

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SILVANIA – CUNDINAMARCA

Silvania Cundinamarca, seis (6) de abril de dos mil veintiuno (2.021).

PROCESO
DEMANDANTE
DEMANDADO
RADICACIÓN

DIVISIVO
MARGOTH GONZALEZ MEDINA
CARLOS JULIO RODRIGUEZ MERTINEZ Y OTROS
2.019/00054-00

Este despacho, como ya lo había anticipado, no atenderá la solicitud de fraccionar el bien objeto de este pleito, y en su lugar ordenará la venta de la cosa común, teniendo que los demandados se encuentran debidamente notificados⁷ y vencido el termino para contestar la demanda, guardaron silencio.

Por disposición legal (CC, art. 2322), la comunidad es la relación jurídica nacida entre dos o más personas que son dueñas de una misma cosa universal o singular, aun cuando no ha mediado entre ellas un contrato de sociedad, o celebrado cualquier otra convención relativa a la misma, como ocurre, por ejemplo, cuando varios sujetos ejercen el derecho real de propiedad sobre un mismo bien singular, o porque no la misma herencia.

El proceso divisorio (CGP, art. 406 al 418), por su parte, es el canal institucional que tiene el comunero o copropietario de una cosa singular, para poner fin a esa comunidad, pues "*Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión*" (Art. 1374 *ibidem*); de modo que, por concurso de ese procedimiento, bien puede individualizar esa propiedad que esta de alguna forma indeterminada, o que se produzca, según sea el caso, su venta, para que se distribuya el producto entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

De ahí que pueda deducirse, que bien puede entonces el demandante solicitar de la autoridad judicial la partición llamada también división material, o la venta *ad-valorem* de la cosa común; y a su turno, la parte demandada, es decir, los demás comuneros, oponerse a ello, ya porque en su sentir la división no fuera procedente; ora, porque exista un acuerdo extraprocésal sobre el tiempo de duración en que se hubiese pactado la indivisión, pues lo cierto es que los mecanismos de defensa en estos casos son bastantes limitados por el carácter especial que tiene este tipo de juicios.

En todo caso, vale la pena precisar, que será siempre procedente la venta de la cosa común, pero no así la división material, pues para esta última se requiere cumplir con unos criterios jurídicos y materiales de divisibilidad, adicionales al presupuesto axiológico que en ambos se deben honrar, vale decir, acreditar que tanto demandante como demandado son propietarios de la cosa.

En esa dirección, puede admitirse que para que proceda la división material, se debe acreditar que los protagonistas de la polémica judicial son los propietarios del predio, y finalmente que se haya cumplido con los criterios materiales y jurídicos de divisibilidad. Por los primeros (materiales), entiéndase la posibilidad física y real de fraccionar la cosa, sin que los derechos de los demás condueños desmerezcan. Por eso, si se trata de un vehículo, ora de un apartamento, por ejemplo, no se satisfaría este presupuesto, pues en el primero de los casos se tendría que destruir la cosa, y en el segundo sería físicamente imposible partirlo.

De su lado, el criterio jurídico se reduce a que la división no esté prohibida por la Ley (viabilidad jurídica o legal).

⁷ Folios 116, 117 y 123 C-1

Por consiguiente, de no reunirse estos presupuestos, la pretensión divisoria se frustra, y aun cuando no hubiese oposición, como tampoco solicitud para vender la cosa común; se debe decretar la venta en pública subasta del predio, sin que por ello pueda tildarse de incongruente esta determinación, pues "...de cualquiera de las dos formas se puede poner fin a la comunidad"⁸

Sentadas estas reflexiones, queda por ver porque no es procedente la división material, pero sí la venta de la cosa.

Pues bien, hay que comenzar diciendo que ningún reparo tiene este despacho sobre la satisfacción del presupuesto axiológico, pues en el plenario está acreditado que en el predio distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157-128601, denominado "*LOTE NUMERO DOS (2)*", ubicado en la Vereda Panamá Bajo de esta municipalidad; participan en la actualidad, en calidad de propietarios, las siguientes personas: (i) CARLOS JULIO RODRIGUEZ MARTINEZ, con coeficiente de participación del 49.92%, en virtud de cuotas partes adquiridas por E.P. 562 del 26 de abril de 2017 de la Notaria Única de Mosquera, E.P. 1293 del 28 de agosto de 2017 de la Notaria Única de Mosquera y E.P. 064 del 29 de enero de 2018 de la Notaria Única de Mosquera; (ii) JORGE ANTONIO CORREDOR SUAREZ, con coeficiente de participación del 16.82%, en virtud de cuota parte adquirida por E.P. 643 del 12 de mayo de 2017, aclarada mediante E.P. 1087 del 16 de julio de 2018, ambas de la Notaria Única de Mosquera; (iii) MARGOTH GONZALEZ MEDINA, con coeficiente de participación del 16.6%, en virtud de la cuota parte adquirida por E.P. 1290 del 28 de agosto de 2017 de la Notaria Única de Mosquera y (iv) ALBA LILIANA GÓMEZ GÓMEZ, con coeficiente de participación del 16.66%, en virtud de cuota parte adquirida por E.P. 413 del 23 de marzo de 2018 de la Notaria Única de Mosquera.

La crítica, o más bien, el sustento de la improcedencia, se reduce a la insatisfacción del presupuesto de viabilidad jurídica para la división, por lo siguiente:

La parte actora pretende dividir materialmente un bien *rural*, ubicado en esta población, y que tiene una extensión superficial de 2.673 metros cuadrados.

Por mandato legal (art. 44 ley 160 de 1994), los predios rurales no pueden fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona, en tanto que serán sancionados con nulidad absoluta, los actos o contrato que contravengan esta prohibición.

Para el caso de Sylvania, según Resolución 041 de 1996 expedida por el antiguo INCORA, la UAF está fijada para predios entre 12 y 15 hectáreas; sin embargo, de acuerdo con el PBOT de este municipio (*Acuerdo 022 de 2000*), los predios rurales para usos agrícolas no pueden ser inferiores a una (1) hectárea (art. 47), mientras que se "*se valide y oficialice se publique la nueva adopción de la UAF municipal mediante acto administrativo del INCORA*", que por ahora no ha ocurrido.

Por consiguiente, puede concluirse, de momento, que para que proceda jurídicamente la partición inmobiliaria y rural, los lotes que se segreguen no pueden estar por debajo de una hectárea.

Ahora bien, como toda regla general tiene su excepción, para el caso estudiado ella se halla en el art. 45 de Ley 160 de 1994, según la cual podrá fraccionarse un inmueble por debajo de la extensión mínima requerida, en los siguientes casos:

(i) donaciones del propietario para habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; (ii) actos o contratos en los que se constituyan propiedades para fines distintos a la explotación agrícola; (iii) Se constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "*Unidades Agrícolas*

⁸ BEJARANO GUZMAN, Ramiro. Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Sexta Edición. Editorial Temis. Pág. 367.

Familiares”, conforme a la definición contenida en esta Ley; y (iv) para el caso de 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.

Obviamente, en el acto o contrato debe invocarse expresamente que se acude a alguna de las excepciones anotadas.

Llegados a este punto, y revisada la documentación aportada, junto con el dictamen pericial que orienta la pretensión divisoria, se puede inferir que la partición propuesta incumple con el régimen que gobierna el fraccionamiento de predios rurales.

Sin duda, se aprecia en primer lugar, que los predios resultantes de la división, de acuerdo con dictamen pericial aportado⁹, se encuentra muy por debajo del área mínima autorizada por el PBOT.

En segundo lugar, ni en la demanda, ni en la experticia, se anuncia textualmente que se acude a las excepciones del art. 45 de la Ley 160 de 1994. De hecho, no se indica cuál de las tres posibilidades legales allí contempladas, se prohija.

Por eso, sigue valiendo la regla general, y por ello es improcedente la división.

Bajo este discurrir, no se puede dividir materialmente el bien objeto de esta polémica judicial, y por ello este despacho decretará la venta del inmueble denominado *LOTE NUMERO DOS (2)*”, ubicado en la Vereda Panamá Bajo del municipio de Silvania, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157-128601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, para que con el producto de la almoneda se distribuya en la respectiva sentencia y en la proporción a los derechos de cada uno de los coasignatarios.

De otra parte, como mejoras no se pidieron reconocer por ninguna de los extremos procesales, no viene al caso explorar o resolver sobre dicho aspecto.

Finalmente, se acogerá el avalúo del predio que fuera aportado¹⁰; y ello porque, la experticia cumple con lo los criterios del art. 226 del CGP, en tanto que la parte demandada no lo descalificó en la oportunidad legal.

Como medidas preparatorias para el remate, se ordenará el secuestro del inmueble, en cumplimiento de lo reglado en el art. 411 *ibídem*. Pata tal efecto, se comisionará a la Alcaldía Municipal de Silvania, con amplias facultades.

En mérito de todo lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Silvania,

RESUELVE

PRIMERO. **NEGAR** la división material pedida, de acuerdo con las consideraciones precedentes. En su lugar,

SEGUNDO. **DECRETAR** la venta en pública subasta del inmueble denominado *LOTE NUMERO DOS (2)*”, ubicado en la Vereda Panamá Bajo de esta municipalidad, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 157-128601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, para que con el producto de la almoneda se distribuya en la respectiva sentencia y en la proporción a los derechos de cada uno de los coasignatarios. Los linderos y demás especificaciones obran en la demanda.

⁹ Folios 90 al 110 C-1.

¹⁰ Folios 90 al 110 C-1.

TERCERO. No pronunciarse sobre mejoras, por lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión.

CUARTO. **PROHIJAR** como precio del predio para efectos del remate, la suma de \$ 147.015.000,00, de acuerdo con experticia aportada con la demanda.

QUINTO. **DECRETAR** el secuestro del inmueble con matrícula No. 157-128601 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de esta localidad. Para la diligencia, comisionase a al señor Alcalde Municipal de Sylvania, a quien se le concede amplias facultades para cumplir con el objeto de la comisión, incluso la de fijarle al secuestro los honorarios que en derecho le corresponden por su labor.

Por secretaría, líbrese despacho comisorio con los insertos del caso.

Se designa como secuestre a LIBIA LIBETH BARRERA BLANCO, de la lista de auxiliares. El designado deberá exhibir a la hora de posesionarse, el respectivo carné expedido por el Consejo Superior de la Judicatura o quien haga sus veces, que lo acredite como tal y revele la vigencia de su licencia. **El comisionado deberá comunicarle telegráficamente a la colaboradora de la justicia sobre su designación.**

SEXTO. Los gastos de la división corren a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

NOTIFÍQUESE.

El Juez,


JOHN FREDDY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

<p>JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SILVANIA</p> <p>Notifico el anterior AUTO por ESTADO N° 09</p> <p>7 de abril de 2021</p> <p>HOY, _____  ANDREA JOHANNA MELO HERNANDEZ SECRETARIA</p>
