

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL FAMILIA

Bogotá D.C., octubre veintitrés de dos mil veinte.

Magistrado Ponente : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación : 25386-31-03-001-2018-00134-01

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia profeida el 28 de noviembre de 2019 por el juzgado civil del circuito de La Mesa.

ANTECEDENTES

1. Darío Guzmán Moscoso, Claudia Patricia Portela Guzmán, María Isabel Palacio Beltrán; Misael Ríos Uñate, Yolanda Morales Villamizar y Fredy Laverde Briceño, demandaron a su copropietario Lorenzo Vanegas Rubio, pretendiendo se decrete la división material “*sobre el saldo o resto que queda después de las ventas parciales*”, del inmueble denominado “*LOTE 9 VILLA DIEGO*”, predio rural, “*con área aproximada de 9.104.50 M2, según la escritura No. 062 del 19 de abril de 2000 de la Notaría Única de Anapoima*”, ubicado en la vereda San Antonio de esa municipalidad, “*junto con todas sus mejoras, anexidades, usos y costumbres establecidas, construcciones existentes*”, fundo alinderado en la demanda y con folio de matrícula inmobiliaria 166-50592; consecuentemente reclaman el registro de la sentencia aprobatoria de la partición en la oficina correspondiente y la protocolización en la notaría de la localidad.

En sustento de sus pretensiones manifiestan que Lorenzo Vanegas Rubio, adquirió el predio “*Lote 9 Villa Diego*”, por adjudicación en la división material de la nuda propiedad según escritura 238 del 29 de noviembre de 1995, de la notaría de Anapoima, registrada el 1 de febrero de 1996, reservándose la señora Rosa Tulía Moreno de Vanegas, hoy Ana Tulía Rubio Murillo, el derecho de usufructo sobre el inmueble y que luego, conforme a la escritura 293 del 30 de noviembre de 1997 de la notaría de Anapoima, se consolidó la propiedad plena en favor de Lorenzo Vanegas Rubio.

Que “por medio de la escritura No. 132 del 8 de julio de 1998 de la notaría de Anapoima, el señor Lorenzo Vanegas Rubio, hace venta parcial a favor de Jorge Enrique Vanegas Rubio de un área de 435,42 M2”, y a través de la escritura 062 del 19 de abril de 2000, de la notaría de Anapoima, “hace venta parcial a los señores Nancy Yolanda Poveda Peñuela y Pedro Alejandro Zambrano Orosco, un área de 2.353.22 M2, y se determina el saldo o resto que ha quedado después de las ventas parciales del predio VILLA DIEGO, áreas restantes y linderos”

Posteriormente el demandado transfiere a los actores porcentajes de su propiedad a través de los siguientes documentos:

- Escritura 2958 del 7 de noviembre de 2014, de la notaría de La Mesa, “vende el derecho de cuota equivalente al 5.48% aproximadamente 499 m2, sobre la parte restante, a favor de María Isabel Palacio Beltrán”.
- Escritura 2959 del 7 de noviembre de 2014, de la notaría de La Mesa, “vende derechos de cuota equivalente al 3,35% aproximadamente 305 M2 sobre la parte restante, a favor de Darío Guzmán Boscoso y Claudia Patricia Portela Guzmán”.
- Escritura 892 del 29 de abril de 2015, de la notaría única de La Mesa, “vende derechos de cuota equivalente a un 6.2% aproximadamente 565 M2, lote 6, sobre la parte restante, a favor de la señora Yolanda Morales Villamizar”.

-Escritura 3107 del 18 de diciembre de 2017, de la notaría de La Mesa, “vende derecho de cuota equivalente al 11.97% aproximadamente 751 M2, sobre la parte restante a favor de MISAEL OÑATE RIOS”.

-Escritura 3211 del 28 de diciembre de 2017, de la notaría de La Mesa, “vende derechos de cuota equivalente a 5.49% que corresponde a 653 M2 sobre la parte restante a favor del señor Jhon Fredy Laverde Briceño”.

Agregan, que la parte del lote “VILLA DIEGO” que les fue vendida, “se desmembró del globo de terreno denominado LOTE 9 VILLA DIEGO, se encuentra en común y proindiviso, corresponde a 7 partes de dominio proporcionales”, pero el demandado no ha realizado la división del inmueble, “a pesar de tener todos la libre administración de sus bienes”.

Por último, que el inmueble admite la división material según su cabida, está dedicado “a la vivienda familiar campesina de conformidad con el Art. 45 de la Ley 160 de 1994, sin que se viole los preceptos agrarios” y “es de naturaleza agraria por cuanto está siendo explotado con algunos cultivos agrícolas”

2. El trámite.

Admitida la demanda, auto del 30 de octubre de 2018¹, de ella se notificó al demandado quien guardó silencio. En providencia del 17 de julio de 2019² solicitó el a-quo a planeación municipal de Anapoima concepto sobre la viabilidad de la partición material demandada, y esa dependencia la consideró improcedente pues conforme al plan básico de ordenamiento territorial, el predio estaba ubicado en “*suelo rural, con categoría de uso específico como, AGRICULTURA TRADICIONAL, VIVIENDA CAMPESTRE*”, y “*los proyectos de parcelación campestre no podrán tener un área bruta menor de cinco (5) hectáreas y el predio objeto de solicitud tiene un área inferior de (1 Ha y 1892 M2), según certificado de tradición y libertad.*”

Información que puesta en conocimiento de las partes, a través de proveído del 23 de octubre de 2019³, fue cuestionada por el apoderado demandante, aduciendo que, “*cada uno de los comuneros ha construido su vivienda familiar campesina y esta es la excepción que se debe tener en cuenta para la procedencia de la división material solicitada*”, división que sólo es aceptada por los registradores y notarios “*en cumplimiento de una sentencia judicial*”.

3. La providencia recurrida.

Culminado el trámite se finiquitó el debate con sentencia que dispuso la división ad-valoren del inmueble y que su producto se dividiera entre sus comuneros en proporción a sus derechos, el embargo y posterior secuestro del bien y su avalúo, a través del interesado so pena de elegir en su lugar un perito evaluador, para su venta en pública subasta.

En la decisión, luego de relatar los antecedentes y referir al sustento normativo de la división, señala la jueza que siendo el área total del predio pretendido en división de 11.893,14 M2, equivalentes a una hectárea y 1.893 M2, no se cumplían los parámetros determinados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para hacer viable la división material reclamada, pues el predio era rural, ubicado en sector que tenía como uso específico de agricultura tradicional, y aunque se afirmara que tenía uso de vivienda campestre, planeación municipal conceptuó que no era procedente su fraccionamiento, porque el área mínima de parcelación de un predio para vivienda campestre era de 5 hectáreas.

Adicionalmente señala que el área determinada para cada uno de los lotes en la partición allegada no era uniforme y no se podría adjudicar en el porcentaje que a cada comunero le corresponde, que por ello también debía disponerse la venta en pública subasta.

¹ Fl. 117 C. 1

² Fl. 122 C. 1

³ Fl. 129 C. 1

4. La apelación.

Los actores disienten, consideran que el juzgado se apartó de las pretensiones de la demanda al decretar la división ad-valorem del inmueble y que al disponer que el mismo se embargue, secuestre y venda, todos quedarían en la calle.

Que desconoció la ley 160 de 1994, pues se solicitó la división material del predio para seis campesinos de la región y el juzgado acoge la manifestación de planeación municipal de Anapoima, de que para poderse dividir un predio se requiere un fraccionamiento con mínimo un área resultante de 10.000 M2; mientras que el artículo 45 de la ley en cita establece como excepción a esa extensión, las propiedades que por sus condiciones especiales, a pesar de su reducida extensión, se consideran unidades agrícolas familiares conforme a la misma ley.

Que la existencia de esa circunstancia constitutiva de excepción no puede ser impugnada en relación con un contrato, si en la respectiva escritura pública se deja esa constancia y todos los demandantes han presentado la escritura pública de adquisición de sus pequeños lotes de terreno y ya han construido sus propias viviendas familiares campesinas que habitan con sus familias, y están inscritas sus compraventas en el folio de matrícula inmobiliaria.

Que la ley 160 de 1994 prevalece sobre el POT y favorece a las comunidades campesinas, de escasos recursos económicos que tienen derecho a un techo, que en el caso no se necesita que cada lote tenga la extensión de una Unidad Agrícola Familiar, que por excepción se debe aceptar esas superficies pequeñas y reducidas, pues de conformidad con la ley 810 de 2003, artículo 7, la excepción a la presentación de licencia de planeación municipal para fraccionamiento de terrenos es la sentencia judicial.

Concluye que de imponerse la venta y no la división material se les ocasiona a los condómines una pérdida de más del 30% del valor comercial, les priva de vivir en su casa propia desarrollado su actividad agrícola, a más de que los costos económicos y la dilación del proceso, si se dispone el remate puede terminar en una venta sub-valorada del bien.

CONSIDERACIONES

1. Para resolver el asunto, inicia la Sala recordando que el artículo 2322 del Código Civil califica de cuasicontrato la comunidad de dos o más personas sobre una cosa singular o universal sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado convención al respecto.

Los comuneros mientras dure la comunidad no tienen individualmente la propiedad de ningún cuerpo cierto de aquellos que la componen, sino cuotas o derechos de copropiedad, propiedad común pero no propiedad propiamente dicha o dominio exclusivo. (C.S.J., sentencia julio 17 de 1974 Cas. Civ.).

Que, por regla general, la comunidad termina, por la división del haber común (art. 2340 numeral 3° C.C.), pues ningún comunero de cosa singular o universal está obligado a permanecer en indivisión (art. 1374 Ib.) y el artículo 406 del C.G.P., legitima en causa a cualquiera de los copropietarios para demandar la división material o la venta de la cosa común.

La norma procesal impone la necesidad de probar que demandante (s) y demandado (s) son condueños de la cosa cuya división se persigue y, tratándose de bienes sujetos a registro, aportar el certificado del registro de instrumentos públicos, sobre la situación jurídica del bien, que comprenda de ser posible un período de 10 años.

2. La solución de la alzada.

En el sub-judice, la parte demandante afirma que la a-quo se apartó de sus pretensiones decretando la venta del predio sin considerar que la ley 160 de 1994 en su artículo 45, de manera excepcional permite la división de predios rurales en pequeños fundos, cuando, como sucede en

el caso, están destinados a “vivienda familiar campesina”⁴, por lo que era procedente el reclamo divisorio material; necesario es entonces determinar si de las pruebas obrantes al plenario, como lo sugiere el apelante, se evidencia la viabilidad de la división material por configurarse uno de los eventos excepción legal.

2.1. El predio objeto del reclamo divisorio es el distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 166-50592, denominado “*VILLA DIEGO*”, ubicado en la vereda San Antonio, sector rural del municipio de Anapoima con área o extensión superficiaria de 11.893,14 m²; tiene como copropietarios a Vanegas Rubio Lorenzo⁵; Misael Ríos Uñate⁶; Yolanda Morales Villamizar⁷; Darío Guzmán Moscoso⁸; María Isabel Palacios Beltrán⁹; Jhon Fredy Laverde Briceño,¹⁰ y al demandado Lorenzo Vanegas Rubio.

Su folio de matrícula inmobiliaria 166-50592 describe el inmueble lote Villa Diego, ubicado en la vereda San Antonio, jurisdicción municipal de Anapoima, con extensión superficiaria de 11.893,14 M² equivalente a una fanegada y 5.493,14 M², y que corresponde al predio número 9 del plano de división de la parcela No. 7 de la cual se desmembra, cuyos linderos están detallados en la escritura 238 del 29 de septiembre de 1995, de la notaría de Anapoima.

Que la cabida y linderos restantes del mismo predio, luego de la venta que se recoge en la anotación 08 del folio, es de 9.104.50 M² y su delimitación está consignada en la escritura 062 del 19 de abril del 2000 de la notaría de Anapoima.

En la información complementaria del folio se establece que el predio se deriva o desmembra como lote 9 del plano de división de la parcela 7 Unidad Agrícola Familiar que el INCORA adjudicó a Ana Tulia Moreno de Vanegas, por resolución 0437 de agosto 11 de 1980 y que esta transfirió su nuda propiedad fraccionándolo, entre otros, al acá demandado en el generado predio Villa Diego.

2.2. En efecto, la escritura pública 238 del 29 de septiembre de 1995 de la notaría única de Anapoima, contiene la división material del inmueble Parcela Lote 7, ubicado en la vereda San Antonio del municipio de Anapoima, con una extensión superficiaria de 12 hectáreas 8.100 m², se hace adjudicación de fracciones resultantes a sus copropietarios y venta parcial del mismo; de ella resulta el predio Villa Diego adjudicado al copropietario Lorenzo Vanegas Rubio así: “un lote de terreno, ubicado en la vereda San Antonio, jurisdicción del municipio de Anapoima, departamento de Cundinamarca, con un área o extensión superficiaria de once mil ochocientos noventa y tres punto catorce metros cuadrados (11.898,14) equivalente a una fanegada más cinco mil cuatrocientos noventa y tres punto catorce metros cuadrados (1 Fda. 5.493.14 m²), al cual le corresponde el número nueve (9) del plano de división levantado por DELFIN AYALA, que se protocoliza con el presente instrumento, lote al cual se ha denominado “*VILLA DIEGO*”.¹¹

Ahora bien, la escritura pública 062 del 19 de abril de 2000 de la notaría única de Anapoima, recoge la venta parcial que del predio Villa Diego hace Lorenzo Vanegas Rubio, en extensión de 2.353.22 m², a Pedro Alejandro Zambrano Orozco, Nancy Yolanda Poveda Peñuela¹²; y en ese acto se deja expresa constancia, primero de que el vendedor actúa con autorización del gerente de la Regional Cundinamarca del INCORA, expedida el 14 de noviembre de 1997, para enajenar el lote de terreno denominado Villa Diego, que hizo parte de la Parcela 7 del predio de mayor extensión denominado San Antonio, del municipio de Anapoima; y en segundo lugar, que los compradores, de conformidad con el artículo 40 de la ley 160 de 1994, el inmueble que adquieren lo destinarán exclusivamente para el establecimiento de su vivienda campesina.

⁴ FL. 111 Hecho Décimo quinto libelo demandatorio

⁵ Área 4.830.35 M²

⁶ Área 1.316,22 M²

⁷ Área 515.25M²

⁸ Área 398,00 M²

⁹ Área 499.00 M²

¹⁰ Área 653 m²

¹¹ Fl. 5 al 18 C. 1

¹² Fl. 19 a 24 C. 1

Es decir que esta venta cumple con las exigencias establecidas en los artículos 40 y 45 de la ley 160 de 1994 y por ello, generó a más de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria del predio Villa Diego, anotación 8ª, que se diera apertura a un nuevo folio inmobiliario para registrar el derecho de dominio así creado, matrícula 166-65827.

2.3. Pero en lo que refiere a las escrituras públicas 1232 del 01 de junio de 2015 de la notaría única del círculo de La Mesa, a través de la cual Lorenzo Vanegas Rubio vende a Yolanda Villamizar un área de 565.00 metros, equivalente al 6.2% del predio identificado con folio de matrícula 166-0050592¹³, 892 del 29 de abril de 2015 de la notaría única del círculo de La Mesa, a través de la cual Lorenzo Vanegas Rubio vende a Misael Ríos Uñate 372 metros equivalente al 7.7%¹⁴, 2959 del 07 de noviembre de 2014 de la notaría única del círculo de La Mesa, a través de la cual Lorenzo Vanegas Rubio vende a Guzmán Moscoso Darío y Portela Guzmán Claudia Patricia un área de 305 M2 correspondiente al 3.35%¹⁵, 2958 del 7 de noviembre de 2014 de la notaría única del círculo de La Mesa, venta a Palacio Beltrán María Isabel 5.48%¹⁶, escrita 3107 del 18 de diciembre de 2017 de la notaría única del círculo de La Mesa, venta a Ríos Uñate Misael en porcentaje de 11.97%¹⁷, escritura 3211 del 28 de diciembre de 2017 de la notaría única del círculo de La Mesa, comprador Jhon Fredy Laverde Briceño 5.49%¹⁸

Que son los títulos que invocan los acá actores para reclamar la división material, que se registran en las anotaciones números 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15, del folio respectivo,¹⁹ en ninguna de ellas se deja constancia de que tuviese el propietario autorización del Incora para vender el predio Villa Diego, como se requería por su origen de Unidad Agrícola Familiar, según lo expuesto en la venta anterior, ni que esas adquisiciones tuviesen como destinación la de servir de vivienda campesina para sus adquirentes.

2.4. Esto es, que la división material que en el caso se demanda, por tratarse de un predio rural de municipio de Anapoima, a más de la restricción que la administración municipal, departamento de planeación, le comunicó al juzgado de conocimiento, en respuesta a su requerimiento, según la cual:

“De conformidad a las normas contenidas en las directrices previstas en el Decreto municipal 072 de 2001, Decreto 083 de 2002 y Acuerdo 005 de 2007 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Anapoima, para la clasificación de los usos del suelo y el manejo de los Sistemas Estructurantes del territorio, dicho predio hace parte del SUELO RURAL, con categoría de Uso Específico como, AGRICULTURA TRADICIONAL, VIVIENDA CAMPESTRE.

El predio tiene el beneficio de vivienda campestre, pero no cuenta con el área mínima requerida, ya que los proyectos de parcelación campestre no podrán tener un área bruta menor de cinco (5) hectáreas y el predio objeto de solicitud tiene un área inferior de (1 Ha y 1893 m2) según certificado de tradición y libertad, por tal motivo dicho predio hace parte del suelo rural, con categoría de uso específico como agricultura tradicional.

De acuerdo a lo establecido en el plan básico de ordenamiento Territorial del Municipio de Anapoima, mediante Acuerdo 005 de 2007 en el artículo 44, numeral B. “se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de cinco (5) hectáreas y su ocupación máxima será del 20% del predio tal como se determina en el artículo 47”²⁰

Tampoco cumple con la exigencia de la normativa especial que regula la materia, ley 160 de 1994, pues señala en su artículo 40 numeral 4º, que la Unidad Agrícola Familiar no admite división material y serán nulos los actos que contravengan esta previsión. Que no podrán los comuneros ceder sus derechos sin autorización del INCORA, con arreglo al procedimiento establecido en esta Ley.

¹³ Fl. 25 a 32 C.1

¹⁴ Fl. 32 a 39 C. 1

¹⁵ Fl. 40 a 48 C. 1

¹⁶ Fl. 49 a 58 C. 1

¹⁷ Fl. 59 a 67 C. 1

¹⁸ Fl. 68 a 74 C. 1

¹⁹ Fl. 97 y 98 C. 1

²⁰ Fl. 126 a 127 C. 1

Y en torno a la división de pequeños predios rurales, prevé su artículo 44, que: *“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”. Y las excepciones consagradas en el artículo 45 son las siguientes:

“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.

Esto es, que como lo exige la ley en cita, para poder encontrar configurada la excepción a la división material del predio rural en una extensión inferior a la UAF, que establece el artículo 44 de la ley 160 de 1994, necesario era probar que la enajenación parcelada del inmueble estaba autorizada, pues se deriva de una UAF adjudicada por el Incora, y que la fracción que se enajenaba tenía como destinación servir de vivienda campesina, como finalidad distinta a la explotación agraria y encajar en el literal b), (pues el literal a) refiere a adquisición por donaciones), o bien que se trata de constitución de propiedades que se deben considerar unidades agrícolas familiares, a pesar de su pequeña extensión.

Y ocurre que en el proceso no aparecen acreditadas dichas circunstancias, puesto que en las escrituras de venta de las parcelas que hiciera el propietario del predio Villa Diego a los acá demandantes no se expone, como o exige la ley en cita, y como se hizo en la venta de una fracción que del mismo predio que hiciera con anterioridad, Escritura 062 del 19 de abril de 2000 de la notaría única de Anapoima, a favor de Pedro Alejandro Zambrano Orozco, Nancy Yolanda Poveda Peñuela, en extensión de 2.353.22 m2 del inmueble Villa Diego; que se tenía la autorización para realizar esa enajenación del INCORA y que las fracciones resultantes de esas ventas tendrían destinación a vivienda campesina.

Por lo que, la conclusión de la primera instancia de negar la división material debe mantenerse, dado que no se acredita ninguna de las excepciones del artículo 45 de la ley 160 de 1994 que permita dar paso a la división material del predio en extensión inferior a la UAF del municipio de Anapoima.

2.5. Es decir, la manifestación realizada en la demanda y en el trabajo partitivo que estos predios son *“destinados a la vivienda familiar campesina de conformidad con el art. 45 de la ley 160 de 1994”*²¹, no se acreditó, y no puede darse por superada la señalada exigencia legal con el sólo aporte de la escritura de compraventa y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria, como parece entenderlo el extremo actor, dado que, como se dejó expuesto, son otras la exigencias legales.

Pues la división material recae sobre un bien rural ubicado en el municipio de Anapoima, desmembrado de una UAF que el Incora adjudicó, tiene una extensión superficial, conforme a la anotación 8 del folio de matrícula, de 9.104.50 metros cuadrados y en Anapoima, según Resolución 041 de 1996 expedida por el antiguo INCORA, la UAF está fijada para predios rurales entre 5 y 10 hectáreas; y en concordancia el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio (Acuerdo 005 de 2007), establece que los predios rurales para *“parcelación campestre”* no pueden ser inferiores a cinco (5) hectáreas, como lo advirtió la dependencia respectiva al

²¹ Fl. 111 hecho décimo quinto del libelo demandatorio.

responder el requerimiento del a-quo, en comunicado que obra a folio 126 y 127 de esta encuadernación, y no se acredita la existencia de una de las excepciones a esa regla general.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala de decisión Civil- Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR, la decisión proferida por el juzgado civil del circuito de La Mesa, el 28 de noviembre de 2019, que ordenó la división ad-valorem del predio objeto de demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

Notifíquese y devuélvase,

Los Magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ