Al despacho del Señor los recursos de reposición interpuestos por las partes contra el auto del 17 de marzo de 2020. Provea. Charta (Santander), treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020).

MARTHA ELENA VILLAMIZAR MUJICA
La secretaria

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CHARTA

Charta, treinta (30) de julio de dos mil veinte (2020)

Asunto:	Auto resuelve recursos
Proceso:	Divisorio
Radicado:	2019-00006
Demandante:	Paula Andrea Sánchez Sarmiento y otros
Demandado:	Rafael Eduardo Sarmiento Martínez y otros

1. ASUNTO A TRATAR

Se deciden los recursos de reposición contra el auto del 17 de marzo de 2020, mediante el cual el despacho decretó la venta de la cosa común.

2. ANTECEDENTES

En el escrito que dio inicio a este proceso los demandantes solicitaron la división material del predio identificado con MI 300-106355.

Rafael Eduardo y Mónica Patricia, así como el curador ad litem de Adriana Carolina Sarmiento contestaron la demanda sin proponer excepciones.

En proveído del 17 de marzo de 2020, el despacho negó la división material y decretó la venta de la cosa común. Como sustento de la decisión tuvo en cuenta que la división material impondría la segregación de una franja de terreno inferior a la UAF, destinada a cubrir los derechos de cuota de Adriana Carolina Sarmiento, lo que infringiría la prohibición del artículo 44 de la ley 160 de 1994, por lo que resultaba inviable esa forma de división. Por lo anterior, y al ser la única senda para poner fin a la comunidad, lo procedente era la división *ad valorem*. Finalmente, se reconocieron mejoras a todos los comuneros, salvo al demandante Álvaro Santiago Márquez.

Contra esta decisión las partes demandantes y demandados interpusieron sendos recursos de reposición, los cuales pasan a estudiarse

3. CONSIDERACIONES

Para resolver las impugnaciones, el despacho abordará cada uno de los recursos en el orden en que fueron presentados.

A. IMPUGNACIÓN PARTE DEMANDADA

Indica que lo correcto era decretar la división material del predio, pues al medir más de 48 hectáreas, cumplía con los parámetros legales de la unidad agrícola familiar. Agrega que la decisión se basó en la aptitud de un porcentaje minoritario del 8.33 %, desconociendo la división en conjunto propuesta en la demanda y el porcentaje de la cuota parte de Rafael Eduardo Sarmiento (50%). Cuestiona que no se hayan analizado diferentes opciones de partición, a partir de las cuales se superaban los límites de la UAF. Sostiene que la orden de venta resultó contraria a la intención de demandantes y demandados, cual era la de conservar la propiedad del inmueble y continuar con su explotación agrícola. Finalmente, destaca que la prohibición de fraccionamiento consagrada en la ley 160 de 1994 se refiere a actos o contratos y no a procesos divisorios.

Frente a lo expuesto por el recurrente, es del caso considerar que el artículo 44 de la ley 160 de 1994, establece:

> "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".

Por su parte, el artículo 45 dispone como excepciones al artículo anterior, entre otras: "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.".

De acuerdo con lo anterior, lo que busca la norma es evitar que los diferentes actos o contratos arrojen franjas de terreno inferiores a la UAF, sin importar si el terreno inicial abarca una o más unidades agrícolas familiares. De lo contrario, se tergiversaría el sentido de la norma y terminaría permitiendo lo que precisamente pretende evitar, esto es, el fraccionamiento inadecuado y desproporcionado de los fondos rurales. Por tanto, no le asiste razón al recurrente cuando depreca que el inmueble sí es susceptible de división por el hecho de medir 48 hectáreas.

Tampoco le asiste razón cuando afirma que la prohibición de fraccionamiento es inaplicable a los procesos divisorios, pues ella se limita a actos o contratos. En efecto, desconoce el impugnante que el artículo 44 de la ley 160 de 1996 prevé una regulación general y abarca a todos los actos y contratos, incluidos por supuesto, los actos de las autoridades judiciales. Es tan cierto lo anterior, que incluso la norma se esfuerza por salvar de la restricción a 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". Con ello no hace sino reafirmar que las demás providencias judiciales sí se hallan bajo los efectos de la prohibición. Al respecto, en sentencia del 05 de febrero de 2020, la Corte Suprema de Justicia sostuvo que en tratándose del proceso divisorio, la segregación de los predios rurales debe atender las disposiciones especiales sobre la unidad agrícola familiar, pues se trata de asuntos con

regulación especial en la materia.[1] Asimismo, en sentencia del 10 de noviembre de 2016, el Tribunal Superior de Bucaramanga, Sala Civil-Familia, destacó que en los procesos divisorios adelantados sobre predios rurales tienen lugar las restricciones sobre unidad agrícola familiar consagradas en la ley 160 de 1994, y que cualquier contravención a esta norma genera invalidez del acto o contrato.[2]

Así las cosas, el despacho no interpretó erróneamente el ordenamiento jurídico al aplicar al caso concreto la prohibición del artículo 44 de la ley 160 de 1994.

De otro lado, en lo que toca al argumento de no haberse analizado otras opciones de división para superar los límites de la UAF, olvida el recurrente que por virtud de lo previsto en el numeral 3 del artículo 2338 del Código Civil, para adjudicar las suertes de varios comuneros en un mismo globo se requiere que dichas personas eleven solicitud expresa ante el juez del proceso, pues de lo contrario, las cuotas habrán de dividirse de manera individual.

Como la comunera Adriana Carolina Sarmiento no hizo tal solicitud, no quedaba más opción que segregar una franja de terreno a su favor, individualmente y en proporción a sus derechos de cuota, esto es, el 8.33%, equivalentes a un globo de terreno de 4 ha. 211 m2.

No obstante, como se dijo en la decisión atacada, una segregación de esas magnitudes desconocería la prohibición del artículo 44 de la ley 160 de 1994, pues la unidad agrícola familiar para el municipio de Charta oscila entre las 12 y 19 hectáreas, según la resolución N° 041 de 1996.

Tampoco podía el despacho, tal y como lo sugiere el recurrente, decretar "la partición en relación con la proporción del inmueble perteneciente a los accionantes", dejando incólume la comunidad en cuanto a los demandados. Y no era posible porque, de un lado, se reitera, la división material imponía segregar un globo de terreno a favor de Adriana Carolina Sarmiento que, como se vio líneas atrás, no cumplía con los parámetros de la UAF. De otro lado, porque el trámite del proceso divisorio afecta necesariamente a todos los comuneros, pues su propósito es precisamente poner fin a la comunidad. De ahí que no sea posible decretar la división con respecto a unos comuneros y mantenerla frente a otros, salvo, como se dijo, cuando se obre en aplicación del numeral 3 del artículo 2338 del código civil, para lo cual se requiere solicitud expresa de los interesados.

Por lo expuesto, no se acogen los argumentos de la parte demandada.

B. IMPUGNACIÓN PARTE DEMANDANTE

En sentir de los recurrentes, en el proceso no se estableció la correcta identificación e individualización del inmueble, de modo que resultaba improcedente su división *ad valorem.* Indican que, en efecto, mientras el informe topográfico y el avalúo aportado por los demandantes relacionan una extensión superficiaria de 48 hectáreas 2.733 m2, las escrituras públicas de compraventa y el certificado de libertad y tradición dan cuenta de 88 hectáreas. De otro lado,

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de tutela del 05 de febrero de 2020, expediente STC829-2020, radicación n.° 11001-02-03-000-2020-00245-00: "la temática planteada no solo estaba regida por el ordenamiento procesal vigente, sino por Leyes especiales que tienen que aplicarse para el caso en particular, y por tratarse de un predio rural, la segregación de éste debe obedecer las medidas estipulas para la unidad agrícola familiar –UAF…-".
[2] Tribunal Superior de Bucaramanga, Sala Civil familia, sentencia del 10 de noviembre de 2016, radicado N° 68001-31-03-001-2014-00143-01 (Rad. Interno 518/2016)

sostienen que deben reconocerse mejoras a Álvaro Santiago Márquez Sarmiento, pues en el proceso se demostró que esta persona no sólo adquirió los derechos de cuota del inmueble, sino sus anexidades, usos y mejoras correspondientes.

El despacho revocará la decisión impugnada acogiendo los argumentos de la parte actora, según pasa a verse.

De acuerdo con el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

En el proceso divisorio la norma cuya aplicación se solicita es el artículo 406 *ibídem*, al tenor del cual "todo comunero puede pedir la división material de **la cosa común** o su venta para que se distribuya el producto". Según esta disposición, constituye requisito ineludible en el proceso divisorio la plena identificación e individualización de los bienes, con miras a determinar si son los mismos detentados por los comuneros.

Descendiendo al caso de marras se tiene que la pretensión SEGUNDA de la demanda propuso dividir el predio en dos franjas de terreno, una de 16 ha + 091,1 m2 y otra de 32 ha. + 182,2 m2; es decir, hizo alusión a un inmueble con una cabida total de **48 ha + 2.733 m2.**

Sin embargo, las pruebas documentales allegadas al proceso mostraron diferentes datos frente a la cabida del bien, según se detalla a continuación:

DOCUMENTO	EXTENSIÓN REPORTADA
Certificado de tradición (fl. 119).	88 ha
Certificado especial de pertenencia (fl. 118).	88 ha.
Escritura pública N° 1240 del 15/04/1977 (fl. 31).	88 ha.
Escritura pública N° 8902 del 13/12/1993 (fl. 34).	88 ha.
Escritura pública N° 02587 del 27/08/2007 (fs. 45).	88 ha.
Escritura pública N° 794 del 26 de abril de 2018 (fl. 65 vuelto).	88 ha.
Informe topográfico (fl. 133).	48 ha. 2.733 m2
Dictamen pericial de avalúo (fl. 152).	48 ha. 2.733 m2
Certificado de paz y salvo (fl. 122).	50 ha. 7.500 m2

Tal y como lo muestra el cuadro explicativo, no existe coincidencia entre lo reportado en las escrituras públicas y el certificado de tradición, frente a lo consignado en el informe topográfico, el avalúo y el certificado de paz y salvo. Es decir, no existe claridad de si el bien descrito en la demanda es el mismo acreditado y soportado en el proceso.

Es que mientras algunos documentos refirieron una extensión de 88 ha., otros reportaron una cabida de 48 ha. + 2.733 m2. Lo anterior no es de poca monta si se tiene que entre uno y otro dato

existe una diferencia de casi 40 hectáreas, que para el caso concreto significa poco menos del doble del inmueble objeto de pretensiones.

De ahí que no puede afirmarse que el bien sometido a división corresponde al acreditado en el proceso ni al que efectivamente detentan los comuneros. Es decir, no se sabe si el bien descrito en la demanda es el mismo que pertenece a la comunidad.

Así las cosas, le asiste razón a la parte actora cuando señala que en el proceso no se estableció la correcta identificación e individualización del inmueble y que en tal medida resultaba improcedente su división material y *ad valorem.*

La ambigüedad en el área del predio corresponde a un asunto que debe ser corregido por el trámite administrativo de que trata el artículo 6 de la Resolución Conjunta N° 1732 de 2018, expedida por el Superintendente de Notariado y Registro y el director del IGAC.

En cuanto al interés para recurrir, queda claro que la providencia impugnada generó perjuicios en los accionantes, pues a pesar de que pidieron únicamente división material, el despacho decretó la venta de la cosa común, quedando claro con los recursos interpuestos que la única intención de los comuneros fue siempre la división material.

Los anteriores argumentos son suficientes para revocar el proveído del 17 de marzo de 2020 y relevan al despacho de analizar los demás reparos. En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Charta,

3. RESUELVE

PRIMERO: REPONER el auto del 17 de marzo de 2020 y en su lugar negar la división del inmueble.

SEGUNDO: En firme el presente auto, archívese el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

JIMY ALBEIRO CASTELLANOS SÁNCHEZ
JUEZ

Firmado Por:

JIMY ALBEIRO CASTELLANOS SANCHEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCUO MUNICIPAL CHARTA

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:
c450c8d6c4e055dc4c6356d08dbc30bab6ca58a4ca269dc1d44350b9abac42ee
Documento generado en 30/07/2020 06:13:31 p.m.