



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Anzoátegui – Tolima

Constancia secretarial. Anzoátegui Tolima, diecinueve (19) de abril de dos mil veinticuatro (2024). En la fecha el suscrito secretario hace constar que la apoderada de la parte demandante presentó los soportes de notificación conforme lo requerido previamente. Por otra parte, no se advierte dentro del expediente que el demandado haya contestado la demanda. Control de términos: Notificación el 27 de marzo de 2024, vencimiento traslado 10 días en silencio el 11 de abril de 2024. Pasa al despacho para lo pertinente. Conste. **Andrés Fernando Rodríguez Corrales – Secretario.**

Anzoátegui Tolima, seis (6) de mayo de Dos Mil Veinticuatro (2024)

Ref.: Proceso declarativo de división material de única instancia, **Demandante:** María Inés Betancourt, identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.928.318, **Demandados:** Luis Carlos Naicipa, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.013.519, **Radicado** del expediente digital: 730434089001 **2023 00196** 00.

I. ASUNTO A TRATAR:

Estando el proceso al despacho, procede el Juzgado a proferir providencia que **niega la división material propuesta y en su lugar en los términos del artículo 407 del CGP, decretar su venta.**

II. CONSIDERACIONES:

Cuestiones previas:

Mediante correo electrónico del 3 de noviembre de 2023, la abogada EMILCE ECHEVERRY ENCISO, en representación judicial de la señora María Inés Betancourt, presentó demanda en contra del comunero Luis Carlos Naicipa, para que por vía judicial se decrete la división material en partes iguales del predio denominado PARCELA No. 16 ubicado en el Valle de Amberes en la Vereda PALOMAR en la jurisdicción del municipio de Anzoátegui Tolima, distinguido con el FMI No. 350-298495, del cual según el levantamiento topográfico allegado en los anexos de la demanda consta de una superficie de 12 hectáreas + 4148 mt².

Estudiada la demanda y sus anexos, con auto del 23 de noviembre de 2023, el Juzgado declaró admisible el proceso y ordenó entre otras cosas la notificación del demandado, misma que de acuerdo a lo que hace parte del expediente se surtió en debida forma el 27 de marzo de 2024, venciendo en silencio el término de traslado de



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Anzoátegui – Tolima

diez (10) días el pasado 11 de abril de 2024, de conformidad la constancia secretarial que antecede.

De cara a resolver el asunto, se harán una serie de consideraciones por medio de las cuales el Juzgado expondrá las razones para no acceder a la división material y en su lugar decretar la venta en pública subasta del predio de conformidad con las reglas de fraccionamiento dispuestas para las Unidades Agrícola Familiares (AUF).

De la comunidad o indivisión, la permanencia o no en la indivisión. Al respecto del cuasicontrato de comunidad, los tratadistas Carlos Yara Martínez y Carlos Yara Murillo, en su obra Código General del Proceso, señalan que ésta debe entenderse como que un mismo derecho pertenece a dos o más personas conjuntamente de manera que, en la verdadera comunidad *comunione pro indiviso*, el derecho de cada comunero se extiende a todas y cada una de la cosa en común.

Sobre el origen de la comunidad, los autores destacan que ésta puede darse a partir del hecho de una herencia, de un acto jurídico (como la adjudicación de una UAf), por la compra de un predio entre dos o más personas, siendo causa de su terminación lo referido en el artículo 2340 del Código Civil por: la destrucción de la cosa común, **SU DIVISIÓN** o la reunión de las cuotas de todos los comuneros en uno solo de ellos.

Ahora bien, la misma ley civil otorga a los comuneros el derecho no de permanecer en comunidad, así, el artículo 2334 le permite a cada comunero a solicitar la división material de la cosa en común o su venta para que sea distribuido entre las partes a que haya lugar.

Aunado a lo anterior, el artículo 409 del CGP, le permite a uno de los comuneros en la contestación de la demanda alegar pacto de indivisión, sin embargo, como se dijo antes, el demandado no contestó la demanda, luego entonces no hay lugar a negar la división material o su venta según sea el caso.

De la procedencia de la división material: Para el caso de la división material, por regla general y en los términos del artículo 407 del CGP, procede únicamente cuando la cosa pueda dividirse sin desmeritar los derechos de los comuneros, de lo contrario procederá su venta, por lo que en principio y de acuerdo al dictamen pericial y al levantamiento topográfico aportado en la demanda sería procedente decretar la división del predio PARCELA No. 16; sin embargo, en el análisis de dicha procedencia hay que tener en cuenta dos circunstancias: como primera medida, al tenerse que fue



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Anzoátegui – Tolima

un predio adjudicado por el extinto INCORA, se hace necesario remitirse a las prohibiciones expresas contenidas en la resolución que adjudicó el inmueble.

Revisado al detalle el asunto, se advierte que el predio fue adjudicado mediante Resolución No. 0849 del 19 de noviembre de 1996, a los señores MARÍA INÉS BETANCOURT y LUIS CARLOS NAICIPA, de una extensión de 12 has. + 4148 mts², notificada el 21 de noviembre de 1996.

En la referida resolución, concretamente en los artículos tercero en adelante, se establecieron unas prohibiciones entre las cuales está la de enajenar por un término de 15 años a partir de la notificación del acto administrativo, por lo que, el término anterior perdió vigencia desde el 20 de noviembre de 2011; en razón a lo anterior, no existe causa legal para no vender por mutuo acuerdo o decretar su venta.

En segundo lugar, al tenerse que el inmueble está ubicado en zona rural del municipio de Anzoátegui Tolima, a una altura sobre el nivel del mar por encima de los 2000 metros, se hace necesario remitirse a las prohibiciones y excepciones descritas en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 *“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^{<1>} y se dictan otras disposiciones”*.

Artículo 44 ley 160 de 1994. *“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^{<1>} 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 de la Ley 160 de 1994. “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;



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Anzoátegui – Tolima

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...".

Bajo las anteriores precisiones, es claro que la división material de un predio ubicado en zona rural no debe ser inferior a una UAF, luego entonces se procederá a determinar su extensión para predios rurales por encima de los 2000 metros de altura en el municipio de Anzoátegui Tolima.

Al respecto, la unidad agrícola familiar en esa zona, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No 041 de 1996, modificada parcialmente por la Resolución No 020 de 1998, la UAF se encuentra determinada así:

*(...) "ARTÍCULO 25. De la regional Tolima. - Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación: ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 1. ZONA DE CLIMA FRÍO Comprende áreas geográficas con altitud superior a 2000 m.s.n.m. parte de las áreas municipales de: Chaparral, Dolores, Ibagué, Líbano, Roncesvalles, Planadas, Río blanco, Rovira, San Antonio, **Anzoátegui**, Casabianca, Cajamarca, Fresno, Cunday, Herveo, Murillo, Santa Isabel, Villarrica y Villahermosa. Unidad agrícola familiar: para determinarla en esta zona se tienen en cuenta dos rangos: Para explotaciones mixtas con mayor tendencia agrícola en el rango comprendido de 14 a 20 hectáreas. Para explotaciones mixtas con mayor tendencia ganadera de 44 a 54 hectáreas...".*

En el acuerdo No. 08 de 19 de octubre de 2016 la Agencia Nacional de Tierras adoptó las disposiciones establecidas en la resolución No. 041 de 1996 y el acuerdo

Correo electrónico: j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co
Micrositio electrónico: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-anzoategui/93>



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Anzoátegui – Tolima

014 de 1995, expedidas por el Incora y, sus modificaciones o adiciones; en conclusión, en la actualidad la autoridad competente para definir lo relacionado con la unidad UAF es la Agencia Nacional de Tierras – ANT, siendo el marco jurídico aplicable la Resolución No 041 de 1996, modificada parcialmente por la Resolución No 020 de 1998.

Del caso en concreto:

De acuerdo a lo que se elevó como pretensión principal en la demanda, se tiene que la parte actora pretende que mediante sentencia judicial se divida en partes iguales el predio PARCELA No. 16 de un área aproximada de 12 has. + 4148 mts², correspondiéndole a cada comunero un área de 6 has. + 2074 mts², inmueble ubicado en la zona rural del municipio de Anzoátegui Tolima, en la Vereda PALOMAR a aproximadamente 2800 metros de altura sobre el nivel del mar, y de vocación mayormente agrícola, lo anterior, de acuerdo a lo informado por la parte demandante en el dictamen pericial y el levantamiento topográfico y de la información obtenida y que hace parte de la página WEB de la Gobernación del Tolima <https://www.tolima.gov.co/tolima/informacion-general/turismo/1996-municipio-de-anzoategui>.

Como puede advertirse de la documentación que hace parte del expediente, se reitera, que el área del predio total de la PARCELA No. 16 es de 12 hectáreas + 4148 mts², extensión que no resulta a fin con la Unidad Agrícola Familiar UAF, que para la región de la Vereda Palomar, municipio de Anzoátegui Tolima, corresponde "**de 14 a 20 hectáreas**" para explotaciones mixtas con mayor tenencia agrícola o de o de "**44 a 54 hectáreas**" para explotaciones mixtas con mayor tendencia de ganado, por ende, lo procedente dentro del proceso que nos ocupa es la venta en pública subasta para terminar la comunidad que vincula a las partes y que se pretende, máxime, porque en caso de decretarse la división, a cada comunero le correspondería un poco más de 6 hectáreas, lo que a todas luces va en contra de lo dispuesto en la regulación agraria vigente respecto de la UAF.

Bajo el anterior contexto, para el despacho no hay duda que la forma viable de terminar la comunidad que hoy se nos presenta sin menoscabar los derechos de los comuneros y sin desconocer la regulación agraria vigente es la venta en pública subasta, pues el predio tiene una extensión incluso menor a lo que en su oportunidad el INCORA reglamentó y que hoy la Agencia Nacional de Tierras adoptó como marco jurídico aplicable y definió como Unidad Agrícola Familiar en la zona alta de la región del municipio de Anzoátegui Tolima, y que permita su división en dos (2) lotes inferiores a las 14 hectáreas cada uno, como quiera que la explotación económica del predio es

Correo electrónico: j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co
Micrositio electrónico: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-anzoategui/93>



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Anzoátegui – Tolima

mayormente agrícola; definido lo anterior, y al advertirse que la parte demandante presentó el respectivo dictamen pericial, ha de precisarse si es procedente tenerlo en cuenta para decretar la venta del predio de acuerdo a considerado en líneas precedentes.

Al respecto el artículo 411 del CGP, señala que: (...) *“Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación...”*, con relación a lo anterior, se tiene que el demandado pese a ser notificado en la dirección de residencia no concurrió al proceso por tanto no presentó oposición y/o reparos al dictamen pericial presentado por la parte demandante, luego entonces considera este Juzgado que el avalúo presentado y que hace parte del expediente deberá ser la base para proceder con la venta en pública subasta a decretarse. En la misma norma, el procedimiento civil vigente dispone que (...) *“En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo...”*; en consecuencia, se decretará el secuestro del predio objeto de venta en pública subasta y para el efecto se designará como Auxiliar de la Justicia a VALENZUELAGAITAN&ASOCIADOS, fijándose como honorarios provisionales la equivalente a 1 SMMLV (\$1.300.000.00).

Finalmente, el artículo 2336 del Código Civil al disponer que (...) *“cuando alguno o algunos comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa...”*, derecho de compra que debe ejercerse dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decrete la venta del bien común, conforme lo regla el artículo 414 del Código General del Proceso, así se dispondrá en la parte resolutive.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, la Juez Promiscuo Municipal de Anzoátegui Tolima, en uso de sus facultades legales,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la venta en pública subasta del predio PARCELA No. 16 ubicado en el Valle de Amberes en la Vereda PALOMAR en la jurisdicción del municipio de Anzoátegui Tolima, distinguido con el FMI No. 350-298495, del cual según el levantamiento topográfico allegado en los anexos de la demanda consta de una

Correo electrónico: j01prmpalanzoategui@cendoj.ramajudicial.gov.co
Micrositio electrónico: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-anzoategui/93>



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Anzoátegui – Tolima

superficie de 12 hectáreas + 4148 mt²., perteneciente a los comuneros María Inés Betancourt, identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.928.318, y Luis Carlos Naicipa, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.013.519, para que el producto de la venta sea repartido en partes iguales entre estos; en consecuencia,

SEGUNDO: Como quiera que ya está debidamente inscrita la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria, se dispone **DECRETAR** el secuestro del predio PARCELA No. 16 ubicado en el Valle de Amberes en la Vereda PALOMAR en la jurisdicción del municipio de Anzoátegui Tolima, distinguido con el FMI No. 350-298495, del cual según el levantamiento topográfico allegado en los anexos de la demanda consta de una superficie de 12 hectáreas + 4148 mt²., perteneciente a los comuneros María Inés Betancourt, identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.928.318, y Luis Carlos Naicipa, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.013.519.

TERCERO: DESIGNAR como Auxiliar de la Justicia a VALENZUELAGAITAN&ASOCIADOS, **para el efecto por secretaría librar los respectivos oficios**, fijándose como honorarios provisionales la suma de 1 SMMLV. Prevéngase a la parte demandante que deberá sufragar los gastos del Secuestro y una vez verificado lo anterior se programará fecha y hora para llevar a cabo la diligencia.

CUARTO: DECRETAR que la base de subasta será el valor contenido en el dictamen pericial presentado por la parte demandante, no obstante, se previene a la parte demandada que de conformidad con lo que dispone el artículo 2336 del Código Civil y 411 del CGP, puede ejercer su derecho de compra dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

Notifíquese y cúmplase,

La Juez,


YANNETH NIETO VARGAS

Firmado conforme lo establecido en el artículo 11 del Decreto 491 de 2020.

Firmado Por:
Yanneth Nieto Vargas
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Anzoategui - Tolima

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: **d0507f049a2a27fc7438ee7df33c1995ca30735f4e387aa4845c1ce010ab6ba8**

Documento generado en 06/05/2024 11:13:17 p. m.

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