Ibagué - Tolima, cuatro (4) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Radicación	:	73001-40-03-001-2022-00246-00
Clase de proceso	:	Divisorio.
Demandante	:	Luis Eduardo Rodríguez Perilla y otros.
Demandado	:	Adán Ruiz Alvis.

Revisada la respuesta dada por la Agencia Nacional de Tierras mediante oficio 20231037670511 sobre la extensión de la Unidad Agrícola Familiar para este municipio, es necesario efectuar control de legalidad respecto del proveído de fecha 18 de enero de 2023 por medio del cual se habilitó la división material del inmueble materia de examen.

Del control de legalidad

Sobre la procedencia de la división material el artículo 407 del Código general del proceso prevé:

> *"Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta"* (sublínea extexto).

Por su parte el legislador inspirado en el mandato constitucional de "*promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina*" expidió la Ley 160 de 1994, que en su capítulo IX prevé todo lo relativo a las "*Unidades Agrícolas familiares y parcelaciones*". Concretamente, en lo que interesa a este estudio, establece la prohibición de dividir los predios rurales, y seguidamente, las excepciones a esa regla, así:

> ***"ARTÍCULO 44.*** *Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*
> *"En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA".*
> ***"ARTÍCULO 45.*** *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*
> *"a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*
> *"b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*
> *"c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*
> *"d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

> *"La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:*
> *"1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*
> *"2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado".*

Sobre la razón de ser y el alcance de esas disposiciones la jurisprudencia constitucional ha sido clara, por un lado, en que la prohibición tiene como propósito "*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*". Por el otro, que las excepciones, pretenden "*un mejoramiento sustancial de la calidad de vida de la población rural*", permitiendo a aquellos "*trabajadores agrarios*" que no viven en núcleos urbanos, puedan "*construir sus habitaciones en terrenos propios, aledaños a su zona de trabajo*"; y para quienes carezcan de un empleo agropecuario, puedan desarrollar una actividad diferente en pequeños terrenos aptos para ello (C-006 de 2002).

Por tratarse de excepciones, la prueba por supuesto debe ser prístina. No puede haber dubitación alguna de que se está frente a esos escenarios. Y de acreditarse, el fin del fraccionamiento no puede ser diferente a contribuir al fortalecimiento de los proyectos de vida del campesinado, sin que se puedan prestar los actos de división para justificar actividades ajenas a la función constitucional que se le reconoce a la propiedad agraria.

Conforme a lo expuesto se observa que la Agencia Nacional de Tierras informó a este despacho que las extensiones de las Unidades Agrícolas Familiares para el municipio de Ibagué variaban dependiendo del tipo de zona relativamente homogénea, identificándose 5 de estas, siendo la de menor rango la Zona 2 "Cafetera Óptima" entre 6 y 10 hectáreas.

Ahora revisada la división pretendida, de acuerdo con el dictamen pericial allegado con la demanda, la extensión final de los predios rurales es, para unos, de 1.834 metros cuadrados y, para otros, de 917 metros cuadrados, muy por debajo de la extensión para la unidad Agrícola Familiar para el municipio de Ibagué.

En ese orden de ideas la regla impone la imposibilidad de fraccionar el predio pues se tratan de divisiones inferiores a la Unidad Agrícola Familiar. Tampoco vía excepción, pues está no fue planteada y no se halla prueba con la entidad suficiente para determinar que se está frente alguno de las hipótesis de que trata el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

Ahora, como de conformidad con el artículo 407 del Código General del Proceso existe una ley especial que impide la división material, lo resuelto en el auto de 18 de enero de 2023 que dio vía libre a ese modo de fraccionamiento es contrario a derecho. En consecuencia, se deberá dejar

sin efectos esa decisión, para en su lugar ordenar la venta como única vía procedente.

En mérito de lo expuesto, se dispone:

PRIMERO: Dejar sin efecto la división material ordenada en auto de 18 de enero de 2023. En su lugar se dispone la venta del bien objeto de fraccionamiento.

SEGUNDO: Ordenar el secuestro del bien inmueble objeto de división identificado con el folio de matrícula No. 350-57716. Fijar como fecha para la realización de la diligencia el 29 de enero de 2024 a las 2:00 P.M.

Desígnese al auxiliar de la justicia VALENZUELA GAITAN Y ASOCIADOS S.A.S como secuestre en el presente asunto. *Comuníquesele por secretaría esta decisión.*

Notifíquese y Cúmplase,

JUAN CARLOS CLAVIJO GONZÁLEZ
Juez

JMAC