



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Rad. 2017-00151

Procede este Despacho a decidir sobre la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial en referencia, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 406 a 418 del CGP

I. ANTECEDENTES

1.1. Los ciudadanos ISRAEL ANDRÉS PEDRAZA ZIPA Y SANDRA PEDRAZA ZIPA, actuando a través de apoderado judicial, promovieron este juicio contra ISRAEL PEDRAZA a fin de que **se decrete la división material** de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **50N-1102589, 50N-1102590 y 50N-901056**, ubicados en la vereda El Estanco del Municipio de Tenjo, en proporción de un 50% para el demandado y el restante 50% para los comuneros demandantes.-

1.2. Mediante auto proferido el 25 de agosto de 2017<sup>1</sup>, fue admitida a trámite la demanda y notificada en forma personal al demandado, quien también asistido por mandatario judicial, tempestivamente manifestó total oposición a las pretensiones, para cuyo efecto formuló excepciones de mérito, no obstante fueron rechazadas por cuanto ninguna de ellas se estructuró en pacto de indivisión como única posible<sup>2</sup>.

En aquella oportunidad, el demandado igualmente solicitó el reconocimiento de mejoras, las cuales fueron rechazadas por los demandantes, argumentando que éstas se hicieron durante la vigencia de la sociedad conyugal, es decir, mancomunadamente con la fallecida esposa del demandado.

---

<sup>1</sup> Folio 77

<sup>2</sup> Folio 101

1.3. Agotado el traslado previsto en el artículo 412 del CGP, y en la audiencia que contempla el artículo 409 de la misma Obra, se interrogó al auxiliar de la justicia, como consecuencia de la objeción al dictamen que en su oportunidad presentaron los demandantes como sustento de los supuestos de hecho génesis de la demanda.

1.4. Dentro de la citada audiencia, las partes igualmente intentaron transar las pretensiones de la demanda, previo aval del Despacho, no obstante no materializaron el acuerdo pese a que a la fecha ya han transcurrido casi dos años, circunstancia que obliga a dirimir de fondo el mérito de la acción propuesta.-

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

2.1. La comunidad como expresión o manera de ejercer el derecho de propiedad, se integra cuando respecto de un bien existen varios sujetos titulares del derecho de dominio en forma simultánea, sin que se determine en forma precisa el derecho de cada uno sobre una parte específica; por eso en la doctrina algunos autores dicen que el comunero es dueño de todo y de nada.

Pero si alguno de los comuneros quiere terminar con ese estado jurídico, el legislador estableció en el artículo 1374 del Código Civil que “ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión...”; además, según la misma ley, la comunidad termina por la división del haber común, entre otras causas, de común acuerdo, o por decisión judicial, tal como lo contempla el artículo 2340 ejusdem.

Una de las formas de terminar la copropiedad, es acudiendo a la división material del bien, siempre y cuando la partición sea jurídica y físicamente posible, esto es, cuando los derechos de los condueños no sufran desmedro por el fraccionamiento del inmueble. Si no es así, lo lógico y prudente es optar por la venta del mismo en pública subasta, repartiendo su producto entre los comuneros, a prorrata de sus derechos.

2.2. Ahora bien. En el caso sub examine, se deprecó por la parte actora **únicamente la división material de los inmuebles** identificados con los folio de matrícula inmobiliaria **50N-1102589, 50N-1102590 y 50N-901056**, ubicados en la vereda El Estanco del Municipio de Tenjo, en proporción de un 50% para el demandado y el restante 50% para los comuneros demandantes, sin perjuicio de la

compensación que por causa de las mejoras plantadas en el inmueble deba realizarse, tal como lo planteó al subsanar la demanda<sup>3</sup>.

Durante el término de traslado de la demanda, el demandado ISRAEL PEDRAZA se opuso a la prosperidad de las pretensiones, formulando para tal fin excepciones de mérito relacionadas con la falta de identificación de los inmuebles, ni las cuotas partes que corresponden a cada comunero, el registro de la medida de embargo por concepto de alimentos y la prohibición de enajenar emitida por la justicia penal, respecto de la cuota parte del demandado Israel Pedraza, y finalmente, la mala fe relacionada con el justiprecio de los inmuebles, medios exceptivos que por no estar relacionados con la indivisión del inmueble fueron rechazados mediante auto visto a folio 101 que antecede.

2.3. Así las cosas, encontrándose debidamente acreditados los presupuestos para decidir de fondo la acción, y ante la ausencia de medios exceptivos, sería del caso acceder a la partición material de los predios en la forma peticionada por los demandantes, previo análisis de las mejoras reclamadas, de no ser porque del análisis y valoración realizada a los elementos de juicio incorporados, se determina que la SECRETARÍA DE DESARROLLO Y TERRITORIAL Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE TENJO – CUNDINAMARCA, certificó que la extensión mínima partible corresponde a dos hectáreas<sup>4</sup>, circunstancia que relató en los siguientes términos:

[...] En atención a la solicitud de la referencia, me permito informarle que según localización del predio dentro de la cartografía integral del Acuerdo Municipal 010 de 2014, se pudo establecer que el predio se encuentra en suelo rural y que por su área es susceptible de subdivisión, siempre y cuando se de cumplimiento al artículo 138, que establece lo siguiente.

**ARTÍCULO 138 – REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL:** 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 establecida por el INCORA en la Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996 para la Unidad Agrícola Familiar – UAF. Salvo en las excepciones contempladas en el artículo 45 de la citada Ley 160 de 1994.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el municipio de Tenjo, la UAF en los predios rurales localizados en la parte plana, es de 2 hectáreas. (resaltado nuestro) – (sic)

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el Municipio de Tenjo, la UAF en los predios rurales localizados en la parte ondulada a quebrada, es de 12 hectáreas.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Todos los predios resultantes de un proceso de subdivisión deberán tener frente sobre la vía pública.

<sup>3</sup> Folio 62

<sup>4</sup> Folio 120

2.4. Marco normativo que advierte prontamente la **indivisibilidad jurídica de los predios objeto de partición en el presente asunto**, como quiera que los mismos, al no encontrarse englobados, sino individualizados, la extensión que contiene cada uno de ellos, de cara a las tres cuotas partes en que se deben fraccionar, no alcanzan a subdividirse en dos hectáreas como área mínima requerida, es decir no logra constituir la unidad agrícola familiar – UAF, exigida para el municipio de Tenjo, si se tiene en cuenta que se trata de un inmueble rural, y por tanto se incumplen los requisitos contemplados en el artículo 44 de la ley 160 de 1.994, que en su tenor literal contempla:

**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<sup><1></sup> 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<sup><1></sup>.

Téngase en cuenta que según los dictámenes presentados y corroborados con los certificados de tradición y libertad de los inmuebles **50N-1102589** y **50N-1102590** en su orden, tienen 12.800 y 4.699 metros cuadrados respectivamente, lo que quiere decir que ni siquiera el área total cumplen con dicha exigencia.-

Y si bien, el inmueble **50N-901056**, cuenta con 49.986 metros cuadrados, y, por tanto, supera las cuatro hectáreas, y en la pretensión tercera se deprecó la partición en dos lotes, esto es, el 50% para el señor ISRAEL PEDRAZA y la otra mitad para los demás comuneros, dicha pretensión exorbita la teleología que inspiran el proceso divisorio, el cual tiene como fin extinguir la indivisión para hacer efectivo el derecho reconocido en el artículo 1374 del Código Civil, en cuanto a que *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión”*, razón por la cual no es posible a través de este proceso, liquidar la sociedad únicamente respecto del comunero demandado y mantener en comunidad a los demás.

2.5. Entonces como ya se reseñó, en el presente asunto nos encontramos de cara a predios rurales, cuya condición los subsume en las normas que regulan la propiedad en el área rural **a nivel nacional**, para cuyo efecto el Decreto 1077 de 2015 *“Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, establece en su artículo 2.2.6.1.1.6., que *“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, (...)" (Resaltado fuera de texto).

Aunado a lo anterior, la **Circular N° 03 de enero 22 de 2018**, expedida por la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, "*La regla general indica que la prohibición de fraccionamiento aplica a todos los predios rurales, sin distinguir si estos provienen de programas de acceso a tierras ejecutados por el estado. (...) Frente a los inmuebles rurales particulares, esto es que no provengan de adjudicaciones realizadas por el estado, ...la competencia para autorizar el fraccionamiento corresponderá a las autoridades municipales encargadas de verificar el cumplimiento de la regulación de los usos del suelo. Lo anterior, sin perjuicio de la competencia de los Notarios y Registradores para que en la autorización o inscripción de instrumentos públicos de bienes inmuebles se exija el cumplimiento de las disposiciones que limitan los fraccionamientos*"

**2.6.** En este estado de cosas, y como quiera que el demandante **solicitó de manera exclusiva la división material del inmueble**, y ante el fracaso de las pretensiones de la demanda, queda relevado el Despacho de resolver sobre las mejoras alegadas por la parte demandada, y por ende sobre la objeción por error grave irrogada al dictamen pericial.

**2.7.** Finalmente, resulta necesario precisar que de la revisión dada a los Folios de Matrícula Inmobiliaria allegados por la parte demandante a fin de propiciar un posible acuerdo, vistos a folios 129 y siguientes, se observa que el correspondiente al predio **50N-1102589 se encuentra cerrado**, no obstante en el cuerpo del mismo en ninguna de sus anotaciones se observa cuál fue la causal que dio origen a dicho acto administrativo.

Por lo anteriormente expuesto, EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA, Cundinamarca, en uso de las facultades legales y por autoridad de la Ley,

### III. RESUELVE

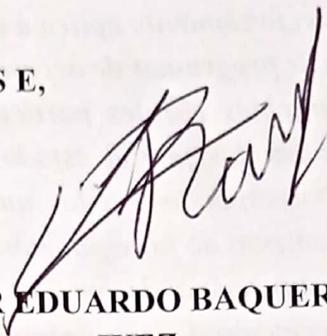
**PRIMERO: DENEGAR LA DIVISIÓN MATERIAL DEPRECADA**, con fundamento en lo antecedentemente considerado.

**SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandante en la suma de \$ 3,5. M. P. L. N., por concepto de agencias en derecho. Liquidense.

**TERCERO:** Advertir a las partes, que contra el presente auto procede el recurso de apelación conforme lo dispuesto en el artículo 409 del CGP.

**CUARTO:** Ejecutoriadas las disposiciones contenidas en la presente providencia, **ARCHIVENSE** las presentes diligencias, previas las desanotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE,**



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**