

INFORME SECRETARIA: Tunungüá – Boyacá, veinticuatro (24) de mayo de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez, la presente demanda divisoria, pasa para decretar la venta en pública subasta. Sírvase proceder de conformidad.

MIGUEL PÁRRA GONZÁLEZ

Secretario



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

TUNUNGÜÁ-BOYACÁ

TELÉFONO: 322-7-86-41-09

01prmpaltunungua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Tunungüá, veintisiete (27) de mayo de dos mil diecinueve (2019)

Radicación No.	158324089001-2020-00018-00
Clase de Acción	Divisorio
Demandante	Celmira Pastrán Espitia
Demandados	Carlos Hidalgo Saza Saza

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto, por CELMIRA PASTRÁN ESPITIA en contra de CARLOS HIDALGO SAZA SAZA.

*Consejo Superior
de la Judicatura*

II.- ANTECEDENTES

1 LA DEMANDA:

La demandante, a través de apoderada judicial, solicita que se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

PRIMERO: Se ordene la venta en pública subasta (remate) del bien inmueble denominado LA CAPILLA, ubicado en la vereda Palmar, jurisdicción del Municipio de Tunungüá, distinguido ante catastro rural vigente con la cédula catastral No. 00000007008900, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-83381 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá y se halla alinderado según la resolución No. 000190 de fecha 01 de octubre de 2012 proferida por el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL – INCODER así: “Inicia por el

punto 1 hacia el sur-este en una longitud de 120.04 M, lindando por el nor-este con el caño la cuchuca hasta encontrar el punto 2; continua hacia el sur-este en una longitud de 86.61 M, linda por el nor-este con caño la cuchuca hasta encontrar el punto 3; continua hacia el sur-oeste en una longitud de 68.25 M, lindando por el sur-este con Carlos Pastrán hasta encontrar el punto 4; continua hacia el nor-este en una longitud de 78.24 M, lindando por el sur-este con de Carlos Pastrán hasta encontrar el punto 5; continua hacia el nor-oeste en una longitud de 27.46 M, lindando por el sur –oeste con de Carlos Pastrán hasta encontrar el punto 6; continua hacia el nor-oeste en una longitud de 16.59 M, lindando por el sur-oeste con de Carlos Pastrán hasta encontrar el punto 7; continua hacia el nor-oeste en una longitud de 10.05 M, linda por el sur-oeste con el área de protección hídrica que a su vez lo separa con la quebrada palmareña hasta encontrar el punto 8; continua hacia el nor –oeste en una longitud de 36.12 M, lindando por el sur-oeste con el área de protección hídrica que a su vez la separa con la quebrada palmareña hasta encontrar el punto 9; continua hacia el nor-oeste en una longitud de 50.13 M, lindando por el sur-oeste con el área de protección hídrica que a su vez lo separa de la quebrada palmareña hasta encontrar el punto 1 inicio y encierra.

Cabe resaltar que este predio no admite división material por cuanto el Instituto Colombiano de Reforma Agraria, mediante la resolución No. 041/1996 Art 6, estableció que la UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF) para el municipio de Tununguá está determinada entre 13 y 17 fanegadas por lo tanto esta es la razón por la cual se solicita la venta del inmueble.

SEGUNDA: Se tenga como avalúo del bien común identificado en el punto anterior, el dictamen pericial que acompaña este libelo demandatorio, el tipo de división que se expone en el mismo así como el reconocimiento del valor de las mejoras que en dicho dictamen se pone de presente y que se han relacionado en punto 4º de los hechos. (Art 406 del C.G. del P).

TERCERA: Que admita la demanda se ordene la inscripción del auto admisorio como lo establece el art. 409 del C.G del P.

CUARTA: Ordenar el registro de venta en pública subasta (remate) y la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Chiquinquirá.

QUINTA: Que una vez registrada la venta (remate) se ordene la entrega del producto (dinero) a cada uno de los comuneros.

SEXTA: Que se designe administrador de la comunidad a la señora CELMIRA PASTRÁN ESPITA en los términos del Art 415 del C.G. del Proceso.

1.1 HECHOS:

Expone la parte actora como hechos fundamento de sus pretensiones, los siguientes que el Juzgado sintetiza así:

PRIMERO: El bien inmueble respecto del cual se solicita la cosa común para que se distribuya el producto, se denomina LA CAPILLA, ubicado en la vereda Palmar, jurisdicción del Municipio de Tununguá, distinguido ente catastro rural vigente con la cédula catastral No. 000000070089000, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 072-83381 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, y cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran descritos en la Resolución No. 000190 de fecha 01 de octubre de 2012, proferida por el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL – INCODER, documento anexo a la demanda.

SEGUNDO: El inmueble anteriormente reseñado, fue adjudicado a la señora CELMIRA PASTRAN ESPITIA y al demandado CARLOS HIDALGO SAZA SAZA, por el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER, mediante RESOLUCIÓN No. 000190 de fecha 01 de Octubre de 2012, y debidamente registrada en la oficina registro de instrumentos públicos del circuito de Chiquinquirá, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 072-83381.

TERCERO: De conformidad con la adjudicación mencionada anteriormente, el bien inmueble materia de la división demandada (venta-remate), fue adjudicado en común y proindiviso tanto a la demandante CELMIRA PASTRÁN ESPITIA como al demandado CARLOS HIDALGO SAZA SAZA, en igual porcentaje o sea el 50% para cada uno.

CUARTO: Mi mandante CELMIRA PASTRÁN ESPITIA, junto con el demandado CARLOS HIDALGO SAZA, a sus expensas de cada uno, realizaron mejoras en el bien común, las cuales se relacionan y cuyo valor se pone de presente sustentando en el dictamen pericial que se acompaña a este petitorio, tal como lo reza el art. 406 del C.G. del Proceso.

Cabe resaltar que la mejoras realizadas al predio fueron hechas tanto por la demandante como por el demandado, por lo tanto la demandante solicita el reconocimiento del 50% de dichas mejoras, o sea la suma de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$19.000.050) M/CTE tal como lo reza el art 412 del Código General de Proceso.

QUINTO: Entre los copropietarios del bien inmueble, no se ha pactado indivisión sobre tal bien.

SEXTO: Es de destacar que el predio materia de este proceso, no admite división material por cuanto el Instituto Colombiano de Reforma Agraria, mediante la resolución No. 041/1996 Art. 6 estableció que la UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR (UAF), para el municipio de Tununguá está determinada en tres 13 y 17 fanegadas, por lo tanto esta es la razón por la cual se solicita la venta del inmueble.

1.2. CONTESTACIÓN:

El demandado CARLOS HIDALGO SAZA SAZA, se notificó en debida forma y dentro de la oportunidad procesal contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, argumentando que se niegue la subasta pública que pretende la demandante sobre el inmueble objeto del proceso al actuar con temeridad y mala fe.

Que se sirva negar la práctica del informe pericial aportado por la demandante al presentarse documentos sin los requisitos mínimos legales además de pretenderse por medio de un proceso judicial el ejercicio ilegal de la profesión vulnerando el adecuado desarrollo de la justicia.

Y se sirva negar las pretensiones cuarta, quinta y sexta de la demanda.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto interlocutorio de fecha 27 de agosto de 2020 el Juzgado, admitió la demanda y ordenó notificar a la parte demandada para surtir el traslado de la misma.

El demandado se notificó personalmente el día 9 de septiembre de 2020 (folio 57 C1), contestando la demanda en la oportunidad procesal, oponiéndose a las pretensiones invocadas, sin embargo no propuso excepción alguna.

A través de auto el juzgado decreta las pruebas solicitada por las partes, se recibieron los testimonios solicitados.

En consideración a que en la demanda se solicitó la venta en pública subasta (remate) del bien inmueble.

IV. CONSIDERACIONES

1.1 DIVISIÓN DE LA COMUNIDAD

Los procesos divisorios, venían siendo regulados en los artículos 467 y siguientes del C. de P. C., tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o con un conjunto de viene. Con la reforma introducida por el Código General del Proceso, según sea la pretensión perseguida, debe aplicarse el artículo 410 o 411 de esa codificación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2340 del Código Civil, la comunidad termina cuando suceda alguna de las siguientes situaciones: i) Por destrucción de la cosa común, ii) Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona y iii) Por la división del haber común (de común acuerdo o vía judicial).

En relación con la división del bien común, los comuneros cuentan con una herramienta con la que pueden lograr ese propósito, el mecanismo procesal se estructura en dos sistemas, el primero, la división material cuando es factible hacer porciones con el valor proporcional a los derechos de cuota y el segundo, la división ad valorem de la cosa común cuando no es posible dividir materialmente.

La copropiedad o condominio es el derecho de propiedad ejercido en común por varias personas sobre una misma cosa, en la que cada copropietario es titular de un derecho de cuota parte. El derecho que ejerce cada consignatario de la cosa común es independiente, por lo tanto, existen derechos de copropiedad como copropietarios. Así, cada comunero es propietario de su derecho de cuota parte sobre la cosa universal o singular y como tal puede disponer libremente de sus derechos de tomar posesión y administrarlo. Debe precisarse, que la comunidad por regla general, viene a representar un estado transitorio, toda vez que esa indivisión está llamada a transformarse en derechos singulares.

La comunidad es un cuasicontrato, tal como lo establece el artículo 2322 ibídem, donde se indica que *"La comunidad de una cosa universal o singular entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato"*

En los eventos en que un bien o un conjunto de bienes son de pertenencia de varias personas, de manera tal que a cada una corresponde una cuota determinada proindiviso, se está en presencia de una comunidad.

Usualmente el derecho al cual se refiere la comunidad, es al de propiedad y a quien es titular del mismo se le denomina comunero, también a este tipo de propiedad se la llama como copropiedad o condominio y a la parte que le corresponde a cada comunero se le denomina cuota parte.

A la comunidad generalmente no se llega por un contrato sino por circunstancias ajenas a la voluntad de los copropietarios, por ello y de conformidad con lo establecido en el artículo 1374 ejesdum, se establece que *"Ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario"*. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Una de las formas más usuales de poner fin a la comunidad es la división material, pero desafortunadamente esto no es siempre posible, bien por razones de orden jurídico o porque los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. Al respecto, el artículo 407 del C.G del P. Civil, enseña que: "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.

El copropietario que demande la terminación de la comunidad bien puede pedir la división material o la venta, pero en definitiva es el juez quien tiene la última palabra al ordenar lo uno o lo otro, previo pronunciamiento de los demandados, y así éstos no se opusieran es aquél a quien le compete decidir, aplicando los lineamientos de carácter legal consignados en el estatuto procesal vigente.

1.2. CASO CONCRETO

De acuerdo con las pruebas que obran en el plenario, en especial la Resolución No. 000190 de fecha primero (1) de octubre de 2012 proferida por el INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL, INCODER, se tiene que los señores CELMIRA PASTRÁN ESPITIA, CARLOS HIDALGO SAZA SAZA, el INCODER, les adjudico, el predio denominado LA CAPILLA, ubicado en el centro poblado Palmar bajo Municipio de Tunungúa, Departamento de Boyacá con una extensión de (0.8985) cero hectáreas y ocho mil novecientos ochenta y cinco metros cuadrados (08995).

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene entonces, que la parte demandante ha demostrado plenamente su derecho sobre el inmueble cuya división se solicitó, y que finalmente se diera trámite de división ad valorem, lo mismo que el estado de la comunidad o indivisión existente con la parte demandada al haber aportado la resolución anteriormente mencionada que los demuestra como copropietarios, sino también el certificado de tradición, mediante el cual, consta la anotación de adjudicación por el INCODER, y por ende la denominación de condueño de la cosa a dividir.

Así pues, como en este caso, se ha presentado los títulos fundamento de la comunidad que se pretende dividir y la manifestación tácita de no estar atemperados a seguir viviendo en comunidad, es del caso, ordenar la venta de la cosa común en pública subasta, pues si bien es cierto que la parte demandada en la contestación de la demanda manifiesta que la parte demandante está en error puesto que la división del bien si es procedente, dicho acto no es manifiesto en el Código General del Proceso, puesto que no existe disposición que restrinja al administrador de justicia limitarse a la Unidad Agrícola Familiar (UAF).

Así, si la subdivisión recae en predio rural, se deberá observar lo establecido en el Art 4º del Decreto 097 de 2006, en relación con el fraccionamiento de este tipo de predios, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 160 de 1994 que dispone:

"Art 4º Subdivisión de predios rurales. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que lo reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar, UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de nuevos núcleos de población."

Al respecto, es preciso tener en cuenta lo señalado en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, que preceptúan:

"Art 44. Salvo las excepciones que 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 actuaciones 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."

"Art 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 constituyan 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 constancia 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."

De acuerdo con lo señalado en los artículos anteriormente transcritos, no es viable otorgar licencias de subdivisión por debajo de la Unidad Agrícola Familiar, salvo las excepciones contenidas en la Ley 160 de 1994, ante lo cual la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, según el caso, deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos de cara al caso particular y concreto.

Adicionalmente, en el art. 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el art. 4º del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece:

“Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a los suelos.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la subdivisión:

En suelo rural y expansión urbana: 1 Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en el suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicable a clases de suelo, garantizando la accesibilidad a uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o normas la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, y predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbana o a la formación de nuevos núcleos población”.

Cierto es que, de acuerdo al parágrafo 3º de la normatividad en cita, “No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en los ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la obra” (resaltado fuera del texto).

Siendo así las cosas, cabe advertir que, si bien es cierto, el art. 2334 del C.C. otorga el derecho a pedir la partición en aras de finiquitar la comunidad, también lo es que, para su procedencia, no se puede desconocer la normatividad antes descrita, vale decir, en el caso de marras efectivamente no procedería autorizar la división, habida cuenta que de acuerdo al dictamen allegado y a los planos topográficos, al realizar la división del fundo, cada uno de los inmuebles de los demandantes quedará con una medida inferior al equivalente de la Unidad Agrícola Familiar (UAF). Por lo que no se accederá a la división del predio objeto de esta demanda.

1.3 MEJORAS.

Evidenciada la procedencia de orden de venta en pública subasta del bien materia del litigio, basta entonces, entrar al estudio del reconocimiento de las mejoras, frutos y gastos que la parte planteó y que dice efectuó sobre el bien material del proceso.

a) Mejoras

Así pues, de los hechos expuestos en el escrito petitorio de la parte pasiva y que refirió y encontró como probados el perito designado PABLO ENRIQUE MENDIETA PASTRÁN, según informe pericial visible a folios 16 al 29 del cuaderno 1, el que de entrada, debe decirse que encuentra total merito probatorio para esta Dependencia, ya que la parte demandada no lo objeto o tacho de irregular, entonces se tiene como mejoras las reclamadas y por partes iguales para las partes.

En virtud de lo anterior, este Juzgado administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia, decretará la venta en pública subasta, teniendo en cuenta los porcentajes asignados.

Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Tununguá

RESUELVE:

PRIMERO.- DECRETAR la venta del bien inmueble rural objeto de este proceso, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 072-83381 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chiquinquirá, y cédula catastral No. 000000070089000, ubicado en la Vereda Palmar, del Municipio de Tununguá Departamento de Boyacá y distinguido con los siguientes linderos; **NORTE:** Linda quebrada la cuchuca al medio con terrenos de propiedad de Israel Virgüez, en extensión de aproximada de 74.27 metros y parte con terrenos de propiedad de María Abril en extensión aproximada de 199.90 metros. **ORIENTE:** Linda parte por cerca de alambre de púa en buen estado y parte zanjón al medio con terrenos de propiedad de Millar Charles, en extensión aproximada de 59.05 metros. **SUR:** Linda parte zanjón al medio y parte por cerca de alambre de púa con terrenos de propiedad de Miller Charles en extensión aproximada de 134.90 metros y con terrenos de propiedad de Israel Virgüez en extensión aproximada de 88.64 metros quebrada la palmireña al medio. **OCCIDENTE:** Linda quebrada la palmireña al medio con terrenos de propiedad de Israel Virgüez en extensión aproximada de 12.29 metros. Se trata de un lote de terreno de forma alargada y topografía inclinada, tiene dentro de su perímetro una vivienda de madera y teja de zinc con un baño construido con arena cemento y plancha de concreto como cubierta; cuenta con servicio de energía eléctrica pero no tiene servicio de acueducto, una pileta para el cultivo de pescado, cultivo de guanábana y guayaba pera, con un área de 8.400 metros cuadrados.

SEGUNDO: Ordenar el secuestro del bien inmueble objeto de la subasta, para tal efecto se señala el día ocho (8) de Junio de 2021, a la hora de las 10 a.m., y se designa como secuestre al Grupo Prosperar ABB SA, ubicado en la Carrera 12 No. 18 – 33 Oficina 210 de la ciudad de Tunja – Boyacá. Comuníquesele su designación, y como honorarios se fija el valor equivalente a seis salarios mínimos legales diarios conforme lo establece el acuerdo PSAA15-10448 de diciembre 28 de 2015.

TERCERO: El inmueble objeto de la venta en pública subasta (remate), está avaluado en la suma de sesenta y seis millones de pesos (\$66.000.000) M/Cte.

CUARTO: RECONOCER en favor de la demandante la suma de diecinueve millones novecientos cincuenta mil pesos (\$19.950.000), por concepto de mejoras, así mismo al demandado.

El Juez

