

Auto Interlocutorio 231.- Radicación 2022-00121.-

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 la ciudadana **MARÍA ELENA MARTÍNEZ SÁNCHEZ**, mayor de edad, vecina y con residencia en la ciudad de Armenia Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía número **31.857.536** expedida en Cali Valle, en contra del ciudadano **HÉCTOR DE JESÚS SÁNCHEZ MORALES**, igualmente mayor de edad, vecino y con residencia en Filandia Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía número **4.530.670** expedida en Quimbaya Quindío, advierte el Despacho que habrá de rechazarse de plano previas las siguientes,

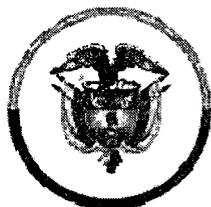
CONSIDERACIONES

Se expresa en el libelo introductorio que los ciudadanos **MARÍA ELENA MARTÍNEZ SÁNCHEZ** (Demandante) y **HÉCTOR DE JESÚS SÁNCHEZ MORALES** (Demandado), son copropietarios en común y proindiviso del Bien Inmueble descrito como un lote de terreno denominado **"EL JARDÍN"**, ubicado en la Vereda **"MESA ALTA"** jurisdicción del Municipio de Filandia Quindío, con Ficha Catastral Número **6327200000000000030572000000000**, identificado con la Matrícula Inmobiliaria Número **284-3290** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Filandia 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...””.-

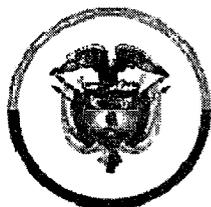
Se infiere entonces de las disposiciones transcritas, que todo comunero tiene facultad legal, para pedir la división material de la cosa común o en su defecto la venta, para que se distribuya su producto.-

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.

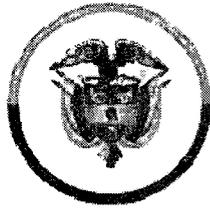
Sobre este particular la Honorable Corte Constitucional, al declarar exequible el Artículo Artículo 44 de la Ley 160 del 03 de Agosto de 1994, consignó:

“”...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 **MARÍA ELENA MARTÍNEZ SÁNCHEZ** (Demandante) y **HÉCTOR DE JESÚS SÁNCHEZ MORALES** (Demandado), posee una extensión superficiaria de tres hectáreas cinco mil doscientos treinta y siete metros cuadrados (**3H-5.237M2**), no tiene cabida el trámite del proceso para la **DIVISIÓN MATERIAL** que se depreca.-

Pues de despacharse favorablemente la solicitud de **DIVISIÓN MATERIAL**, a los ciudadanos **MARÍA ELENA MARTÍNEZ SÁNCHEZ** y **HÉCTOR DE JESÚS SÁNCHEZ MORALES**, 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**.-

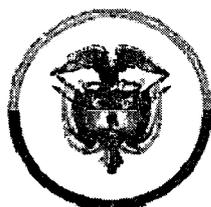
La demandante podría haberse acogido al trámite de un proceso **DECLARATIVO ESPECIAL (DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMÚN)**, pero en atención a que son otras las pretensiones esbozadas en el libelo introductorio no es dable siquiera hacer pronunciamiento alguno.-

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, no habiendo sido aportado.-



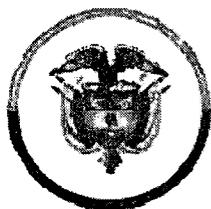
- Por su parte en el Inciso Tercero del Artículo 406 del Código General del Proceso, se consigna que en todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, que igualmente no se allegó.-
- Téngase en cuenta que en el Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria Número **284-3290** correspondiente al Bien Inmueble aparecen únicamente como titulares de derechos reales de dominio los ciudadanos **HÉCTOR DE JESÚS SÁNCHEZ MORALES (83.17%)**, **LUZ MIRYAM GRAJALES ALZATE (8.415%)** y **MARÍA LIBIA RESTREPO RAMÍREZ (8.415%)**, pero la demanda, de haber sido objeto de admisión, no se dirigió contra todos los copropietarios.-
- En el mismo Certificado, no aparece inscrita la demandante **MARÍA ELENA MARTÍNEZ SÁNCHEZ**, pero obsérvese como dicho documento data a cinco (05) de Marzo de dos mil veintiuno (2021), es decir, antes de que dicha ciudadana adquiriera la Cuota Parte estipulada en la Escritura Pública Número 294 del seis (06) de Marzo de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Única del Círculo de Quimbaya Quindío, es decir, se acompañó un documento que no está debidamente actualizado.-

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 la ciudadana **MARÍA ELENA MARTÍNEZ SÁNCHEZ**, en contra del ciudadano **HÉCTOR DE JESÚS SÁNCHEZ MORALES**.-

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.-



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

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 **CARLOS JAVIER MUÑOZ ARBELÁEZ**, Abogado en Ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.538.770** expedida en Armenia Quindío y portador de la Tarjeta Profesional Número **67.796** otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, para representar a la demandante **MARÍA ELENA MARTÍNEZ SÁNCHEZ**, pero únicamente para los fines relacionados con este auto.-

NOTIFÍQUESE.-


GERMAN CAMPIÑO BERMÚDEZ
Juez