



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoría

DIVISORIO/ El derecho a pedir la partición en aras de finiquitar la comunidad del artículo 2334 del C.C. no puede desconocer lo establecido en el artículo 4° del Decreto 097 de 2006, en relación con el fraccionamiento de predios rurales, en concordancia con lo dispuesto en el art. 45 de la Ley 160 de 1994, esto es, se deben respetar la subdivisión de predios rurales impidiendo el fraccionamiento del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar, UAF.

Así, si la subdivisión recae en predio rural, se deberá observar lo establecido en el artículo 4° 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 4°. 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 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 Ley 160 de 1994, 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, ante lo cual la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, según el caso, deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos de cara al caso particular y concreto.

Adicionalmente, el art. 2.2.6.1.1.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el art. 4° del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece: "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.

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.



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SANTA ROSA DE VITERBO

Relatoría

Son modalidades de la de subdivisión:

En suelo rural y 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 clases de suelo, garantizando la accesibilidad a 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 1994 o normas la reglamenten, adiciónen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, y predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos población”.

Cierto es que, de acuerdo al párrafo 3º de la normativa en cita, “No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la obra” (resaltado fuera del texto).

Pero, en que en el caso sub júdice no existe sentencia judicial que así lo disponga, como lo afirmó el Secretario de Planeación del municipio de Tibasosa en oficio obrante a folio 75; pues, para demostrar la legitimidad en la causa por activa, es decir, la calidad de copropietarios del fundo solicitado en división, se allegó fue la sentencia emitida el 2 de diciembre de 2014 por el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE TIBASOSA, mediante la cual se declaró a favor de los demandantes la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio del citado bien inmueble.

De otra parte, la Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996, expedida por la Junta Directiva del Instituto Colombiano de Reforma Agraria, estableció las extensiones para la UAF de la Regional Boyacá, en las que se encuentra el municipio de Tibasosa, señalando que dicha unidad está comprendida en el rango de 6 a 7 hectáreas.

Siendo así las cosas, cabe advertir que, si bien es cierto, el art. 2334 del C.C. otorga el derecho a pedir la partición en aras de finiquitar la comunidad, también lo es que, para su procedencia, no se puede desconocer la normatividad antes descrita, vale decir, en el caso de marras efectivamente no procedía autorizar la división, habida cuenta que de acuerdo al dictamen allegado y a los planos topográficos, al realizar la división del fundo, cada uno de los inmuebles de los demandantes quedará con una medida inferior al equivalente de la Unidad Agrícola Familiar “UAF”.

Así las cosas, los argumentos dados por el recurrente no logran demostrar error en la decisión adoptada por el A quo, fundamentada en una prohibición legal para acceder a las pretensiones de los demandantes, motivo por el cual, el auto objeto de censura habrá de confirmarse.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Departamento de Boyacá

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

DE SANTA ROSA DE VITERBO

“Patrimonio Histórico y Cultural de la Nación”

Ley 1128 de 2007

SALA ÚNICA

CLASE DE PROCESO	:	DIVISORIO
RADICACIÓN	:	15238 31 03 002 2018 00140 01
DEMANDANTE	:	MARÍA MAGNOLIA CAMARGO ESLAVA Y OTROS
DEMANDADO	:	PERSONAS INDETERMINADAS
MOTIVO	:	APELACIÓN DE AUTO AGOSTO 12 DE 2019
DECISIÓN	:	CONFIRMAR
MAGISTRADO PONENTE	:	EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA

Santa Rosa de Viterbo, octubre primero (1º) de dos mil diecinueve (2019)

ASUNTO A DECIDIR:

El recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante en contra del auto del 12 de agosto pasado proferido dentro del proceso de la referencia por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE DUITAMA.

ANTECEDENTES PROCESALES:

1.- Mediante auto del 26 de noviembre de 2018 (fs. 62 C1), el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE DUITAMA admitió la demanda divisoria formulada por WILSON JAVIER CAMARGO ESLAVA, MARÍA MAGNOLIA CAMARGO ESLAVA, LUIS ENRIQUE BARRERA SANTISTEBAN y HERNANDO LÓPEZ SUÁREZ, respecto del bien inmueble denominado CASA VIEJA, ubicado en la vereda Chorrito del municipio de Tibasosa, con un área aproximada de 23.824 metros cuadrados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria núm. 074-101597 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama.

2.- Por auto del 12 de agosto último (fs. 78 C1), el juzgado de conocimiento denegó

la división material del citado bien inmueble argumentando:

2.1.- Luego de explicar lo relativo a las demandas de división de bien inmueble, resaltó que para acreditar la calidad de condueños se aportó con la demanda la sentencia del 2 de diciembre de 2014, dentro del proceso de declaración judicial de pertenencia tramitado ante el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TIBASOSA, decisión registrada en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria núm. 074-101597 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama.

2.2.- A través de oficio del 9 de mayo de 2019, la Secretaría de Planeación del municipio de Tibasosa, informó que no era jurídicamente viable la subdivisión del aludido fundo, por prohibición expresa de la norma nacional, puesto que no es posible expedir licencias urbanísticas en modalidad de subdivisión por debajo de UAF que oscila entre las 6 y 7 hectáreas y que a pesar que se está adelantando proceso ante la jurisdicción ordinaria, no le es aplicable lo establecido en el párrafo 3º del art. 4º del Decreto Nacional 2218 de 2015.

2.3.-El predio objeto de la litis no puede ser dividido, dado que quedarían predios de menos de seis hectáreas, de conformidad con la Resolución No. 041 de 1991.

3.- Contra la anterior decisión la parte demandante interpuso recurso de apelación, aludiendo:

3.1.- El art. 2334 del C.C., no establece lo sostenido por el despacho, pues, únicamente consagra que cualquier comunero podrá invocar que la cosa sea dividida, para lo cual se acudió a la justicia, para que a través de una sentencia judicial se ordene la división del predio de mayor extensión, en la forma como cada uno de los comuneros ha venido ejerciendo la posesión desde el año 2013, tal y como se les adjudicó en la sucesión consignada en Escritura Núm. 4684 (*sic*).

3.2.- Se adelantó un proceso de pertenencia donde se resaltó en los hechos la identificación de cada una de las franjas de terreno, pero desafortunadamente en las pretensiones de la demanda, no se invocó en forma individual cada porción, sino que se declaró la misma en forma conjunta, motivo por el cual se solicita se decrete la división.

3.3.- El Decreto 1469 del 30 de abril de 2010, firmado por la Presidencia de la

República, reglamenta lo relacionado con las licencias urbanísticas; pero también contempla una excepción para que no se exija la licencia de subdivisión, tal y como lo enuncia el párrafo 4º del art. 6, específicamente cuando se trata de particiones o divisiones materiales de predios ordenados por sentencia judicial en firme.

3.4.- De acuerdo a la excepción legal, es viable que se decrete la división material cuando se acude a la justicia ordinaria para que mediante una sentencia judicial lo ordene, conforme obviamente al registro topográfico, el cual fue aportado con la demanda, sin que sea necesario o requisito solicitar por parte de la justicia ordinaria a Planeación Municipal la respectiva autorización de la división, como se hizo en este caso, aseveración que también hizo la Secretaría de Planeación Municipal de Tibasosa en el oficio citado por el juzgado.

LA SALA CONSIDERA

1.- Del problema jurídico:

Establecer si era procedente negar la división material del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria núm. 074-101597 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Duitama.

2.- De la división material de bienes inmuebles:

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 perpetúa.

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 (C.G. del 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 23.824 m², ubicado en el área rural del municipio de Tibasosa, Vereda El Chorrito. Asimismo, de acuerdo al dictamen pericial allegado como anexo de la demanda como lo dispone el art. 406 *ibidem*, practicada la división del inmueble, cada uno de los demandantes quedaría con predios de las siguientes áreas: *i)* WILSON JAVIER CAMARGO ESLAVA, 7.952 m²; *ii)* MARÍA MAGNOLIA CAMARGO ESLAVA, 8.066 m²; *iii)* LUÍS ENRIQUE BARRERA SANTISTEBAN, 7.558 m²; y, *iv)* HERNANDO LÓPEZ SUÁREZ, 246 m².

Así, si la subdivisión 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 994 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 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 Ley 160 de 1994, 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, ante lo cual la autoridad municipal o distrital competente o el curador urbano, según el caso, deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos de cara al caso particular y concreto.

Adicionalmente, el 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:

"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.

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 de subdivisión:

En suelo rural y 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 clases de suelo, garantizando la accesibilidad a 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 1994 o normas la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, y predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos población”.

Cierto es que, de acuerdo al párrafo 3º de la normativa en cita, *“No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios **ordenadas por sentencia judicial en firme** o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la obra”* (resaltado fuera del texto).

Pero, en que en el caso *sub júdice* no existe sentencia judicial que así lo disponga, como lo afirmó el Secretario de Planeación del municipio de Tibasosa en oficio obrante a folio 75; pues, para demostrar la legitimidad en la causa por activa, es decir, la calidad de copropietarios del fundo solicitado en división, se allegó fue la sentencia emitida el 2 de diciembre de 2014 por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TIBASOSA, mediante la cual se declaró a favor de los demandantes la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio del citado bien inmueble.

De otra parte, la Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996, expedida por la Junta Directiva del Instituto Colombiano de Reforma Agraria, estableció las extensiones para la UAF de la Regional Boyacá, en las que se encuentra el municipio de Tibasosa, señalando que dicha unidad está comprendida en el rango de 6 a 7 hectáreas.

Siendo así las cosas, cabe advertir que, si bien es cierto, el art. 2334 del C.C. otorga el derecho a pedir la partición en aras de finiquitar la comunidad, también lo es que, para su procedencia, no se puede desconocer la normatividad antes

descrita, vale decir, en el caso de marras efectivamente no procedía autorizar la división, habida cuenta que de acuerdo al dictamen allegado y a los planos topográficos, al realizar la división del fundo, cada uno de los inmuebles de los demandantes quedará con una medida inferior al equivalente de la Unidad Agrícola Familiar “UAF”.

Así las cosas, los argumentos dados por el recurrente no logran demostrar error en la decisión adoptada por el *A quo*, fundamentada en una prohibición legal para acceder a las pretensiones de los demandantes, motivo por el cual, el auto objeto de censura habrá de confirmarse.

Sin especial condena en costas en esta instancia, por no haberse causado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el SUSCRITO MAGISTRADO DE LA SALA CUARTA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto recurrido.

SEGUNDO: SIN especial condena en costas.

TERCERO: Una vez adquiera ejecutoria ésta providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones del caso en los libros que se llevan en la Secretaría de esta Corporación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA
Magistrado Ponente