

REFERENCIA: DIVISORIO
Radicación No: 2020-00127
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS
DEMANDADO: JOSE ORLANDO GONZALEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENA
CUNDINAMARCA

Tena, a nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: DIVISORIO
Radicación No: 2020-00127
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS
DEMANDADO: JOSE ORLANDO GONZALEZ

ASUNTO:

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto por LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS contra JOSE ORLANDO GONZALEZ, de conformidad con el artículo 406 del CGP.

ANTECEDENTES:

En escrito presentado por el señor Luis Alfredo Tovar Rojas a través de apoderado Judicial, instauro demanda contra el señor José Orlando González, para que previo a citación y audiencia y de acuerdo a los trámites legales, se decrete por este despacho la división material del inmueble denominado "Bello Amanecer", ubicada en la vereda el Rosario del Municipio de Tena, con área aproximada de 951,24 M2, según folio de matrícula inmobiliaria No 166-28480.

LAS PRETENSIONES:

Como pretensión principal, pide decretar la división material del saldo o resto del inmueble denominado, "Bello Amanecer", ubicada en la vereda el rosario del Municipio de Tena, con área aproximada de 951,24 M2, según certificado de libertad y tradición, inmueble con los siguientes linderos tomados de la escritura pública No 1836, del 9 de octubre de 2019, de la

REFERENCIA: DIVISORIO
Radicación No: 2020-00127
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS
DEMANDADO: JOSE ORLANDO GONZALEZ

Notaria Única del Circulo de Mosquera, cuyos linderos son: NORTE: en longitud de 25.18 MTS, limita con predio vendido al INVIAS, y en longitud de 3.04 mts, limita con la carretera principal que conduce a La Mesa. Por el ORIENTE: en longitud de 33.92 mts limita con la nueva carretera que va de la carretera central a Tena, POR EL SUR: longitud de 24 mts limita con la nueva carretera que va de la carretera central a Tena. Por el OCCIDENTE: en longitud de 43 mts, limita con predio de Rafael López y encierra. Inmueble distinguido con F.M.I No 166-28480 de ORIP de La Mesa Cundinamarca, y cédula catastral No 00-00-00-00-0001-0675-0-00-00-0000. Adicionalmente que, de haber oposición por parte del demandado, solicita aprobar el trabajo de partición presentado por el perito evaluador, señor Manuel Guillermo Rocha, así como ordenar el registro de la división material y la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa

TRÁMITE PROCESAL Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Una vez notificado el demandado, confirió poder para ser representado por apoderado judicial, quien contestó la demanda, por el término legal, quien se allanó y coadyuvo las pretensiones de la demanda, a través de apoderado judicial.

El despacho por su parte de oficio ordeno oficiar a la Secretaría de Planeación Municipal, para efectos de que se certificara si de acuerdo a las disposiciones contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas concordantes, el predio denominado "Bello Amanecer" de un área aproximada de 951,24 M2, de propiedad de los señores Luis Alfredo Tovar Rojas y José Orlando González, era susceptible de una división material.

Obtenida la respuesta mediante oficio calendado 11 de marzo de 2021, entran las diligencias para decidir lo pertinente.

CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

La Ley procesal civil establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, 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, para que se distribuya el producto entre ellos. Es patente, que la finalidad exclusiva del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión, pues nadie puede ser obligado a vivir en comunidad perpetua.

REFERENCIA: DIVISORIO
Radicación No: 2020-00127
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS
DEMANDADO: JOSE ORLANDO GONZALEZ

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada:

- i) la división de la cosa común, cuando los comuneros se proponen quedarse con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota parte ideal, indivisa y abstracta, en algo concreto y determinado; y, ii) la venta de la cosa común o ad valorem, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su cuota parte. Así las cosas, la división material es procedente cuando se trate de bienes que pueden partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento –art. 407 C.G. del P.- y, la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales.

Las dos modalidades anteriores tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, demarca una fase a partir de la cual se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate, ora para aprobar la partición.

Nuestra legislación procesal civil en su art. 406 del C.G. P y siguientes, señala el trámite que ha de seguirse en procura de poner fin a la comunidad, bien sea por venta o por división material.

En asunto que se estudia, tenemos que el área del bien cuya división material se pretende, según lo señaló el perito es de 951.24 M2¹, ubicado en el área rural del municipio de Tena-Cundinamarca, vereda el Rosario. Asimismo, de acuerdo con el dictamen pericial allegado como anexo de la demanda, como lo dispone el art. 406 ibídem, practicada la división del inmueble, cada uno de los comuneros (demandante y demandado) quedaría con predios de las siguientes áreas: i) JOSE ORLANDO GONZALEZ, 475,62 M2; ii) LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS 475,62 M2

Así las cosas y como quiera que la división recae en predio rural, se deberá observar lo establecido en el artículo 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:

“Artículo 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

¹ 33-41

REFERENCIA: DIVISORIO
Radicación No: 2020-00127
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS
DEMANDADO: JOSE ORLANDO GONZALEZ

de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se 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 misma normatividad; que preceptúan:

“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.

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.

Por otro lado, 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:

REFERENCIA: DIVISORIO
Radicación No: 2020-00127
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS
DEMANDADO: JOSE ORLANDO GONZALEZ

"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 Plan de Ordenamiento Territorial, instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las suelo". Resaltado es nuestro.

Ante esta disposición normativa, este despacho ordeno oficiar a la Oficina de Planeación e infraestructura de este municipio, con el fin de que se indicara, si conforme a la normatividad vigente del POT y/o EOT adoptado por el municipio de Tena, el predio "Bello Amanecer" con matrícula inmobiliaria No 166 -28480, era susceptible de división material; dependencia administrativa que mediante oficio de fecha 11 de marzo de 2021², informó que de acuerdo a la ley 160 de 1994 y el decreto 025 de 2003:

"Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones. Indica art 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...", así mismo en concordancia al Acuerdo Municipal No 025 de 2003, por el cual se hace una aclaración al acuerdo Municipal No 026 de 2000, en su ARTÍCULO SEGUNDO "aclárese que lo consagrado en el artículo anterior no afecta la venta individual de un predio, o la venta de una porción de tierra de un terreno de mayor extensión; la cual podrá hacerse hasta en un mínimo de 1000 metros cuadrados", por lo tanto el predio con Matrícula inmobiliaria 166-28480 no es susceptible de división material ya que no cumple con el área mínima permitida.

En atención a lo expuesto por el jefe de la Secretaria de Planeación e Infraestructura y Servicios Públicos de Tena, observamos que, de acuerdo con el EOT vigente de este municipio, el predio objeto de división material al ser segregado no cumple con el área mínima permitida, el cual no puede ser inferior a 1.000 metros cuadrados; por tanto, no es susceptible de la partición material.

² Folio 73

REFERENCIA: DIVISORIO
Radicación No: 2020-00127
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS
DEMANDADO: JOSE ORLANDO GONZALEZ

Ahora bien, tenemos que con las pruebas acompañadas a la demanda, el demandante ha demostrado la existencia de la comunidad con el demandado en el inmueble de que trata esta demanda, acorde con lo consagrado en el art 2334 del C.C., en concordancia con el art 407 del C.G.P., el cual, le otorga el derecho a pedir la partición en aras de finiquitar la comunidad; sin embargo, en el presente asunto este despacho no puede desconocer la normatividad antes descrita; ya que de acuerdo al dictamen allegado y a los planos topográficos, tenemos que predio objeto de división, ni siquiera cuenta con el área mínima permitida para ser dividido, ya que al realizar la división de dicho fundo, los lotes segregados(demandante y demandado) quedarían con una medida inferior al equivalente del área permitida en el EOT establecido mediante acuerdo municipal 026 de 2003, el cual no puede ser inferior a 1.000 M2.

Así las cosas, este despacho encuentran probado que la división material del inmueble distinguido como “Bello Amanecer” con una cabida superficiaria de 951,24 mts2, no es procedente; en consecuencia, se negara las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo anteriormente expuesto el Juzgado Promiscuo municipal de Tena Cundinamarca,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la división material del inmueble distinguido como “Bello Amanecer” con una cabida de 951,124 mt2, NO es procedente de conformidad a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Como consecuencia, se niegan las pretensiones de la demanda, de conforme a lo ya enunciado.

TERCERO: En firme la presente decisión, CANCELAR la inscripción de la demanda.

CUARTO: No se condena en costas. Al no presentarse oposición a la demanda.

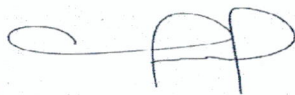
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUDIBIA MARIA SOLANO RODRIGUEZ
JUEZA

REFERENCIA: DIVISORIO
Radicación No: 2020-00127
DEMANDANTE: LUIS ALFREDO TOVAR ROJAS
DEMANDADO: JOSE ORLANDO GONZALEZ

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
TENA CUNDINAMARCA
NOTIFICACION POR ESTADO**

La providencia anterior se notificó a las partes por
anotación en el estado No 24, de fecha
12 de Abril de 2021



La secretaria:
MARIA ANGELA LEON FONSECA