

INFORME SECRETARIAL. Al despacho hoy cinco (5) de julio de 2023 radicado 2022-00085, proceso declarativo especial de división material del predio “EL TRIANGULO” de la jurisdicción; significándole al señor Juez que el interlocutorio del 16 de junio de los presentes, ampliamente resolutivo del recurso de reposición interpuesto por la activa para atacar anuncio de proferir sentencia anticipada; no mereció reproche alguno de partes intervinientes; cumpliéndose además con la regla del Art 120.2 del C.G.P.. Provea.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
SORA (BOYACÁ)

PROCESO:	DIVISORIO
RADICADO	157624089001 2022-00085 00
DEMANDANTE	YELSICA NUJAD GONZÁLEZ RODRÍGUEZ
DEMANDADO	GLORIA INÉS CARVAJAL ESTUPIÑÁN Y NICOLÁS MUÑOZ MAHECHA

Sora, siete (7) de julio de dos mil veintitrés (2023)

1.- ASUNTO A DECIDIR

En atención al informe secretarial que antecede y habiendo transcurrido los términos allí anunciados inclusive para providencia anterior desatendida al guardar silencio las partes en el litigio propuesto; en aplicación del artículo 407 del CGP procede el Juzgado a resolver sobre la procedencia de la división material de un inmueble rural ubicado en la vereda caitoque y salitre de la jurisdicción del Despacho, solicitada como pretensión de la demanda.

2.- ANTECEDENTES

El presente proceso, promovido por YELSICA NUJAD GONZÁLEZ RODRÍGUEZ CC N° 52.370.366 de Bogotá, tiene por objeto obtener la división material del predio denominado “ELTRIÁNGULO”, ubicado en zona rural del Municipio de Sora - Vereda CAITOQUE Y SALITRE, identificado con la ficha catastral 15762-00-01-0004-0614-000 y matrícula inmobiliaria 070-179200 de la ORIP de Tunja. La acción fue dirigida contra los comuneros GLORIA INES CARVAJAL ESTUPIÑÁN CC N° 24.099.784 de Socha, y, NICOLÁS MUÑOZ MAHECHA CC N° 1.020.833.756 de Bogotá.

3.- ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 21 de septiembre de 2022 se admitió la demanda, ordenamos la respectiva inscripción en el folio de matrícula correspondiente. Mediante escrito de fecha 28 de septiembre, el extremo demandado no formuló oposición a las pretensiones. Sin embargo, resaltó que el predio EL TRIÁNGULO es materialmente indivisible en su aérea de 78.673 M2, determinada en el dictamen pericial de la parte activa, porque se encuentra en una zona comprendida en el rango de 7 a 10 hectáreas correspondiente al área mínima de la UAF aplicable al caso concreto, ignorándose si le asiste a la activa el propósito de establecer vivienda campesina, lo cual sería la única forma posible de subdivisión y como excepción en las normas que regulan el asunto referenciado. Que para este caso la autoridad que expide las licencias de construcción es la Secretaría de Planeación del Municipio de Sora, y como el extremo activo persiste en la división material, el extremo demandado siempre estuvo en disposición de facilitar y conciliar esa subdivisión. En ese orden, mediante autos del 25 de octubre y 22 de noviembre el juzgado se ocupó de garantizar la contradicción de los dictámenes adosados, con las consecuencias advertidas para el litigio propuesto. Luego, mediante proveído del 22 de noviembre de 2022, de acuerdo con el trámite correspondiente a la controversia del dictamen obrante en la encuesta procesal, vinculamos al Despacho de la Alcaldía Municipal Local, para definir con el orden jurídico vigente ya conocido por las partes, y al Plan de Ordenamiento Territorial Local, si es o no divisible el predio rural EL TRIANGULO pretendido en la demanda, en consideración a la Unidad Agrícola Familiar establecida para este Municipio. De allí, el Despacho de la Alcaldía de Sora, procedió a revisar la actuación procesal objeto de traslado para su conocimiento, estableciéndose en sede de dicho ente territorial autónomo con normatividad especial vigente, que una vez verificados los predios objeto de subdivisión, estos se encuentran por debajo de la Unidad Agrícola Familiar -UAF establecida para el Municipio de Sora, y por ende no se puede realizar la subdivisión en los términos previstos de la demanda, más aún, en consideración del hecho "Cuarto" del libelo propuesto y fundante de la pretensión basilar, que establece : " en la actualidad no se requiere continuar con la copropiedad sobre el lote de terreno, es por ello que se adelanta la presente acción" .

De esta forma en que se presenta el litigio propuesto, mediante auto del 23 de enero hogaño, el despacho propuso dirigir una rápida solución al conflicto procurando la mayor economía procesal, mediante la realización de una audiencia de conciliación aceptada por el extremo demandado; presentándose finalmente distanciamiento y polarización en la actora, a su turno impugnante en reposición contra la disposición del juzgado de entrar a anunciar proferir esta sentencia anticipada, precedida con oposición del extremo demandado ante esta célula judicial que mediante interlocutorio del 16 de junio del

presente año, desató la impugnación. En esa medida, una vez cumplida la regla fijada en el inciso 2° del Art 120 CGP, sobre tal temática procedemos de conformidad, teniendo presentes las siguientes,

4.- CONSIDERACIONES:

Resulta claro respecto de los presupuestos procesales que no hay reparo alguno por hacer, pues desde un principio se encuentran configurados para regular el desenvolvimiento de la relación jurídica procesal que permite un pronunciamiento anticipado de fondo; tampoco se refleja de la actuación surtida vicio alguno que genere nulidad de esta. A través de la acción ejercida se pretende que se decrete la división material sobre el predio rural denominado "EL TRIÁNGULO", ubicado en el Municipio de Sora, Vereda Pita y Chone (Catastralmente vereda Caitoque y Salitre), identificado con la ficha catastral 15762-00-01-0004-0614-000 y matrícula inmobiliaria 070-179200 de la ORIP de Tunja, el cual tiene una cabida de setenta y ocho mil seiscientos setenta y tres metros cuadrados (78.673 m²), cuyos linderos se identifican en las Escrituras Públicas 0953 del 25 de abril de 2015 Notaría 4ª del Círculo de Tunja, y la 1948 de noviembre 23 de 2020 de la misma Notaría.

Con el escrito de la demanda aportaron experticia obrante a folios 13 al 29 del digital donde afirman a folio 20 de la valuación adosada al libelo inaugural, a título de sugerencia para la actora y su gestor judicial; que lo establecido en la Resolución 041 de 1994 del Incora, en punto de la determinación de las extensiones de la UAF "Zona Relativamente Homogénea N° 6" comprendida en el rango de 7 a 10 hectáreas para el municipio de Sora, encuentra asidero en las excepciones contenidas en la ley 160 de 1994. Contexto en que se ubicó el ente territorial autónomo local vinculado, en el sentido de reconocer y aplicar esta normatividad especial y vigente como excepción a lo dispuesto en el Art 407 CGP. La cual recae sustancialmente sobre el predio objeto de subdivisión, esto es, que el inmueble rural "EL TRIÁNGULO" se encuentra por debajo de la Unidad Agrícola Familiar - UAF establecida para el Municipio de Sora. De allí, el Despacho de la Alcaldía advierte que no se puede realizar subdivisión rural alguna entre los comuneros poseedores actuales del inmueble "EL TRIANGULO", en los términos previstos en la demanda que establece únicamente la manifestación de no querer vivir en comunidad.

Vistos los anteriores argumentos responsivos a una lógica común y jurídica consistente en ningún comunero y/o copropietario (salvo las excepciones de rigor legal) se encuentra obligado a convivir en la indivisión, por establecerlo con diaphanidad el legislador (art 2334 del Código Civil); se ha precisado, que en todo trámite judicial en el cual se pretenda la declaratoria de división, también se debe focalizar que la imposibilidad de acceder a una segmentación material sobre el predio

rural EL TRIANGULO, puede darse porque la naturaleza del bien lo impida; que con tal actuar se genere un perjuicio a los comuneros, y que exista disposición especial que prohíba tal división (Art. 407 del CGP en concordancia con los arts. 1374 y 2334 del CC).

En ese orden, el despacho centra la improcedencia de la división material en el predio EL TRIANGULO de naturaleza rural, ubicado en una Vereda de la jurisdicción, en que el área del bien cuya división material se pretende, según lo señalado por los peritos, es de 78.673 m² cabidad que no ha sido controvertida y se ratifica en el proceso. Por lo que en esta materia, esto es, para la subdivisión; la pretensión principal de la demanda debe estar sometida a la normatividad consignada en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio (POT), el cual dispone reglas para la subdivisión en suelo rural, inicialmente sugeridas por el perito de parte activa.

Sin embargo, obsérvese que estas fueron desatendidas por la actora, no obstante que las disposiciones establecidas en las excepciones tratadas en los arts. 44 y 45 de la Ley 160 de 1994 aunadas a la UAF vigente para el Municipio de Sora así lo indicaban. Dentro de este marco, infringen de forma fragante el POT del Municipio de Sora, una vez entendida la pretensión principal de proceder como lo pide el libelista. Más aún cuando las experticias de las partes no explican, representan ni definen en cuánta cabidad o área total superficiaria con sus extensiones y puntos cardinales hacen pie cada una de las posesiones o porcentajes de posesiones que ejercen actualmente los extremos del litigio de acuerdo a las magnitudes empíricas que reflejan los terrenos descritos en las escrituras públicas antes relacionadas. Por ello, no encontramos precisada la necesidad de división material que depende de establecerse con la demanda aunada a una sana hermenéutica por establecer con los dictámenes apoyados en toda la documental pública de la Notaría 4^a de Tunja obrante que nos refiere la morfología integral del inmueble pretendido y que depende de dos escrituras públicas. No existe asidero fáctico y jurídico en la demanda para efectos de partir el predio objeto de subdivisión material en porcentajes identificables para las partes, acerca sobre dónde y cómo se encuentran unidos o separados los lotes de terreno de la parte activa y de la parte pasiva por distancias, extensiones con sus puntos cardinales existentes. Desnaturalizándose desde luego la presente acción, pues pudiendo ser una unidad en lo jurídico el lote rural EL TRIANGULO, serían dos o hasta tres unidades en lo físico fraccionables sin que obre definición, precisión alguna en la causa petendi del libelo inaugural propuesto que fija el litigio. Permitiendo que la indivisión sea gestionada y superada por vía administrativa ante el IGAC de Tunja y la Oficina de Planeación y Obras Públicas de Sora.

Para el caso sometido al escrutinio se suma que un fraccionamiento de ese talante, a versar sobre el predio rural enlistado en el libelo inaugural, de hacerse en aquellos términos; adicionalmente adolece de establecer cuál es la destinación específica de las construcciones objeto de valuación en las experticias adosadas. En efecto, no se pueden tener las mismas como viviendas campesinas, pues

no las enunciaron explícitamente ni satisfacen requisitos de ley cuando desprevénidamente y sin licencia de construcción autorizada por el ente territorial autónomo, procedieron a mutar el suelo rural a uno urbano contrariando tanto el Plan de Ordenamiento Territorial Local como los requisitos y prohibiciones establecidas en la conformación de la Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Sora. En efecto, los peritos de las partes activa y pasiva enuncian dos edificaciones en el predio EL TRIANGULO, que no deben ser tenidas en cuenta por el despacho según libelo de la activa. De allí, reforzamos objetivamente para el uso del terreno EL TRIANGULO con las mejoras allí establecidas objeto de división material, que se trata de unas construcciones en obra negra, una bodega, que lejos de afirmarlas en la encuesta procesal como vivienda rural campesina, en su conjunto no cuentan con permisos y/o licencia de construcción tal como se refirió la Oficina de Planeación y Obras Públicas de la Alcaldía Municipal Local en cuanto al uso del suelo para la zona donde se ubica el predio de la presente acción; el cual tiene como uso prohibido el loteo con fines de construcción de vivienda.

En ese orden, preciso es evocar lo argüido por la H. Corte Constitucional al proferir la sentencia C-006 de 2002 por medio de la cual puntualizó en diversos párrafos respecto a la inconstitucionalidad del art 45 de la Ley 160 de 1994:

" (...)

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;
- 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.

(...)

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.

(...)

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.

(...)

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.

Por lo expuesto, la Corte declarará la exequibilidad del artículo 45 de la ley 160 de 1994, en relación con los cargos analizados en esta providencia."

Como se observa, sí existe una directa relación de la forma en que procede la autorización de la división pretendida, con la UAF para el Municipio, y las excepciones de la Ley 160 de 1994.

De allí, siguiendo el hilo conductor, en el presente asunto no se observa que los Arts. 150 y 157 del Esquema de Ordenamiento Territorial de Sora, adoptado mediante Acuerdo 012 de 2016 Mapas N° 12 y 32, estén derogados o excluidos del ordenamiento territorial de la jurisdicción del Despacho, así como tampoco se observa que la misma vulnere derechos fundamentales o que en el presente asunto exista una causal de inaplicación de la norma por control de constitucionalidad o de convencionalidad, según la cual una eventual ambigüedad de la normas de ordenamiento territorial de este municipio es suficiente por sí sola para inaplicarla.

En ese orden, existe una diferencia notable entre la información aportada y las condiciones específicas del predio EL TRIANGULO, resaltando adicionalmente otros aspectos: que a la falta de acreditación del destino específico de las construcciones anunciadas con las mejoras, el uso del suelo sin reportar ante catastro y ante la oficina de planeación municipal local, sin contar con licencia; se suma que la parte accionante tampoco solicitó aclaración o complementación de la advertencia e improcedencia legal de fraccionamiento del inmueble pretendido; acuñada y expedida por el ente territorial local.

Conforme cumplimiento de las normas especiales de ordenamiento territorial y valoradas las pruebas que se aportaron en el expediente, contrario a lo pretendido por la demandante de proceder la división material del predio, esta no es posible dilucidar ni fijarse habida cuenta que de conformidad con los dictámenes allegados y a los planos topográficos obrantes, de llegarse a realizar la división material del inmueble rural EL TRIANGULO que cuenta con un área total de 78.673.00M2, cada uno de los porcentajes que pueda llegar a corresponderle a las partes en el evento de una venta de la cosa en común; de todas formas la cabidad total del predio quedaría con una medida muy inferior al equivalente de la Unidad Agrícola Familiar. Luego si bien es cierto que el Art 2334 del CC otorga el derecho a pedir la partición de cualquier modo que el despacho pueda desentrañarla del libelo inaugural en aras de finiquitar la comunidad; también lo es que, para su procedencia, no se puede desconocer la normatividad especial antes descrita y avalada por la Corte Constitucional. Más aún cuando nada pues se dijo en la demanda frente a tal situación y es que si bien es cierto constituye una obligación legal del Juez interpretar la demanda (art. 42, num. 5º del CGP), no lo es menos que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen (inc. 1º art. 167 CGP), esto es, probar sus hechos, dichos, rodear al juez de las probanzas, presentar una demanda diáfana y con la técnica jurídica debida, de tal forma que otorgue los elementos necesarios para que sus pretensiones no se tornen ilusorias, lo que no ocurrió en el sub judice, toda vez que la jurisdicción civil hace

gala de una justicia rogada, es decir, deben respaldar sus peticiones con los hechos y con el sustento probatorio que se requiere.

En aplicación del artículo 411 CGP, este despacho considera en consecuencia de lo expuesto, **NEGAR** la **DIVISIÓN MATERIAL** solicitada, no decretar la venta en pública subasta por falta de precisión y claridad en la activa en cuanto hace a los porcentajes puntuales y debidamente justipreciados que podrían corresponderle a cada uno de los comuneros para efecto de decretar la venta del inmueble; y finalmente, archivar el expediente. Sin costas para las partes.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Sora (Boyacá),

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la **IMPROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN MATERIAL** PRETENDIDA, planteada por la demandante **YELSICA NUJAD GONZALEZ RODRIGUEZ** por intermedio de gestor judicial inscrito; por las razones expuestas en la parte considerativa

SEGUNDO: NO DECRETAR LA VENTA del predio rural denominado "EL TRIÁNGULO", ubicado en el Municipio de Sora, Vereda Pita y Chone (Catastralmente vereda Caitoque y Salitre), identificado con la ficha catastral 15762-00-01-0004-0614-000 y matrícula inmobiliaria 070-179200 de la ORIP de Tunja, el cual tiene una cabida de setenta y ocho mil seiscientos setenta y tres metros cuadrados (78.673 m²). Por las razones expuestas.

TERCERO: Levantar las medidas cautelares que obren en esta actuación.

CUARTO: Sin especial condena en costas.

QUINTO : Una vez adquiriera ejecutoria esta providencia, **ARCHIVESE** el expediente dejándose constancia en los libros que se llevan en la Secretaría del Juzgado.

NOTIFÍQUESE,


YESID ACOSTA ZULETA
Juez.