



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLETA -CUNDINAMARCA**
jctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Villeta, Cund., siete (07) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

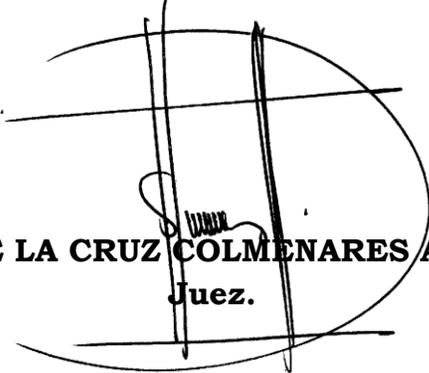
Proceso	EJECUTIVO A CONTINUACION DE ORDINARIO LABORAL
Demandante	JAIME DIAZ RIVERA
Demandado	ANA LEONOR PARRA CARDENAS
Radicación	25875-3113001- 2016-00097 -00
Decisión	Comisiona

Con base en las manifestaciones realizadas por el señor perito NELSON ALEXANDER CAÑÓN MATEUS, y con el propósito de que éste pueda acceder al inmueble donde se encuentran los elementos objeto de la experticia, apartamento No 102 de la calle 91 19C-88 de la ciudad de Bogotá, con el fin de examinar los bienes objeto de la experticia que le fue encomendada, se decide comisionar al señor Juez Civil Municipal de Pequeñas causas (Reparto) de la ciudad capital, quien para tal efecto cuenta con las atribuciones a que se contraen los artículos 112 y 113 del C.G.P. Líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

Luego de verificada la diligencia, el auxiliar cuenta con un término de diez (10) días para la presentación del dictamen.

La comisión no se hará efectiva en el evento de que la parte demandada permita al perito el ingreso al inmueble, en forma voluntaria.

NOTIFÍQUESE,


JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.
Juez.

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Villete - Cundinamarca

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: **72919aeb81dd0611c7d4a923c314d58ecec4dc050241762f8a4eeec563a673**

Documento generado en 07/12/2023 03:50:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
VILLETA -CUNDINAMARCA**
jctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Villeta, Cund., siete (07) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Proceso	DIVISORIO
Demandante	BLANCA INÉS MUÑETONES BUITRAGO
Demandado	GUILLERMO MUÑETONES BUITRAGO Y OTROS
Radicación	25875-3113001- 2021-00112 -00
Decisión	Decreta venta

Habiendo transcurrido el término otorgado en providencia anterior, de fecha 21 de septiembre de 2023 (*Anexo 75*), el cual corrió traslado del informe rendido por la Oficina de Planeación Municipal, en aplicación del artículo 407 del C.G.P. procede el despacho a resolver sobre la procedencia de la división solicitada como pretensión de la demanda.

1. ANTECEDENTES:

El presente proceso, promovido por la señora BLANCA INÉS MUÑETONES BUITRAGO en contra de GUILLERMO MUÑETONES BUITRAGO, LUZ MERY MUÑETONES BUITRAGO, MARINA MUÑETONES BUITRAGO, GLADYS MUÑETONES BUITRAGO, FERNANDO MUÑETONES BUITRAGO, ALIRIO MUÑETONES BUITRAGO Y CLARA ELISA MUÑETONES BUITRAGO, tiene por objeto obtener:

1.- Que se declare la división mediante subasta pública del inmueble casa de habitación tipo familiar, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, ubicada en el área urbana del municipio de Villeta, distinguida con los números 6-30 y 6-28 de la calle 6ª; junto con todas sus anexidades, usos y costumbres, servicios públicos, distinguido todo casa y lote, este inmueble lo adquirió el causante por compra a la sociedad MUÑETONES VILLAMIZAR Y CIA. LTDA. con número de matrícula inmobiliaria 156-0000186, como consta en la escritura pública de Compraventa No. 434 del 26 noviembre de 1990 de la Notaria 40 del Círculo de Bogotá y registrada en la oficina de Facatativá.

La ubicación general y linderos e identificación específicos del bien inmueble objeto de la presente acción es la siguiente:

Por el frente, en cinco metros con veinte centímetros (5,20 mts.), con la calle 6ª; por un COSTADO, en cuarenta y siete metros con veinte centímetros (47,20 mts.), con propiedad que fue de ENRIQUE PRIETO, hoy con propiedad de BERTHA LEONOR BAEZ DE RODRIGUE; por otro COSTADO, en cuarenta y siete metros con veinte centímetros (47,20 mts.), con propiedad que fue de EFRAIN RAMOS Y CARMEN MARTINES DE RAMOS, hoy con propiedad de MARIA ROSALBA RAMOS DE OBANDO, por la parte de ATRÁS, en cinco metros con veinte centímetros (5,20 mts.) con propiedad que fue de AMELIA RODRIGUEZ, hoy propiedad de RAQUEL PARRA LAVERDE.

Para que con el producto de la venta se entregue a los copropietarios el valor de sus derechos, previo avalúo por los auxiliares de la justicia

2. Decretar la división material del terreno rural ubicado en la vereda “Maní”, municipio de Villeta, denominado “Santa Barbara”, junto con todas las mejoras existentes en él, identificado con número de matrícula inmobiliaria 156-0050037, inscrito en la oficina de registro de Facatativá, en proporción del 12,5% para cada comunero y que se determina por los siguientes linderos:

“desde el “alto de cucharal”, en el camino que conduce de Villeta, para “ILO”, donde hay un mojón marcado con el número quince (XV) y que figura en muchos títulos correspondientes al terreno de “la vistosa”, cuyo mojón queda junto a la casa de habitación de EZEQUIEL HUERTAS y que hoy no existe; se sigue por toda la cuchilla arriba en dirección al potrero denominado “El infierno”, pertenece a la Hacienda de “La Elvira”, hasta encontrar a la derecha, la primera zanja que principia en este punto donde se mató un hormiguero y donde hay una piedra sin marca, colindando por la izquierda de esta línea, con tierras de “La Vistosa”; de este punto volviendo sobre la derecha, se sigue zanja abajo, por la mitad de esta hoyada, hasta encontrar la quebrada de “Chitabimda”; esta arriba a encontrar una primera zanja; esta zanja arriba hasta encontrar el camino de la carguería de caña, donde se pondrá un mojón marca “V”; se sigue por la misma zanja arriba, hasta donde termina; de esta terminación hasta donde se pondrá un mojón marcado “x” en línea recta de una puerta de talanquera al pie del camino real donde hay un madre de agua, donde se pondrá un mojón marcado con una cruz; camino real en dirección a Villeta, a encontrar el mojón número quince (#15), primer lindero”.

3. Decretar la división material del terreno rural ubicado en el municipio de Villeta, denominado “San Pedro”, junto con todas las mejoras existentes en él, identificado con número de matrícula inmobiliaria 156-0008017, inscrito en la oficina de registro de Facatativá, en proporción del 12,5% para cada comunero y que se determina por los siguientes linderos:

“por un COSTADO, con terrenos de la sucesión de PRUDENCIO MUÑETONES; por otro COSTADO, con parcela y mejoras de la compradora; por el pie con terrenos de ISIDRO MUÑETONES y por el último COSTADO, con el camino real y encierra”. O más concretamente: “por el NORTE, en extensión de ciento cincuenta y tres metros (153,00 mts.); por el pie o sea por el OCCIDENTE, en doscientos treinta y seis metros (236,00 mts.); por el ORIENTE, en extensión de doscientos sesenta metros (260,00 mts.), lindando con la carretera”.

4. Que una vez registrada la partición material se ordene la entrega material de la parte adjudicada.

7. Se condene a los demandados al pago de las costas y gastos del presente proceso divisorio.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

La demanda fue admitida por Auto de fecha 06 de octubre del 2021, en el que adicionalmente se ordenó la respectiva inscripción en el folio de matrícula del fundo.

A la demanda se aportó la experticia elaborada por perito inscrito en Registro Abierto de Evaluadores (RAA), cuyas conclusiones son las siguientes en torno a la procedencia de la división de los bienes antes relacionados:

INMUEBLE DE LA CALLE 6 N° 6 - 28 / 30.

“Con base en la información antes descrita, y la norma establecida en el POT municipal, se considera que el predio localizado en la calle 6 N° 6 -28/30, NO es divisible en áreas independientes en las 8 partes (cantidad de partes descritas por el solicitante), esto teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

“- Su frente y ancho constante desde el frente hasta el fondo en esta misma proporción con 5,20 m de ancho.

“- Su Fondo promedio de 47 m con una única entrada.

“- Su topografía inclinada.

“- Su dificultad para generar entradas independientes para 8 partes independientes.

“- Las 8 partes en que se pudiera dividir, no son desarrollos de manera independiente, de acuerdo a lo establecido en las normas municipales.

“FINCA SANTA BARBARA, VEREDA MANÍ, VILLETAS CUNDINAMARCA

“Con base en la información antes descrita, y lo contemplado en la ley 160 de 1994, en sus artículos 44 y 45, se considera que la finca denominada SANTA BARBARA, localizada en la Vereda Maní, ES DIVISIBLE en áreas independientes en las 8 partes (cantidad de partes descritas por el solicitante), esto teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

“- Cada lote debe quedar en equidad en área con relación a los demás.

“- Su finalidad principal debe ser VIVIENDA RURAL CAMPESINA.

“-Todos los lotes generados deben garantizar su accesibilidad independiente, sea vehicular o peatonal de acuerdo con lo que convengan los propietarios.

“-Todos los lotes deben quedar en equidad en su capacidad productiva (si se puede aplicar esta actividad).

“-Todos los lotes deben desarrollarse bajo la prioridad proyectadas en la ley 160, artículo 45, es decir, su finalidad principal.

“- Todos los predios deben velar por la preservación ambiental, cumpliendo con los usos del suelo establecidos en el POT municipal.

“De acuerdo al levantamiento topográfico suministrado por el solicitante, de 19.355 m², previa autorización de planeación Municipal, para su respectiva escrituración, que llegare a necesitarse.

“FINCA SAN PEDRO VEREDA MANI VILLETA CUNDINAMARCA

“Con base en la información antes descrita, y lo contemplado en la ley 160 de 1994, en sus artículos 44 y 45, se considera que la finca denominada SAN PEDRO, localizada en la Vereda Mam, ES DIVISIBLE en áreas independientes en las 8 partes (cantidad de partes descritas por el solicitante), esto teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

“- Cada lote debe quedar en equidad en área con relación a los demás.

“- Su finalidad principal debe ser VIVIENDA RURAL CAMPESINA.

“- Todos los lotes generados deben garantizar su accesibilidad independiente, sea vehicular o peatonal de acuerdo con lo que convengan los propietarios.

“- Todos los lotes deben quedar en equidad en su capacidad productiva (si se puede aplicar esta actividad).

“- Todos los lotes deben desarrollarse bajo la prioridad proyectadas en la ley 160, artículo 45, es decir, su finalidad principal.

“- Todos los predios deben velar por la preservación ambiental, cumpliendo con los usos del suelo establecidos en el POT municipal.

“De acuerdo al levantamiento topográfico suministrado por el solicitante, de 2375 m², previa autorización de planeación Municipal, para su respectiva escrituración, que llegare a necesitarse.

El informe presentado por la Oficina de Planeación Municipal (Archivo 57)) trae unas consideraciones normativas, entre las que destaca la prohibición de subdividir los predios rurales por debajo de Unidad Agrícola Familiar (UAF), que para la zona relativamente homogénea No. 4, Provincia de Rionegro y Gualivá, donde están ubicados los predios, corresponde en suelos ondulados a quebrados de 20 a 35 Hs., y la zona Cafetera de 6 a 10 Hs., entre los 1.300 y 1.700 mts. de altura, argumento que tiene sustento normativo en la Resolución 041 de 1996, expedida por la Junta directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria Incora, cuyas disposiciones se adoptan, por disposición legal, mientras La Agencia Nacional de Tierras no señale las correspondientes extensiones superficiales de las UAF, y sus modificaciones o adiciones. En relación con caso en concreto, manifiesta que por la naturaleza del suelo rural del inmueble y la extensión mínima permitida para la subdivisión en suelo rural, solo sería viable la propuesta de subdivisión presentada en el caso de presentarse alguna de las excepciones señaladas en el artículo 45 de la ley 60 de 1994, debido a que el área de los lotes en que se pretende dividir está por debajo de lo mínimo permitido.

De la comunicación proveniente de la Oficina de Planeación Municipal se ordenó correr traslado a las partes por el término de tres (03) días, dentro del cual se pronunció la apoderada del señor Guillermo Muñetones, poniendo de presente que no se presenta ninguna de las excepciones previstas en dicha dispositiva legal, que permita la subdivisión material de los predios.

Cumplidas las etapas respectivas, practicadas y valoradas las pruebas decretadas, se encuentra el presente asunto a fin de tomar una decisión de fondo respecto de la procedencia de la división ad-valorem del inmueble localizado en el casco urbano de Villeta, y la material de los dos restantes, situados en la zona rural de la misma población, como mecanismo para superar la indivisión de los comuneros, y a ello se procede a continuación, teniendo presentes las siguientes.

3. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar, que respecto de los presupuestos procesales no hay reparo alguno por hacer, pues ellos desde un principio se han cumplido a cabalidad, y es así como la demanda reúne las formalidades de ley, las partes son personas con capacidad de goce y de ejercicio, y a este despacho se le atribuye la competencia para el conocimiento y decisión del litigio por la presencia de los diferentes factores que la integran. tampoco se refleja de la actuación surtida vicio alguno que genere su nulidad.

Como se puede identificar, la presente acción tiene su soporte normativo en el texto del art. 1374, incisos 1º y 2º, del C. Civil, el cual señala: *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”*. Así mismo, corresponde señalar que el proceso divisorio previsto en los artículos 406 a 418 del Código General del Proceso, no tiene otra finalidad más que finiquitar la comunidad, bien sea mediante la división material del bien, si fuere jurídica y físicamente posible, o a través de la venta del bien para distribuir su producto entre los copropietarios, en proporción de sus derechos.

Conforme con lo anterior, en el caso de autos a la demanda se acompañó prueba de la existencia de la comunidad entre demandante y demandados en relación con los tres inmuebles cuya división se deprecia, y valoradas las pruebas que se aportaron en el expediente, en concordancia con lo pretendido por los demandantes, se advierte desde un principio que procede la división pretendida pero únicamente a través de la venta en subasta pública, por cuando en relación con los predios rurales no se satisfacen los requerimientos legales que permiten la aplicación de la figura jurídica de la división material. Veamos:

Téngase en cuenta que la propiedad cumple una función social, como lo establece el artículo 58 de la Constitución Política. La Corte Constitucional ha precisado que el ordenamiento territorial tiene como función definir de manera democrática, participativa, racional y planificada, el uso y desarrollo de un determinado territorio de acuerdo con parámetros y orientaciones de orden demográfico, urbanístico, rural, ecológico, biofísico, sociológico, económico y cultural, y que involucran una gran

interrelación y articulación entre los miembros de la sociedad y su entorno cultural y natural, por consiguiente, son innumerables las tensiones que subyacen a su regulación y los extremos que deben ponderarse y resolverse justa y equilibradamente. Igualmente, la Corte ha señalado que el plan de ordenamiento territorial es el instrumento básico para ordenar el territorio municipal, puesto que define a largo y mediano plazo un modelo de organización y racionalización.

El legislador ha concedido la facultad a los jueces de decretar la división de predio; así quedó consagrado en el Decreto 2218 de 2015 en el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.6 que estableció que no se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial.

Las excepciones a la prohibición de parcelar la tierra en extensión menor a las Unidades Agrícolas familiares se avienen a los postulados constitucionales, pues no sólo responden a los altos intereses públicos o sociales de impedir la concentración de la propiedad o la desagregación antieconómica que genera el minifundio improductivo, sino que también reflejan el diseño de una estrategia global del desarrollo rural que el Constituyente configuró como el cometido estatal destinado a lograr el crecimiento del sector campesino y, consecuentemente, un mejoramiento sustancial de la calidad de vida de la población rural, permitiendo garantizar el acceso progresivo a la propiedad dentro de una justicia social, democrática y participativa.

Estas reglas claramente indican que el ordenamiento territorial está limitando los usos y las áreas en torno a una serie de elementos como son la disponibilidad de servicios públicos, tanto domiciliarios como de equipamientos (salud, educación, transporte), que en ciertas zonas impiden la proliferación de unidades inferiores a la UAF, las cuales impactan en la disponibilidad de recursos como el hídrico, la diversidad de fauna y flora, e impactan negativamente el paisaje, entre otros aspectos propios de la planeación territorial, los cuales pretenden ser omitidos en algunos casos, mediante la intervención judicial.

Volviendo la mirada al basamento jurídico en que se apoya la demandante para abogar por la división material, no puede pasar por el alto el Despacho los postulados del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, que se ocupa de las excepciones de los predios con extensión inferior a la asignada a las unidades agrícolas familiares con destinación diferente a la explotación agrícola, a saber: *“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.”*

Predica también tal disposición, que 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 constancia de ellas**, siempre que: *1. En el caso del literal 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.* Destaca el Juzgado

Descendiendo al caso concreto se tiene que el área para cada uno de los predios resaltantes es inferior a la mínima permitida por el PBOT del municipio de La Mesa, y además no se encuentra dentro de las excepciones consagradas en la Ley 160 de 1994, pues ni en la demanda ni en el informe pericial se hace referencia a la destinación de los predios y tampoco en ninguno de los instrumentos públicos quedó registrado de esa manera.

Lo anterior desvirtúa que la pretendida división se encuentre inmersa en el literal a del Art. 45 de la Ley invocada; debe agregarse que el alcance que ha dado la jurisprudencia constitucional para la aplicación de las excepciones tiene que ver con la materialización de derechos fundamentales que le permitan al campesino de bajos recursos satisfacer necesidades básicas como la vivienda; de los títulos allegados con la demanda no se infiere tal situación. De esta manera, el Juzgado considera que no hay lugar a la aplicación de la excepción invocada.

En cuanto al avalúo de los inmuebles, considerando que el aportado con la demanda, referido tan solo al predio urbano, fue en el mes de Octubre del año 2021, esto es, hace más de dos años, deberá realizarse su correspondiente actualización. En cuanto a los demás, se deberá presentar el correspondiente avalúo comercial.

De llegar alguno o algunos de los comuneros a hacer uso del derecho de compra del bien materia del presente asunto, deberán estarse a lo que dispone el art. 414 del C. G. del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, Cundinamarca,

RESUELVE:

Primero: DECLARAR la IMPROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN MATERIAL PRETENDIDA por la parte actora, por las razones expuestas en la parte considerativa.

Segundo: DECRETAR la VENTA en pública subasta de los bienes que continuación se relacionan:

1.- Casa de habitación tipo familiar, junto con el lote de terreno sobre el cual se encuentra construida, ubicada en el área urbana del municipio de Villeta, distinguida con los números 6-30 y 6-28 de la calle 6ª; junto con todas sus anexidades, usos y costumbres, servicios públicos, distinguido todo casa y lote, identificado con matrícula inmobiliaria 156-**186** de la oficina de registro de Facatativá.

2. Terreno rural ubicado en la vereda “Maní”, municipio de Villeta, denominado “Santa Barbara”, junto con todas las mejoras existentes en él, identificado con número de matrícula inmobiliaria 156-0050037, inscrito en la oficina de registro de Facatativá.

3. Terreno rural ubicado en el municipio de Villeta, denominado “San Pedro”, junto con todas las mejoras existentes en él, identificado con número de matrícula inmobiliaria 156-0008017, inscrito en la oficina de registro de Facatativá.

Tercero: ACOGER como precio, para efectos de la venta, el avalúo realizado por el señor Perito y presentado con la demanda, con respecto al inmueble de la calle 6ª # 6-30 y 6-28 de Villeta, el cual deberá ser actualizado a la fecha de esta providencia. Para tal efecto, el perito cuenta con diez (10) días a partir de la correspondiente notificación.

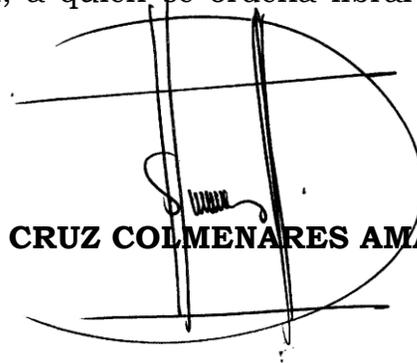
Cuarto: Decretar el avalúo pericial de los predios rurales antes determinados, trabajo que deberá presentar la parte actora en el término de diez (10) días.

Quinto. Decretar el secuestro de los aludidos inmuebles, tarea para cuyo efecto se comisiona, con amplias facultades, a la Inspección Municipal de Policía de la localidad, a quien se ordena librar despacho con insertos.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.



Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Villeta - Cundinamarca

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: **b557658d6e01eb5a1918c4077e784c9cea6d27b578d9b58d081bce8b8deb2754**

Documento generado en 07/12/2023 03:50:58 PM

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