

Auto Interlocutorio 230.- Radicación 2022-00120.-

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL

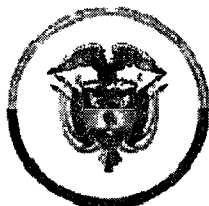
Filandia Quindío, veintitrés (23) de Noviembre de dos mil veintidós (2022).-

Al verificar el examen preliminar tendiente a decidir sobre la admisibilidad de la demanda, que para proceso **DECLARATIVO ESPECIAL (DIVISIÓN MATERIAL)**, ha presentado el ciudadano **JOSÉ EDUCARDO CANTOR FORERO**, mayor de edad, vecino y con residencia en la ciudad de Pereira Risaralda, identificado con la cédula de ciudadanía número **18.461.666**, en contra de los ciudadanos **ESNORALDO ANTONIO CANTOR FORERO** y **JOSÉ UBALDO CANTOR FORERO**, igualmente mayores de edad, vecinos y con residencia en la ciudad de Pereira Risaralda, identificados con las cédulas de ciudadanía números **18.460.784** y **18.461.663**, respectivamente, advierte el Despacho que habrá de rechazarse de plano previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Se expresa en el libelo introductorio que los ciudadanos **JOSÉ EDUCARDO CANTOR FORERO** Demandante), **ESNORALDO ANTONIO CANTOR FORERO** y **JOSÉ UBALDO CANTOR FORERO** (Demandados), son copropietarios en común y proindiviso del Bien Inmueble descrito como un lote de terreno mejorado con casa de habitación denominado "**LA FLORESTA**", ubicado en la Vereda "**LA CIMA**" jurisdicción del Municipio de Filandia Quindío, con Ficha Catastral Número **632720000000000030155000000000**, identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número **284-17** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Filandia Quindío.-

Se tiene que los ciudadanos **JOSÉ EDUCARDO CANTOR FORERO** Demandante), **ESNORALDO ANTONIO CANTOR FORERO** y **JOSÉ UBALDO CANTOR FORERO**



(Demandados), adquirieron el Bien Inmueble por Compraventa de la Nuda Propiedad que hicieran a la ciudadana **MARÍA ELENA FORERO DE CANTOR**, tal como consta en la Escritura Pública Número 4645 del veintiuno (21) de Septiembre de dos mil trece (2013), otorgada en la Notaría Única del Círculo de la ciudad de Quimbaya Quindío.-

A manera de introducción precisa advertir el Despacho, que el Artículo 1374 del Código Civil, establece:

“...ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario...”.-

“...No puede estipularse proindivisión por más de cinco (5) años pero cumplido este término podrá renovarse el pacto...”.-

Sobre el particular el Inciso 2° del Artículo 406 del Código General del Proceso, nos dice:

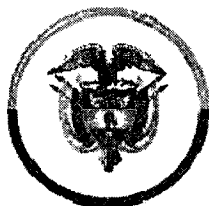
“Artículo 406. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible...”.-

El Artículo 407 del Código General del Proceso, preceptúa:

“Artículo 407. 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...”.-

Se infiere entonces de las disposiciones transcritas, que todo comunero tiene facultad legal, para pedir la división material de la cosa común o en su defecto la venta, para que se distribuya su producto.-

La filosofía del proceso divisorio apunta a terminar con la comunidad singular, con el fin de que se tipifique la propiedad unitaria, lo cual se logra mediante la partición material de la cosa o mediante la partición ad-valorem, para que cada comunero pase a ser dueño en forma individual de porciones ciertas y determinadas de la cosa que antes era común o de



sumas líquidas de dinero producto de la venta, proporcionales a la cuota o cuotas respecto del Bien Común.-

De otro lado, el Artículo 44 de la Ley 160 del 03 de Agosto de 1994, por medio del cual se creó el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino y se reformó Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), nos ilustra al efecto, así:

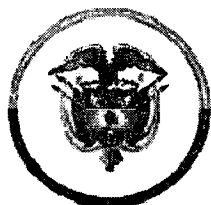
“”ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, 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””.

Ahora bien, analizando con detenimiento el contenido de la Resolución Número 041 del 24 de Septiembre de 1996, por medio de la cual se determinan las extensiones de las Unidades Agrícolas Familiares, por Zonas Relativamente Homogéneas, en los Municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas Gerencias Regionales, encontramos el Artículo 3º y que alude a la Regional Antioquia, del siguiente tenor:

“”ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 10. Comprende los Municipios de: Filandia, Montenegro y Quimbaya. Unidad Agrícola Familiar: Según Potencialidad Productiva: Agrícola: De 5 a 10 Hectáreas; Mixta o Ganadera: De 10 a 15 Hectáreas.

Sobre este particular la Honorable Corte Constitucional, al declarar exequible el Artículo 44 de la Ley 160 del 03 de Agosto de 1994, consignó:

“”...La restricción legal para enajenar o fraccionar predios rurales en extensiones menores a las inferiores a una Unidad Agrícola Familiar – UAF, como lo dispone la Ley 160 de 1994, tiene su fundamento económico y social en la necesidad de evitar las sucesivas subdivisiones de los predios rurales y a la consiguiente proliferación del minifundio, que al fraccionar las áreas laborables hasta el extremo, convierte en antieconómica la explotación de la propiedad y constituye un factor de empobrecimiento de la población campesina que tiene incorporado a ella su trabajo personal.



El establecimiento de áreas mínimas a la propiedad rural no fue consagrada en la vigencia de la Ley 160 de 1994, pues esta disposición legal se encuentra vigente desde la expedición de la Ley 135 de 1961, que en su artículo 87 establecía: "salvo las excepciones que más adelante se indican, los fundos de una extensión igual o menor a tres hectáreas se considerarán, para todos los efectos legales, como una especie que no admite división material (...) // No podrá llevarse a cabo acto alguno de división de un predio que resulte en la constitución de la propiedad cuya superficie sea inferior a la señalada.

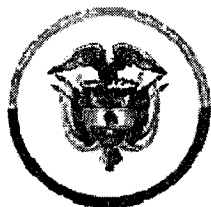
A su vez, la Ley 160 de 1994 recogió el principio de la indivisión material teniendo como medida el concepto de Unidad Agrícola familiar – UAF, entendida como tal, "la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, agrícola o forestal, cuya extensión, conforme a las condiciones agro ecológicas de la 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." Por esta razón el INCORA determinó las Unidades Agrícolas familiares para cada municipio del país.

Se debe tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, al consagrar la prohibición de enajenar o fraccionar la propiedad rural, utiliza la expresión "los predios rurales" no podrán fraccionarse por debajo de la UAF. Sobra anotar que el término "predios rurales" sin más especificaciones hace referencia a toda clase de terrenos, con la única condición de que sean rurales... ""-.

Corolario de lo anterior y teniendo en cuenta que el predio rural del cual son copropietarios en común y proindiviso, los ciudadanos **JOSÉ EDUCARDO CANTOR FORERO** (Demandante), **ESNORALDO ANTONIO CANTOR FORERO** y **JOSÉ UBALDO CANTOR FORERO** (Demandados), posee una extensión superficiaria de dos hectáreas más o menos, no habrá lugar al trámite de la demanda para la **DIVISIÓN MATERIAL** que se deprecia.-

Pues, de despacharse favorablemente la solicitud de **DIVISIÓN MATERIAL**, a cada uno de los ciudadanos **JOSÉ EDUCARDO CANTOR FORERO**, **ESNORALDO ANTONIO CANTOR FORERO** y **JOSÉ UBALDO CANTOR FORERO**, le correspondería un predio con extensión menor a la estipulada en la Ley 160 del 03 de Agosto de 1994 para una **UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR - UAF**.-

El demandante podría haberse acogido al trámite de un proceso **DECLARATIVO ESPECIAL (DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMÚN)**, pero en atención a que son otras las



pretensiones esbozadas en el libelo introductorio no es dable siquiera hacer pronunciamiento alguno.-

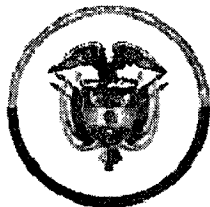
Significa lo anterior que la demanda en referencia será **RECHAZADA**.-

De otro lado considera importante el Juzgado y para eventos futuros hacer saber al Mandatario Judicial de la parte demandante los siguientes aspectos:

- El Artículo 26 del Código General del Proceso, al referirse a la determinación de la cuantía, nos dice que en los procesos Divisorios que versen sobre Bienes Inmuebles, esta será por el valor del Avalúo Catastral, aspecto por el cual debe aportarse el **CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL** correspondiente al Bien Inmueble objeto de la demanda, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de la ciudad de Armenia Quindío o algún otro documento donde conste el Avalúo Catastral para la respectiva vigencia y no se cumplió tal previsión.-
- Por su parte en el Inciso Tercero del Artículo 406 del Código General del Proceso, se consigna que en todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, que tampoco se presentó.-
- Téngase en cuenta que en el Memorial Poder y en la Escritura Pública Número 4.645 se enuncia como Bien Inmueble el denominado **"LA FLORESTA"** ubicado en la Vereda **"LA CIMA"** y en el Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria figura como Vereda **"LA PALMERA"**.-
- El Memorial Poder fue otorgado para iniciar proceso **DIVISORIO DE COMUNEROS**, pero no se hizo claridad si era División Material o Venta de Bien Común, aspectos que son totalmente diferentes.-

Por lo brevemente expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Filandia Quindío,

RESUELVE



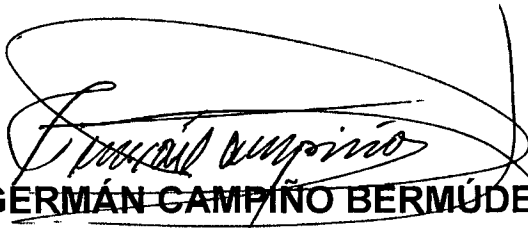
PRIMERO: Se **RECHAZA DE PLANO** por los argumentos precedentemente consignados, la demanda que para proceso **DECLARATIVO ESPECIAL (DIVISIÓN MATERIAL)**, ha presentado el ciudadano **JOSÉ EDUCARDO CANTOR FORERO**, en contra de los ciudadanos **ESNORALDO ANTONIO CANTOR FORERO** y **JOSÉ UBALDO CANTOR FORERO**.-

SEGUNDO: No hay lugar a ordenar la devolución de documentos a la parte demandante por cuanto la demanda y anexos fueron presentados de manera digitalizada.-

TERCERO: Una vez este auto alcance ejecutoria vaya la actuación surtida al **ARCHIVO DEFINITIVO** del Juzgado previas las anotaciones correspondientes.-

CUARTO: Se reconoce personería amplia y suficiente al Doctor **SEBASTIÁN LÓPEZ RAMÍREZ**, Abogado en Ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.093.226.671** expedida en Santa Rosa de Cabal Risaralda y portador de la Tarjeta Profesional Número **338.360** otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, para representar al demandante **JOSÉ EDUCARDO CANTOR FORERO**, pero únicamente para los fines relacionados con este auto.-

NOTIFÍQUESE.-


GERMÁN CAMPIÑO BERMÚDEZ
Juez