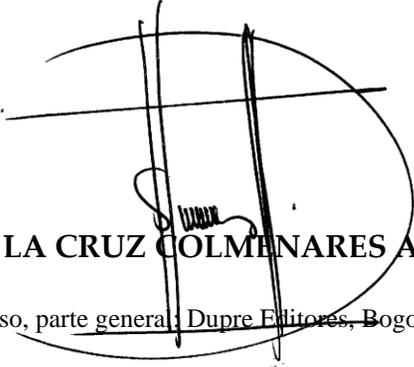
En mérito de lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones previas de **HABER-SELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE y EXISTENCIA DE PLEITO PENDIENTE.**

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandada en costas. Por Secretaría Líquidense de conformidad con lo establecido en el Art. 366 del CGP, señalándose como agencias en derecho la suma equivalente a \$ 500.000.00

NOTIFÍQUESE,

El Juez,


JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

ⁱ López B, Hernán F. Código general del proceso, parte general. Dupre Editores, Bogotá 2019, p. 974

Firmado Por:
Jose De La Cruz Colmenares Amador
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **de14b34d5ff7ab84487796b4df6d0d20145c2a0c57be10489568e39a478ad9ea**

Documento generado en 14/03/2023 07:45:51 PM

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



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa (Cundinamarca), catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMEBLE ARRENDADO
Demandantes:	OLGA DEL SOCORRO VELASQUEZ BOLIVAR
Demandados:	NANCY EDITH NIÑO PAVA
Radicación	253864003001 2022-00286 00
Decisión	Ordena obedecer y cumplir.

En cumplimiento de la decisión adoptada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca, en fallo de tutela de segunda instancia fechado el nueve (9) de marzo de dos mil veintitrés (2023), el Juzgado **RESUELVE:**

1º. Declarar sin valor ni efectos la actuación adelantada por este Despacho al interior del asunto de la referencia, desde la providencia del dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022), inclusive.

2º. En consecuencia, tener por contestada la demanda por parte de la señora **NANCY EDITH NIÑO PAVA**, representada por el abogado **JORGE ANDRÉS PRADA ROMERO**.

3º. Surtido el traslado de las excepciones tanto previas como de mérito y recorridos por la actora, en auto separado se proveerá sobre las primeras.

4º. Dada la circunstancia anotada, ofíciase a la Inspección Municipal de Policía de esta ciudad, solicitando abstenerse de diligenciar la comisión conferida en el Despacho comisorio No. 002 del 31 de enero avante y su devolución inmediata a esta dependencia. Ofíciase demandado la inmediata devolución.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:
Jose De La Cruz Colmenares Amador
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **1df4239bc5e4b950ce35eaceb4dd5270d124ae52908073133559699df4daf313**

Documento generado en 14/03/2023 07:45:49 PM

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



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA**

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa, quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	DIVISORIO
Demandante	JESÚS ANDERSON MORALES JIMENEZ y otros
Demandado	ELÍAS GALINDO GARCIA
Radicación	252864003001 2022-00287 -00
Decisión	Decreta Venta

Habiendo transcurrido el término otorgado en providencia anterior, de fecha 14 de Febrero de 2023 (*anexo 17*), el cual corrió traslado del informe rendido por la Oficina de Planeación Municipal, en aplicación del artículo 407 del C.G.P., procede el despacho a resolver sobre la procedencia de la división material del inmueble, solicitada como pretensión de la demanda.

1. ANTECEDENTES:

El presente proceso, promovido por JESÚS ANDERSON MORALES JIMENEZ, MARÍA HERMINDA WILCHEZ ORJUELA, ALFREDO WILCHES ORJUELA, MIGUEL ANTONIO WILCHES ORJUELA y MARIA DEL CARMEN GAONA PARRA, tiene por objeto obtener la división material del predio denominado “**HONDURAS**”, ubicado en el municipio de La Mesa, identificado con la cédula catastral 00-01-001-0166-000 y Número único Nacional 00-01-00-00-00001-0166-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 166-25324, de la ORIP de La Mesa Cundinamarca. La acción fue dirigida contra el comunero ELIAS GALINDO GARCIA.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Por Auto del 11 de Agosto de 2022 fue admitida la demanda, decretando la respectiva inscripción en el folio de matrícula del fundo y ordenando oficiar a Planeación Municipal para obtener información respecto del marco legal de la división solicitada según el PBOT municipal.

El día 30 de Septiembre de 2022, el demandado, mediante apoderado judicial presentó contestación de la demanda pronunciándose sobre los hechos y manifestó acogerse a las pretensiones, razón por la cual se tuvo notificado por conducta concluyente conforme al Art. 301 del CGP.

El informe presentado por la Oficina de Planeación Municipal (*anexo 14*), que fue puesto en conocimiento de las partes, brevemente señala que la Unidad Agrícola Familiar (UAF) para la zona relativamente homogénea No. 6, de la cual

hace parte el municipio de La Mesa, corresponde de 5 a 10 hectáreas; que el uso de suelo corresponde a DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO y que es viable la división siempre y cuando se cumpla con lo requerido en el Art. 45 de la ley 160 de 1994.

Surtido el correspondiente traslado del informe rendido por planeación, no se presentaron reparos sobre la viabilidad de la división.

Cumplidas las etapas respectivas, practicadas y valoradas las pruebas decretadas, se encuentra el presente asunto a fin de tomar una decisión de fondo respecto a la procedencia de la división material del predio como mecanismo para superar la indivisión de los comuneros, y a ello procede a continuación, teniendo presentes las siguientes.

3. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar, que respecto de los presupuestos procesales no hay reparo alguno por hacer, pues ellos desde un principio se han cumplido a cabalidad; tampoco se refleja de la actuación surtida vicio alguno que genere su nulidad.

A través de la acción ejercida se pretende que se decrete la división material del predio rural denominado "HONDURAS", ubicado en zona rural del municipio de La Mesa, identificado con la ficha catastral 00-01-001-0166-000 y matrícula inmobiliaria 166-25324 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca.

Como se puede identificar, la presente acción tiene su soporte en el Art. 1374, incisos 1º y 2º, del C. Civil, el cual señala: *"Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario"*. Así mismo, corresponde señalar que el proceso divisorio previsto en los artículos 406 a 418 del Código General del Proceso, no tiene otra finalidad más que finiquitar la comunidad, bien sea mediante la división material del bien, si fuere jurídica y físicamente posible, o a través de la venta del bien para distribuir su producto entre los copropietarios, en proporción de sus derechos.

Conforme con lo anterior, en el caso de autos, a la demanda se acompañó prueba de la existencia de la comunidad entre demandantes y demandados en relación con el inmueble cuya división se deprecia.

El inmueble fue adquirido inicialmente por los señores ALFREDO WILCHEZ ORJUELA, MIGUEL ANTONIO WILCHEZ ORJUELA, MARÍ HERMINDA WILCHEZ ORJUELA Y LILIA MARIA WILCHEZ ORJUELA por adjudicación en el juicio de sucesión de los señores AURELIA ORJUELA DE WILCHES Y MIGUEL WILCHES CEPEDA, según sentencia Judicial de fecha 26 de Septiembre de 2017, del Juzgado Civil municipal de La Mesa, posteriormente los señores ELIAS GALINDO GARCIA Y JESÚS ANDERSON ORALES JIMENEZ efectuaron la sucesión de la señora LIA MARIA WILCHEZ ORJUELA, según sentencia judicial de fecha de cuatro (04) de diciembre de 2019 del Juzgado Civil

Municipal de La Mesa. El señor ELIAS GALINDO GARCIA efectuó venta de un derecho de cuota equivalente al 8.5% a la señora MARÍA DEL CARMEN GAONA PARRA, según Escritura Pública No. 104 de fecha once (11) de Febrero de 2022 de la notaria única del círculo de Anapoima.

Se expresa en la demanda que el bien del cual se pretende hacer la división material será destinado por cada uno de los comuneros para vivienda campesina.

Con la demanda se aportó la experticia elaborada por el perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), quien expuso que es viable la división material por su ubicación, topografía y características del mismo; la estructura permite dividirlo sin causar detrimento en el patrimonio económico de ninguna de los comuneros de acuerdo con el derecho de cuota que cada una posee sobre el inmueble objeto de división material, sin admitir ventaja para cada uno de ellos, y que los predios serán destinados a construcción de vivienda.

El perito avalador presentó la siguiente propuesta de división:

HIJUELA	PREDIO	COMUNERO	PORCENTAJE	AREA
1	Lote Número Uno (1)	MARÍA HERMINDA WILCHEZ OJEDA	25%	11.790 MTS2
2	Lote Número Dos (2)	MARIA DEL CARMEN GAONA PARRA	8.25 %	2.814 MTS2
3	Lote Número Tres (3)	ELIAS GALINDO GARCIA	8.5 %	6.240 MTS2
4	Lote Número Cuatro (04)	JESÚS ANDERSON MORALES JIMENEZ	8% %	2.814 MTS2
5	Lote Número Cinco (5)	MIGUEL ANTONIO WILCHEZ ORJUELA	25%	13.123 MTS2
6	Lote Número Seis (6)	ALFREDO WILCHEZ ORJUELA	25%	15.033 MTS2

La naturaleza del proceso divisorio, específicamente el que persigue la división material, no necesariamente es producto de un conflicto entre las partes, comuneros, nótese que en el presente caso, el único demandado se acoge a las pretensiones, pero la labor del Juez, en este tipo de procesos no puede limitarse a la voluntad manifestada de las partes, sino que debe procurar que la decisión que se tome se encuentre enmarcada dentro del ordenamiento Jurídico, revisado en de manera integral donde confluyen intereses de particulares *-extremos procesales-* e intereses generales promovidos por el Estado a través de normatividad agraria, urbanística, administrativa, incluidas normas de rango constitucional.

La propiedad cumple una función social, como lo establece el artículo 58 de la Constitución Política, pero siempre el interés general debe prevalecer sobre el particular, según lo contemplado en el artículo primero de la Carta Magna, por ello la limitación o restricción que da el legislador del área mínima para los predios rurales solo busca el beneficio del interés común, la explotación de la tierra que beneficie a la comunidad de manera general y no a un individuo en particular.

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.

Estas reglas claramente indican que el ordenamiento territorial está limitando los usos y las áreas en torno a una serie de elementos como son la disponibilidad de servicios públicos, tanto domiciliarios como de equipamientos (salud, educación, transporte), que en ciertas zonas impiden la proliferación de unidades inferiores a la UAF, las cuales impactan en la disponibilidad de recursos como el hídrico, la diversidad de fauna y flora, e impactan negativamente el paisaje, entre otros aspectos propios de la planeación territorial, los cuales pretenden ser omitidos en algunos casos, mediante la intervención judicial.

La Corte Constitucional 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. Igualmente, la 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.

El anterior recuento de normatividad y doctrina hace necesario que el operador Judicial antes de tomar una decisión evalúe aspectos como la tradición del inmueble, el número de lotes en que se pretende dividir, el área que le corresponderá a cada uno, el uso de suelo, la configuración de las excepciones de que trata el Art. 45 de la ley 160 de 1994.

Descendiendo al caso concreto se tiene que la tradición del inmueble se remota a trabajos partitivos dentro de proceso de sucesión tramitados bajo los radicados 2019-00364 y 2019-00327, que fueron de conocimiento del Juzgado Civil Municipal de La Mesa; posteriormente, se vendieron derechos de cuota y se desistió de proceso divisorio radicado bajo el serial 2020-00185; en la propuesta de subdivisión se pretende la fragmentación en 6 lotes, donde el área de dos de ellos se encuentra por debajo de UAF aprobada para la zona; respecto al uso de suelo la Oficina de Planeación indicó que se trata de Distrito de Manejo Integrado, entendiendo que este concepto hace referencia a una zona de protección productora del recurso hídrico, que incide directamente sobre el desarrollo municipal y

regional, que concretamente para el municipio de La Mesa se refiere al Distrito de Manejo Integrado cerro Manjuí y salto del Tequendama.

Para justificar la división la demanda se funda en las excepciones de los literales a) y b) del artículo 45 de la ley 160 de 1994, toda vez que se le está dando una destinación distinta a la explotación agrícola, como es la vivienda campesina para sus propietarios. No obstante, a pesar de que exista el visto bueno de planeación para una eventual división, lo cierto es que **ninguno de los instrumentos públicos acompañados registra esa finalidad**, pues la sola manifestación de los demandantes en ese sentido no es suficiente para la inaplicabilidad de una norma que tiene respaldo constitucional, cuando la Corte en sentencia C-006 de 2002, al analizar la norma determinó:

“El contenido de la Ley 160 de 1994 está orientado a dinamizar el mercado de tierras, (...).

*En la ley 160 de 1994 **también se adoptan medidas enderezadas 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 1° 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”*

(...)

1. Las unidades agrícolas familiares y la función social de la propiedad rural. Razonabilidad de las excepciones a su fraccionamiento

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”.

(...)

También se faculta al Incora [hoy Agencia Nacional de Tierras] 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.

Ahora bien, en observancia de los citados preceptos constitucionales el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 prohíbe las parcelaciones de tierra menores a la extensión de las unidades agrícolas familiares, prohibición legal que ya estaba consagrada en el artículo 87 de la derogada Ley 135 de 1961 y cuya infracción acarrea como sanción la nulidad absoluta de los actos o contratos correspondientes.

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.

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. 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."

Así las cosas, en cumplimiento de las normas de ordenamiento territorial y valoradas las pruebas que se aportaron en el expediente, este despacho considera que el mecanismo a emplear para superar la indivisión existente es LA VENTA en pública subasta del predio objeto de la presente acción, y en consecuencia se negará la DIVISIÓN MATERIAL, conforme lo predica el artículo 401 del CGP, por lo que el despacho **se aparta de las conclusiones del dictamen pericial**, por contravenir el Plan de Ordenamiento Territorial de La Mesa Cundinamarca, en cuanto a la omisión del cumplimiento del área mínima permitida para la conformación de los lotes perseguidos por quienes fungieron en los extremos procesales.

De llegar alguno o algunos de los comuneros a hacer uso del derecho de compra del bien materia del presente asunto, deberán estarse a lo que dispone el art. 414 del C. G. del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado civil municipal de La Mesa Cundinamarca,

RESUELVE:

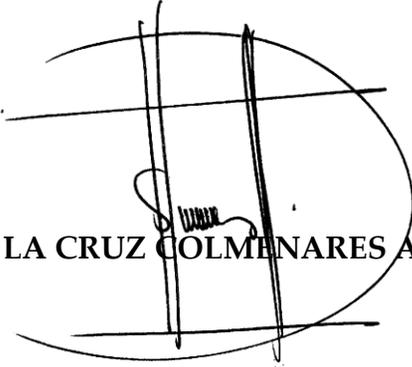
Primero: DECLARAR la IMPROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN MATERIAL PRE-TENDIDA por la parte actora, por las razones expuestas en la parte considerativa, y en su lugar, DECRETAR la VENTA en pública subasta del bien denominado "HONDURAS", ubicado en el municipio de La Mesa, con la cédula catastral 00-01-001-0166-000 y Número único Nacional 00-01-00-00-00-0001-0166-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 166-25324, de la ORIP de La ORIP de La Mesa, por las razones expuestas en la parte considerativa.

Segundo: ACOGER como precio, para efectos de la venta, el avalúo realizado por el señor Perito y presentado con la demanda.

Tercero: Decretar el secuestro del referido inmueble, tarea para cuyo efecto se comisiona, con amplias facultades, a la Inspección Municipal de Policía de la localidad, a quien se ordena librar despacho con insertos.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,



JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **169d43d1101f5e6bcd0270e92c48817b41b157c3280e7c8a9ea01a56347b83e6**

Documento generado en 15/03/2023 02:02:14 PM

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

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



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA**

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa, quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	DIVISORIO
Demandante	LUIS HERNANDO ROJAS ROJAS
Demandado	LUIS ALBERTO SUÁREZ ROJAS
Radicación	252864003001 2022-00339 -00
Decisión	Decreta Venta

Habiendo transcurrido el término otorgado en providencia anterior, la cual corrió traslado del informe rendido por la Oficina de Planeación Municipal, en aplicación del artículo 407 del C.G.P. procede el despacho a resolver sobre la procedencia de la división material del inmueble, que constituye la pretensión de la demanda.

1. ANTECEDENTES:

El presente proceso, promovido por LUIS HERNANDO ROJAS ROJAS y RICARDO RODRÍGUEZ ROJAS, tiene por objeto obtener la división material del predio denominado “EL PORVENIR”, ubicado en la vereda El Palmar del municipio de La Mesa, identificado con la cédula catastral 00-02-00-00-0006-0210-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 166-24984 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca. La acción fue dirigida contra el comunero LUIS ALBERTO SUÁREZ ROJAS.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Por Auto del 29 de Septiembre de 2022 fue admitida la demanda, ordenando la respectiva inscripción en el folio de matrícula del fundo y oficiar a Planeación Municipal para obtener información respecto del marco legal de la división solicitada según el PBOT municipal.

El demandado se tuvo notificado por conducta concluyente conforme al Art. 301 del CGP.

El informe presentado por la Oficina de Planeación Municipal (*anexo 15*), que fue puesto en conocimiento de las partes, brevemente señala que la Unidad Agrícola Familiar (UAF) para la zona relativamente homogénea No. 6, de la cual hace parte el municipio de La Mesa, corresponde de 5 a 10 hectáreas; indicó que el uso del suelo es agropecuario tradicional y distrito de manejo integrado; que la división es viable siempre y cuando se cumpla con lo requerido en el Art. 45 de la Ley 160 de 1994.

Surtido el correspondiente traslado del informe rendido por planeación, no se presentaron reparos sobre la viabilidad de la división.

Cumplidas las etapas respectivas, practicadas y valoradas las pruebas decretadas, se encuentra el presente asunto a fin de tomar una decisión de fondo respecto a la procedencia de la división material del predio como mecanismo para superar la indivisión de los comuneros, y a ello procede a continuación, teniendo presentes las siguientes.

3. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que respecto de los presupuestos procesales no hay reparo alguno por hacer, pues ellos desde un principio se han cumplido a cabalidad; tampoco se refleja de la actuación surtida vicio alguno que genere su nulidad.

A través de la acción ejercida se pretende que se decrete la división material del predio rural denominado “EL PORVENIR”, ubicado en la vereda El Palmar, zona rural del municipio de La Mesa, identificado con la cédula catastral 00-02-00-00-0006-0210-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 166-24984 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca. La acción fue dirigida contra el comunero LUIS ALBERTO SUÁREZ ROJAS.

Como se puede identificar, la presente acción tiene su soporte en el Art. 1374, incisos 1º y 2º, del C. Civil, el cual señala: *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”*. Así mismo, corresponde señalar que el proceso divisorio previsto en los artículos 406 a 418 del Código General del Proceso, no tiene otra finalidad más que finiquitar la comunidad, bien sea mediante la división material del bien, si fuere jurídica y físicamente posible, o a través de la venta del bien para distribuir su producto entre los copropietarios, en proporción de sus derechos.

Conforme con lo anterior, en el caso de autos, a la demanda se acompañó prueba de la existencia de la comunidad entre demandantes y demandados en relación con el inmueble cuya división se deprecia.

Según manifestación del demandante, el inmueble objeto de este proceso fue adquirido inicialmente por el señor LUIS ALBERTO SUÁREZ ROJAS, por compraventa efectuada a RESERVA NATURAL EL PALMAR LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, mediante Escritura Pública Número 2299, de fecha 20 de Octubre de 2018, de la Notaria única del Círculo de La Mesa, Cundinamarca; posteriormente, el mismo efectúo la venta de un derecho de cuota equivalente al 10% a los señores LUIS HERNANDO ROJAS ROJAS y RICARDO RODRÍGUEZ ROJAS, según escritura pública Número 271 de fecha quince de Marzo de 2022, de la Notaria única del Círculo de Anapoima, Cundinamarca, quedando el mencionado vendedor con un porcentaje del 90%.

Manifiesta el demandante que el bien del cual se pretende hacer la división material será destinado por cada uno de los comuneros para vivienda familiar.

Con la demanda se aportó la experticia elaborada por el perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), quien expuso que es viable la división material por su ubicación, topografía y características del mismo; la estructura permite dividirlos sin causar detrimento en el patrimonio económico de ninguno de los comuneros de acuerdo con el derecho de cuota que cada uno posee sobre el inmueble objeto de división material, sin admitir ventaja para cada uno de ellos, y que los predios serán destinados a construcción de vivienda.

El perito avalador presentó la siguiente propuesta de división:

HI-JUE LA	DENOMINACION PREDIO	COMUNERO	PORCENTAJE	AREA TOTAL
1	Lote Número Uno (1)	LUIS HERNANDO ROJAS ROJAS Y RICARDO RODRÍGUEZ ROJAS	10%	3.741,04 MTS2
2	Lote Número Uno (2)	RICARDO RODRÍGUEZ ROJAS LUIS ALBERTO SUÁREZ ROJAS	90%	68.532,96 mts2

La naturaleza del proceso divisorio, específicamente el que persigue la división material, no necesariamente es producto de un conflicto entre las partes, comuneros, nótese que en el presente caso, el único demandado se acoge a las pretensiones, pero la labor del Juez, en este tipo de procesos no puede limitarse a la voluntad manifestada de las partes, sino que debe procurar que la decisión que se tome se encuentre enmarcada dentro del ordenamiento Jurídico, revisado en de manera integral donde confluyen intereses de particulares *-extremos procesales-* e intereses generales promovidos por el Estado a través de normatividad agraria, urbanística, administrativa, incluidas normas de rango constitucional.

La propiedad cumple una función social, como lo establece el artículo 58 de la Constitución Política, pero siempre el interés general debe prevalecer sobre el particular, según lo contemplado en el artículo primero de la Carta Magna, por ello la limitación o restricción que da el legislador del área mínima para los predios rurales solo busca el beneficio del interés común, la explotación de la tierra que beneficie a la comunidad de manera general y no a un individuo en particular.

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.

Estas reglas claramente indican que el ordenamiento territorial está limitando los usos y las áreas en torno a una serie de elementos como son la disponibilidad de servicios públicos, tanto domiciliarios como de equipamientos (salud, educación, transporte), que en ciertas zonas impiden la proliferación de unidades inferiores a la UAF, las cuales impactan en la disponibilidad de recursos como el hídrico, la diversidad de fauna y flora, e impactan negativamente el paisaje, entre otros aspectos propios de la planeación territorial, los cuales pretenden ser omitidos en algunos casos, mediante la intervención judicial.

La Corte Constitucional 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. Igualmente, la 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.

El anterior recuento de normatividad y doctrina hace necesario que el operador Judicial antes de tomar una decisión evalúe aspectos como la tradición del inmueble, el número de lotes en que se pretende dividir, el área que le corresponderá a cada uno, el uso de suelo, la configuración de las excepciones de que trata el Art. 45 de la ley 160 de 1994.

Descendiendo al caso concreto se tiene que la tradición del inmueble se remota al año 1988, originando la apertura del Folio de matrícula mobiliaria la compraventa de Unidad Agrícola Familiar, siendo comprador el señor JOSE DEL CARMEN GUERRERO APONTE (*ver anotación No. 1*); a raíz de posteriores ventas y proceso de sucesión, la propiedad quedó en cabeza de la reserva natural el palmar para el año 2018, quien vendió al señor LUIS ALBERTO SUÁREZ ROJAS y este a su vez realizó venta de una cuota parte del 10% a los señores RICARDO RODRÍGUEZ ROJAS Y LUIS HERNANDO ROJAS ROJAS, mediante Escritura otorgada en la notaría de Anapoima, el 15 de Marzo de 2022.

En la propuesta de subdivisión se pretende fragmentar en 2 lotes, donde el área de uno de ellos se encuentra por debajo de UAF aprobada para la zona; respecto al uso de suelo la Oficina de Planeación indicó que se trata de Agropecuario Tradicional; nótese que en el apartado 1.4.2.4 del Plan de Ordenamiento Territorial de La Mesa contempla la dimensión económica señalando que el desarrollo económico del municipio se basa principalmente en los sectores agropecuarios, donde el área rural del municipio abarca 14.430 hectáreas, siendo la principal actividad económica la agricultura con un porcentaje del 77%, siendo el café el

principal producto de importancia en el área, seguido por la ganadería de doble propósito. Con esto se resalta la importancia que se le debe dar al suelo rural dentro de esta municipalidad, y por ello resulta importante al momento de estudiar la prosperidad de las pretensiones verificar si se configura alguna de las excepciones que permita la división por debajo del área permitida,

Para justificar la división la demanda se funda en las excepciones de los literales a) y b) del artículo 45 de la ley 160 de 1994, toda vez que se le está dando una destinación distinta a la explotación agrícola, como es la vivienda campesina para sus propietarios. No obstante, a pesar de que exista el visto bueno de planeación para una eventual división, lo cierto es que **ninguno de los instrumentos públicos acompañados registra esa finalidad**, pues la sola manifestación de los demandantes en ese sentido no es suficiente para la inaplicabilidad de una norma que tiene respaldo constitucional, cuando la Corte en sentencia C-006 de 2002, al analizar la norma determinó:

“El contenido de la Ley 160 de 1994 está orientado a dinamizar el mercado de tierras, (...).

*En la ley 160 de 1994 **también se adoptan medidas enderezadas 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 1° 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”*

(...)

1. Las unidades agrícolas familiares y la función social de la propiedad rural. Razonabilidad de las excepciones a su fraccionamiento

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”.

(...)

También se faculta al Incora [hoy Agencia Nacional de Tierras] 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.

Ahora bien, en observancia de los citados preceptos constitucionales el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 prohíbe las parcelaciones de tierra menores a la extensión de las unidades agrícolas familiares, prohibición legal que ya estaba consagrada en el artículo 87 de la derogada Ley 135 de 1961 y cuya infracción acarrea como sanción la nulidad absoluta de los actos o contratos correspondientes.

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.

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. 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."

Así las cosas, en cumplimiento de las normas de ordenamiento territorial y valoradas las pruebas que se aportaron en el expediente, este despacho considera que el mecanismo a emplear para superar la indivisión existente es LA VENTA en pública subasta del predio objeto de la presente acción, y en consecuencia se negará la DIVISIÓN MATERIAL, conforme lo predica el artículo 401

del CGP, por lo que el despacho **se aparta de las conclusiones del dictamen pericial**, por contravenir el Plan de Ordenamiento Territorial de La Mesa Cundinamarca, en cuanto a la omisión del cumplimiento del área mínima permitida para la conformación de los lotes perseguidos por quienes fungieron en los extremos procesales.

De llegar alguno o algunos de los comuneros a hacer uso del derecho de compra del bien materia del presente asunto, deberán estarse a lo que dispone el art. 414 del C. G. del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado civil municipal de La Mesa Cundinamarca,

RESUELVE:

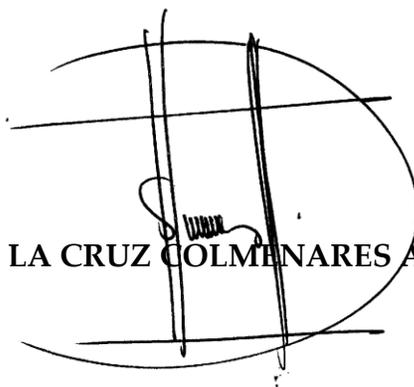
Primero: DECLARAR la IMPROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN MATERIAL PRETENDIDA por la parte actora, por las razones expuestas en la parte considerativa, y en su lugar, DECRETAR la VENTA en pública subasta del bien denominado "EL PORVENIR", ubicado en la vereda de El palmar, identificado con cédula catastral 00-02-00-00-0006-0210-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 166-24984 de la ORIP de La Mesa

Segundo: ACOGER como precio, para efectos de la venta, el avalúo realizado por el señor Perito y presentado con la demanda.

Tercero: Decretar el secuestro del referido inmueble, tarea para cuyo efecto se comisiona, con amplias facultades, a la Inspección Municipal de Policía de la localidad, a quien se ordena librar despacho con insertos.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR', is written over a circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and lines.

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **7c829839c2ef0af476929a2205bbf4f1d8a8c7d1bba4f4055759a5da1b79b1ec**

Documento generado en 15/03/2023 02:02:17 PM

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



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA**

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa, quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	DIVISORIO
Demandante	JOSÉ DEL CARMEN RODRÍGUEZ
Demandado	JAVIER MENESES
Radicación	252864003001 2022-00340 -00
Decisión	Decreta Venta

Habiendo transcurrido el término otorgado en providencia anterior, la cual corrió traslado del informe rendido por la Oficina de Planeación Municipal, en aplicación del artículo 407 del C.G.P. procede el despacho a resolver sobre la procedencia de la división material del inmueble, solicitada como pretensión de la demanda.

1. ANTECEDENTES:

El presente proceso, promovido por JOSÉ DEL CARMEN RODRÍGUEZ, tiene por objeto obtener la división material del predio denominado “**SANTA ROSA**”, ubicado en el municipio de La Mesa, identificado con la cédula catastral 25-386-00-02-00-00-00-07-0050-00-00-000 y matrícula inmobiliaria 166-24667 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca. La acción fue dirigida contra el comunero JAVIER MENESES.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Por Auto del 14 de Setiembre de 2022 fue admitida la demanda, ordenando la respectiva inscripción en el folio de matrícula del fundo y oficiar a Planeación Municipal para obtener información respecto del marco legal de la división solicitada según el PBOT municipal.

El demandado, mediante apoderado judicial presentó contestación de la demanda pronunciándose sobre los hechos y manifestó acogerse a las pretensiones, razón por la cual se tuvo notificado por conducta concluyente conforme al Art. 301 del CGP.

El informe presentado por la Oficina de Planeación Municipal (*anexo 14*), que fue puesto en conocimiento de las partes, brevemente señala que la Unidad Agrícola Familiar (UAF) para la zona relativamente homogénea No. 6, de la cual hace parte el municipio de La Mesa, corresponde de 5 a 10 hectáreas, que el uso

de suelo se encuentra SUBURBANO y que es viable la división siempre y cuando se cumpla con lo requerido en el Art. 45 de la ley 160 de 1994.

Surtido el correspondiente traslado del informe rendido por planeación, no se presentaron reparos sobre la viabilidad de la división.

Cumplidas las etapas respectivas, practicadas y valoradas las pruebas decretadas, se encuentra el presente asunto a fin de tomar una decisión de fondo respecto a la procedencia de la división material del predio como mecanismo para superar la indivisión de los comuneros, y a ello procede a continuación, teniendo presentes las siguientes.

3. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que respecto de los presupuestos procesales no hay reparo alguno por hacer, pues ellos desde un principio se han cumplido a cabalidad; tampoco se refleja de la actuación surtida vicio alguno que genere su nulidad.

A través de la acción ejercida se pretende que se decrete la división material del predio rural denominado “**SANTA ROSA**”, ubicado en la vereda San Pedro, zona rural del municipio de La Mesa, identificado con la ficha catastral 25-386-00-02-00-00-00-07-0050-00-00-00-000 y matrícula inmobiliaria 166-24667 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca. La acción fue dirigida contra el comunero JAVIER MENESES.

Como se puede identificar, la presente acción tiene su soporte en el Art. 1374, incisos 1º y 2º, del C. Civil, el cual señala: *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”*. Así mismo, corresponde señalar que el proceso divisorio previsto en los artículos 406 a 418 del Código General del Proceso, no tiene otra finalidad más que finiquitar la comunidad, bien sea mediante la división material del bien, si fuere jurídica y físicamente posible, o a través de la venta del bien para distribuir su producto entre los copropietarios, en proporción de sus derechos.

Conforme con lo anterior, en el caso de autos, a la demanda se acompañó prueba de la existencia de la comunidad entre demandantes y demandados en relación con el inmueble cuya división se deprecia.

El inmueble fue adquirido inicialmente por los señores DAVID ALEJANDRO MENESES ÁVILA Y JAVIER MENESES ÁVILA, en adjudicación en juicio de sucesión de la causante SOFIA ISABEL ÁVILA RODRÍGUEZ, según sentencia judicial de fecha seis (06) de Marzo de 2018, proferida por el Juzgado Civil Municipal de La Mesa; posteriormente, el señor JAVIER MENESES ÁVILA efectuó venta de derecho de cuota equivalente al 50% al señor JAVIER MENESES, según escritura pública No. 599 del 01 de Julio de 2020 de la Notaría única del círculo de La Mesa; por último, el señor DAVID ALEJANDRO MENESES ÁVILA efectuó la venta de su derecho de cuota equivalente al 50% al señor JOSE DEL CARMEN

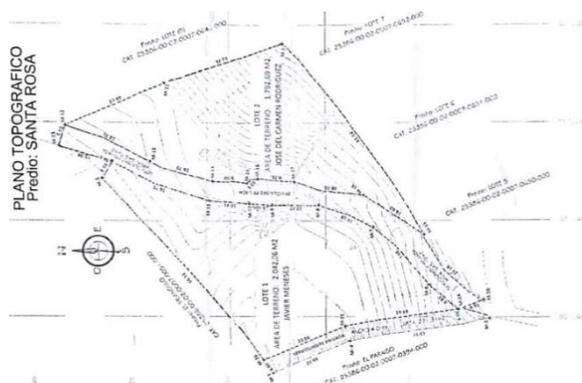
RODRÍGUEZ, según escritura pública No. 342 de fecha 24 de Marzo de 2022, de la notaría única de Anapoima.

Manifiesta el demandante que el bien del cual se pretende hacer la división material será destinado por cada uno de los comuneros para vivienda familiar.

Con la demanda se aportó la experticia elaborada por el perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), quien expuso que es viable la división material por su ubicación, topografía, características del mismo, la estructura permite dividirlos sin causar detrimento en el patrimonio económico de ninguna de las comuneras de acuerdo con el derecho de cuota que cada una posee sobre el inmueble objeto de división material, sin admitir ventaja para cada una de ellas y que los predios serán destinados a construcción de vivienda.

El perito evaluador presentó la siguiente propuesta de división:

HI-JUE-LA	DENO-MINA-CION PREDIO	COMUNERO	POR-CEN-TAJE	AREA	SERVI-DUMBRE	AREA TO-TAL
1	Lote Número Uno (1)	JAVIER MENESES	50%	2042.06 MTS2	666,94 MTS2	2.709 MTS2
2	Santa Rosa	JOSÉ DEL CARMEN RODRÍGUEZ	50%	1.72,69 MTS2	916,31	2.709 MTS22



La naturaleza del proceso divisorio, específicamente el que persigue la división material, no necesariamente es producto de un conflicto entre las partes, comuneros, nótese que en el presente caso, el único demandado se acoge a las pretensiones, pero la labor del Juez, en este tipo de procesos no puede limitarse a la voluntad manifestada de las partes, sino que debe procurar que la decisión que se tome se encuentre enmarcada dentro del ordenamiento Jurídico, revisado en de manera integral donde confluyen intereses de particulares -*extremos procesales*- e intereses generales promovidos por el Estado a través de normatividad agraria, urbanística, administrativa, incluidas normas de rango constitucional.

La propiedad cumple una función social, como lo establece el artículo 58 de la Constitución Política, pero siempre el interés general debe prevalecer sobre

el particular, según lo contemplado en el artículo primero de la Carta Magna, por ello la limitación o restricción que da el legislador del área mínima para los predios rurales solo busca el beneficio del interés común, la explotación de la tierra que beneficie a la comunidad de manera general y no a un individuo en particular.

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.

Estas reglas claramente indican que el ordenamiento territorial está limitando los usos y las áreas en torno a una serie de elementos como son la disponibilidad de servicios públicos, tanto domiciliarios como de equipamientos (salud, educación, transporte), que en ciertas zonas impiden la proliferación de unidades inferiores a la UAF, las cuales impactan en la disponibilidad de recursos como el hídrico, la diversidad de fauna y flora, e impactan negativamente el paisaje, entre otros aspectos propios de la planeación territorial, los cuales pretenden ser omitidos en algunos casos, mediante la intervención judicial.

La Corte Constitucional 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. Igualmente, la 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.

El anterior recuento de normatividad y doctrina hace necesario que el operador Judicial antes de tomar una decisión evalúe aspectos como la tradición del inmueble, el número de lotes en que se pretende dividir, el área que le corresponderá a cada uno, el uso de suelo, la configuración de las excepciones de que trata el Art. 45 de la ley 160 de 1994.

Descendiendo al caso concreto se tiene que la tradición del inmueble se remota a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria por División material en el año 1988, luego, dentro de proceso de sucesión en el año 2018, se adjudicó en común proindiviso en porcentaje de 50% a los señores DAVID ALEJANDRO Y

JAVIER MENESES ÁVILA quienes vendieron ese derecho a los hoy comuneros, relacionados en la referencia de este asunto; por ello, la propuesta de subdivisión incluye dos lotes, cada uno con área equivalente a 2.709 mts², encontrándose separados uno del otro por una franja de terreno que se ha denominado servidumbre.

El área de los lotes resultantes se encuentra por debajo de UAF aprobada para la zona; respecto al uso de suelo la Oficina de Planeación indicó que se trata de Distrito de Manejo Integrado, entiéndase que este concepto hace referencia a una zona de protección productora del recurso hídrico, que incide directamente sobre el desarrollo municipal y regional, que concretamente para el municipio de La Mesa se refiere al Distrito de Manejo Integrado cerró Manjuí y salto del Tequendama.

Para justificar la división la demanda se funda en las excepciones de los literales a) y b) del artículo 45 de la ley 160 de 1994, toda vez que se le está dando una destinación distinta a la explotación agrícola, como es la vivienda campesina para sus propietarios. No obstante, a pesar de que exista el visto bueno de planeación para una eventual división, lo cierto es que **ninguno de los instrumentos públicos acompañados registra esa finalidad**, pues la sola manifestación de los demandantes en ese sentido no es suficiente para la inaplicabilidad de una norma que tiene respaldo constitucional, cuando la Corte en sentencia C-006 de 2002, al analizar la norma determinó:

“El contenido de la Ley 160 de 1994 está orientado a dinamizar el mercado de tierras, (...).

En la ley 160 de 1994 también se adoptan medidas enderezadas 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 1° 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” (...)

1. Las unidades agrícolas familiares y la función social de la propiedad rural. Razonabilidad de las excepciones a su fraccionamiento

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”.

(...)

También se faculta al Incora [hoy Agencia Nacional de Tierras] 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.

Ahora bien, en observancia de los citados preceptos constitucionales el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 prohíbe las parcelaciones de tierra menores a la extensión de las unidades agrícolas familiares, prohibición legal que ya estaba consagrada en el artículo 87 de la derogada Ley 135 de 1961 y cuya infracción acarrea como sanción la nulidad absoluta de los actos o contratos correspondientes.

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.

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. 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."

Así las cosas, en cumplimiento de las normas de ordenamiento territorial y valoradas las pruebas que se aportaron en el expediente, este despacho considera que el mecanismo a emplear para superar la indivisión existente es LA VENTA en pública subasta del predio objeto de la presente acción, y en consecuencia se negará la DIVISIÓN MATERIAL, conforme lo predica el artículo 401 del CGP, por lo que el despacho **se aparta de las conclusiones del dictamen pericial**, por contravenir el Plan de Ordenamiento Territorial de La Mesa Cundinamarca, en cuanto a la omisión del cumplimiento del área mínima permitida para la conformación de los lotes perseguidos por quienes fungieron en los extremos procesales.

De llegar alguno o algunos de los comuneros a hacer uso del derecho de compra del bien materia del presente asunto, deberán estarse a lo que dispone el art. 414 del C. G. del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil Municipal de La Mesa, Cundinamarca,

RESUELVE:

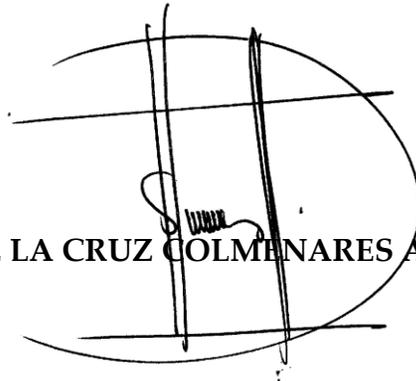
Primero: DECLARAR la IMPROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN MATERIAL PRETENDIDA por la parte actora, por las razones expuestas en la parte considerativa, y en su lugar, DECRETAR la VENTA en pública subasta del bien denominado "SANTA ROSA", ubicado en la vereda San Pedro, identificado con cédula catastral 25-386-00-02-00-00-07-0050-00-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 166-324667 de la ORIP de La Mesa, por las razones expuestas en la parte considerativa.

Segundo: ACOGER como pecio, para efectos de la venta, el avalúo realizado por el señor Perito y presentado con la demanda.

Tercero: Decretar el secuestro del referido inmueble, tarea para cuyo efecto se comisiona, con amplias facultades, a la Inspección Municipal de Policía de la localidad, a quien se ordena librar despacho con insertos.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR', is written over a large, faint circular stamp or watermark.

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **d6dcc4591052cdef5c105f5fa2b356743d7d4a6acb2e4ea0d7f8a29854794f8c**

Documento generado en 15/03/2023 02:02:04 PM

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



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa, quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	DIVISORIO
Demandante	DIANA MARITZA FRANCO VELOZA y otro
Demandado	NIDIA MAYERLY FRANCO
Radicación	252864003001 2022-00375 -00
Decisión	Decreta Venta

Habiendo transcurrido el término otorgado en providencia anterior, la cual corrió traslado del informe rendido por la Oficina de Planeación Municipal, en aplicación del artículo 407 del C.G.P., procede el despacho a resolver sobre la procedencia de la división material del inmueble, solicitada como pretensión de la demanda.

1. ANTECEDENTES:

El presente proceso, promovido por DIANA MARITZA FRANCO VELOZA Y DIEGO ALBERTO FRANCO VELOZA, tiene por objeto obtener la división material del predio denominado “LA ROCHELA”, ubicado en la vereda Trinidad del municipio de La Mesa, identificado con la cédula catastral 00-02-00-00-0002-0222-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria 166-64372 de la ORIP de La Mesa Cundinamarca. La acción fue dirigida contra la comunera NIDIA MAYERLY FRANCO VELOZA.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Por Auto del 13 de Octubre de 2022 fue admitida la demanda, ordenando la respectiva inscripción en el folio de matrícula del fundo y oficiar a Planeación Municipal para obtener información respecto del marco legal de la división solicitada según el PBOT municipal.

La demandada se tuvo notificada por conducta concluyente, conforme al Art. 301 del CGP, según auto de fecha 26 de Enero de 2023 (*anexo 13*).

El informe presentado por la Oficina de Planeación Municipal (*anexo 14*), que fue puesto en conocimiento de las partes, brevemente señala que la Unidad Agrícola Familiar (UAF) para la zona relativamente homogénea No. 6, de la cual hace parte el municipio de La Mesa, corresponde de 5 a 10 hectáreas; indicó que el uso del suelo es agropecuario tradicional, y que la división es viable siempre y cuando se cumpla con lo requerido en el Art. 45 de la Ley 160 de 1994.

Surtido el correspondiente traslado del informe rendido por planeación, no se presentaron reparos sobre la viabilidad de la división.

Cumplidas las etapas respectivas, practicadas y valoradas las pruebas decretadas, se encuentra el presente asunto a fin de tomar una decisión de fondo respecto a la procedencia de la división material del predio como mecanismo para superar la indivisión de los comuneros, y a ello procede a continuación, teniendo presentes las siguientes.

3. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que respecto de los presupuestos procesales no hay reparo alguno por hacer, pues ellos desde un principio se han cumplido cabalmente; tampoco se refleja de la actuación surtida vicio alguno que genere su nulidad.

Como se puede identificar, la presente acción tiene su soporte en el Art. 1374, incisos 1º y 2º, del C. Civil, el cual señala: *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”*. Asimismo, corresponde señalar que el proceso divisorio previsto en los artículos 406 a 418 del Código General del Proceso, no tiene otra finalidad más que finiquitar la comunidad, bien sea mediante la división material del bien, si fuere jurídica y físicamente posible, o a través de la venta del bien para distribuir su producto entre los copropietarios, en proporción de sus derechos.

Conforme con lo anterior, en el caso de autos, a la demanda se acompañó prueba de la existencia de la comunidad entre demandantes y demandados en relación con el inmueble cuya división se deprecia.

Según el demandante, el inmueble objeto de este proceso fue adquirido inicialmente por los señores DIANA MARITZA FRANCO VELOZA, DIEGO ALBERTO FRANCO VELOZA Y NIDIA MAYERLY FRANCO VELOZA, por compraventa efectuada a la señora NUBIA YANETH VELOZA MOLINA según Escritura Pública Número 123, de fecha catorce (14) de Febrero de 2022, de la notaría única del Círculo de Anapoima Cundinamarca; posteriormente, los mismos efectuaron aclaración mediante Escritura Pública Número 1.167 de fecha veinticuatro (24) de Agosto de 2022 de la notaría única del círculo de Anapoima, Cundinamarca.

Manifiestan los demandantes que el bien del cual se pretende hacer la división material será destinado por cada uno de los comuneros para vivienda familiar.

Con la demanda se aportó la experticia elaborada por el perito inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), quien expuso que es viable la división material por su ubicación, topografía, características del mismo, la estructura permite dividirlos sin causar detrimento en el patrimonio económico de ninguna de las comuneras de acuerdo con el derecho de cuota que cada una posee sobre el

inmueble objeto de división material, sin admitir ventaja para cada una de ellas y que los predios serán destinados a construcción de vivienda.

El perito evaluador presentó la siguiente propuesta de división:

HI-JUE LA	DENOMINACION PREDIO	COMUNERO	PORCENTAJE	AREA	SERVIDUMBRE	AREA TOTAL
1	Lote Número Uno (1)	NIDIA MA-YERLY FRANCO VE-LOZA	33.33%	-	-	1.437 MTS2
2	Lote Número Dos (2)	DIEGO AL-BERTO FRANCO VE-LOZA	33.34%	1.558 MTS2	246 MTS2	1.804 MTS2
3	Lote Número Tres (3)	DIANA MA-RITZA FRANCO VE-LOZA	33.33%	-	-	1.303 MTS2

La naturaleza del proceso divisorio, específicamente el que persigue la división material, no necesariamente es producto de un conflicto entre las partes, comuneros, nótese que en el presente caso, el único demandado se acoge a las pretensiones, pero la labor del Juez, en este tipo de procesos no puede limitarse a la voluntad manifestada de las partes, sino que debe procurar que la decisión que se tome se encuentre enmarcada dentro del ordenamiento Jurídico, revisado en de manera integral donde confluyen intereses de particulares *-extremos procesales-* e intereses generales promovidos por el Estado a través de normatividad agraria, urbanística, administrativa, incluidas normas de rango constitucional.

La propiedad cumple una función social, como lo establece el artículo 58 de la Constitución Política, pero siempre el interés general debe prevalecer sobre el particular, según lo contemplado en el artículo primero de la Carta Magna, por ello la limitación o restricción que da el legislador del área mínima para los predios rurales solo busca el beneficio del interés común, la explotación de la tierra que beneficie a la comunidad de manera general y no a un individuo en particular.

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.

Estas reglas claramente indican que el ordenamiento territorial está limitando los usos y las áreas en torno a una serie de elementos como son la disponibilidad de servicios públicos, tanto domiciliarios como de equipamientos (salud, educación, transporte), que en ciertas zonas impiden la proliferación de unidades inferiores a la UAF, las cuales impactan en la disponibilidad de recursos como el hídrico, la diversidad de fauna y flora, e impactan negativamente el paisaje, entre otros aspectos propios de la planeación territorial, los cuales pretenden ser omitidos en algunos casos, mediante la intervención judicial.

La Corte Constitucional 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. Igualmente, la 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.

El anterior recuento de normatividad y doctrina hace necesario que el operador Judicial antes de tomar una decisión evalúe aspectos como la tradición del inmueble, el número de lotes en que se pretende dividir, el área que le corresponderá a cada uno, el uso de suelo, la configuración de las excepciones de que trata el Art. 45 de la ley 160 de 1994.

Descendiendo al caso concreto se tiene que se pretende subdividir en 3 lotes, donde el área de todos de ellos se encuentra por debajo de UAF aprobada para la zona; respecto al uso de suelo la Oficina de Planeación indicó que se trata de Agropecuario tradicional; nótese que en el apartado 1.4.2.4 del Plan de Ordenamiento Territorial de La Mesa contempla la dimensión económica señalando que el desarrollo económico del municipio se basa principalmente en los sectores agropecuarios, donde el área rural del municipio abarca 14.430 hectáreas, siendo la principal actividad económica la agricultura con un porcentaje del 77%, siendo el café el principal producto de importancia en el área, seguido por la ganadería de doble propósito. Con esto se resalta la importancia que se le debe dar al suelo rural dentro de esta municipalidad, y por ello resulta importante al momento de estudiar la prosperidad de las pretensiones verificar si se configura alguna de las excepciones que permita la división por debajo del área permitida.

Volviendo la mirada al basamento jurídico en que se apoya el actor para abogar por la división material, no puede pasar por el alto el Despacho los postulados del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, que se ocupa de las excepciones de los predios con extensión inferior a la asignada a las unidades agrícolas familiares con destinación diferente a la explotación agrícola, a saber: *“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."

Predica también tal disposición, que 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 constancia de ellas, siempre que: 1. *En el caso del literal 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.* Destaca el Juzgado.

La materialización de los preceptos legales y constitucionales se configura cuando los ciudadanos pueden disfrutar de los derechos reconocidos acogiéndose a la normatividad vigente, situación en la que presencia de los jueces de la república juegan un papel importante en la medida que asumen la posibilidad de administrar justicia. El sub lite se ajusta perfectamente a los parámetros que trae la excepción, toda vez que los lotes a constituir son para la vivienda de los comuneros, como claramente lo expusieron, ya que mediante Escritura Pública No. 1167 del 24 de Agosto del 2022,, otorgada en la Notaria Única de Anapoima, por la cual se aclaró la escritura 123 del 14 de febrero del 2022, en la cláusula Tercera, aclaró: *"... que el predio objeto de la venta allí consignada, está contemplado dentro de las excepciones de los literales a y b del Art. 45 de la Ley 160 de 1994, toda vez que se le está dando una destinación distinta a la explotación agrícola, como es la vivienda campesina para los propietarios"*.

Ahora bien, es primordial tener en cuenta el área del terreno (más de 4.500 metros²), el número de lotes producto de la división (3) y el área de cada uno de ellos (más de 1.300 metros²). Con base en ello es posible predicar la posibilidad de la división, en la medida en que el reducido número de lotes no genera un impacto negativo en el ambiente, y sus dimensiones permiten perfectamente una construcción incluso de 600 metros cuadrados, sin que se pierda la naturaleza agrícola.

En mérito de lo someramente expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

Primero: DECRETAR la división material del bien objeto del presente proceso denominado **"LA ROCHELA"**, ubicado en la vereda de Trinidad, identificado con cédula catastral 00-02-00-00-0002-0222-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria 166-64372 de la ORIP de La Mesa, por las razones expuestas en la parte considerativa, en los términos propuestos en el trabajo de partición.

Una vez en firme este proveído, vuelvan las diligencias al despacho.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

2022-00375
JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **74c038762518a01621b6682f49b1e5814d1660f72acff357327ea1952bcfc168**

Documento generado en 15/03/2023 02:02:06 PM

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

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



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa, quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	DIVISORIO
Demandante	ANGEL RAMIRO DAZA TORRES y otros
Demandado	Luis Alberto CASTIBLANCO AVILA
Radicación	252864003001 2022-00389 -00
Decisión	Requerir a Planeación

Por secretaría, requiérase a la Oficina de Planeación para que emita contestación al oficio No. 1435 de fecha 24 de Noviembre de 2022 (*anexo 8*).

CÚMPLASE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **4e23d24bfd775233ad41636b107640054cd5b8472b309ec2e7e526cc18fb92b**

Documento generado en 15/03/2023 02:02:08 PM

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

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



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA**

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa, quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	DIVISORIO
Demandante	JOHN JAIRO OCAMPO CAMELLO Y OTRO
Demandado	ARMANDO LUGO PAEZ
Radicación	252864003001 2022-00437 -00
Decisión	Notificación /requerir a Planeación

Teniendo en cuenta que la notificación al señor ARMANDO LUGO PAEZ fue surtida conforme a los lineamientos de la Ley 2213 de 2022, el día 03 de Febrero de 2023, se toma nota del no pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones de la demanda.

Por secretaría, requiérase a la Oficina de Planeación para que dé respuesta al oficio No. 1425 de fecha 11 de Noviembre de 2022 (*anexo 6*).

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **f2ba8abf7fb902f08f29c9fa0d49e2be5768ef73d9afe464e5a74e53097071c6**

Documento generado en 15/03/2023 02:02:10 PM

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



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA**

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa (Cundinamarca), catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso	Acción de tutela
Accionante	MIGUEL ÁNGEL VÁSQUEZ GARZÓN
Accionada	TENA COLOMBIA SAS
Radicado	No.2538640030012023/00086-00
Decisión	Concede Impugnación

Entra el Despacho a pronunciarse frente la impugnación del fallo de tutela que este Juzgado emitió el día siete (7) de marzo del año que corre, censura que emprende el accionante, **Sr. MIGUEL ÁNGEL VÁSQUEZ GARZÓN**.

De esta manera, al verificarse que el recurso se encuentra dentro del término legal, a la luz del artículo 32 del Decreto 2591 de 1991 esta Judicatura ordena la **REMISIÓN** del expediente a los Honorables Jueces del Circuito Judicial de La Mesa (Reparto), para que se surta la instancia respectiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

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: **d9241df1ab614ae95a25b63529180c67902f473bf9e30c443a609e9247e0d280**

Documento generado en 14/03/2023 07:45:49 PM

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



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL
LA MESA –CUNDINAMARCA

jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

WWW.JUZGADOCIVILMUNICIPALDELAMESA.COM

La Mesa (Cund.), quince (15) de Marzo de dos mil veintitrés (2023).

Proceso	ACCIÓN DE TUTELA
Accionante	IVÁN DARIO ESTRADA GAMBOA
Accionada	SECRETARIA DE TRANSITO Y MOVILIDAD SEDE OPERATIVA LA MESA
Radicado	No. 2538640030012023/00115-00
Decisión	Tramita Tutela.

En atención a la prescripción normativa contenida en el Decreto 2591 de 1.991 y a las reglas de reparto a que se contrae el Decreto 333 de 2021, esta Judicatura **DISPONE:**

PRIMERO: ADMITIR LA ACCIÓN DE TUTELA promovida en nombre propio por el ciudadano **IVÁN DARÍO ESTRADA GAMBOA** en contra de la **SECRETARÍA DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD SEDE OPERATIVA LA MESA**, por la presunta vulneración a los derechos fundamentales al **DEBIDO PROCESO** e **IGUALDAD**.

SEGUNDO: NOTIFICAR al ente accionado, representado por el señor Director, Gerente y/o quien haga sus veces, para que en el término de **TRES (3) DÍAS**, contados a partir del día siguiente al recibo de la comunicación, de contestación a los hechos allí deprecados, allegue las pruebas que pretenda hacer valer dentro del presente trámite, entre ellos todos los antecedentes administrativos que dieron origen al presente acontecer constitucional, y rinda un informe pormenorizado, sin perjuicio de que ante el incumplimiento injustificado de esta orden se tengan por ciertos los hechos que sustentan la acción de tutela y se resuelva de plano sobre la misma, tal como lo establece el art. 20 del D. 2591 de 1991. Envíese copia simple del petitum.

TERCERO: Téngase en cuenta como pruebas documentales, las que se recauden en el trámite.

CUARTO: Notificar esta decisión a los sujetos procesales por el medio más expedito y eficaz.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:
Jose De La Cruz Colmenares Amador
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **e15091ba2d48cc12a3d51672a617f8ebf976c94915c05d833b5300e1c7a54486**

Documento generado en 15/03/2023 08:38:06 AM

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