



Ibagué, diciembre 1 de 2021

Oficio No. PJAAT-21-1508 (Al contestar, por favor cite este número)

Doctor

**SAUL PACHÓN JIMÉNEZ**

Juez Sexto Civil del Circuito

Ibagué - Tolima

Correo electrónico: [j06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co);

Asunto: concepto, proceso divisorio (división material de cosa común) instaurado por Marco Aurelio Sánchez Cardona contra Nieves Estebes Rivera Cuellar, radicación No.2021-00165-00. E-2021-666024

Respetado Doctor:

Comedidamente le informo que este agente del Ministerio Público emite el presente concepto, con base en la documentación remitida desde su Despacho, en los siguientes términos:

I. Naturaleza rural del inmueble objeto del proceso de divisorio radicación No. 73-001-3103-006-2021-00165-00.

1. Dentro de las funciones esenciales del empleo de Procurador Judicial para Asuntos Ambientales y Agrarios, se incluye la de intervenir como agente del Ministerio Público ante los estrados judiciales que conozcan asuntos ambientales y agrarios, para defender el orden jurídico, el patrimonio público, los derechos y garantías fundamentales, individuales, colectivos, culturales y del ambiente, de acuerdo con la normativa vigente y los procedimientos establecidos, de conformidad con lo establecido en el artículo 46, del Decreto Ley 262 de 2000.

2. El Código General del Proceso estableció en el artículo 46:





*“Artículo 46. Funciones del Ministerio Público. Sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales, el Ministerio Público ejercerá las siguientes funciones:*

*1. Intervenir en toda clase de procesos, en defensa del ordenamiento jurídico, las garantías y derechos fundamentales, sociales, económicos, culturales o colectivos.*

*2. Interponer acciones populares, de cumplimiento y de tutela, en defensa del ordenamiento jurídico, para la defensa de las garantías y derechos fundamentales, sociales, económicos, culturales o colectivos, así como de acciones encaminadas a la recuperación y protección de bienes de la nación y demás entidades públicas.*

*3. Ejercer las funciones de defensor de incapaces en los casos que determine la ley.*

*4. Además de las anteriores funciones, el Ministerio Público ejercerá en la jurisdicción ordinaria, de manera obligatoria, las siguientes:*

*a) Intervenir en los procesos en que sea parte la nación o una entidad territorial.*

*b) Rendir concepto, que no será obligatorio, en los casos de allanamiento a la demanda, desistimiento o transacción por parte de la nación o una entidad territorial.*

*c) Rendir concepto en el trámite de los exhortos consulares.*

*Parágrafo. El Ministerio Público intervendrá como sujeto procesal especial con amplias facultades, entre ellas la de interponer recursos, emitir conceptos, solicitar nulidades, pedir, aportar y controvertir pruebas.*

*Cuando se trate del cumplimiento de una función específica del Ministerio Público, este podrá solicitar la práctica de medidas cautelares.”*

3. Para ejercer estas funciones dentro del presente libelo, es necesario revisar el carácter rural del predio sobre el que versa la anotada controversia.

4. Una vez analizados y estudiados los documentos incluidos en el archivo magnético, allegado a esta agencia del Ministerio Público, se encuentra que el





predio con matrícula inmobiliaria No. 350-23467 y código predial No. 7300100200300063000, denominado “Totumo Grande” es de carácter rural según lo estipulado en los artículos 23 y 25 del Decreto Municipal No. 0823 de 2014, mediante el cual se adopta la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial de Ibagué, así como de su anexo, el plano G3, en el cual se evidencia de manera gráfica la distribución territorial de las clases de suelos de la capital del departamento de Tolima.



**DECRETO No. (1000-0823) DE 2014**  
( 23 DIC 2014 )

**“POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

estas zonas se entenderán como establecidas y todo el suelo será utilizado en las actividades económicas y usos propios de esos tipos de suelos.

**Artículo 25.- SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ**  
Constituido por los terrenos municipales no clasificados como urbanos por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, de conformidad con el mapa R1 “División político administrativa” Suelo Rural de Ibagué, con un área de 140592 Has. 4272 M2.

**Centros Poblados:**

CENTROS POBLADOS	AREA	HECTAREA
San Juan de la China	354809,118858	35,480912
San Bernardo	141229,793946	14,122979
Carmen de Bulira	484014,019680	48,401402
<b>El Totumo</b>	<b>1635109,513370</b>	<b>163,510951</b>
Coello Cócora	65380,779513	6,538078
Tapias	76491,897431	7,649190
Villa Restrepo	234249,591215	23,424959
Juntas	150437,587154	15,043757



5. El numeral 12., del artículo 2.15.1.1.2. del Decreto 1071 de 2015, define predio rural, de la siguiente manera:

*12. Predio rural. Es el inmueble localizado fuera del perímetro urbano, de conformidad con las normas de ordenamiento del territorio, bien sea el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).*

6. Así las cosas, en principio y para los efectos de este apartado, el bien sobre el que versa el proceso de pertenencia del asunto está ubicado en zona rural, lo que permite que esta Procuraduría emita el presente concepto.





II. Problema jurídico: ¿se cumplen todos los requisitos axiológicos para que el despacho judicial declare la pertenencia respecto del bien objeto de las pretensiones?

En conclusión, este agente del Ministerio Público, con todo respeto y comedimiento considera que, del análisis del archivo allegado por el Juzgado a esta Procuraduría, puede manifestarse que no están dados por ahora, dentro del proceso del asunto, los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para despachar favorablemente las pretensiones de la parte demandante, en tanto de hacerlo se contrariaría la prohibición establecida en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, al constituir un acto de fraccionamiento antieconómico de la propiedad rural y finalmente, porque la mencionada desagregación, iría en contra de lo establecido en el Decreto No. 1077 de 2015, en la instrucción administrativa No. 18 de noviembre 24 de 2020, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, en la resolución Cortolima No. 560 de 2015, en el Decreto Municipal No. 0823 de 2014 y en la circular No. 003 de 2015, emitida por la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué.

III. Procedencia de la división material de bienes.

El artículo 407 de la ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) estipula:

*“Artículo 407. Procedencia. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”*

Conforme lo anterior, podemos inferir que el bien objeto de la pretensión de partición material debe ser susceptible de división física puesto que este es requisito “*sine qua non*” para la procedencia del proceso declarativo divisorio, de no serlo procederá entonces la venta del mencionado bien.

IV. Fraccionamiento de la propiedad privada rural por debajo de la Unidad Agrícola Familiar – UAF

1. El artículo 44, de la Ley 160 de 1994, establece:

*“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.”*

2. El artículo 45, de la Ley de reforma agraria en cita, prevé:

*“Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

- 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.*

*La existencia de 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 constancias de ellas, siempre que:*

- 1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*
- 2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.”*

3. El Decreto 2363 de 2015, creó la Agencia Nacional de Tierras y le entregó las funciones que, en materia de reforma agraria y administración de tierras, otrora ejerció el Instituto Colombiano de Reforma Agraria.





4. Mediante Acuerdo No. 08, de octubre 26 de 2016, la Agencia Nacional de Tierras adoptó las disposiciones establecidas en la resolución Incora No. 041 de 1996, para determinar las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios.

5. La extensión para cada UAF equivale a la superficie sobre la cual se generan ingresos para garantizar la sostenibilidad del proyecto productivo y le permiten al núcleo familiar remunerar su trabajo, generando ingresos netos equivalentes a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes o más.

6. En el marco del examen de constitucionalidad de los artículos 44 y 45, de la Ley 160 de 1994, la honorable Corte Constitucional, en sentencia C-006, de enero 23 de 2002, con ponencia de la Magistrada Clara Inés Vargas Hernández, indicó:

*“La jurisprudencia[1] ha reconocido que la Constitución Política de 1991, otorga al trabajador del campo y en general al sector agropecuario, un tratamiento particularmente diferente al de otros sectores de la sociedad y de la producción que encuentra justificación en la necesidad de establecer una igualdad no sólo jurídica sino económica, social y cultural para los protagonistas del agro, partiendo del supuesto de que el fomento de esta actividad trae consigo la prosperidad de los otros sectores económicos y de que la intervención del Estado en este campo de la economía busca mejorar las condiciones de vida de una comunidad tradicionalmente condenada a la miseria y la marginación social.*

*Específicamente, los artículos 64, 65 y 66 de la Constitución Política, constituyen el fundamento de la acción del Estado para crear las condiciones necesarias que permitan el acceso progresivo de los trabajadores agrarios a la propiedad de la tierra, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación y crédito, e igualmente para darle prioridad, apoyo y especial protección al desarrollo de las actividades agropecuarias, pesqueras, forestales y agroindustriales, y a la construcción de obras de infraestructura física en el campo.*

*En desarrollo de estos preceptos constitucionales, el legislador expidió la Ley 160 de 1994 por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, mediante la cual se ajustaran a los cánones de la Carta Política las disposiciones que en nuestro país regulaban el tema*





*agrario, al tiempo que se corrigieron las dificultades que se presentaron con la aplicación de la normatividad agraria contenida en la Ley 135 de 1961.*

*El contenido de la Ley 160 de 1994 está orientado a dinamizar el mercado de tierras, dejando que el Instituto de la reforma Agraria -Incora- maneje la función de adquisición o expropiación de las tierras, pero transfiriendo la decisión de compra a los beneficiarios quienes pueden negociar directamente las tierras. Además, se fortalece la demanda a través de un subsidio y líneas de créditos especiales, y se estimula la oferta mediante la promoción y participación de las inmobiliarias rurales privadas.*

*La ley consagra disposiciones sobre causales y procedimientos de expropiación; recuperación de baldíos, régimen de la propiedad parcelaria; clarificación de la propiedad; extinción de dominio sobre tierras incultas; y concertación de la reforma agraria y el desarrollo rural campesino en los departamentos y municipios; normatividad que propicia un mayor compromiso del campesinado en lograr la mayor productividad de la tierra. Así mismo, la mencionada ley promueve el desarrollo rural de los asentamientos campesinos.*

*En la ley 160 de 1994 también se adoptan medidas enderezadas a impedir que la parcelación de la tierra de lugar a la proliferación de minifundios que la hagan improductiva, en desarrollo del propósito consignado en su artículo 1° en virtud del cual con la ley se pretende "Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico y dotar de tierras a los hombres y mujeres campesinos de escasos recursos mayores de 16 años que no la posean, a los minifundistas, mujeres campesinas jefes de hogar, a las comunidades indígenas y a los beneficiarios de los programas especiales que establezca el Gobierno Nacional".*

*Una de estas medidas es la creación de las denominadas Unidades Agrícolas Familiares -UAF-, cuyo significado y alcance se explicará en el acápite siguiente.*

*4. Las unidades agrícolas familiares y la función social de la propiedad rural. Razonabilidad de las excepciones a su fraccionamiento*





*La función social que tiene la propiedad, y en especial la rural, obliga a que su tenencia y explotación siempre esté orientada hacia el bienestar de la comunidad; por ello, en materia de acceso a la propiedad se ha privilegiado a los trabajadores agrarios no sólo con el objeto de facilitarles la adquisición de la tierra, sino con el ánimo de procurarles un mejor nivel de vida y de estimular el desarrollo agropecuario y por consiguiente el económico y social del país.*

*Las Unidades Agrícolas Familiares -UAF- encajan perfectamente dentro de este propósito, si se tiene en cuenta que están definidas en el artículo 38 de la Ley 160 de 1994 como "la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio".*

*Su régimen está previsto en los artículos 39 a 47 de la precitada ley, en los que básicamente se establecen las limitaciones para explotar y enajenar estas unidades, consistentes en que deben ser trabajadas por los integrantes del núcleo familiar y excepcionalmente con la ayuda de mano de obra extraña, y que para su enajenación debe solicitarse autorización al Incora. Además la transferencia de su dominio sólo es posible transcurridos quince años contados desde que se realizó la primera adjudicación y sólo puede hacerse a campesinos sin tierra o a minifundistas con el objeto de completar las unidades agrícolas familiares.*

*A sus compradores se les da un plazo de quince años para cancelar el valor de la parcela y el monto del capital sólo se empezará a cobrar a partir del tercer año. También se faculta al Incora para determinar la extensión de las unidades agrícolas familiares de acuerdo a las características de cada zona y se prohíbe su división material, salvo las excepciones contempladas en el artículo 45 de la pluricitada ley.*

*Así pues, a través de las unidades agrícolas familiares, el legislador busca evitar que la parcelación de la tierra genere la proliferación de minifundios que la hagan improductiva y que frustre la realización de los postulados constitucionales relacionados con la producción agrícola y la función social de la propiedad agraria, puesto que los minifundios no le dan la posibilidad al campesinado de obtener excedentes capitalizables que le permitan mejorar sus condiciones de vida.*





*Ahora bien, en observancia de los citados preceptos constitucionales el artículo 44 de la Ley 160 de 1994 prohíbe las parcelaciones de tierra menores a la extensión de las unidades agrícolas familiares, prohibición legal que ya estaba consagrada en el artículo 87 de la derogada Ley 135 de 1961 y cuya infracción acarrea como sanción la nulidad absoluta de los actos o contratos correspondientes.*

*La norma en cita dispone:*

*"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 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.*

*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;*



Identificador: M9K1 q9mp Agr0 aaEu MVsq OU6L rNJ= (Válido indefinidamente)

URL: <https://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>



*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.*

*Por tanto, 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 lo 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.*

*Finalmente, es de anotar que la competencia del legislador para regular lo concerniente a las parcelaciones rurales y establecer las excepciones a su fraccionamiento había sido analizada con anterioridad por esta Corte en la Sentencia C-223 de 1994, en la cual declaró la exequibilidad del artículo 87 de la Ley 135 de 1961 que establecía la extensión superficial mínima de los fundos rurales prohibiendo su división material.*

*En aquella ocasión la Corte sentó la siguiente doctrina que se transcribe in extenso:*

*"El artículo 58 de la Constitución garantiza el derecho de propiedad y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles.*





*"Esa garantía no es, sin embargo, absoluta. La misma norma constitucional señala que la propiedad es función social que implica obligaciones. El artículo 1º subraya que uno de los fundamentos del Estado colombiano es la prevalencia del interés general y ese principio es desarrollado por el artículo 58 al afirmar que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

*"La propiedad está sometida entonces a las restricciones y limitaciones que el legislador juzgue necesario introducir en aras del superior beneficio de la comunidad. En cuanto atañe concretamente a la propiedad rural, la explotación de la tierra tiene que beneficiar a la comunidad, puesto que dentro de la concepción constitucional de este derecho, no se puede entender ni aplicar en exclusivo y egoísta beneficio personal del propietario.*

*"Así, encajan perfectamente dentro del ordenamiento constitucional, mientras sean razonables y consulten la prevalencia del interés general, aquellas disposiciones de la ley mediante las cuales se establecen requisitos mínimos sobre productividad de la tierra, por cuanto ello corresponde a la función social. "De acuerdo con el artículo 1º de la Ley 135 de 1961, con el que necesariamente debe vincularse la interpretación de la norma atacada, dicho estatuto se inspiró en el principio del bien común y en la necesidad de extender a sectores cada vez más numerosos de la población rural colombiana el ejercicio del derecho de propiedad, armonizándolo en su conservación y uso con el interés social.*

*"Según la norma, la ley tiene por objeto:*

*"Primero. Reformar la estructura social agraria por medio de procedimientos enderezados a eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico; reconstruir adecuadas unidades de explotación en las zonas de minifundio y dotar de tierras a los que no las posean, con preferencia para quienes hayan de conducir directamente su explotación e incorporar a ésta su trabajo personal.*



Identificador: MSKl q9mp Agr0 aaEu MVsq OU6L rNJ= (Válido indefinidamente)

URL: <https://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>



*"Segundo. Fomentar la adecuada explotación económica de tierras incultas o deficientemente utilizadas, de acuerdo con programas que provean su distribución ordenada y racional aprovechamiento.*

*"Tercero. Acrecer el volumen global de la producción agrícola y ganadera en armonía con el desarrollo de los otros sectores económicos; aumentar la productividad de las explotaciones por la aplicación de técnicas apropiadas y procurar que las tierras se utilicen de la manera que mejor convenga a su ubicación y características.*

*"Cuarto. Crear condiciones bajo las cuales los pequeños arrendatarios y aparceros gocen de mejores garantías, y tanto ellos como los asalariados agrícolas tengan más fácil acceso a la propiedad de la tierra.*

*"Quinto. Elevar el nivel de la vida de la población campesina, como consecuencia de las medidas ya indicadas y también por la coordinación y fomento de los servicios relacionados con la asistencia técnica, el crédito agrícola, la vivienda, la organización de los mercados, la salud y la seguridad social, el almacenamiento y conservación de los productos y el fomento de las cooperativas.*

*"Sexto. Asegurar la conservación, defensa, mejoramiento y adecuada utilización de los recursos naturales".*

*"Como se observa, era prioritario, en el criterio del legislador, erradicar la inequitativa distribución de la tierra y establecer normas encaminadas a corregir distorsiones tales como el latifundio y el minifundio, el primero por implicar injusta concentración de la riqueza y el segundo por hacer imposible la adecuada explotación económica de los predios rurales, toda vez que ella necesita de una porción de tierra suficiente para que se desarrolle de manera eficiente y real la actividad productiva.*

*"El mismo artículo 1º señaló en su inciso último que los fines en él enumerados habrían de servir de guía para la reglamentación, interpretación y ejecución de la ley.*

*"Es precisamente el aspecto anotado el que explica la consagración de disposiciones como la demandada, de cuyo texto surge el propósito que la anima: impedir que la tierra dedicada a la agricultura se fraccione*





*indefinidamente, en términos tales que cada una de las fracciones resulte completamente improductiva y, por tanto, inepta para el fin que le es propio según los criterios que inspiraron la legislación agraria.*

*"La función de establecer el tope máximo en la división material de la tierra compete al legislador, el cual la debe cumplir atendiendo a los principios constitucionales y, en esta materia específica, el de la función social de la propiedad. En ejercicio de esta atribución la ley fijó tal límite en una extensión superficial no inferior a tres (3) hectáreas.*

*"El precepto legal en estudio no puede interpretarse correctamente si se lo considera aislado del artículo que consagra las excepciones a su mandato, es decir, el 88 de la ley.*

*"Consagra esta norma las siguientes salvedades a la limitante establecida por el artículo impugnado:*

*"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 constituyan 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 el artículo 50;*

*"d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes de la fecha de la Ley, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a ella.*

*"Estas previsiones quitan al precepto su carácter absoluto, es decir, atemperan su rigor, haciendo posible la división material en condiciones distintas a las que él establece cuando así lo justifican las situaciones jurídicas enunciadas, sobre la base de que en la respectiva escritura pública se deje constancia de cualquiera de ellas y se hayan cumplido los requisitos especialmente exigidos para los literales b) y c) transcritos (respectivamente, destinación efectiva del terreno al fin señalado en el contrato y protocolización de la aprobación dada*





*al contrato o al proyecto de fraccionamiento por parte del INCORA o de las entidades en las cuales éste delegue esa función).*

*"Como lo señala el Procurador General en su concepto, las excepciones que prescribe el artículo 88 desvirtúan por sí solas las apreciaciones del actor pues hacen racional la aplicación del artículo acusado.*

*"A lo anterior debe añadirse que el acceso progresivo de los trabajadores agrarios a la propiedad de la tierra, garantizado en el artículo 64 de la Constitución, no tendría razón de ser si esa propiedad fuera improductiva o inútil para quien accede a ella y para la colectividad.*

*"Por otra parte, según el artículo 65 de la Carta, la producción de alimentos gozará de la especial protección del Estado, el cual tendrá a su cargo todas aquellas políticas enderezadas al incremento de la productividad.*

*"Recuérdese, además, que según el artículo 334 de la Constitución, la dirección general de la economía estará a cargo del Estado, el cual deberá intervenir por mandato de la ley, entre otras cosas, en el uso del suelo, para racionalizar la economía y con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo, así como para promover la productividad, la competitividad y el desarrollo armónico de las regiones.*

*"Por otra parte, no es cierto que el artículo impugnado desconozca el principio de igualdad.*

*"En efecto, como lo ha repetido la Corte, una adecuada interpretación de dicho postulado implica el reconocimiento de que no todas las situaciones son idénticas. Puede así el Estado, sin vulnerar la igualdad y, por el contrario, realizándola, dar trato diferente a hipótesis diversas. Tal es el caso de la propiedad rural frente a la urbana, ya que una y otra no pueden ser consideradas bajo los mismos criterios económicos ni sociales, ni reguladas de manera exacta desde el punto de vista jurídico. Así, no puede partir del mismo supuesto para establecer los criterios sobre extensión superficiaria mínima de un predio, independientemente de que esté ubicado en el campo o la ciudad, pues bien es sabido que el primero tiene por destinación preponderante la explotación agrícola y ganadera, cuya eficiencia se debe*



Identificador M9kl q9mp Agr0 aaEu MVsq OU6L rNJ= (Válido indefinidamente)

URL: <https://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>



*garantizar, lo que no acontece en el caso del segundo". (subrayas fuera de texto)*

*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.*

*En desarrollo de estos preceptos constitucionales, el legislador expidió la Ley 388 de 1997 denominada "Ley de Desarrollo Territorial", cuya finalidad principal es actualizar la base legislativa para el manejo de los asuntos urbanos en el territorio colombiano, sin olvidar su interdependencia con los*





*aspectos rurales y regionales. Es por ello que los contenidos normativos de la ley están orientados a la planificación y gestión de los centros urbanos a fin de que cumplan su función social, sin dejar de lado la interrelación que debe existir con las zonas rurales y el contexto regional y nacional.*

*Esta Corporación 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 a 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.[2] Igualmente, esta 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.[3]*

*En virtud de lo anterior, puede afirmarse que en los planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas de los municipios se deben definir las acciones urbanísticas del municipio o del distrito, según el caso, incluyendo las necesarias previsiones respecto de las zonas rurales de sus respectivos territorios, las cuales no pueden desconocer las disposiciones constitucionales que habilitan al legislador para regular la función social de la propiedad agraria y para dictar normas sobre recuperación y adjudicación de tierras baldías.[4]*

*Ciertamente, el artículo 313-7 de la Carta, que el actor cita como infringido, es diáfano al disponer que la competencia de los Concejos para reglamentar el uso del suelo y controlar y vigilar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe ser ejercida "dentro de los límites que fije la ley".*

*Es así como la Ley 388 de 1997, al definir el componente rural de los planes de ordenamiento territorial como el instrumento que garantiza la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes a suministrar la infraestructura y el equipamiento básico para los servicios de los pobladores rurales, dispone que para tales efectos se deben tener en cuenta*





*las normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, establecidas en la legislación agraria y ambiental.*

*El artículo 14 de la Ley 388 de 1997, dispone:*

*"ARTICULO 14. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:*

- 1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.*
- 2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.*
- 3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.*
- 4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.*
- 5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.*
- 6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.*





*7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental." Se subraya*

*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.*

*Por lo anterior y en total acuerdo con el concepto del señor Procurador General de la Nación la Corte considera que los preceptos constitucionales que se refieren al ordenamiento territorial de los municipios no pueden ser desarrollados sin tener en cuenta las disposiciones superiores que garantizan el acceso de los trabajadores rurales a la tierra y facilitan el desarrollo agroeconómico del país, y facultan al legislador para regular el uso de la propiedad agrícola.*

*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."*

## V. Del caso concreto.

Pretende el señor Marco Aurelio Sánchez Cardona que se decrete la partición material del inmueble identificado con folio matrícula inmobiliaria No. 350-23467 y





código predial No. 7300100200300063000, denominado “Totumo Grande” y alega que dicha división puede realizarse en tanto y como expone en el numeral sexto del apartado “Hechos” de la demanda en mención, dichos lotes producto de la división, serán destinados a la construcción de “*vivienda campesina*” y no tienen como objeto la realización de actividades de “*explotación agrícola*”.

Respecto de lo anterior este agente del ministerio público se permita precisar:

1. Mediante Acuerdo No. 08, de octubre 26 de 2016, la Agencia Nacional de Tierras adoptó las disposiciones establecidas en la resolución Incora No. 041 de 1996, para determinar las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios.

2. La resolución Incora No. 041 de septiembre 24 de 1996, estableció la unidad agrícola familiar para la zona rural del municipio de Ibagué en áreas geográficas con altitud entre 400 a 1000 m.s.n.m., así:

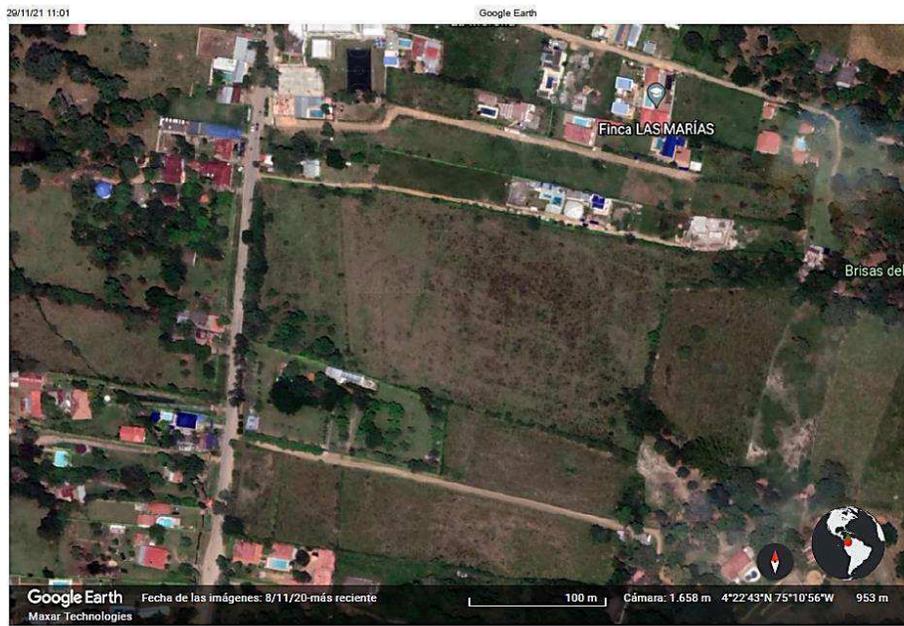
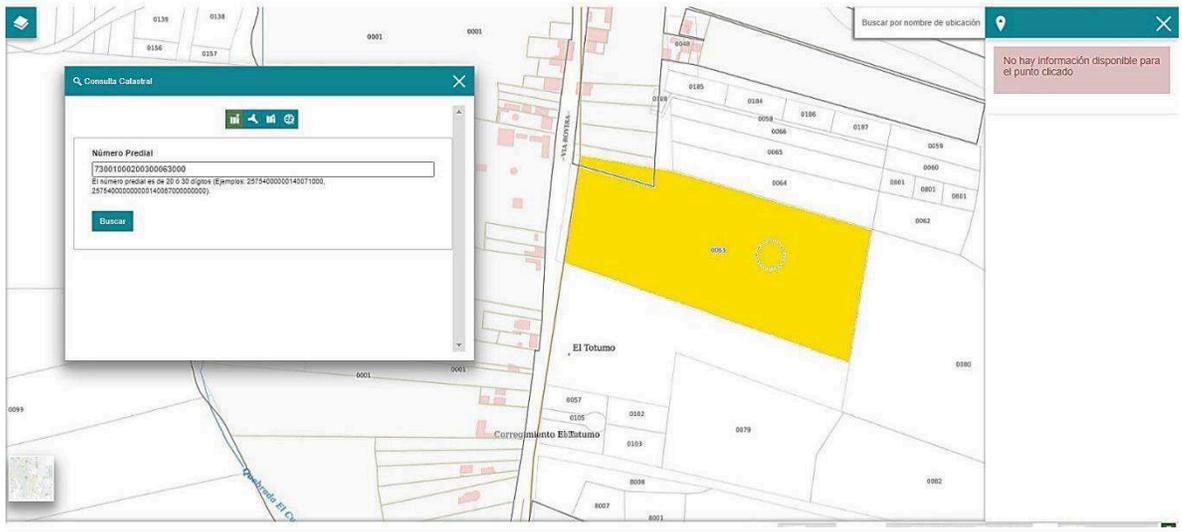
*“ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA NO. 4 TRANSICIÓN CÁLIDA A MEDIA Comprende áreas geográficas con altitud entre 400 a 1000 m.s.n.m. incluyendo parte de los municipios de: Ataco, Armero-Guayabal, Chaparral, Dolores, Fálán, Ibagué, Lérída, Líbano, Planadas, Río Blanco, Rovira, San Luis, San Antonio, Venadillo, Alvarado, Anzoátegui, Casabianca, Cajamarca, Cunday, Carmen de Apicalá, Fresno, Honda, Melgar, Mariquita, Natagaima, Prado, Icononzo, Purificación, Santa Isabel, Suárez, San Luis, Villarrica y Alpujarra, Ortega y Coyaima Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 34 a 44 hectáreas.”*

3. El predio denominado “Totumo Grande” con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-23467 y código predial No. 7300100200300063000, se encuentra a una altitud de 953 m.s.n.m.



Identificador: M9kl q9mp Agr0 aaEu MVsq OU6L rNl= (Válido indefinidamente)

URL: <https://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>



<https://earth.google.com/web/@4.37881176,-75.18227737,852.71607883a,705.0927034d,35y,0h,0t,Dr>

1/1



Identificador: M9kl q8mp Agr0 aaEu MVsq OUGL rNI= (Válido indefinidamente)

URL: <https://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>



4. El predio denominado “Totumo Grande” con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-23467 y código predial No. 7300100200300063000, posee según el certificado catastral nacional emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y allegado con la demanda, un área de terreno equivalente a 3 hectáreas 2.840 metros cuadrados, constituyéndose por sí mismo en un fraccionamiento antieconómico de la propiedad rural, en tanto como se aclaró anteriormente el límite mínimo para la unidad agrícola familiar en dicha área de terreno es de 33 hectáreas, encontrándose el lote en mención muy por debajo del límite establecido en superficie, para inmuebles rurales ubicados en la referida zona relativamente homogénea No. 4.

5. Conforme lo estipulado en el numeral inmediatamente anterior, la división material pretendida por el demandante contraría lo estipulado en el artículo 44 de la ley 160 de 1994 que prevé:

*“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 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.”*

6. El actor no acreditó encontrarse incurso dentro de alguna de las causales de exclusión contempladas en el artículo 45 *ibidem* que dispone:

*“ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

*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.*

*La existencia de 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 constancias de ellas, siempre que:*

*1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*

*2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.”*

7. Lo anterior en atención a que:

7.1. La causal estipulada en el literal “a” del precitado artículo, además de disponer que el destino del lote a dividir debe ser “habitación campesina”, determina también que dicho lote a particionar debe ser objeto de transferencia a título gratuito, por la vía de una donación.

7.2 La causal estipulada en el literal “b” determina que el fin del fraccionamiento predial debe ser distinto a la explotación agrícola; lo que no es óbice para poner de presente que la división material por debajo de la UAF, para destinar los lotes resultantes a la construcción de vivienda campesina, constituye una práctica contraria a lo establecido en el Decreto No. 1077 de 2015, en la resolución Cortolima No. 560 de 2015, en el Decreto Municipal No. 0823 de 2014 y en la circular No. 003 de 2015, emitida por la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué.

7.3. El numeral 2, del artículo 2.2.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la edificación en suelo rural, prevé:

*“2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.”*





7.4. El artículo 2.2.6.2.2 del Decreto antes referido, consagra la prohibición de parcelaciones en suelo rural, así:

*“ Prohibición de parcelaciones en suelo rural. A partir del 17 de enero de 2006, no se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de licencias de parcelación o construcción de parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, que actualmente se encuentran en trámite.*

*En todo caso, para la definición de las normas urbanísticas de parcelación los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.”*

7.5. Así las cosas, cobra relevancia, lo emitido por el Consejo Directivo de Cornare En el acuerdo No. 176 de 2006, en el sentido de manifestar que la vivienda campesina está íntimamente ligada al desarrollo de actividades agrícolas; así pues, en el artículo 12 del mencionado acto administrativo, se estipula:

*“12. Vivienda Campesina: Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el POT, cuyo uso está destinado a la vivienda permanente, y su actividad económica está ligada directamente al campo. (Subrayas fuera del texto). Los índices de ocupación y construcción serán los que establezca la autoridad municipal de conformidad con las disposiciones contenidas en el POT.(...)”.*

7.6. La causal estipulada en el literal “c” determina que se encuentran excluidos de la prohibición, aquellos bienes inmuebles rurales que por sus condiciones especiales puedan ser también considerados UAF, situación que entra en colisión con lo expuesto por el demandante en tanto dispone que el predio en mención no tendrá fines agrícolas y como bien se prevé en el inciso segundo del artículo 38 de la ley 160 de 1994:





*“(..)Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF), la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.”*

8. Conforme todo lo citado en el anterior numeral, es claro que:

a. El demandante no estableció ni acreditó encontrarse incurso dentro de las causales de excepción establecidas para el fraccionamiento de los predios rurales en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

b. El análisis de los hechos y de las pretensiones de la demanda no evidencia que el actor se encuentre en alguna de las situaciones contempladas por la norma antes referenciada.

9. Tampoco es de recibo lo expresado por el evaluador Germán Augusto Galeano Arbeláez, en el numeral 4 de su informe de agosto de 2021, donde indicó:

*“4. DIVISIBILIDAD. - De acuerdo a lo antes expuesto, al área del inmueble y valor catastral del mismo, y teniendo en cuenta que el uso del mismo es para vivienda campestre, el predio EL TOTUMO GRANDE, es factible de división material.”*

10. Tal aseveración contraría la prohibición establecida en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, al constituir un acto de fraccionamiento antieconómico de la propiedad rural y finalmente, porque la mencionada desagregación constituiría un acto de parcelación rural en contravía de lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.5 del Decreto 1077 de 2015:

*“Artículo 2.2.2.1.4.1.5 Subdivisión previa al proceso de urbanización en suelo de expansión y subdivisión en suelo rural. Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, y salvo lo previsto en el párrafo del presente artículo, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar.*

*PARÁGRAFO. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad*





*municipal competente para expedir licencias, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Esta disposición también se aplicará para la subdivisión de predios en suelo de expansión urbana que no cuenten con el respectivo plan parcial.”*

11. Encontrándose el predio objeto de las pretensiones dentro del centro poblado “El Totumo”, como bien se evidenció anteriormente, según lo estipulado en el artículo 25 del Decreto Municipal No. 0823 de 2014 (“por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones”), es claro que no pueden realizarse actividades de subdivisión y/o de construcción dentro de la precitada área rural, pues el artículo 441 *ibidem* establece:

*“A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, en ningún caso se podrá autorizar la subdivisión de predios rurales ni expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, o vivienda campesina en Centros Poblados o Núcleos Poblacionales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan y que no cuenten con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las áreas destinadas a este uso.*

*En los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar – UAF, la autorización de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.”*

12. Adicionalmente y para brindar mayor claridad sobre el tema, mediante circular No. 003 de 2015, emitida por la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué se aclaró que:

- “1. No existe diferencia entre vivienda permanente y campestre.*
- 2. Hasta tanto no se realicen por parte de la Secretaría de Planeación Municipal la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a parcelación de vivienda permanente y/o campestre, con la definición de la norma urbanística precisa, ni se cuenta con la debida caracterización y la correspondiente ficha normativa donde se identifiquen, delimiten y precisen las*





*áreas destinadas a este uso, se suspenden los desarrollos para parcelación, (subrayas fuera del texto) hasta tanto, se defina y reglamente la materia”.*

13. Respecto de la parcelación de vivienda en suelo rural, Cortolima estableció en *los determinantes y asuntos ambientales a considerar en los planes de ordenamiento territorial*, adoptados mediante resolución No. 560 de 2015, lo siguiente:

*“Es necesario precisar que los Planes de Ordenamiento Territorial fueron concertados y aprobados antes de la expedición del Decreto 097 de 2006<sup>1</sup>, el cual solo permite en el suelo rural, “la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.”*

*Esta disposición cobra importancia al momento de determinar las densidades, en el entendido que en el suelo rural debe ser imperativo su vocación agrícola, ganadera, forestal o de explotación de los recursos naturales, previo el establecimiento o definición de otras actividades o usos, para guardar consonancia con el mandato legal que exige su mantenimiento y preservación y sólo en éste sentido, permitir las construcciones que operarían como apoyo a la actividad productiva del suelo rural.*

*En conclusión, se puede aseverar que la vivienda en suelo rural solo es permitida bajo el desarrollo de parcelaciones para vivienda campestre o viviendas rurales que sirvan de apoyo a la producción en este tipo de suelo. (Subrayas fuera del texto).*

*La legislación agraria hace relación a lo establecido por la Resolución No.041 de 1996, del INCORA hoy INCODER la cual determina las extensiones para las Unidades Agrícolas Familiares para adelantar la titulación de predios baldíos de la nación a personas naturales y las extensiones mínimas en que se puede fraccionar los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, según lo establecido en el artículo 44 de la Ley 160. Al respecto la ley 388 de 1997, recalca este asunto en su*

<sup>1</sup> Compendiado en el Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.





*artículo 14, numeral 7 que considera como un componente rural de los planes de ordenamiento territorial que los municipios defina las normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.*

*Lo anterior indica que los municipios además de señalar y delimitar los polígonos de parcelación de predios para vivienda campestre del suelo rural, debe señalar los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajismo o de recursos naturales y en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.”*

14. En el referido documento, Cortolima además estableció la densidad máxima de viviendas en zona rural, de la siguiente manera:

*“Para el desarrollo de la vivienda rural, los municipios deberán tener en cuenta los siguientes aspectos para el manejo y ocupación de las áreas rurales de la jurisdicción.*

- Las obras que se realicen en estas áreas para vivienda no deberán intervenir directamente áreas de bosque natural y mantener el paisaje existente.*
- Los índices de ocupación no podrán ser mayores del 15% y la densidad será de una vivienda por UAF, Unidad Agrícola Familiar. (Subrayas fuera del texto).*
- No se podrán desarrollar viviendas en pendientes mayores de 45 grados o 100% para municipios de alta montaña, y de 22,5 grados o 50% en municipios del valle y cuyas coberturas de vegetación nativa arbórea y arbustiva deberá mantenerse.*
- No se podrán realizar subdivisiones por debajo de la UAF, salvo excepciones de Ley.*
- No se podrá desarrollar vivienda rural, en zonas de alto riesgo no mitigable, identificadas por el POT o en los Planes de Gestión del Riesgo municipales.*





- *No se podrán desarrollar vivienda rural en aquellas áreas identificadas como de riesgo potencial de erosión, remoción en masa, licuefacción, inundación o deslizamiento.*
- *En las áreas protegidas de los tres Parques Nacionales Naturales, Las Hermosas, Nevado del Huila y Los Nevados; la Reserva Forestal Central, Reservas Forestales Protectoras Regionales, la Reserva Forestal Protectora de las quebradas San Juan y El Peñón en el municipio de San Sebastián de Mariquita y Reservas de la Sociedad Civil, solo se permitirá el desarrollo de vivienda de acuerdo con los usos establecidos para cada una de ellas por la legislación aplicable y la zonificación ambiental interna de cada una.*

15. La instrucción administrativa No. 18 de noviembre 24 de 2020, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, aborda “...las generalidades de la limitación del fraccionamiento de la propiedad rural y las excepciones contenidas en la Ley 160 de 1994 para dar un contexto legal del tema”, indica “...las competencias para emitir la autorización de fraccionamiento bajo las diferentes modalidades de acceso a tierras y...” expone “...en un cuadro comparativo las competencias para emitir la autorización...” anotada.

16. La instrucción administrativa en cita, indica:

*“1. Generalidades sobre la limitación para el fraccionamiento de predios rurales:*

*Es una limitación relacionada con la facultad de ejecutar actos que impliquen la segregación o división de un predio, dicha restricción se encuentra contenida en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, el cual establece que los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de las extensiones determinadas por el INCORA (hoy ANT) como UAF para el respectivo municipio o zona.*

*La limitación descrita, no constituye una regla absoluta dado que la citada Ley dispuso en su artículo 45<sup>2</sup> unas excepciones que permiten autorizar el*

<sup>2</sup> *“ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

*a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*





*fraccionamiento y que aplican para cada uno de los predios rurales, sin distinguir si los predios provienen de los programas de acceso a tierras por parte del Estado, así:*

- (i) bienes inmuebles particulares que no han sido titulados por el estado,*
- (ii) bienes rurales que provienen de los programas de acceso a tierras donde se encuentra vigente la limitación al ejercicio de la propiedad y*
- (iii) bienes rurales que provienen de los programas de acceso a tierras donde la limitación al ejercicio de la propiedad ha vencido. Situaciones que serán determinantes al momento de definir quién es el competente de emitir la autorización.*

*En dichos eventos tendrán los notarios y registradores del país el deber de: (i) verificar la existencia de la autorización de fraccionamiento, y (ii) comprobar que la misma haya sido emitida por parte de la autoridad competente, ya sea la máxima autoridad de tierras de la nación o los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental<sup>3</sup>.*

## **2. Competencia para emitir la autorización de fraccionamiento**

### **2.1. Inmuebles rurales que no provienen de adjudicaciones del Estado**

*Las solicitudes de fraccionamiento sobre predios rurales que no provengan de los programas de acceso a tierra por parte del Estado, deberán contar con la autorización de los curadores urbanos o de la autoridad municipal o distrital*

*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 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." (al respecto ver casos adicionales contenidos en la circular 03 del 22 de enero de 2018 de la ANT)*

<sup>3</sup> La Ley 388 de 1997 determinó como función de los Concejos Municipales la expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental, así como la localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas. (numeral 4 y 7 artículo 14). Por otra parte, la mencionada ley contempló que los planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contener la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos señalados en la presente ley, de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales para el caso de los municipios que las integran (numeral 1.5, artículo 16). Por su parte el Decreto 1469 de 2010 en su artículo 5 y siguientes, compilado en el Decreto 1077 de 2015, definió la competencia para estudiar y autorizar las solicitudes de fraccionamiento de predios en suelo rural o de expansión urbana, bajo el mecanismo de la licencia de subdivisión por debajo de la UAF, siempre en cumplimiento de la Ley 160 de 1994, bajo las excepciones preceptuadas en su artículo 45.





*competente, según las excepciones del artículo 45 de la Ley 160 de 1994, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.*

## 2.2. Titulaciones de baldíos anteriores a la vigencia de la Ley 160 de 1994

*Al tratarse de adjudicaciones de bienes baldíos anteriores a la vigencia de la Ley 160 de 1994, donde fueron tituladas áreas superiores a las definidas como UAF según la Resolución 041 de 1996<sup>4</sup>, y el predio a fraccionar no mantenga los parámetros de UAF definidos por esta Resolución, la autorización para el fraccionamiento deberá ser proferida por la Agencia Nacional de Tierras, sin perjuicio de los cambios de la clasificación del suelo, que implicarían la pérdida de competencia de la ANT. (Ver numeral 2.5 de la presente instrucción).*

*Cuando el predio de origen público titulado antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994 y objeto del fraccionamiento mantenga la UAF señalada en la Resolución 041 de 1996, el competente para emitir la autorización serán los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.*

## 2.3. Ley 160 de 1994

*La Ley 160 de 1994 estableció diferentes programas de acceso a la tierra, los cuales se pueden agruparen: (i) adjudicación de bienes fiscales patrimoniales, (ii) la adjudicación de subsidios y (iii) la titulación de baldíos, consignando un término para el ejercicio de los límites en la facultad de disposición de los predios, que influye en la determinación de la autoridad competente para emitir la autorización de fraccionamiento del predio rural, así:*

### *a. Adjudicación de Unidades Agrícolas Familiares (Bienes Fiscales Patrimoniales del Fondo Nacional Agrario)*

*Conforme el inciso tercero del artículo 39 de la Ley 160 de 1994, los beneficiarios de adjudicación de unidades agrícolas familiares quedan sometidos al régimen de propiedad parcelaria, según el cual: “Hasta cuando se cumpla un plazo de quince (15) años, contados desde la primera adjudicación que se hizo sobre la respectiva parcela, no podrán transferir el*

<sup>4</sup> Resolución sustituida por el Acuerdo 08 de 2016 de la Agencia Nacional de Tierras





*derecho de dominio, su posesión o tenencia sino a campesinos de escasos recursos sin tierra, o a minifundistas, sino con previa autorización del Incora, para enajenar, gravar o arrendarla Unidad Agrícola Familiar.”*

*De esta manera, al limitarse la facultad de disposición de los predios por el término de 15 años, la autoridad competente para emitir autorización de fraccionamiento es la Agencia Nacional de Tierras<sup>5</sup>, siempre y cuando dicha solicitud se realice en vigencia del término de 15 años; de lo contrario, la autorización deberá ser suscrita por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.*

*b. Subsidio Integral de Reforma Agraria*

*Conforme a lo previsto en el artículo 25 de la Ley 160 de 1994 (derogado por el Decreto Ley 902 de 2017), los beneficiarios de los programas de reforma agraria deberán restituir al INCORA el subsidio, reajustado a su valor presente, en los casos en que enajene o arriende el terreno adquirido con el subsidio dentro de los doce (12) años siguientes a su otorgamiento sin la autorización expresa e indelegable de la Junta Directiva del INCORA, debiendo los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, abstenerse de otorgar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio o la posesión de predios adquiridos con subsidio en las que no se protocolice la autorización expresa.*

*De esta manera, al haberse limitado la facultad de disposición de los predios por el término de 12 años, la autoridad competente para emitir autorización de fraccionamiento es la Agencia Nacional de Tierras, siempre y cuando dicha solicitud se realice en vigencia del término de 12 años, de lo contrario la autorización deberá ser suscrita por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.*

*c. Adjudicación de baldíos*

---

<sup>5</sup> Conforme con el inciso 4 del artículo 39 ibídem, la petición de autorización de fraccionamiento debe ser resuelta en un término no mayor a tres meses. Pasado el término sin que la administración no se pronuncie, debe entenderse que se consiente la solicitud de autorización, haciéndose necesario para la configuración del silencio administrativo positivo, la protocolización de la omisión de la administración, de la solicitud de autorización y la declaración juramentada del peticionario, de no haber sido notificado de decisión alguna al respecto.





*Conforme el inciso 11 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, los terrenos adjudicados como baldíos, no podrán fraccionarse por debajo de las extensiones determinadas para la zona como UAF según la Resolución 041 de 1996.*

*Así, el inciso 12 del citado artículo 72, señala que los Registradores de Instrumentos Públicos deben abstenerse de inscribir actos mediante los cuales se hagan fraccionamientos que no estén acompañados de la autorización del Incora, hoy ANT, requisito que se prolonga de manera indefinida a través del tiempo, al no haberse señalado un periodo o vigencia para dicha obligación.*

*De esta manera, se precisa que es la Agencia Nacional de Tierras como máxima autoridad de las tierras de la Nación, quien debe autorizar el fraccionamiento para aquellos bienes rurales donde se identifique que el origen de su tradición, es adjudicación de baldíos en virtud de la Ley 160 de 1994. Lo anterior sin perjuicio de los cambios de la clasificación del suelo, que implicarían la pérdida de competencia de la ANT. (Ver numeral 2.5 de la presente instrucción).*

*Adicional a lo anterior, cuando el bien inmueble de origen baldío haya sido objeto de una primera autorización de fraccionamiento y la causal invocada allí hubiera consistido en la destinación a una actividad distinta a las constitutivas de la UAF, la competencia de la ANT para emitir autorización de fraccionamiento desaparece, en tanto el uso de los predios no es de aquellos que impliquen la misionalidad de la Agencia, competencia que recae, en los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.*

#### *2.4. Decreto Ley 902 de 2017*

*Con la expedición del Decreto Ley 902 de 2017 se unificaron los regímenes de adjudicación y las limitaciones al ejercicio de la propiedad consignados en la Ley 160 de 1994, al considerar en su artículo 8, que los beneficiarios de programas de acceso a tierras tienen limitada su facultad de disposición por el término de 7 años contados a partir de la fecha de inscripción del acto administrativo que asigne la propiedad en el folio de matrícula inmobiliaria, impidiendo transferir el derecho de dominio o ceder el uso del bien sin previa autorización expedida por la ANT.*





*El Decreto Ley no consignó de manera expresa la obligación que prohíba el fraccionamiento del predio, siendo aplicables las reglas generales establecidas en la Ley 160 de 1994, con lo cual, deberá hacerse la distinción de la competencia para emitir autorización para cada uno de los programas de acceso a tierras del Decreto Ley.*

*a. Adjudicación directa de bienes fiscales patrimoniales y Subsidio Integral de Acceso a Tierra*

*Al haberse limitado la facultad de disposición de los predios por el término de 7 años (artículo 8 del Decreto Ley 902 de 2017), la autoridad competente para emitir autorización de fraccionamiento es la Agencia Nacional de Tierras, siempre y cuando dicha solicitud se realice en vigencia del término de 7 años, de lo contrario la autorización deberá ser suscrita por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.*

*b. Adjudicación directa de bienes baldíos*

*Tal y como fue expuesto anteriormente, el Decreto Ley 902 de 2020 no consignó de manera expresa, limitaciones frente al fraccionamiento de bienes baldíos adjudicados en virtud del citado Decreto Ley, siendo aplicables las reglas generales contenidas en el artículo 72 de la Ley 160 de 1994.*

*Así, conforme el inciso 11 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, los terrenos adjudicados como baldíos no podrán fraccionarse por debajo de las extensiones determinadas para la zona como UAF según Resolución 041 de 1996.*

*El inciso 12 del citado artículo 72, señala que, los Registradores de Instrumentos Públicos deben abstenerse de inscribir actos mediante los cuales se hagan fraccionamientos que no estén acompañados de la autorización del Incora, hoy ANT, requisito que se prolonga de manera indefinida al no haberse señalado un periodo o vigencia para dicha obligación.*

*De esta manera se precisa que es la Agencia Nacional de Tierras como máxima autoridad de las tierras de la Nación, quien debe autorizar el fraccionamiento para aquellos bienes rurales donde se identifique que el origen de su tradición es adjudicación directa de bienes baldíos en virtud del*





*Decreto Ley 902 de 2017. Lo anterior sin perjuicio de los cambios de la clasificación del suelo, que implicarían la pérdida de competencia de la ANT. (Ver numeral 2.5 de la presente instrucción).*

*Adicional a lo anterior, cuando el bien inmueble de origen baldío haya sido objeto de una primera autorización de fraccionamiento y la causal invocada allí hubiera consistido en la destinación a una actividad distinta a las constitutivas de la UAF, la competencia de la ANT para emitir autorización de fraccionamiento desaparece, en tanto el uso de los predios no es de aquellos que impliquen la misionalidad de la Agencia, competencia que recae, en los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.*

#### *2.5. Solicitud de fraccionamiento cuando se modifica la clasificación del suelo.*

*Los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital encargada de verificar el cumplimiento de la regulación de los usos del suelo<sup>6</sup> será la encargada de emitir autorización de fraccionamiento en los siguientes casos:*

*Cuando el bien inmueble adjudicado como baldío rural, según las disposiciones de la organización territorial reflejadas a través de sus correspondientes POT, PBOT o EOT, cambie su destinación agraria o además de ésta, se encuentra permitido destinar el bien inmueble para otro tipo de usos.*

- Que el bien inmueble se encuentre catalogado como zona suburbana*
- Que el bien inmueble se encuentre catalogado como zona de expansión urbana o que de alguna manera se entienda que es una zona que está en proceso de ampliación urbana.*

<sup>6</sup> La Ley 388 de 1997 determinó como función de los Concejos Municipales la expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental, así como la localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas. (numeral 4 y 7 artículo 14). Por otra parte, la mencionada ley contempló que los planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contener la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos señalados en la presente ley, de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales para el caso de los municipios que las integran (numeral 1.5, artículo 16). Por su parte el Decreto 1469 de 2010 en su artículo 5 y siguientes, compilado en el Decreto 1077 de 2015, definió la competencia para estudiar y autorizar las solicitudes de fraccionamiento de predios en suelo rural o de expansión urbana, bajo el mecanismo de la licencia de subdivisión por debajo de la UAF, siempre en cumplimiento de la Ley 160 de 1994, bajo las excepciones preceptuadas en su artículo 45. Adicionalmente, el Decreto 1197 del 21 de julio de 2016, modificó parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con la licencia de parcelación.





- *Que el bien inmueble a pesar de encontrarse dentro de zona rural, se encuentra permitido destinarlo a usos distintos como actividades de extracción (minería, hidrocarburos, gas, etc.), actividades de recreación y turismo (casas campestres, centros recreacionales, etc), actividades que ofrecen bienes y/o servicios permitidos (hoteles, moteles, hostales estaciones de servicios, parqueaderos, puntos de expendio de comidas y otros bienes - en especial, al lado de nuevas carreteras-).*

*Nota: Cuando el predio inicialmente adjudicado como baldío rural cambia a urbano o suburbano, la autorización deberá estar acompañada con la certificación del cambio de uso de suelo; así mismo por pérdida de la vocación agropecuaria del mismo y cambios en el POT o EOT la ANT pierde competencia.*

*3. Cuadro comparativo de la competencia para emitir autorización de fraccionamiento.*

*De conformidad con las precisiones descritas anteriormente y teniendo en cuenta lo señalado en la Circular 03 de 2018 de la ANT, se instruye a los Notarios y Registradores de instrumentos públicos a través del siguiente cuadro, con el fin de facilitar la verificación de la competencia para emitir la autorización de fraccionamiento*

<i>Régimen</i>	<i>Programa de Acceso a Tierras</i>	<i>Competencia de la ANT</i>	<i>Competencia de curadores o autoridad municipal o distrital encargada de los usos del suelo</i>
<i>Inmuebles rurales que no provengan de titulaciones realizadas por el Estado</i>	<i>N/A</i>		<i>X</i>
<i>Titulaciones de baldíos</i>	<i>Al fraccionar se mantiene la extensión de la UAF</i>		<i>X</i>





<i>Régimen</i>	<i>Programa de Acceso a Tierras</i>	<i>Competencia de la ANT</i>	<i>Competencia de curadores o autoridad municipal o distrital encargada de los usos del suelo</i>
<i>anteriores a la vigencia de la ley 160 de 1994</i>	<i>señalada en la Resolución 041 de 1996 para la zona o municipio</i>		
	<i>Al fraccionar no se mantiene la extensión de la UAF señalada en la Resolución 041 de 1996 para la zona o municipio</i>	X	
<i>Titulaciones en virtud de la Ley 160 de 1994</i>	<i>Adjudicación de Unidades Agrícolas Familiares (Bienes fiscales patrimoniales) a fraccionar entre los 15 años</i>	X	
	<i>Adjudicación de Unidades Agrícolas Familiares (Bienes fiscales patrimoniales) a fraccionar vencidos los 15 años)</i>	X	
	<i>Subsidio Integral de Reforma Agraria (a fraccionar entre los 12 años)</i>	X	
	<i>Subsidio Integral de Reforma Agraria (a fraccionar vencidos los doce años)</i>		X
	<i>Adjudicación de baldíos (art 72 de la Ley 160 de</i>	X	



Identificador M9kl q9mp Agr0 aaEu MVsq OU6L rNJ= (Válido indefinidamente)

URL: <https://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>



Régimen	Programa de Acceso a Tierras	Competencia de la ANT	Competencia de curadores o autoridad municipal o distrital encargada de los usos del suelo
	1994 no establece término)		
Titulaciones en virtud del Decreto Ley 902 de 2017	Adjudicación directa de bienes fiscales patrimoniales (a fraccionar entre los 7 años)	X	
	Adjudicación directa de bienes fiscales patrimoniales (a fraccionar vencidos los 7 años)		X
	Subsidio integral de acceso a tierras (a fraccionar entre los 7 años)	X	
	Subsidio integral de acceso a tierras (a fraccionar vencidos los 7 años)		X
	Adjudicación directa de bienes baldíos (art 72 de la Ley 160 de 1994 no establece término)	X	
<p><i>Nota: Cuando el bien inmueble adjudicado como baldío rural cambie su destinación agraria o además de ésta, se encuentra permitido destinar el bien inmueble para otro tipo de usos según POT, PBOT o EOT o se encuentre catalogado como zona suburbana, de expansión urbana o que de alguna manera se entienda que es una zona que está en proceso de ampliación urbana, son los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, la encargada de emitir autorización de fraccionamiento</i></p>			



Identificador M9kl q9mp Agr0 aaEu MVsq OU6L rNJ= (Válido indefinidamente)

URL: <https://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>



<i>Régimen</i>	<i>Programa de Acceso a Tierras</i>	<i>Competencia de la ANT</i>	<i>Competencia de curadores o autoridad municipal o distrital encargada de los usos del suelo</i>
<p><i>verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental. Adicionalmente, cuando el bien inmueble de origen baldío haya sido objeto de una primera autorización de fraccionamiento y la causal invocada allí hubiera consistido en la destinación a una actividad distinta a las constitutivas de la UAF, la competencia recae igualmente, en los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente, verificando la regulación de los usos del suelo y la normatividad agraria y ambiental.</i></p>			

*Finalmente, de existir dudas en cuanto a la aplicación de la presente instrucción, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos podrán remitir sus consultas a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras con el fin de obtener la debida orientación.”*

17. Revisado el contenido del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al bien raíz identificado con No. 350-23467 aportado junto con el escrito de la demanda, puede deducirse que el mismo no cuenta dentro de su cadena de tradición con actos que evidencien provenir de titulaciones realizadas por el estado colombiano; razón por la cual, es la autoridad municipal de Ibagué en ejercicio de sus funciones en materia de usos del suelo, la competente para definir la procedencia o no de los fraccionamientos del inmueble rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-23467 y código predial No. 7300100200300063000; pues como ya se indicó, su segregación por cualquier causa, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 160 de 1994 y en el acuerdo ANT No. 08, de octubre 26 de 2016, que adoptó las disposiciones establecidas en la resolución Incora No. 041 de 1996, para determinar en los municipios, las extensiones de las unidades agrícolas familiares, por zonas relativamente homogéneas, no puede ser objeto del trámite judicial del asunto, en el entendido que genera dos (2) fundos económicamente inviables, con áreas que estarían por debajo del rango previsto para la:



Identificador: MSKl q9mp Agr0 aaEu MVsq OU6L rNJ= (Válido indefinidamente)

URL: <https://www.procuraduria.gov.co/SedeElectronica>



*“ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA NO. 4 TRANSICIÓN CÁLIDA A MEDIA Comprende áreas geográficas con altitud entre 400 a 1000 m.s.n.m. incluyendo parte de los municipios de: Ataco, Armero-Guayabal, Chaparral, Dolores, Fálán, Ibagué, Lérída, Líbano, Planadas, Ríoblanco, Rovira, San Luis, San Antonio, Venadillo, Alvarado, Anzoátegui, Casabianca, Cajamarca, Cunday, Carmen de Apicalá, Fresno, Honda, Melgar, Mariquita, Natagaima, Prado, Icononzo, Purificación, Santa Isabel, Suárez, San Luis, Villarrica y Alpujarra, Ortega y Coyaima Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 34 a 44 hectáreas.”*

18. Así pues, no puede considerarse que el predio objeto de las pretensiones es susceptible de división por tener como destino la construcción de vivienda campesina y/o campestre, como lo plantea el actor en el hecho sexto de su escrito de demanda, pues se demostró que tal consideración es manifiestamente contraria a la normatividad vigente.

19. En conclusión, este agente del Ministerio Público, con todo respeto y comedimiento, considera que del análisis del expediente digital allegado por el Juzgado a esta Procuraduría Judicial, puede manifestarse que no están dados por ahora, dentro del proceso del asunto, los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para despachar favorablemente las pretensiones de la parte demandante, en tanto de hacerlo se contrariaría la prohibición establecida en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, al constituir un acto de fraccionamiento antieconómico de la propiedad rural y finalmente, porque la mencionada desagregación, iría en contra de lo establecido en el Decreto No. 1077 de 2015, en la instrucción administrativa No. 18 de noviembre 24 de 2020, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, en la resolución Cortolima No. 560 de 2015, en el decreto Municipal No. 0823 de 2014 y en la circular No. 003 de 2015, emitida por la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué.

En los anteriores términos, emito el pronunciamiento solicitado por su Despacho.

Cordial saludo,

Procurador Judicial II Ambiental y Agrario para el Tolima.

Proyectó: Sammy Alejandro Tellez Oyola – PJAAT – Auxiliar Jurídico





## Comunicaciones

[Descarga acta](#) [Descargar documentos](#)

## Información

**Emisor** comunicacionespgn@procuradu...

**Destinatarios** j06cctoiba@cendoj.rama...

**Fecha creación** 02/12/21 18:07

## Eventos de la comunicación

**Constancia de envío**

jueves, 2 de diciembre de 2021 18:07:42 UTC-5  
 WS System, 168.228.108.4, Soap WS

**El servidor destino ha recibido el mensaje.**

jueves, 2 de diciembre de 2021 18:07:42 UTC-5  
 . Response from MTA 104.47.56.110: 250 2.6.0  
 0102017d7d674de6-d786589e-8ea9-4795-b834-  
 ee8ece3b05f1-000000@eu-west-1.amazonaws.com  
 [InternalId=34922379086162,  
 Hostname=BY3PR01MB6594.prod.exchangelabs.com] 18271  
 bytes in 0.099, 180.170 KB/sec Queued mail for delivery, .....

**Constancia de entrega al buzón del usuario, número 1**

jueves, 2 de diciembre de 2021 19:42:40 UTC-5  
 Windows 10, 181.55.68.25, Chrome 9 - 96

**Constancia de lectura, número 1**

viernes, 3 de diciembre de 2021 08:11:05 UTC-5  
 Windows 8.1, 190.217.24.4, Chrome 9 - 96

## Comunicación Certificada

Radicado de salida S-2021-067480

## Documentos adjuntos

Radicado\_S-2021-0674...



PJAAT-21-1508 CONCEPTO: PROCESO DIVISORIO (DIVISIÓN MATERIAL DE COSA COMÚN) INSTAURADO POR MARCO AURELIO SÁNCHEZ CARDONA CONTRA NIEVES ESTEBES RIVERA CUJELLAR, RADICACIÓN NO.2021-00165-00. E-2021-666024

**Radicado de salida S-2021-067480**

comunicacionespgn@procuraduria.gov.co <comunicacionespgn@procuraduria.gov.co>

Jue 2/12/2021 6:07 PM

Para: Juzgado 06 Civil Circuito - Tolima - Ibagué <j06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Respetado (a) ciudadano (a): Adjunto encontrará respuesta a su solicitud con oficio de **Radicado de salida S-2021-067480**

Para acceder al contenido de la comunicación, siga el siguiente enlace:

[https://www.esignabox.com/?  
locale=es&com=gse&action=access&Hash=99a8c1a7a08b939ca7ae2f2aeb6f84be4fbec6e  
3cb05484b98f73d40fe30cceb&cypherTarget=](https://www.esignabox.com/?locale=es&com=gse&action=access&Hash=99a8c1a7a08b939ca7ae2f2aeb6f84be4fbec6e3cb05484b98f73d40fe30cceb&cypherTarget=)

**Este correo ha sido enviado automáticamente. Por favor, no responda a este correo.**

Atentamente,

**PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**

Carrera 5ª N° 15 - 60

Bogotá D.C. - Colombia

Tel. 585 850

<https://www.procuraduria.gov.co/portal/>

\*\*\*\*\*NOTICIA DE CONFORMIDAD\*\*\*\*\*

Este mensaje (incluyendo cualquier anexo) contiene información confidencial de la Procuraduría General de la Nación y se encuentra protegida por la Ley. Sólo puede ser utilizada por el personal o compañía a la cual está dirigida. Si usted no es el receptor autorizado, o por error recibe este mensaje, por favor borrarlo inmediatamente. Cualquier retención, difusión, distribución, copia o toma de cualquier acción basada en ella, se encuentra estrictamente prohibido