



JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SUAITA

Suaita, siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

La demanda es inadmisibile por las siguientes razones:

1. De los hechos

1.1. En el quinto se indica que la convocada Claudia Milena Neira Gil tiene derecho en un **3.33%** sobre el predio objeto de división material, y ese valor no coincide con lo señalado en los títulos de propiedad adosados.

1.2. En el once, el coeficiente porcentual de terreno asignado a los comuneros, es incoherente con sus prerrogativas individuales señaladas en el hecho quinto, pues las porciones están distribuidas así:

Yenny Paola Neira Gil	49,99%
Claudia Milena Neira Gil	16,02%
Mónica Juliana y Sergio Yesid Puerto Galván	41,99%

2. De las autorizaciones para dividir un predio rural.

Dada la extensión de la heredad, y la forma como se depreca su partición física, el área resultante de cada uno sería inferior a una UAF¹, y **no se evidencia en el acápite fáctico, ni en los fundamentos de derecho, y tampoco en las pretensiones**, la posibilidad de efectuar excepciones a dicha regla para Suaita – Santander, en los términos del artículo 45 de la Ley 160 de 1994², mandato que armoniza con el parágrafo del canon 2.2.2.1.4.1.5 del Decreto 1077 de 2015, cuyo tenor es el siguiente:

¹ Ley 160 de 1994 (...). 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** (...). (Se resalta)

² 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 (...). (Se destaca).



«(...) Parágrafo. **Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal competente para expedir licencias**, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial (...). Énfasis adrede.

Asimismo, debe tenerse lo señalado en el artículo 4º del Decreto Nacional 2218 de 2015, modificatorio del canon 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, mandato configurado de la forma que en seguida se transcribe:

«(...) Artículo 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la **autorización previa para dividir** uno o varios predios, ubicados en **suelo rural**, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo».

«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 licencia de subdivisión:»

«**En suelo rural** y de expansión urbana:».

«1. Subdivisión rural. Es la **autorización previa para dividir materialmente** uno o varios predios ubicados en **suelo rural** o de expansión urbana **de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial** y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada 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 las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de 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 el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y **los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen**. En todo caso la autorización 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 actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población (...). (Resaltado ajeno al original).

En síntesis, antes de autorizar la división de un predio rural, se debe tener en cuenta la destinación del suelo rural para Suaita – Santander, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de esta localidad, procedimiento posible de surtirse en la autoridad municipal, o en sede judicial como le permite el precepto 408 del C. G. del P.³

³ «(...) Artículo 408. Licencia previa. En la demanda podrá pedirse que el juez conceda licencia cuando ella sea necesaria de conformidad con la ley sustancial, para lo cual se acompañará prueba siquiera sumaria de su necesidad o conveniencia. El juez deberá pronunciarse sobre la solicitud antes de correr traslado de la demanda (...).».



En el último evento mencionado, el interesado tiene la carga de aportar los elementos de juicio para ello, aspecto aquí no cumplido, y menos aún, sustentado, ni pretendido.

3. Del peritaje.

En el primer párrafo del hecho once, se hace referencia a un informe pericial anexo; empero, dentro de los documentos acopiados, dicho cartulario no se encuentra.

Ahora, si el perito cuenta con email o no, así debe esbozarse en el libelo, y en el primer caso, comportará reseñarlo en atención a lo normado en el inciso 1º, artículo 6º de la Ley 2213 de 2022⁴.

4. De la remisión simultanea de la demanda.

No se cumplió la exigencia prevista en el inciso 5º, artículo 6 de la Ley 2213 de 2022⁵, según el cual, al presentarse el escrito introductor, de manera coetánea, el libelo y sus anexos deben enviarse al correo electrónico del convocado y, en caso de desconocerse, se enviarán a la respectiva dirección física, deber no observado frente a Claudia Milena Neira Gil.

5. De cómo se obtuvo el email de la demandada.

Se desatendió lo dispuesto en el inciso 2º, artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, al no expresarse la forma de acceso de los accionantes a la dirección electrónica de la encartada, y tampoco allegaron «*las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar*».

6. De las inconsistencias del certificado de libertad y tradición.

En la **complementación** del folio de matrícula 321-15913, se indica que la titularidad del bien comenzó con Custodio Garnica **Sánchez**.

⁴ “(...) artículo 6o. Demanda. La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. No obstante, en caso que el demandante desconozca el canal digital donde deben ser notificados los peritos, testigos o cualquier tercero que deba ser citado al proceso, podrá indicarlo así en la demanda sin que ello implique su inadmisión (...)”.

⁵ “(...) Artículo 6º demanda. (...) En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos (...)”.



Ahora, en las escrituras aportadas, se precisa que ello surgió con Custodio Garnica **Campos**, quien, al fallecer sus herederos vendieron derechos y acciones relacionados con ese predio, entre aquellos, Custodio Garnica **Sánchez**, y como no se había liquidado la causa mortuoria de Garnica **Campos**, los aquí demandantes y la encausada, adelantaron la sucesión de este último, acto registrado en la anotación nº4 del folio de matrícula.

Desde esa perspectiva, se tiene que la **complementación** y el **registro nº4**, son contradictorias, pues personas diferentes son quienes dan inicio a la titularidad, de un lado, Custodio Garnica **Sánchez** y de otro, Custodio Garnica **Campos**.

Adviértase, esa situación es trascendente, pues la comunidad cuya disolución se pretende, emana del título de Garnica **Campos**; luego entonces, en esa hipótesis, deberá allegarse la corrección efectuada por la oficina de II.PP.

Y, si surgió de Garnica **Sánchez**, deben hacerse las tramitaciones respectivas en escrituras y registros, pues el juicio de división, en tratándose de inmuebles, atañe a titulares de derechos reales de dominio, y su naturaleza es liquidatoria, no de conocimiento.

7. De la legibilidad de los anexos.

Las hojas 8, 11, 14 y 16 de la escritura pública 1252 de 22 de septiembre de 2022, están cortadas en sus laterales derechos, y para efectos del derecho defensa y contradicción, así como la correspondiente valoración del juzgado, se requiere que dicho instrumento sea comprensible.

8. Teniendo en cuenta las anomalías advertidas, se ordenará al demandante subsanar el pliego introductor y, presentarlo INTEGRADO en un solo y nuevo escrito.

9. Como colofón, se precisa, este auto no es susceptible de ningún recurso y, en consecuencia, dentro del plazo de inadmisión, no se dará trámite a petición alguna, (inciso 3º, artículo 90 del C. G. del P.⁶).

Así las cosas, en razón y mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Suaita, Santander.

⁶ “(...) Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda. (...) Mediante auto **no susceptible de recursos** el juez declarará inadmisibile la demanda (...)” (se destaca).



RESUELVE

PRIMERO: Inadmitir la demanda divisoria materia de este pronunciamiento.

SEGUNDO: Conceder cinco (5) días para que se subsane la demanda, en los términos indicados en la parte motiva, so pena de rechazo.

TERCERO: Indicar que contra la presente decisión no proceden recursos y, por tanto, no se dará trámite a petición alguna dentro del reseñado plazo.

CUARTO: Reconocer personería adjetiva a Guillermo Medina Torres con C.C. 19.448.002 y, T.P. 40.888 del C. S. de la J., para actuar en nombre y representación de los reclamantes, en los términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firma Electrónica)

GIL DAVID DIAZ MATEUS
Juez

Para notificar a las partes el auto anterior, se anota en el ESTADO que se fija en lugar visible de la sede judicial de este despacho y en el microsítio del mismo en la página de la rama judicial, a partir de las 8:00 a.m. del 08 marzo de 2024.

Firmado Por:
Gil David Diaz Mateus
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Suaita - Santander

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: **70fb22f19d99bc57fe0c5e7ce98766ae39ccb20c14ca5434a96099b533fe7ef4**

Documento generado en 07/03/2024 05:14:56 p. m.

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