

05266-31-03-003-2021-00146-00

Divisorio

Demandante: Olga del Socorro Restrepo Pérez y otros

Demandado: Alba Luz Ossa Restrepo y otros

Tema: CONFIRMA PARCIALMENTE AUTO. No procede división material, se deberán verificar los presupuestos para la división por venta.



SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, doce de diciembre de dos mil veintitrés

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por ambas partes frente al auto del 21 de julio de 2023 proferido por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO que declaró ineficaz el allanamiento a las pretensiones efectuado por Álvaro Amado, Aleida Mónica y Olga Patricia Ossa Restrepo; niega la división material del inmueble con matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y decreta su venta.

1. ANTECEDENTES

1.1 El 3 de noviembre de 2021 se admitió la demanda con pretensión de división material del inmueble con FMI001-440156, instaurada por OLGA DEL SOCORRO RESTREPO PÉREZ, ALBERTO DE JESÚS, FRANCISCO LUIS, LILIANA MARÍA y NATALIA ANDREA OSSA RESTREPO contra ALBA LUZ, ÁLVARO AMADO, ALEIDA MÓNICA y OLGA PATRICIA OSSA RESTREPO.

1.2 Se aportó dictamen pericial con propuesta de división material del predio en 11 lotes individualizados.

1.3 Los demandados **ÁLVARO AMADO, ALEIDA MÓNICA Y OLGA PATRICIA OSSA RESTREPO** se allanaron a la división material propuesta por los demandantes. **ALBA LUZ OSSA RESTREPO** se opuso, la división material propuesta desmejoraría su derecho.

1.4 El 2 de noviembre de 2022 se presentó contrato de transacción por las partes, aclarado conforme requerimiento judicial. El 23 de enero de 2023 el Juzgado improbió la transacción, decisión confirmada por esta Sala en providencia del 13 de marzo de 2023, al hacerse examen de cumplimiento de los requisitos sustanciales del contrato de transacción y de su contenido -incluidos los presupuestos de la división material- a esa fecha no se encontraban acreditados, no existía certeza de fundamentos técnicos y normativos para la viabilidad de las pretensiones.

1.5 El 14 de julio de 2023 se celebró audiencia de contradicción del dictamen, se interrogó al perito evaluador José Giraldo Agudelo y a los Topógrafos Juan Carlos Briceño Bueno y Frank Leonardo Serna Montoya.

1.6 En providencia del 21 de julio de 2023 el Juzgado declaró ineficaz el allanamiento a las pretensiones efectuado por Álvaro Amado, Aleida Mónica y Olga Patricia Ossa Restrepo; negó la división material del inmueble con matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y decretó su venta al considerar que (i) el dictamen tomó como punto de partida que el área del inmueble de matrícula 001-440156 es de 96.290,07 metros cuadrados, cuando los demás medios de prueba dan cuenta que es de 95.822 metros cuadrados, implicando error grave en la experticia, al apreciar de forma equivocada el objeto; (ii) el inmueble objeto de división se encuentra en el Polígono PAR-05 de Envigado que lo cataloga como rural, su fraccionamiento se somete a la Resolución 41

de 1996 del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -hoy Incoder- aplicado el artículo 44 arroja una división en la que algunos lotes tendrían un área inferior a la mínima exigida para la unidad agrícola familiar.

2. APELACIÓN

Las partes recurren la providencia:

2.1 OLGA DEL SOCORRO RESTREPO PÉREZ, ALBERTO DE JESÚS, FRANCISCO LUIS, LILIANA MARÍA y NATALIA ANDREA OSSA RESTREPO

Las partes actualizaron el área del terreno objeto de división material en 95.822 metros cuadrado conforme disposiciones del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Catastro Departamental, lo que está probado en el proceso; no existe duda acerca del área.

El perito realizó propuesta de división material procedente conforme el artículo 406 del CGP; el dictamen fue posteriormente ajustado en asuntos topográficos conforme la transacción aportada y no fue objeto de oposición por los demandados; cumple con lo previsto en el artículo 2338 del Código Civil.

En caso de encontrar vacíos o incertidumbre respecto de la experticia, era deber de la Juez conforme al artículo 42 numeral 4 del CGP, decretar una prueba de oficio o solicitar complementación y aclaración al dictamen para dar solución de fondo al proceso.

Es contrario a derecho sostener que por ser rural el inmueble con FMI 001-440156, se deba fraccionar conforme la Resolución 41 de 1996; el inmueble no es destinatario de la Ley 160 de 1994 por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino; no se enmarca dentro de los presupuestos de hecho de la pretensión de división material. La tradición del predio fue derivada de una adjudicación en liquidación de sociedad conyugal y en sucesión Amado de Jesús Ossa Restrepo, a su cónyuge supérstite y sus legitimarios; en gracia de discusión, se aplican las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, ***“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.”***

Se persigue la división material para que cada uno de los condueños pueda ejercer su derecho concreto con el disfrute singular de su casa de habitación familiar; el predio no ha tenido vocación agrícola.

La Curaduría Urbana Primera de Envigado en la respuesta del derecho de petición del 2 de mayo de 2023, reitera que la propuesta de división material, que se encuentra acordada en el contrato de transacción cumple con el Plan de ordenamiento Territorial y con el uso para este polígono que corresponde a vivienda campestre, citando la excepción contenida en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. El Despacho desconoce la estructura legal que se deriva de la Ley 388 de 1997, entrega la competencia a los entes territoriales, para la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial.

2.2 ALBA LUZ OSSA RESTREPO

Su porcentaje de propiedad sobre el bien inmueble objeto de la división, al igual que la de los otros demandados y demandantes, surgió de la adjudicación de herencia de su padre.

Ha estado de acuerdo con la división material, no por venta. Con la contestación pretendió que se mejorara el terreno que se le asignó en el proyecto de adjudicación, lo que fue aceptado por los demandantes y expresado en la transacción.

Algunos de los demandantes y demandados viven en el inmueble objeto de partición, su derecho fundamental no puede ser desconocido con la división por venta. La división material es procedente porque el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado, contemplado en el Decreto 600 de 2019, cuyo régimen legal es la Ley 388 de 1997 estableció en el artículo 161 la clasificación del suelo en el territorio y en ninguno se observa que el municipio tenga unidades agrícolas familiares. El bien inmueble está en sector rural, pero en un espacio denominado suelo para parcelación de vivienda campestre, cuyas unidades habitacionales por hectárea son de 3,2.

El INCODER fue suprimido por el Decreto 2365 de 2015 y las funciones de dicha entidad fueron asumidas por la Agencia Nacional de Tierras; la Resolución 41 de 1996 que fue expedida por el entonces INCORA (Instituto Colombiano de Reforma Agraria), presenta una guía metodológica diferente para el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), plasmada en el Acuerdo 167 del 2 de junio de 2021, elementos que no fueron tenidos en cuenta dentro del auto impugnado. El bien inmueble hace parte de la

actualización catastral establecida por el Municipio y sobre él, se fijó un valor catastral, no sobre un valor de la UAF.

Dentro de las excepciones fijadas por la Ley 160 para que un predio rural pueda ser fraccionado por debajo de la extensión de la UAF se encuentra el del literal b y c del artículo 45. Si fuese a tomarse una decisión clasificando el terreno dentro del concepto de la UAF, existiría el elemento excepcional para su fraccionamiento por debajo de lo indicado en la Resolución 41 de 1996, la propiedad de las partes surge de una condición especial que debe ser considerada, el título que actualmente tiene cada uno nació de un proceso hereditario, cuyo valor no puede tasarse por el valor actual de una UAF.

Debe tomarse en consideración la transacción, para aceptar la división por venta allí planteada.

2.3 ÁLVARO AMADO OSSA RESTREPO, ALEIDA MÓNICA OSSA RESTREPO y OLGA PATRICIA OSSA RESTREPO

El perito en su dictamen estableció que el área total del predio era 96.290,07 metros cuadrados. La Curaduría Primera Urbana de Envigado indicó que el área material del bien inmueble es de 95.822 metros cuadrados. La diferencia presentada en el área total no debe ser considerada relevante, dicho concepto no es inobjetable ni radical al momento de hacer algún tipo de negociación con el predio, la diferencia era conocida y aceptada por los comuneros.

La voluntad de las partes, pese al litigio, es llegar a un acuerdo conjunto sobre la repartición de los lotes y del área correspondiente, mismo que hicieron conocer mediante contrato de transacción que no puede desconocerse. Solicitó aprobar la división material del inmueble.

3. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Es procedente la división material del predio?

4. CONSIDERACIONES

El artículo 407 del CGP delinea la procedencia de la división material, *“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.”*

Para determinar si un inmueble es divisible materialmente debe cumplirse con lo previsto en el último inciso del artículo 406, *“En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”*

El artículo 2338 del CC dice, *“Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos; verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, observándose las reglas siguientes: 1 El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión; no habiendo, por tanto, necesidad de ocurrir a la mensura, sino cuando ésta pueda servir de dato para calcular mejor el valor. 2a. Si hay habitaciones, labores u otras mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará, en cuanto sea posible, adjudicar a estos las*

porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno...”

Tratándose de predios rurales, el artículo 6 del Decreto 1469 de 2010 que deroga el artículo 4 del Decreto 097 de 2006 fue modulado por el numeral 1, artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 lo correspondiente a la subdivisión rural:

“Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión.

Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones 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.”

(Subrayas propias).

El párrafo tercero de dicha disposición normativa, dispone:

“No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.”

Sin embargo, para el caso en concreto no obra sentencia judicial en firme que disponga adjudicación ni partición material del predio.

La unidad agrícola familiar (UAF) la define 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.

05266-31-03-003-2021-00146-00

Divisorio

Demandante: Olga del Socorro Restrepo Pérez y otros

Demandado: Alba Luz Ossa Restrepo y otros

Tema: CONFIRMA PARCIALMENTE AUTO. No procede división material, se deberán verificar los presupuestos para la división por venta.

Los cálculos de la UAF se realizan conforme la metodología del Acuerdo 202 de 2009, exceptuando los procedimientos de acceso a tierras que a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 167 de 2021 hubieren iniciado bajo la aplicación de las metodologías anteriores, siempre que no opere el cálculo de Unidad Agrícola Familiar por Unidad Física Homogénea a Escala Municipal.

La Ley 160 de 1994 en el artículo 44 exige para los predios rurales, un tamaño de predio igual o superior a la Unidad Agrícola Familiar definida por el INCORA - hoy INCODER- conforme cada municipio o zona; los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio. Lo anterior tiene implicaciones al momento de establecer las densidades para parcelaciones de vivienda campestre que, de acuerdo con las normas urbanísticas, sólo está permitida en el suelo rural.

Conforme Resolución 041 de 1996, el municipio de Envigado se encuentra en “ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 9 VALLE DEL ABURRA Y EL ORIENTE CERCANO” y la unidad agrícola familiar, según la potencialidad de explotación es agrícola: 3-5 has, mixta: 12-16 has y ganadera: 27-37 has.

El inmueble con FMI001-440156 según ficha digital catastral (archivo 1, PDF 50 expediente digital) tiene un destino económico agropecuario del 100% por lo que aplicaría la UAF en las proporciones referidas:

05266-31-03-003-2021-00146-00
Divisorio
Demandante: Olga del Socorro Restrepo Pérez y otros
Demandado: Alba Luz Ossa Restrepo y otros
Tema: CONFIRMA PARCIALMENTE AUTO. No procede división material, se deberán verificar los presupuestos para la división por venta.

MUNICIPIO:ENVIGADO				CORREGIMIENTO: Cabecera							
BARRIO: Sin Nombre				VEREDA: El Escobero							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: PIEDRAS BLANCAS											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
266	2	001	000	0002	00062	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	266	00	01	00	00	0002	0062	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO:AGROPECUARIO: 100%											
CARACTERISTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: TRADICIÓN			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 001 - 440156		MATRICULA MADRE: N/D			

Las excepciones planteadas en el artículo 45 de la misma Ley, permiten el fraccionamiento de los predios rurales en un tamaño inferior a la Unidad Agrícola Familiar, dados los presupuestos:

- “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 recurrente alude la aplicación de las excepciones contenidas en los apartados b) y c):

Respecto de la b), el documento denominado “contrato de transacción” aportado no cumple con los requisitos previstos en el artículo 2469 del CC porque no plasma acuerdo que de lugar al fin de la contienda judicial sin la intervención de la jurisdicción, solicitaron al Juez emitir providencia que apruebe un proyecto de división material en que no se determina que el fin principal de los sublotes sea diferente a la explotación agrícola; dada la naturaleza del bien objeto de división, el acto de transigir las pretensiones se torna solemne, constituye título traslativo de dominio en los términos del artículo 765 del CC.

Respecto de la c) el argumento de la unidad familiar habitacional de algunos de los condueños no constituye condición especial que catalogue el predio como unidad agrícola familiar, dicho concepto -UAF- tiene connotaciones especiales de productividad del suelo en los términos descritos. No opera ninguna de las 2 excepciones.

Revisado el certificado de libertad y tradición del inmueble se advierte que el derecho detentado por FRANCISCO LUIS OSSA RESTREPO y MARÍA NORELA ÁLVAREZ CARDONA –quien no fue vinculada a la litis- fue por compraventa parcial de área que le hicieron a AMADO DE JESÚS OSSA MONTOYA; los demás condueños lo son con ocasión a la adjudicación por sucesión del último, lo que consta en las anotaciones 5 y 6 del certificado de libertad y tradición.

MARÍA NORELA ÁLVAREZ CARDONA es condueña del predio con FMI001-440156; no obra constancia que mediante la escritura pública 3673

del 8 de noviembre de 1996 se haya segregado el área parcial del lote en 306 mt² y se haya abierto para lo pertinente un folio de matrícula inmobiliaria independiente.

El artículo 46 de la Ley 160 de 1994 dispone:

“Si en las particiones hereditarias el valor de los bienes relictos y el número de asignatarios no permiten adjudicar tales bienes en las proporciones establecidas por la ley o el testamento, sin que de ello resulte la constitución de fundos inferiores a una (1) Unidad Agrícola Familiar, el Juez de la causa, previa audiencia de los interesados o de sus tutores o curadores, si fuere el caso, a la cual concurrirá el Agente del Ministerio Público, dispondrá si debe darse aplicación a lo previsto en el ordinal 1o. del artículo 1394 del Código Civil¹, con respecto del predio rústico de que se trata, o sí, por el contrario, éste debe mantenerse en indivisión por el término que el mismo Juez determine...”

El bien objeto de división fue adjudicado en las proporciones previstas en anotaciones 5 y 6 del certificado de libertad y tradición; la partición material presentada da cuenta de subdivisiones inferiores a la UAF; sin embargo, la regla contenida en el artículo 1394 del CC no dirige la división material, más regla otra posibilidad de adjudicación que no es la aquí reclamada. No encuentra soporte la pugna planteada con soporte en esta disposición normativa.

¹ **Artículo 1394. Liquidacion y distribucion hereditaria**

El partidor liquidará lo que a cada uno de los coasignatarios se deba, y procederá a la distribución de los efectos hereditarios, teniendo presentes las reglas que siguen:

1a.) Entre los coasignatarios de una especie que no admita división, o cuya división la haga desmerecer, tendrá mejor derecho a la especie el que más ofrezca por ella, siendo base de oferta o postura el valor dado por peritos nombrados por los interesados; cualquiera de los coasignatarios tendrá derecho a pedir la admisión de licitadores extraños y el precio se dividirá entre todos los coasignatarios a prorrata.

Según concepto de la Secretaría de Planeación Municipal, los planes parciales –referidos en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015- son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de territorios urbanos conforme las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

El artículo 1 del Decreto 3600 de 2007 por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo, define la Unidad Mínima de Actuación, como:

“Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.”

La Curaduría Primera de Envigado, en respuesta a derecho de petición incoado por el perito evaluador (archivo 66 expediente digital) indicó, ***“El predio al que se hace referencia se encuentra ubicado en el Polígono PAR-05 vivienda campestre, con una densidad de 3.8 V/H...”***

El plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Envigado –Acuerdo 10 del 12 de abril de 2011- es modificado por el Decreto 600 del 19 de

diciembre de 2019, respecto de la parcelación de la vivienda campestre dispone:

PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE

Artículo 366. Definición. Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en normas nacionales, la parcelación para la vivienda campestre se define como la subdivisión de terrenos ubicados en suelo rural que permite el desarrollo de edificaciones destinadas al uso residencial o recreación para la vivienda campestre. También se consideran vivienda campestre las unidades habitacionales en predios indivisos que presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinan a vivienda campestre.

Solo podrán desarrollarse parcelaciones para vivienda campestre en las zonas que específicamente se señalan en el plano RF-10 que hace parte integral del presente Acuerdo.

En esta clase de desarrollos constructivos, es obligación del parcelador el desarrollo de la dotación de servicios públicos, infraestructura, vías y equipamiento de uso público o comunitario de acuerdo a las normas vigentes.

Respecto de la unidad mínima de actuación, prevé:

Artículo 333. De la unidad mínima de actuación. De conformidad con las definiciones contenidas en el artículo 1 del Decreto 3600/2007, la unidad mínima de actuación, es la superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

Para el municipio de Envigado se determina como unidad mínima de actuación, cinco (5) hectáreas.

Parágrafo. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 334. Aplicación de la unidad mínima de actuación. La unidad mínima de actuación se aplica en la ejecución de las obras de parcelación, del predio o predios que la conforman mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

Conforme el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Envigado, la unidad mínima de actuación es de 5 hectáreas para ejecución de obras de parcelación; debe garantizarse las áreas de cesión y obras de infraestructura para la totalidad de los predios. Para la vinculación al sistema vial existente o proyectado el parágrafo del artículo 345 del POT indica:

Parágrafo. Para el desarrollo de proyectos destinados a parcelación para vivienda campestre, se requerirá en todos los casos que el proyecto garantice conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes, que sean de dominio público.

Así que la distribución material presentada no cumple con las previsiones territoriales para su procedencia.

El dictamen pericial aportado determina la divisibilidad material de un bien indivisible normativamente; la información suministrada por la Curadora Urbana Primera de Envigado en respuesta al derecho de petición impetrado por el evaluador, da cuenta de la ubicación del predio y la densidad de viviendas por hectáreas de dicho polígono:

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de

Página 1 de 2

la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones 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.

El predio al que se hace referencia en se encuentra ubicado en Polígono PAR-05, vivienda campestre, con una Densidad de 3.8 V / H, por tanto, para el caso que nos ocupa, se cumple con las áreas mínimas para partición. Siendo necesario aclarar que como se expresa en el texto subrayado, la excepción a la norma es la vía judicial.

Por último, es necesario aclarar que, por tratarse de una partición superior a cinco lotes, estamos en presencia de una parcelación, así las cosas, se hace exigible por parte del Municipio de Envigado de realizar el cobro de las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público y equipamiento colectivo.

05266-31-03-003-2021-00146-00

Divisorio

Demandante: Olga del Socorro Restrepo Pérez y otros

Demandado: Alba Luz Ossa Restrepo y otros

Tema: CONFIRMA PARCIALMENTE AUTO. No procede división material, se deberán verificar los presupuestos para la división por venta.

La conclusión no corresponde a la previsión normativa que cita; no es a través de la vía judicial, al interior de proceso divisorio que se justifica la excepción a la procedencia de licencia de subdivisión, ello corresponde a la autoridad urbanística, quien deberá verificar otros requisitos conforme el uso de suelos, protección de los mismos, desarrollo de carreteras y acceso a las vías principales, protección de la fauna y flora, protección de la población en zonas de riesgo y demás elementos contenidos en el POT de cada municipio.

La división material del predio objeto del proceso no es procedente en los términos del artículo 407 del CGP y en ese sentido se CONFIRMARÁN los numerales PRIMERO y SEGUNDO de la providencia del 21 de julio de 2023.

Siendo MARÍA NORELA ÁLVAREZ CARDONA condueña del predio con FMI001-440156 y toda vez que no obra constancia que se haya segregado el área parcial del lote en 306 mt² cuya venta parcial se efectuó en su nombre, deberá el Juzgado de Primera Instancia tomar las medidas de control oficioso necesarias para aclarar lo pertinente y de ser el caso (i) integrar la litis; (ii) advertir si el predio identificado con los linderos contenidos en la escritura pública 3673 del 8 de noviembre de 1996 fue o no avaluado en el dictamen pericial aportado para determinar el avalúo comercial, siendo procedente la división por venta.

En ese sentido se REVOCARÁ los numerales TERCERO y CUARTO del auto.

DECISIÓN

La SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,

05266-31-03-003-2021-00146-00

Divisorio

Demandante: Olga del Socorro Restrepo Pérez y otros

Demandado: Alba Luz Ossa Restrepo y otros

Tema: CONFIRMA PARCIALMENTE AUTO. No procede división material, se deberán verificar los presupuestos para la división por venta.

RESUELVE

PRIMERO: Por las razones expuestas, **CONFIRMA** los numerales **PRIMERO** y **SEGUNDO** de la providencia del 21 de julio de 2023.

SEGUNDO: **REVOCARÁ** los numerales **TERCERO** y **CUARTO** del auto e **INSTAR** a la Juez de Primera Instancia tomar las medidas de control oficioso necesarias para aclarar lo pertinente y de ser el caso (i) integrar la litis; (ii) advertir si el predio identificado con los linderos contenidos en la escritura pública 3673 del 8 de noviembre de 1996 fue o no avaluado en el dictamen pericial aportado para determinar el avalúo comercial, siendo procedente la división por venta.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS ELECTRÓNICOS lo resuelto y se ordena devolver el expediente al juzgado de origen.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

MAGISTRADO