



**Rama Judicial del Poder Público**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Juzgado Civil Circuito**  
**Funza Cundinamarca**  
Avenida 11 N° 15-63340 Piso 2

<b>PROCESO</b>	<b>DIVISORIO</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>MARIA LUISA CAMPOS DE MARTINEZ y otros.</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>ANTONIO MARIA CAMPOS</b>
<b>RADICACIÓN</b>	<b>2019-1107 (Rad. 1ra Instancia 2019-174)</b>
<b>DECISIÓN</b>	<b>AUTO - SEGUNDA INSTANCIA</b>

---

Funza, Cundinamarca, Seis (6) de agosto de dos mil veinte (2020)

Surtido el traslado del recurso de apelación y su aclaración (fl. 121-128) en el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo (Cundinamarca), donde la parte demandada recorrió el mismo en termino (fl. 132), procede este Despacho a resolver el recurso de Apelación que la parte demandante interpuso contra el auto de fecha 27 de septiembre de 2019 (fl. 115-116) proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo (Cundinamarca), mediante el cual se negó la división material del bien inmueble, identificado como Lote El Manantial, ubicado en la vereda Chincé del Municipio de Tenjo, con matrícula inmobiliaria N° 50N- 303358, que en copropiedad tienen las demandantes con el demandado y el cual ordenó la terminación de este proceso, precisando el a quo que la división del bien inmueble no consulta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio, contemplado en el Acuerdo N° 010 de 2014, que prohíbe la subdivisión de los inmuebles en menos de dos hectáreas.

### **ANTECEDENTES**

Mediante apoderado judicial, las señoras MARIA LUISA CAMPOS DE MARTINEZ, ROSA MARIA CASTRO CAMPOS, RUBIELA CASTRO CAMPOS, OMAIRA CASTRO CAMPOS y BLANCA SOFIA CASTRO CAMPOS promovieron este juicio divisorio contra el señor ANTONIO MARIA CAMPOS, a fin de que **se decrete la división material del inmueble** descrito anteriormente, cuyos linderos y demás especificaciones se relacionan en los hechos de la demanda.

El apoderado de la parte actora fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Sostuvo que las demandantes MARIA LUISA CAMPOS DE MARTINEZ y RUBIELA CASTRO CAMPOS, adquirieron la nuda propiedad sobre el inmueble objeto de este litigio por compra hecha a la señora MERCEDES CAMPOS DE CASTRO, mediante Escritura Pública No. 348 del 7 de diciembre de 1998 de la Notaria Única de Tenjo, en un 16.76%, posteriormente mediante Escritura pública N° 238 del 16 de octubre de 1999 de la misma notaria adquirieron un 8.30% en común y proindiviso con los demás comuneros, acto que se encuentra registrado en la anotación N° 6 del folio de matrícula inmobiliaria.

Indica también que la demandante señora OMAIRA CASTRO CAMPOS, adquirió la nuda propiedad sobre el mismo predio por compra hecha a la señora MERCEDES CAMPOS DE CASTRO, mediante Escritura pública N° 348 del 07 de diciembre de 1998 de la Notaría Única de Tenjo en un 11.60% y luego en Escritura pública N° 238 del 16 de octubre de 1999 de la Notaría Única de Tenjo en un 8.30% en común y proindiviso con los demás comuneros, como consta en la anotación N° 6 del folio de matrícula inmobiliaria.

Por otro lado, manifiesta que la señora ROSA MARIA CASTRO CAMPOS adquirió la nuda propiedad sobre dicho predio por compra hecha a la señora MERCEDES CAMPOS DE CASTRO, mediante Escritura pública N° 348 del 07 de diciembre de 1998 de la Notaría Única de Tenjo en un 16.02% y luego en Escritura pública N° 238 del 16 de octubre de 1999 de la Notaría Única de Tenjo en un 8.30% en común y proindiviso con los demás comuneros, como consta en la anotación N° 6 del folio de matrícula inmobiliaria.

Expreso que la demandante BLANCA SOFIA CASTRO CAMPOS adquirió la nuda propiedad sobre dicho predio por compra hecha a la señora MERCEDES CAMPOS DE CASTRO, mediante Escritura pública N° 348 del 7 de diciembre de 1998 de la Notaría Única de Tenjo en un 8.30% en común y proindiviso con los demás comuneros y posteriormente en un 16.02% de manera individual, como consta en la anotación N° 6 del folio de matrícula inmobiliaria.

Informa el apoderado de la parte demandante en los hechos de la demanda, que el señor ANTONIO MARIA CAMPOS adquirió la nuda propiedad sobre el mismo predio por compra hecha a la señora MERCEDES CAMPOS DE CASTRO, mediante Escritura pública N° 348 del 07 de diciembre de 1998 de la Notaría Única de Tenjo en un 14.54% y posteriormente en Escritura pública N° 238 del 16 de octubre de 1999 de la Notaría Única de Tenjo el 8.30%.

Conforme a lo narrado, solicita al Despacho que se decrete la división material del inmueble, se liquide la comunidad existente y se adjudique de la manera propuesta y por último se ordene el registro de la partición y la sentencia aprobatoria en la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Bogotá, zona norte, abriendo las cédulas catastrales correspondientes a cada caso.

### **ACTUACION PROCESAL**

La demanda fue presentada para el conocimiento judicial de la misma el 9 de mayo de 2019, en el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo (Cundinamarca).

En auto de fecha 16 de mayo de 2019 proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo (Cundinamarca) se inadmitió la anterior demanda para que se aclarara el área que le correspondería a cada comunero, ya que al realizar los cálculos no coinciden con el resultado propuesto y en el dictamen tampoco coinciden los porcentajes de propiedad de cada uno de los comuneros.

Luego de subsanarse el libelo demandatorio, mediante providencia adiada 14 de junio de 2019 visible a folio 91, se admitió la misma interpuesta por MARIA LUISA CAMPOS DE MARTINEZ, ROSA MARIA CASTRO CAMPOS, RUBIELA CASTRO CAMPOS, OMAIRA CASTRO CAMPOS y BLANCA SOFIA CASTRO CAMPOS en contra el señor ANTONIO MARIA CAMPOS, por medio de la cual se pretende la división del inmueble.

El extremo demandado se notificó del auto admisorio el 26 de junio de 2019 (fl. 92) y contestada la demanda, el Despacho por auto del 19 de julio de 2019 ordenó tener en cuenta para todos los efectos procesales que el demandado no se opone a la división material del inmueble y acreditada la inscripción o registro de la demanda, se definió el conflicto litigioso y mediante proveído del 27 de septiembre del año 2019 (fls. 115-116), se negó la división material del bien del inmueble, en virtud de que en consideración de la *a quo*, si bien no existe duda que con el dictamen pericial aportado el inmueble es susceptible de partición material porque sus características no perjudican los derechos de los condóminos, por lo que es susceptible de fraccionarse en zonas en proporción a la cuota de propiedad de cada uno, pero que al revisar el área y atendiendo los porcentajes que le correspondería a cada propietario, se estableció que la división no consulta el Plan de Ordenamiento Territorial "POT", perteneciente al municipio, contemplado en el Acuerdo No. 010 de 2014, que prohíbe la subdivisión de los inmuebles en menos de 2 hectáreas, por lo que consecuentemente se ordenó la terminación de este proceso y se decretó el levantamiento de inscripción de la demanda.

Mediante memorial radicado el 3 de octubre de 2019, visible a folio 121-125, el apoderado del extremo demandante interpuso recurso de apelación en contra del referido auto de fecha 27 de septiembre de 2019 y posteriormente el día 4 de octubre del mismo año, allegó aclaración de su recurso de apelación, en el que centra su inconformidad en el hecho de que si bien es cierto el POT de Tenjo contempla como unidad agrícola familiar en los predios rurales en la parte plana, la extensión superficial de 2 hectáreas, siendo este el fundamento del auto que negó la división, también es cierto que de conformidad con el artículo 45 de la ley 160 de 1994, la norma estipula unas excepciones, como lo es la contemplada en el literal b) del referido artículo que señala: "*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;*", ya que en el dicho del apelante el predio fue adquirido en mayor extensión por los propietarios a la progenitora de éstos, con el fin principal de que fuera usado para vivienda familiar de cada hijo, además de tener una destinación específica como vivienda familiar, como según su dicho se acredita en la escritura pública No. 348 del 7 de diciembre de 1998 de la Notaría Única de Tenjo y sobre el cual recaía una afectación a vivienda familiar y al que de acuerdo al informe pericial se le ha dado la misma destinación y que reposa en el expediente procesal.

Por auto del 15 de octubre de 2019, visible a folio 130, la *a quo* dispuso conceder en el efecto devolutivo el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra el auto de fecha 27 de septiembre de 2019, observando lo establecido en el artículo 326 inciso primero y el artículo 110 del Código General del Proceso.

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Responde a una lógica común y jurídica que ningún comunero y/o copropietario (salvo las excepciones de rigor legal), se encuentra obligado a convivir en la indivisión, dado, que así lo estableció con diafanidad el legislador al prever que *“cualesquiera de los comuneros [podrá pedir] que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto”* (art. 2334 del Código Civil).

Con apego a tal preceptiva y con el objeto de proteger el derecho de dominio, se precisó que en todo trámite judicial en el cual se pretenda la declaratoria de división, se propenderá para que, en principio, todo bien que pueda partirse materialmente se divida, y que en los demás casos donde no sea procedente la partición material, se decrete su venta pública y, consecuentemente, se reparta su producto (en el porcentaje que corresponda) con los restantes comuneros.

Igualmente se tiene conocimiento que la imposibilidad de acceder a una segmentación material puede darse (medularmente), por tres razones: **1.** que la naturaleza del bien lo impida, **2.** que con tal actuar se genere un perjuicio a los comuneros, o **3.** que exista disposición normativa que prohíba tal división (art. 407 del CGP en concordancia con el 1374 y 2334 del CC).

El recurrente centra el fundamento de la apelación en que si bien el POT de Tenjo contempla como unidad agrícola familiar en los predios rurales en la parte plana, la extensión superficial de 2 hectáreas, también es cierto que el artículo 45 de la ley 160 de 1994, contempla unas excepciones, como lo es la del literal b) que señala: *“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;”*, debiendo el Juzgador de turno aplicar la misma, atendiendo que el inmueble fue adquirido para que uso de vivienda familiar y que así se destinó, según lo consignado en el dictamen pericial que se aportó (fl. 58) y en la escritura pública 348 del 7 de diciembre de 1998.

Y es que en ese sentido y antes de entrar en materia, es preciso evocar lo argüido por la H. Corte Constitucional al proferir la Sentencia C-006 de 2002, por medio de la cual se pronunció respecto a la inconstitucionalidad del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 y puntualizó en diversos párrafos:

*“(…)*

*Obviamente esta norma no puede desconocer los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario, tales como el de poder construir una vivienda rural digna, derecho contemplado en los artículos 51 y 64 del Ordenamiento Superior, o el de adelantar una actividad no agropecuaria en la zona en donde habita ante la*

*imposibilidad física de poder acceder a una unidad agrícola familiar o unidad mínima de explotación agropecuaria rentable.*

*Por tal razón en el artículo 45 que se acusa, se regulan las siguientes excepciones a la prohibición del fraccionamiento de las UAF:*

*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.*

*Como puede observarse, las excepciones contenidas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, se limitan a reconocer que los trabajadores agrarios no siempre viven en núcleos urbanos, sino que pueden construir sus habitaciones en terrenos propios, aledaños a su zona de trabajo, y además que ante la falta de un empleo agropecuario pueden desarrollar una actividad diferente en pequeños terrenos aptos para ello.*

*(...)*

*5. Las excepciones a la prohibición de subdividir las -UAF- no desconocen la competencia constitucional de los Concejos para regular el uso del suelo*

*Habiéndose establecido que la creación de las Unidades Agrícolas Familiares es expresión del deber del Estado de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, y que las limitaciones a su fraccionamiento son trasunto de la competencia constitucional del legislador para regular la función social de la propiedad (art. 58 de la C.P.), y dictar normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías (artículo 150-18 Superior), fuerza concluir que con la norma acusada no se vulnera la autonomía de los entes territoriales y, por ende, la competencia de los Concejos para regular los usos del suelo y vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

*En efecto, las excepciones a la prohibición de fraccionar las Unidades Agrícolas Familiares son manifestación de la facultad del legislador para establecer el tope máximo en la división de la tierra atendiendo los principios constitucionales y, particularmente, la función social de la propiedad. En ejercicio de esta atribución la ley fijó tal límite en el concepto técnico de la Unidad Agrícola Familiar, determinando en una forma más realista la unidad de explotación adecuada, por cuanto la extensión superficial se establece ahora teniendo en consideración las condiciones agroecológicas de la zona, como las clases de suelo y la ubicación respecto a los centros de mercadeo.*

*Por su parte, la función de los Concejos para regular los usos del suelo en los límites de su territorio guarda relación con el ordenamiento territorial, cuyo fundamento constitucional se encuentra en los artículos 49, 51, 52 y 79 de la Constitución que, en*

*su orden, garantizan el derecho a la vivienda digna, a la salud y saneamiento ambiental, a la recreación, al ambiente sano y al espacio público.*

*(...)*

*Quiere decir lo anterior que en materia de regulación del territorio en el sector rural el plan de ordenamiento territorial no puede ignorar las previsiones legales de la Ley 160 de 1994 referentes a las parcelaciones de tierra con destino a las labores agropecuarias, puesto que el artículo 14 numeral 7 de la Ley 388 de 1997 expresamente establece que las normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre deben tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.*

*Así, contrariamente a lo argumentado por el actor lo dispuesto en la norma acusada no es excluyente de lo contemplado en los planes de ordenamiento territorial en relación con el suelo rural; por el contrario, como se precisó con anterioridad, las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial deben tener siempre presente las normas agrarias y, por ende, los Concejos municipales al aprobar el componente rural de los respectivos planes deben observar las disposiciones y objetivos de ésta.*

*(...)*

*En consecuencia, en ejercicio de la atribución del artículo 313-7 Superior los Concejos cuando elaboran el componente rural de sus planes de ordenamiento territorial no pueden desconocer las normas de la Ley 160 de 1994, relacionadas con la definición y extensión de Unidades Agrícolas Familiares.*

*Por lo expuesto, la Corte declarará la exequibilidad del artículo 45 de la ley 160 de 1994, en relación con los cargos analizados en esta providencia.”*

Plasmadas las precedentes premisas de orden legal y jurisprudencial, de entrada aflora la imposibilidad de ordenar la división material del bien cuyo fraccionamiento se pretende en el presente trámite, pues una decisión de tal raigambre implicaría quebrantar disposiciones del orden territorial, por lo que la pretensión está condenada al fracaso, dado que se hace improcedente, desacertado e inconveniente su partición física.

En efecto, de la revisión del paginario, se extrae que el inmueble objeto de la *litis* se encuentra ubicado en el municipio de Tenjo (Cundinamarca), por lo que en esa materia, esto es, para la subdivisión, está sometido a la normatividad que se halle consignada en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio (POT), el cual dispone en el artículo 138 del Acuerdo Municipal 010 de 2014, de manera clara y precisa, **las reglas para la subdivisión en suelo rural** y de conformidad con lo establecido en el art. 44 de la Ley 160 de 1994, en el suelo rural del municipio de Tenjo, no podrán fraccionarse los predios por debajo de la extensión indicada por el INCORA en la Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996, para la Unidad Agrícola Familiar “UAF”, salvo las excepciones contempladas en el art. 45 de la citada Ley 160 de 1994 y para el caso materia de estudio, esto es, los predios ubicados en la parte plana, serán de 2 hectáreas, siendo esta el área mínima que debe poseer un terreno (tratándose de subdivisiones a predios).

Y es que ni el metraje de cada una de las viviendas de propiedad de los extremos en litigio ni aún la totalidad del terreno (9672 m<sup>2</sup>) alcanza la medida establecida por el legislador que es de 2 hectáreas, luego entonces, este ítem ya por sí sólo es imposible de cumplir.

De otra parte, es claro tal y como lo indica el inconforme en su recurso, que el legislador proveyó situaciones que enmarcó y rotuló como excepciones, las cuales se encuentran contempladas en el art. 45 de la Ley 160 de 1994, siendo el literal b), el que hasta ahora en sede de apelación enrostra el apoderado, pues nada se dijo en la demanda frente a tal situación y es que si bien es cierto constituye una obligación legal del Juez interpretar la demanda (art. 42, num. 5° del CGP), no lo es menos que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (inc. 1° art. 167 CGP), esto es, probar sus hechos, dichos, rodear al juez de las probanzas, presentar una demanda diáfana y con la técnica jurídica debida, de tal forma que otorgue los elementos necesarios para que sus pretensiones no se tornen ilusorias, lo que no ocurrió en el *sub judice*, toda vez que nada se dijo respecto a la excepción de la que sólo se hace uso al formular el recurso de apelación, máxime cuando la jurisdicción civil hace gala de una justicia rogada, es decir, deben respaldar sus peticiones con los hechos y con el sustento probatorio que se requiere.

Siguiendo el hilo conductor y partiendo no de la generalidad, sino de la excepción, necesario es echar mano de ya no sólo de la excepción contenida en el literal b), sino de los requisitos que exige esa normatividad. Dicho en otras palabras, si bien es cierto, delantamente y en gracia de discusión, evidentemente la excepción que se enrostra al fallo de primer grado el apelante, hace referencia a que se podrá subdividir cuando la superficie menor a 2 hectáreas se destine para un fin principal distinto a la explotación agrícola, como por ejemplo lo sería para vivienda, tal como lo argumenta el censor, empero de la lectura del POT y específicamente de los artículos 125 y 140 que establecen:

**“Art. 125. USOS RESIDENCIALES.** *Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda:*

1. **Vivienda del Propietario o Vivienda Unifamiliar Rural Aislada:** *Es la construida para habitación del propietario de predio rural y rural suburbano, con los índices de ocupación del área de actividad agropecuaria tradicional, dotada de manera básica y autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Esta vivienda se asimila a la vivienda campesina que se construye para habitación de la familia que explota una unidad agrícola familiar ... o la que se construye en predios formados como resultado de la aplicación de la excepción contemplada en el ~~literal a del artículo 83 de la Ley 1152 de 2007~~. La vivienda construida en suelo de protección donde permita el*

*régimen de usos de acuerdo al DMI Juaica (Declarada por Aedo. CAR No. 042 de 1999) **será en calidad a vivienda campesina en un área bajo cubierta no superior a 80 m2.** (Tachado Ley declarada inexecutable).*

2. *Vivienda Unifamiliar Rural aislada: el desarrollo en un lote de terreno ubicado en suelo rural, ocupado por una unidad predial destinada a uso residencial y que no puede compartir con los demás inmuebles de la zona, las áreas o servicios complementarios de carácter privado, tales como zonas de parqueo, áreas recreativas, áreas de depósito, entre otras, las cuales no se podrán constituir en bienes de uso común.*

3. **Vivienda Campesina:** *Corresponde a las unidades habitacionales en predios rurales indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.”*

Art. 140 **Reglas para la subdivisión en área de actividad de vivienda campesina en suelo rural.** En los proyectos de parcelación rural, se aplicarán las siguientes reglas para la subdivisión, así:

1. *Los predios objeto de proyectos de parcelación rural para vivienda campesina no podrán tener un área bruta menor de dos (2) hectáreas.*
2. *La densidad en los proyectos de parcelación rural para vivienda campesina es de cuatro (4) viviendas unifamiliares por hectárea de área neta, como máximo.*
3. **El índice de ocupación en los proyectos de parcelación rural para vivienda campesina es del 10%, como máximo.**
4. *El índice de construcción en los proyectos de parcelación rural para vivienda campesina es del 2.5, como máximo.*
5. **El área no ocupada en los proyectos de parcelación rural para vivienda campesina, se destina a usos forestales, prados, jardines, huertos y similares, con un mínimo del 85%, en desarrollos dispersos, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR.** *(Negrilla y cursiva fuera del texto original).”*

En este sentido debe precisarse que muy a pesar de que en el libelo demandatorio nada se dijo con relación a cuál era la destinación de cada uno de los predios y que ese fin principal fuere distinto a la explotación agrícola, para evitar la proliferación de minifundios que convierta en improductiva la tierra y atente contra la producción agrícola; empero en el entendido de que era para vivienda, no puede aceptar este Despacho que desprevencidamente se mute el suelo rural a uno urbano, por ello, si de vivienda se trata, debió el extremo demandante precisar la clase de vivienda y si las construidas reúnen los requisitos de cada una de ellas, llámese vivienda campesina o campesina, cuyos detalles y limitaciones se encuentran en los arts. 125 y 140 del POT del municipio de Tenjo.

Refuerza lo anterior, el hecho décimo segundo de la demanda, al señalar que por el aprovechamiento y explotación que cada uno de los comuneros le ha dado al inmueble, entre otros, han surgido desavenencias, así como de los folios 58 y 59, que corresponden al dictamen pericial, se pone en evidencia que de los 6 lotes el número 3 no se encuentra desarrollado o construido, lo que le permite colegir al Despacho que no existe información respecto al metraje de las viviendas, dependiendo su clasificación, si cumplen el porcentaje de uso o destinación, cerramientos y demás.



Obsérvese, que en el caso que ocupa la atención del Despacho intervienen 6 copropietarios del bien raíz que se identifica con la matrícula **50N-303358**, quienes detentan el **100%** de los derechos sobre ese predio en 6 porcentajes, que recordamos así: Omaira Castro Campos con el **12.98%**, Antonio María Campos con el **15,94%**, María Luisa Campos de Martínez con **18.14%**, Rubiela Castro Campos con el **18.14%**, Blanca Sofia Castro Campos con el **17.40%** y Rosa María Castro Campos con el **17.40%**, por lo que la parcelación habría que hacerse en esos términos, lo cual transgrediría las disposiciones normativas que se acaban de señalar, en el entendido, se insiste, con relación a la ausencia de información en la demanda y la acreditación en el cumplimiento de los requisitos para las áreas de las viviendas, destinación y demás (arts. 125 y 140 del POT de Tenjo), falencia que tiene su génesis en la demanda y así permaneció incluso en el recurso de apelación, pues a más de invocar sólo en ese momento procesal una excepción, en nada se detalló lo que aquí se echa de menos.

Y es que aún si se tuviera en cuenta la excepción del literal b) del art. 45 de la Ley 160 de 1994, que constituye el basilar para impetrar el recurso, se infringiría de forma fragante el POT del municipio de proceder como lo pide el libelista, debido a que ordenar un fraccionamiento de ese talante, sin el cumplimiento ni la acreditación de requisitos, máxime cuando no se precisó si la destinación de las viviendas eran campesinas (*la que se construye para habitación de la familia que explota una unidad agrícola familiar*) o campestre (*unidades habitacionales en predios rurales indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización*).

Conforme lo anterior, es principio universal en materia probatoria, el de que le corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de fundamento a la norma que consagra el derecho perseguido, de suerte que la parte que corre con tal carga, si se desinteresa de ella, esta conducta se traduce, generalmente, en una decisión adversa; entonces como a la parte demandante le correspondía probar los supuestos de hecho y legales (requisitos), lo que no hizo, es decir, no cumplió con la carga procesal, por lo que necesario resulta decidir adversamente lo pretendido en la demanda.

Así las cosas, reviste diafanidad absoluta que acertó la juez *a quo* al emitir pronunciamiento negando la división, partición o fraccionamiento físico del inmueble, pues con ello se violentaría el ordenamiento jurídico.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Civil del Circuito de Funza, Cundinamarca,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto adiado 27 de septiembre de 2019 (fl. 115 y 116 C-1), proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenjo

(Cundinamarca).

**SEGUNDO: SIN CONDENA** en costas, por no aparecer causadas.

**TERCERO: POR SECRETARÍA DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen para lo de su trámite y competencia, previo registro de su salida en los libros y demás a que haya lugar. **OFICIESE.**

**NOTIFÍQUESE**

**La juez,**



**MÓNICA CRISTINA SOTELO DUQUE**

(1)

*Gpvb*