

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL META**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VILLAVICENCIO
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL**

HOOVER RAMOS SALAS

Magistrado Sustanciador

Villavicencio (Meta), dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Radicación: 500013103002 2008 00358 01. C.G.P. Divisorio. Niega división material. MARÍA TERESA MORALES DE CARMONA y OTRA contra EFREN MORALES ROMERO .

1. OBJETIVO:

Dirimir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de María Agueda Morales de Páez, contra el interlocutorio de veintinueve (29) de enero de dos mil diecinueve (2019), dictado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio (Meta), ocasión donde denegó la división material y ordenó la venta ad valorem.

2. SINOPSIS:

A través del proveído materia de estudio¹, el a quo negó la división material del predio con matrícula No. 230-11825, arguyendo su improcedencia, puesto que, está ubicado en zona suburbana del municipio de Restrepo (Meta) y que según el artículo 152 del Acuerdo No. 009 de 2066, por medio del cual se adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial de esa localidad, el área de cada predio no puede ser menor a dos mil doscientos metros cuadrados (2.200 mts²), según certificó Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal, luego apreciando que el bien raíz objeto de litigio corresponde a ciento treinta y cinco mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (135.258 mts²), resulta evidente que de dividirse materialmente conforme a la cuota parte que tiene cada una de los sujetos procesales, únicamente el terreno de los señores María Agüeda Morales de Páez, Isabel Morales de Salazar, Geovanny Alexander Herrera Leguizamón, Saúl Fernando Correa Bueno y Luis Germán Ramírez Rubiano superarían la extensión requerida en el EOT del Municipio de Restrepo, tornándose improcedente la segmentación material, puesto

¹Cfr. folios 113 a 118, cuaderno principal.

que de accederse a la partición material acorde con el área que poseen los ocho (8) restantes comuneros se trasgrediría el ordenamiento jurídico.

Inconforme con la anterior decisión, el mandatario judicial de María Agüeda Morales de Páez, interpuso los recursos de reposición y de apelación subsidiaria, tras considerar que realizando la operación aritmética para determinar el área que le corresponde a cada uno de los comuneros en razón de sus cuota partes, puede constatar que a quienes se asignó un porcentaje de 2.380952378%, representan tres mil doscientos veinte metros cuadrados con veintidós centímetros (3.220,42 mts²), superando ampliamente el mínimo previsto en EOT. A su turno, respecto a los copropietarios que representan un porcentaje de 1.19047619%, la norma prevé unas excepciones que resultan aplicables al presente caso, máxime, cuando su poderdante es una persona de la tercera edad que no tiene interés en vender su cuota parte. No obstante, el a quo negó la revocatoria de aquél proveído definiendo el recurso horizontal y, concedió la apelación en efecto devolutivo.

3. CONSIDERACIONES:

Ningún reparo se advierte acerca de la procedencia del recurso vertical de apelación formulado por el demandante contra el proveído que rechazó la demanda de reconvencción, según autoriza el artículo 409, inciso final del Código General del Proceso, luego conforme a la sustentación del recurrente corresponde determinar si resulta plausible negar la división material del predio con matrícula inmobiliaria No. 230-11825.

Pues bien, el artículo 470 del Código de Procedimiento Civil, norma vigente para el momento de presentación de la demanda, prescribía: “(...) *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. (...)*”.

A su vez, mediante oficio No. 140.16.1/650-2018 de ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), la Secretaría de Planeación del Municipio de Restrepo (Meta), puntualizó: “(...) *El predio identificado con cédula catastral No. 0-02-0003-0040-000 y matrícula inmobiliaria No. 230-118225 el cual en base catastrales tiene un área bruta de 13.5 Has se encuentra ubicado en la vereda caney alto Zona Suburbana del municipio de Restrepo, y en consecuencia el uso de suelos es categoría 5 del cual adjuntamos a la presente respuesta. (...) Por tal motivo y en referencia a su solicitud esta secretaria contextualiza en lo referente a lo establecido en el EOT vigente del municipio, decreto 2218 de 2015 y en la ley 160 de 199 en cuanto al área mínima predial en zona rural así: (...) EOT adoptado mediante acuerdo No.*

009 de junio de 2006. (...) **artículo 152. Requerimiento para el subsuelo suburbano. Las áreas suburbanas se consideran operaciones urbanas especiales y deberán cumplir al menos con los siguientes requisitos: Numeral 7. El área mínima de extensión por predio o permiso de venta dentro del suelo suburbano es de 2.200 mts² (...) Así mismo lo establecido en la ley 160 de 1994 art. 44, 45 y 46 (...) 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<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. 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. (...) artículo 46. Si en las particiones hereditarias el valor de los bienes relictos y el número de asignatarios no permiten adjudicar tales bienes en las proporciones establecidas por la ley o el testamento, sin que de ello resulte la constitución de fundos inferiores a una (1) Unidad Agrícola Familiar, el Juez de la causa, previa audiencia de los interesados o de sus tutores o curadores, si fuere el caso, a la cual concurrirá el Agente del Ministerio Público, dispondrá si debe darse aplicación a lo previsto en el ordinal 1o. del artículo 1394 del Código Civil, con respecto del predio rústico de que se trata, o sí, por el contrario, éste debe mantenerse en indivisión por el término que el mismo Juez determine. (...) A esta última decisión sólo habrá lugar cuando se trate de proteger a los herederos, legatarios o cónyuge sobreviviente del "de cujus" que hayan venido habitando el fundo en cuestión derivando de éste su sustento. (...) Se ordenará que la providencia sobre indivisión se inscriba en el Registro de Instrumentos Públicos, y los comuneros no podrán ceder sus derechos proindiviso, sin previa autorización del Juez de la causa. (...) El Juez podrá, previa audiencia de los interesados, a la cual concurrirá el Agente del Ministerio Público, poner fin a la indivisión cuando así lo solicite alguno de los comuneros y hayan cesado las circunstancias que llevaron a decretarla. (...) Por último, referente al decreto 2218 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio art. 4 párrafo 3 que dicta (...) No se requerirá licencia de subdivisión se trate de particiones o divisiones ordenadas por en o cuando se requiera subdividir predios**

Radicación: 500013103002 2008 00358 01. C.G.P. Divisorio. Niega división material. MARÍA TERESA MORALES DE CARMONA y OTRA contra EFREN MORALES ROMERO.

por motivo de la ejecución utilidad pública. En estos la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que la entidad pública que ejecute la obra. (...)”².

En efecto, el predio objeto de litigio es suburbano, tornándose aplicables las reglas contenidas en el artículo 152 de EOT, adoptado mediante acuerdo No. 009 de 2006 del Municipio de Restrepo (Meta), localidad donde la Unidad Agrícola Familiar está comprendida en dos mil doscientos metros cuadrados (2.200 mts²), luego resulta necesario establecer el área de que dispondría cada comunero si procediera la división material del predio radicado en el folio No. No. 230-11825 con extensión de ciento treinta y cinco mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (135.258 mts²), ejercicio según las medidas mínimas establecidas territorialmente.

Nombre del comunero	Cuota parte del dominio	Metros cuadrados
María Agueda Morales de Páez	16,6666667%	22.543 mts ²
Isabel Morales de Salazar	16,6666667%	22.543 mts ²
María Teresa Morales de Carmona	16,6666667%	22.543 mts ²
Enrique Sánchez Toro	16,6666667%	22.543 mts ²
Geovanny Alexander Herrera Leguizamón	4.16666667%	5.637.75 mts ²
Saul Fernando Corra Bueno	4.16666667%	5.637.75 mts ²
Luis Germán Ramírez Rubiano	8.33333333%	11.271.50 mts ²
Doris Hernández Morales	2.38095238%	3.220.47 mts ²
Henry Hernández Morales	2.38095238%	3.220.47 mts ²
Leila Hernández Morales	2.38095238%	3.220.47 mts ²
Nelly Hernández Morales	2.38095238%	3.220.47 mts ²
Oswaldo Hernández Morales	2.38095238%	3.220.47 mts ²
Efrén Morales Prada	2.38095238%	3.220.47 mts ²
Luis Eduardo Vidal Morales	1.19047619%	1.610.21 mts ²
Luisa Valeria Vidal Morales	1.19047619%	1.610.21 mts ²

En este orden de ideas, advierte esta colegiatura conforme concluyó el juez cognoscente que la segmentación pretendida no obedecía a las medidas mínimas establecidas en el Acuerdo No. 009 de 2006 y por consiguiente se verían afectados los derechos de algunos condueños como los señores Luis Eduardo Vidal Morales y Luis Valeria Vidal Morales, ya que sus cuotas partes sólo representan mil seiscientos metros cuadrados con veintiún centímetros (1.610,21 mts²), respecto a la totalidad del predio, afectando sus garantías

²Cfr. folios 295 a 297, cuaderno principal.

como copropietarios, luego si bien es cierto el artículo 2334 del Código Civil otorga el derecho a pedir la partición en aras de finiquitar la comunidad, tampoco es menos cierto que en su aplicación no se debe desconocer la normatividad antes descrita, luego en el caso de marras efectivamente no procedía autorizar la división, habida cuenta que según informó la Secretaría de Planeación Municipal al realizar la división del inmueble varios de los comuneros quedarían con un área inferior al equivalente de la Unidad Agrícola Familiar, "UAF", en tratándose de zona suburbana.

Sin embargo, el apoderado judicial del señor Luis Eduardo Vidal Morales en este grado de conocimiento aportó el documento donde acredita la compra de la cuota parte de la comunera Luisa Valeria Vidal Morales³, según corrobora la anotación No. 12 del folio de matrícula No. 230-11825⁴, luego actualmente su derecho de dominio sobre el referido bien raíz representa un 2.38095238 %, equivalente a tres mil doscientos veinte metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros (3.220,47 mts²), superando así la medida mínima contemplada en el Acuerdo No. 009 de 2006, viabilizando entonces la división material de este predio suburbano, de ahí que sopesando los documentos reseñados y tras una interpretación sistemática de las normas que regulan el proceso divisorio es plausible colegir que el posible motivo que jurídicamente impedía la división material y viabilizaba la división *ad valorem*, desapareció con la compraventa celebrada entre los condueños Luis Eduardo Vidal Morales y Luisa Valeria Vidal Morales.

Puestas así las cosas, será privilegiado el interés jurídico económico de las partes en dividir materialmente el predio materia de litigio, ya que desapareció la imposibilidad jurídica, como quiera que cada cuota parte de los comuneros representa un área superior a dos mil doscientos metros cuadrados (2.200 mts²), de ahí que esta corporación revocará el proveído impugnado, otorgando prevalencia al derecho sustancial.

4. DECISIÓN:

A mérito de lo brevemente expuesto, el suscrito magistrado como integrante de esta Sala de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio,

³Cfr. folios 8 a 29, cuaderno No. 3

⁴Cfr. folio 38, cuaderno No. 3

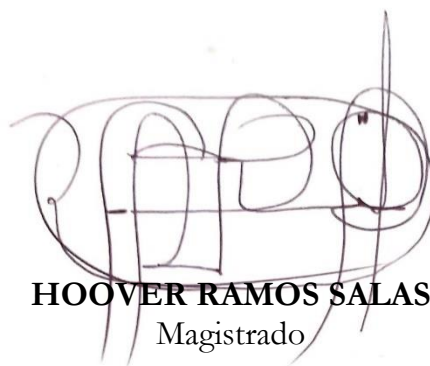
RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el interlocutorio que data veintinueve (29) de enero de dos mil diecinueve (2019), dictado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio (Meta), conforme a las razones de la motivación.

SEGUNDO: EXONERAR de condenar en costas procesales en este grado de conocimiento porque no se causaron (artículo 365, numeral 8°, ídem).

TERCERO: ORDENAR la devolución del expediente a la oficina de origen, **previo envío de la comunicación** prevista en el artículo 326, inciso 2° del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,



HOOVER RAMOS SALAS
Magistrado