



<b>FECHA:</b>	Cinco (05) de Noviembre de 2021.
---------------	----------------------------------

<b>Radicación</b>	88001-3103-002-2013-00233-00
<b>Referencia</b>	PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO
<b>Demandante</b>	IMELDA ONELIA MAY GARCÍA
<b>Demandado</b>	AMBROSIO HUFFINGTON ARCHBOLD

**INFORME**

Doy cuenta a la Señora Jueza del Proceso de la referencia, informándole sobre los correos electrónicos allegados el pasado 12 de Octubre de 2021, a través de los cuales los mandatarios judiciales de las partes atienden el requerimiento que les fue efectuado a través de la providencia del 28 de Julio de 2021. Igualmente, por solicitud verbal Suya, adjunto a la presente el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente en la Isla de Providencia<sup>1</sup>.

**PASA AL DESPACHO**

Sírvase Usted proveer.

  
**LARRY MAURO G. COTES GOMEZ**  
Secretario.

<sup>1</sup> Disponible en Internet:

[https://providenciasanandres.micolombiadigital.gov.co/sites/providenciasanandres/content/files/000008/353\\_acuerdo015del2000eot.pdf](https://providenciasanandres.micolombiadigital.gov.co/sites/providenciasanandres/content/files/000008/353_acuerdo015del2000eot.pdf)



San Andrés, Isla, Cinco (05) de Noviembre de Dos Mil Veintiuno (2021).

<b>Referencia</b>	PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO
<b>Radicado</b>	88001-3103-002-2013-00233-00
<b>Demandante</b>	IMELDA ONELIA MAY GARCÍA
<b>Demandado</b>	AMBROSIO HUFFINGTON ARCHBOLD
<b>Auto interlocutorio No.</b>	0437-2021

Visto el informe secretarial que antecede y verificado lo que en él se expone, observa el Despacho que, a través de correo electrónico allegado al paginario el pasado 28 de Julio de 2021, las partes enfrentadas en esta lid celebraron un contrato de transacción, por medio del cual pretenden terminar anticipadamente la presente litis, manifestando que no desean continuar como comuneros del inmueble objeto de este Proceso, identificado con matrícula inmobiliaria número 450-5167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla y el código catastral número 88564000500030017000 del IGAC, por lo que solicitan que se divida materialmente el predio entre los dos contendores en la forma por ellos concertada y que se le asigne a cada uno ciertas porciones específicas del terreno.

Pues bien, el Artículo 2469 del Código Civil define la transacción como **“un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual”**. No es transacción el acto que solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa”, definición de la cual se extraen como elementos del referido acto jurídico (i) La existencia de un pleito o litigio y la intención de terminarlo, (ii) un objeto sobre el cual recae el negocio jurídico y (iii) concesiones recíprocas que han de efectuarse entre las partes<sup>2</sup>. De acuerdo con lo anterior, para que se pueda hablar de transacción, se requiere entonces que se esté en presencia de un derecho en disputa y que las partes en contienda concerten dirimir la controversia judicial existente entre ellos o evitar el litigio que está por nacer, para lo cual, cada extremo del conflicto debe hacer a la otra una concesión en sus pretensiones. Adicionalmente, es menester señalar que del contenido del Artículo 2470 de la Ob. Cit. se colige que está facultada para transigir *“...la persona capaz de disponer de los objetos comprendidos en la transacción”* y que efectos de la transacción son relativos, de acuerdo con el inciso 1° del Artículo 2484 ejusdem, según el cual, *“La transacción no surte efectos sino entre los contratantes”*.

En este caso, la transacción arriada a las foliaturas fue suscrita entre las partes enfrentadas en este contencioso y ha sido prohijada por sus apoderados judiciales, inclusive, con el objeto de *“...terminar anormalmente el proceso (...) evitando así su prolongación innecesaria...”*, haciendo alusión al decurso judicial de la referencia. Los intervinientes en el acto jurídico reseñado están facultados para disponer del bien raíz sobre el cual recae la transacción entre ellos celebrada, en tanto que del certificado de tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-5167 allegada al dossier emana que son los titulares del derecho real de dominio inscrito sobre el mismo, detentando la demandante, Señora IMELDA ONELIA MAY GARCÍA, el 53.36% del referido bien y el demandado, Señor AMBROSIO HUFFINGTON ARCHBOLD, el 46.64% del predio, conforme a la información plasmada en la anotación No. 5 del mentado certificado público, por lo que, en las voces del Artículo 669 del C.C., están legalmente habilitados para usar, gozar y disponer del inmueble como a bien lo tengan, siempre y cuando su proceder no sea contrario a la Ley y a derecho ajeno, advirtiéndose con ello el cumplimiento del primer y segundo requisito mencionados en el párrafo que precede.

Además, el tercero de los elementos también se estima satisfecho, dado que las partes hicieron concesiones recíprocas al solicitar la división material del terreno como se expresa a continuación:

<b>Primer Lote</b>	<b>Segundo Lote</b>
--------------------	---------------------

<sup>2</sup> Arturo Valencia Zea, Tomo IV, De los Contratos, sexta edición, Editorial Temis, página 201.



Para el Señor **AMBROSIO HUFFINGTON ARCHBOLD**: Linda al **Norte**, en extensión de dieciséis metros (16:00 mts), con predio de ALINA CAMPO DE ECHEVERRY; al **Sur**, en extensión de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16:50 mts), colinda con CARRETERA VECINAL; al **Este**, en extensión de veintidós metros con cuarenta centímetros (21:40 mts), linda con predio de MIRIAN (o MARIAN) NEWBALL; y al **Oeste**, colinda, en extensión de veintidós metros con sesenta centímetros (26:60 mts), con el segundo lote, de propiedad de IMELDA ONEIDA MAY GARCÍA. Tiene un **área** aproximada de trescientos noventa metros cuadrados (390 m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>.

Para la Señora **IMELDA ONELIA MAY GARCÍA**, conforme los siguientes linderos, medias y área: Linda al **Norte**, en extensión de treinta y dos metros con veinte centímetros (32:20 mts), con predios de ALINA CAMPO DE ECHEVERRY; al **Sur**, en extensión de treinta y seis metros con setenta centímetros (36:70 mts), con CARRETERA VECINAL; al **Este**, en extensión de veintidós metros con sesenta centímetros (26:60 mts), linda con el primer lote, de propiedad de AMBROSIO HUFFINGTON ARCHBOLD; y al **Oeste**, en extensión de treinta y siete metros con cincuenta centímetros (37:50 mts), colinda con el MAR, playa de por medio. Tiene un **área** aproximada de mil ciento cuatro metros cuadrados (1.104 m<sup>2</sup>).

Así las cosas, es natural concluir que todos los elementos propios del contrato de transacción se hallan presentes en el documento atrás descrito, pues para cuando se suscribió (i) los contratantes estaban atados a una disputa judicial y por lo tanto, a ellos se extienden los efectos del convenio celebrado; (ii) el objeto del trato fue terminar el Proceso sub-examine, para lo cual pactaron la división material del inmueble objeto de la litis entre quienes son sus propietarios y, además, (iii) se hicieron concesiones mutuas en cuanto a la división del predio, teniendo en cuenta que al descorrer el traslado de la demanda el extremo pasivo sostuvo una férrea oposición a la misma. Esas razones son suficientes para concluir que lo acordado entraña un contrato de transacción entre quienes se encuentran enfrentados en este litigio.

Ahora bien, el Artículo 312 del CGP establece que **“El juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia. (...) Si la transacción requiere (...) aprobación judicial, el mismo juez que conoce del proceso resolverá sobre estas (...)”**. En ese orden, como la condición que ata lo pactado consiste en la división material de un inmueble, deberá el Despacho establecer si lo transado se ajusta a la normatividad sustancial vigente.

Al respecto, la norma sustancial referente a esta clase de actuaciones está contemplada en el Artículo 1374 del Código Civil, que establece que, tratándose de cosa singular o universal, ninguno de los coasignatarios está en la obligación de permanecer en estado de indivisión contra su voluntad. Desde el punto de vista procesal menester resulta precisar que al tenor de lo preceptuado a partir del Artículo 406 del CGP: **“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común...”**, mientras que el trámite a seguir en esta clase de procesos lo contempla el Artículo 407 ibidem, que reza: **“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 dueños desmerezcan por el fraccionamiento”**. En consecuencia, basta lo expresado en las disposiciones normativas que anteceden para concluir que, para que sea procedente la división material deprecada en este pleito, resulta necesario definir si jurídicamente es viable partir el bien raíz en torno al cual gira la Litis en la forma concertada entre los extremos en pugna.

Así pues, es menester establecer si la partición del inmueble respeta el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en las Islas de Providencia y Santa Catalina, para lo cual, resulta pertinente recordar que el plurimencionado bien raíz se encuentra ubicado

<sup>3</sup> Si bien en el memorial arrimado a las foliaturas por los mandatarios de las partes se indica que la franja en mención tiene un área superficial de 349 m<sup>2</sup>, efectuada la operación aritmética pertinente, atendiendo las medidas de cada uno de los costados de la aludida porción del predio, se obtiene como resultado un área superficial de 390 m<sup>2</sup>.



en el Sector de “South West Bay”<sup>4</sup> de la hermana Isla de Providencia, zona que al tenor del acápite 2.1.1. del Acuerdo No. 015 del 28 de Diciembre de 2000, hace parte de los denominados “Centros Poblados Rurales” sobre los cuales el Artículo 85 *ibidem*<sup>5</sup> establece que “(...) **1. El área mínima del lote (...) será de 150 m<sup>2</sup> en las zonas definidas como centros poblados rurales 2. El ancho mínimo del lote será de 10 m. 3. No se permiten subdivisiones de predios de los cuales resulten lotes de áreas menores a los indicados.**”.

Analizada la división del inmueble realizada por las partes, al romperse se colige que cumplen con las medidas mínimas requeridas por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la Isla de Providencia, pues las porciones de terreno emergentes cumplen con el área mínima requerido en el sector donde está ubicado el inmueble (390 M<sup>2</sup> y 1104M<sup>2</sup>, respectivamente), así como con la anchura exigida (16 M<sup>2</sup> y 26.60M<sup>2</sup>, respectivamente), ergo, sin dubitación se concluye que la partición resulta viable a la luz de lo dispuesto en el POT vigente.

Llegado a este punto, a fin de zanjar cualquier disquisición al respecto, ante los argumentos de defensa que fueron enarbolados por el extremo pasivo al descorrer el traslado de la acción y que sirvieron de sustento de las excepciones de mérito incoadas con el fin de enervar las pretensiones vertidas en el libelo genitor, el Despacho estima prudente dejar sentado que los mismos se cimientan en el contenido de los Artículos 87 y 88 de la Ley 135 de 1961<sup>6</sup>, disposiciones legales que no tenían vigencia para la fecha en que se promovió la actuación procesal que viene comentada, al haber sido derogadas por el Artículo 111 de la Ley 160 de 1994<sup>7</sup>. Adicionalmente, hay que anotar que si bien el Artículo 44 de la norma en mención consagró una disposición similar, al establecer que: “*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<sup>8</sup> 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*”, también lo es que el Artículo 45 de la misma normatividad dispone como excepciones a esta regla, entre otras, “*Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: 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**” (Subrayas y Negrillas propias).*

Pues bien, salta a la vista que en este caso es aplicable la última excepción citada, por lo que, para definir la procedencia de la partición material del bien inmueble materia de la Litis sólo es necesario tener en cuenta las disposiciones sobre áreas mínimas consagradas en el POT de la Isla de Providencia, dado que, de los elementos de juicio obrantes en el plenario emerge diáfano que el bien inmueble materia de la Litis no viene siendo utilizado con fines de explotación agrícola, sino que su explotación es comercial, en tanto que sobre el mismo se encuentra edificado un hotel denominado Miss Mary y antes del devastador paso del Huracán Iota por el territorio insular a su vez estaba abierto al público el Restaurante Miss Mary, cuya reconstrucción está pendiente por parte de Fontur; aunado a ello, es menester relieves que el inmueble en mención nunca podrá ser utilizado con fines de explotación agrícola, pues esta actividad está expresamente prohibida en los “Centros Poblados Rurales” de la Isla de Providencia, en el que itérese, se encuentra comprendido el sector de “South West Bay” donde se ubica el inmueble objeto de este pleito, pues así lo proscribió el Acuerdo No. 015 del 28 de Diciembre del 2000, deducción que surge de lo expresado en sus Artículos 81, 82, 82 y 84 que rezan:

<sup>4</sup> Según el POT este sector “Empieza en Hoy’s Hill y termina en Dick Hill” y además se subdivide en otros 22 subsectores.

<sup>5</sup> Capítulo VII que regula lo atinente a las “Normas Urbanísticas Específicas por Zonas”.

<sup>6</sup> Que tiene por objeto, entre otras, (i) “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 (...)” (ii) “Acrecer el volumen global de la producción agrícola y ganadera en armonía con el desarrollo de los otros sectores económicos (...)” (iii) “Elevar el nivel de la vida de la población campesina (...)” y (iv) “Asegurar la conservación, defensa, mejoramiento y adecuada utilización de los recursos naturales”.

<sup>7</sup> Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria<sup>12</sup> y se dictan otras disposiciones.

<sup>8</sup> Mediante el Decreto Ley 2365 de 2015, publicado en el Diario Oficial No. 49.719 de 7 de diciembre de 2015, “se suprime el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incode), se ordena su liquidación y se dictan otras disposiciones”.



*“ARTICULO 81. Usos principales permitidos: 1. Residencial. 2. Recreativo y cultural. 3. Muelles comunitarios de acuerdo con las disposiciones de la DIMAR y CORALINA.*

*ARTICULO 82. Usos complementarios permitidos 1. Institucional y de servicios complementarios a la vivienda. 2. Turístico: En las zonas no definidas como turísticas solamente se permitirán Posadas nativas. 3. Comercio y servicios complementarios a la vivienda. 4. Educación ambiental 5. Investigación.*

*ARTICULO 83. Usos condicionados permitidos 1. Comercio y servicios 2. Centros de rehabilitación social y de salud. 3. Actividad de transformación de materias primas o de bienes. 4. Recuperación de áreas degradadas 4. Las licencias de funcionamiento de los establecimientos comerciales deberán seguir el procedimiento estipulado en el presente acuerdo. Además de estar supeditadas a la licencia ambiental expedida por CORALINA cuando lo requieran. (...)*

*ARTICULO 84. Usos Prohibidos Todos los demás, incluidas cementerios, urbanizaciones y cualquier tipo de construcciones multifamiliares.” (Subrayas y Negrillas propias).*

En consecuencia, basta lo expresado con anterioridad para concluir que, a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial vigente en la Isla de Providencia, la división material deprecada en este pleito resulta procedente jurídicamente, en la medida que, los predios resultantes superan el área mínima exigida en el POT para los inmuebles ubicados en el sector de South West Bay del municipio vecino, sumado a que se respeta la proporción de derechos que le asiste a las partes en el bien raíz, lo cual se constata con la información vertida en el plano aportado junto con el memorial fechado 26 de Agosto de 2021.

En este orden de ideas, en razón a todo lo expuesto, el Despacho le impartirá aprobación al acuerdo transaccional celebrado entre las partes de esta litis y en ese orden, declarará la terminación anormal del Proceso, ordenando el levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 450-5167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla, y para todos los efectos procesales, tendrá por dividido materialmente el bien raíz materia de la Litis en la forma acordada por las partes, ordenando a su vez la inscripción del acuerdo transaccional y de este proveído en el Registro Inmobiliario Insular.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Despacho,

**RESUELVE**

**PRIMERO: ADMÍTASE** el acuerdo transaccional celebrado entre los extremos en pugna para terminar extrajudicialmente este litigio, en consecuencia,

**SEGUNDO:** Para todos los efectos legales y procesales, entiéndase que las partes enfrentadas en este Proceso han transado la división material del bien inmueble en torno al cual gira la Litis, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-5167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla y el código catastral No. 88564000500030017000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual se encuentra ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Isla de Providencia, Sector denominado SOUTH WEST BAY, en los siguientes términos:

<b>PRIMER LOTE</b>	<b>SEGUNDO LOTE</b>
Le corresponde al Señor <b>AMBROSIO HUFFINGTON ARCHBOLD</b> , se segrega del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-5167, y posee los siguientes linderos y medidas: <b>NORTE:</b> En extensión de dieciséis metros (16:00 mts), linda con predio de la Señora ALINA CAMPO DE	Le corresponde a la Señora <b>IMELDA ONELIA MAY GARCÍA</b> , se segrega del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-5167 y posee los siguientes linderos y medidas: <b>NORTE:</b> En extensión de treinta y dos metros con veinte centímetros (32:20 mts), linda con predio de la Señora ALINA CAMPO DE ECHEVERRY; <b>SUR:</b> En extensión de



<p>ECHEVERRY; <b>SUR:</b> Colinda con CARRETERA VECINAL, en extensión de dieciséis metros con cincuenta centímetros (16:50 mts); <b>ESTE:</b> En extensión de veintiún metros con cuarenta centímetros (21:40 mts), linda con predio de la Señora MIRIAN (o MARIAN) NEWBALL; y <b>OESTE:</b> Colinda con el segundo lote, de propiedad de la Señora IMELDA ONEIDA MAY GARCÍA, en extensión de veintiséis metros con sesenta centímetros (26:60 mts). Este inmueble tiene un <b>área superficialia</b> de trescientos noventa metros cuadrados (390 m<sup>2</sup>).</p>	<p>treinta y seis metros con setenta centímetros (36:70 mts), colinda con CARRETERA VECINAL; <b>ESTE:</b> En extensión de veintiséis metros con sesenta centímetros (26:60 mts), linda con el primer lote, de propiedad del Señor AMBROSIO HUFFINGTON ARCHBOLD; y <b>OESTE:</b> En extensión de treinta y siete metros con cincuenta centímetros (37:50 mts), colinda con el MAR, playa de por medio. Este inmueble tiene un <b>área superficialia</b> de mil ciento cuatro metros cuadrados (1.104 m<sup>2</sup>).</p>
--	---

**TERCERO: DECRÉTESE** la terminación anormal de este Proceso, por transacción.

**CUARTO: INSCRÍBASE** el contrato de transacción celebrado entre las partes y esta providencia en el Registro Inmobiliario Insular, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-5167, para los fines pertinentes.

**PARÁGRAFO 1°:** Oficiése a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Isla, informándole las decisiones emitidas en este proveído, a fin de que proceda a inscribir las mismas en el Registro Inmobiliario Insular.

**PARÁGRAFO 2°:** Por secretaría remítase por medios electrónicos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ínsula el oficio que se libre con ocasión a la orden emitida en el Parágrafo 1° de este numeral, en los términos dispuestos en el Artículo 11 del Decreto 806 de 2020, con copia a los mandatarios judiciales de las partes, previniendo a los extremos de la Litis para que oportunamente paguen ante la ORIP las expensas a que haya lugar para la inscripción de las decisiones en el Registro Inmobiliario.

**QUINTO: ORDÉNESE** la cancelación y levantamiento de la medida cautelar decretada en este asunto sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 450-5167 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés, Isla.

**PARÁGRAFO 1°:** Oficiése a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Isla, informándole sobre el levantamiento de la cautela decretada en este asunto, a fin de que proceda a inscribir la referida decisión en el Registro Inmobiliario Insular.

**PARÁGRAFO 2°:** Por secretaría remítase por medios electrónicos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ínsula el oficio que se libre con ocasión a la orden emitida en el Parágrafo 1° de este numeral, en los términos dispuestos en el Artículo 11 del Decreto 806 de 2020, con copia a los mandatarios judiciales de las partes, previniendo a los extremos de la Litis para que oportunamente paguen ante la ORIP las expensas a que haya lugar para la inscripción del levantamiento de la medida cautelar dispuesta en este asunto.

**SEXTO: ABSTENERSE** de condenar en costas, ante el acuerdo transaccional al que llegaron las partes en disputa.

**SÉPTIMO: ARCHÍVESE** el expediente, previas desanotaciones de rigor.



NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**DOMIRA LIVINGSTON LEVER  
JUEZA**

LMC

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

Por anotación en ESTADO No. 111, notifico a las partes la  
providencia anterior, hoy 09 de Noviembre de 2021 a las 8:00 a.m.

Larry Mauro G. Cotes Gómez  
Secretario