

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Santa Bárbara, Antioquia, veintiocho (28) de julio de dos mil veintitrés (2.023)

<b>Interlocutorio</b>	1.153
<b>Proceso</b>	Divisorio
<b>Demandante</b>	Alberto Wilder Tangarife Manco
<b>Demandado</b>	Margarita Escobar y otros
<b>Radicado</b>	05 679 40 89 001 <b>2021 00302 00</b>
<b>Asunto</b>	Ordena división por venta

En el presente proceso, se ha cumplido con el trámite dispuesto por el artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso. Sin que los comuneros demandados hayan propuesto pacto de indivisión o excepción alguna a lo pretendido. Por lo que se procederá conforme lo indica el artículo 409 de la Ley adjetiva civil.

**I. Antecedentes**

**1. Hechos que fundamentan la pretensión**

El señor Alberto Wilder Tangarife Manco, presentó proceso especial divisorio en contra de los señores Margarita Escobar y Carlos Aníbal Bedoya García. Mediante el cual pretende se ordene la división material del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 023-12965 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, Antioquia, toda vez, que actualmente son comuneros del mentado predio.

Afirmó el señor Alberto a través de apoderado judicial, que él es propietario del 9,97% de dicho inmueble. La señora Margarita Escobar es propietaria del 89,23% y el señor Carlos Aníbal Bedoya García el 0,8%. El predio común tiene área total de 28.000 metros cuadrados. Los comuneros no han logrado un acuerdo para dividir el inmueble por lo tanto se acude a este proceso.

**2. Trámite adelantado en este proceso**

Mediante auto del 24 de septiembre de 2021, se admitió la demanda y se ordenó su notificación a los dos comuneros demandados. Se ordenó la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

La señora Margarita Escobar, allegó un correo electrónico al Juzgado, el 6 de octubre de 2021, indicando que estaba de acuerdo con la división solicitada por el demandante. El señor Carlos Aníbal Bedoya García se notificó personalmente del auto admisorio el día 14 de octubre de 2021. Quien se opuso a la división,

atendiendo a la falta de claridad del dictamen aportado y la falta de inclusión de la totalidad del predio común.

El señor Carlos Aníbal a través de abogado, interpuso recurso de reposición, el cual fundamento en el hecho de no haberse integrado la totalidad del contradictorio, que afirmó, ser un litisconsorcio necesario. Mediante auto del 22 de noviembre de 2021, no se accedió a la reposición solicitada, por carecer de fundamento jurídico dicha solicitud.

El 24 de mayo de 2022, se ordenó aclarar el dictamen presentado por la parte demandante y elaborado por el perito Jhon Jairo Cadavid Lopera. Con el fin de determinar el área total del inmueble, sin excluir a ninguno de los comuneros, además se le requirió para que informará si el inmueble era susceptible de ser partido materialmente en tres lotes, atendiendo a la cantidad de comuneros, para lo cual debía aportar el plano de dicha partición. Asimismo, se ordenó oficiar a la Oficina de Catastro del municipio para que informará si el predio objeto de este proceso era susceptible de partición material.

El 23 de junio de 2022, el perito allegó documento en el cual se dice dar cumplimiento a lo requerido por este Juzgado. El 14 de julio de 2022 se allegó respuesta por parte de la oficina de Catastro del municipio, sin embargo, esta se limitó a indicar algunas inconsistencias de áreas que probablemente tiene el predio con relación a la información que reposa en esa dependencia. Por lo tanto, se ofició nuevamente. El 3 de septiembre de 2022 la entidad en documento allegado al Despacho, refiere a la norma aplicable al caso, sin decir si es posible o no la división material. Finalmente, y luego de varios requerimientos, la Oficina de Catastro informó que el predio objeto de este proceso no es susceptible de división material, atendiendo al Acuerdo 043 de 2014, que dispone que el área mínima de un lote rural debe ser de 2.632 metros cuadrados.

Mediante auto del 26 de enero de 2023, se ordenó nuevamente la aclaración del dictamen. Ya que se informó que era posible su partición material, sin embargo, no se aportó esta. Tampoco se incluyó en su totalidad las mejoras del inmueble. El 22 de junio de 2023, el perito allegó el informe solicitado, dando las aclaraciones del caso.

## **II. Consideraciones**

### **1. Presupuestos procesales**

En el presente evento concurren íntegramente los presupuestos procesales necesarios para producir una decisión de fondo sobre la pretensión divisoria. Este Juzgado es legalmente competente para conocer del proceso. Pues el factor territorial está dado por la ubicación del bien objeto del proceso, y el factor funcional, se define a partir del valor catastral del inmueble que para la fecha de la presentación de la demanda, lo era de \$4.350.000,00, es decir, mínima cuantía. Han sido convocados a este proceso todos los comuneros del bien inmueble identificado con el folio de matrícula 023-12965 y la demanda junto con los

documentos allegados a este proceso, permiten concluir que se cumple con todos los requisitos formales exigidos por la Ley.

## 2. Normas aplicables al proceso divisorio

El Código Civil dispone que, “[l]a comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”<sup>1</sup>. En el que “[e]l derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social”<sup>2</sup>. Además, “[c]ada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”<sup>3</sup>. Frente a la comunidad, refiere la Ley sustantiva que “[n]inguno 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”<sup>4</sup>.

En consonancia con las disposiciones referidas la Ley adjetiva civil, refiere que, “[t]odo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”<sup>5</sup>. Para lo cual deberá dirigir la demanda contra todos los comuneros y acompañar prueba de ello. “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”<sup>6</sup>.

El artículo 407 del Código General del Proceso refiere que “[s]alvo 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”.

“Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá”<sup>7</sup>.

## 3. Caso concreto

Se aportó certificado de tradición y libertad de la matrícula 023-12965, mediante la cual se da cuenta que el demandante y demandados son propietarios en común y proindiviso del bien objeto de litigio. El señor Carlos Aníbal Bedoya García del 0.8% anotación 2, el señor Alberto Wilder Tangarife Manco del 9.97%

---

<sup>1</sup> Código Civil. Artículo 2322

<sup>2</sup> Ibídem. Artículo 2323

<sup>3</sup> Ibídem. Artículo 2327

<sup>4</sup> Ibídem. Artículo 1374

<sup>5</sup> Ley 1564 de 2012. Código General del Proceso. Artículo 406

<sup>6</sup> Ibídem. Artículo 406 – Subrayas propias

<sup>7</sup> Código General del Proceso. Artículo 409

anotación 3 y el restante 89.23% le pertenece a la señora Margarita Escobar según se desprende de la anotación 1.

En este evento no se alegó pacto de indivisión y la oposición que hace el señor Carlos Aníbal refiere al tipo de partición, a partir de la insuficiencia del dictamen pericial allegado con la demanda. Situación que fue saneada durante el transcurso del proceso.

De los documentos aportados al proceso se desprende que se trata de un bien que por sus características no admite la división material. Ya que son tres los comuneros, se trata de un predio rural y de acuerdo al porcentaje de uno de ellos, hace inviable el fraccionamiento. Pues el área mínima permitida por el POT de este municipio en la zona rural es de 2.632 metros cuadrados, así lo ha dispuesto la administración pública mediante acuerdo 043 de 2014 en su artículo 91 y el área del lote que le correspondería al señor Carlos Aníbal es de apenas 224 metros cuadrados, según lo informa el dictamen pericial.

Inicialmente el perito señaló que el predio si se puede dividir materialmente, sin embargo, en dicho dictamen solo se tuvo en cuenta a dos comuneros, al señor Alberto Wilder y la señora Margarita, dejando por fuera al señor Carlos Aníbal, quien también es copropietario del inmueble objeto de este litigio. Además, no se presentó la división material que incluyera los tres lotes, en la que se indique claramente los linderos de cada uno de estos.

Luego refiere el perito que la división material es procedente si aplicamos la Ley 160 en sus artículos 44 y 45, que plantea unas excepciones para el fraccionamiento de predios rurales. Que se trate de una Unidad Agrícola Familiar, como en este caso. A pesar de dicha afirmación, no se aporta la división material que incluya los tres predios y especifique claramente cada uno de los linderos que tendrán estos y las razones de su afirmación, esto es, que se trate de una UAF, aun cuando su área claramente no se enmarca en lo dispuesto por el INCORA.

En efecto la Ley 160 de 1994, establece una excepción para el fraccionamiento de predios rurales. Dice el artículo 44 que, “[s]alvo 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><1></sup> como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona”. Y las excepciones a las que se refiere la norma son:

- 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 existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.

2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.<sup>8</sup>

De conformidad con dicha norma, es posible el fraccionamiento de un fundo rural por debajo de la UAF<sup>9</sup>, si se presenta alguna de las anteriores excepciones. Sin embargo, habrá de demostrarse tal situación. Para el caso concreto se refiere a la existencia de la circunstancia contemplada en el literal c. es decir, que el predio a pesar de su reducida extensión, puede ser considerado como una Unidad Agrícola Familiar. Para establecer si en efecto, estamos ante dicha circunstancia, es necesario acudir a la definición de tal concepto.

El artículo 38 de la Ley 160 de 1994, señala que

Se entiende por Unidad Agrícola Familiar (UAF), 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<sup>10</sup>

El entendimiento que debe dársele a las reseñadas normas es que si el minifundio a pesar de no tener el área que señala el INCORA a través de la resolución 041 de 1996, se trata de una empresa básica de producción agrícola, pecuaria o forestal podría entenderse que igualmente estamos ante una Unidad Familiar Agrícola y por ende es susceptible de fraccionar dicho terreno. Pero para ello resulta medular demostrar que en efecto es una empresa de producción agrícola, pecuaria o forestal, no solo que sea una vivienda familiar.

La Corte Constitucional en sentencia C-006 de 2002, señalo que, el objetivo del Legislador, al establecer la unidad Agrícola Familiar,

[B]usca evitar que la parcelación de la tierra genere la proliferación de minifundios que la hagan improductiva y que frustre la realización de los postulados constitucionales relacionados con la producción agrícola y la función social de la propiedad agraria, puesto que los minifundios no le dan la

---

<sup>8</sup> Ley 160 de 1994. Artículo 45

<sup>9</sup> Según la resolución 041 de 1996, para el municipio de Santa Bárbara, Antioquia, se considera una UAF, aquel predio que destinado a la explotación agrícola se encuentre entre 5 y 7 hectáreas, ganadera entre 41 y 56 hectáreas y mixta entre 13 y 17 hectáreas.

<sup>10</sup> Ley 160 de 1994. Artículo 38 literal b

posibilidad al campesinado de obtener excedentes capitalizables que le permitan mejorar sus condiciones de vida.<sup>11</sup>

Señalando, además, que las excepciones contempladas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, son exequibles. Es decir, que perfectamente se puede fraccionar un predio, siempre que se enmarque dentro de las excepciones ya señaladas.

Para este particular caso, la extensión misma del predio del señor Carlos Aníbal, 224 metros cuadrados, no permite establecer a priori que se esté ante una empresa básica de producción agrícola y tampoco se indicó que ese minifundio se encontrará en la condición ya indicada, ya sea que tenga una producción agrícola, pecuaria o forestal. Por esas razones, no es acertado lo afirmado por el perito en su dictamen, respecto de encontrarse dicho predio dentro de la excepción del literal c del artículo 48 de la Ley 160.

El mismo perito en el último informe que allega al Juzgado, refiere que el predio objeto de este proceso no se puede dividir materialmente, porque contradice el POT de este municipio. Por ende, la única división posible es por venta del inmueble.

Si analizamos el Acuerdo 043 de 2014 expedido por el Concejo municipal el 27 de noviembre, en su artículo 91, refiere que las densidades de los lotes en la parte rural deben tener 2.632 metros cuadrados, podemos ver que ya dichas áreas están por debajo de la UAF. Siendo esta, entonces, la regla que rige para el municipio de Santa Bárbara en materia de fraccionamiento de lotes rurales. Aun cuando no se demuestre la existencia de una empresa básica agrícola, si el predio a fraccionar se encuentra dentro del área permitida por el POT, es factible su partición material, de lo contrario no.

En ese evento se trata de un predio que tiene un área física de 28.000 metros cuadrados. Y que de acuerdo a los porcentajes que corresponde a cada uno de los comuneros, quedarían lotes de 224, 2.770 y 25.006 metros cuadrados respectivamente. Quedando demostrado que el predio con extensión de 224 metros cuadrados no se aviene a la norma del POT del municipio ni se enmarca dentro de las excepciones del artículo 48 de la Ley 160 de 1994. Por tanto, la única división posible – tal cual lo dijo el perito en su última intervención – es por venta de la cosa común.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 409 y 411 del Código General del Proceso, se decretará la división por venta del bien inmueble. Para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del mismo y que los demandados podrán hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación procesal civil.

---

<sup>11</sup> Corte Constitucional sentencia C-006 del 23 de enero de 2002. M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

El avalúo que se tendrá en cuenta en este evento y por no haber sido objetado será el presentado por el perito Jhon Jairo Cadavid Lopera. Esto es por valor de \$353.360.000,00.

Sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia,

## **RESUELVE**

**Primero:** Decretar la división por venta dentro del proceso especial divisorio promovido por el señor Alberto Wilfer Tangarife Manco en contra de Margarita Escobar y Carlos Aníbal Bedoya García, respecto del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 023-12965, predio ubicado en la vereda Las Mercedes, del municipio de Santa Bárbara, alinderado, así: “por el norte partiendo del lindero que lo separa con propiedad de Alba Rosa Álvarez Tabares, con la carretera que conduce a Fredonia, gira en curva línea hacia el este, continuando por la misma carretera hasta llegar al lindero del inmueble propiedad de Alejandro Trujillo; voltea hacia el sur, lindando con propiedad del mismo Alejandro Trujillo y continúa hacia el oeste, con propiedad de Alba Rosa Álvarez Tabares, hasta llegar a la carretera punto de partida”

**Segundo:** Se ordena llevar a cabo el remate del bien, previo secuestro, en la forma prescrita para el proceso ejecutivo. La base para hacer postura será el total del avalúo.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decrete la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas. En firme dicho remate distribúyase el producto entre los conductores.

**Tercero:** Se ordena el secuestro del bien común antes descrito. Para el efecto se ordena comisionar a la Inspección de Policía y Tránsito de Santa Bárbara, Antioquia, para que lleve a cabo la diligencia, a quien se le enviará los anexos pertinentes, una vez ejecutoriada la presente providencia.

**Cuarto:** Se designa como secuestro a Miryan Aguiar Morales con C.c. 55.154.910, quien se localiza en la Carrera 40 No. 47-30 Interior 1205 en la ciudad de Medellín, teléfonos: 5877579 – 3004632174 correo electrónico: asesoriajuridica3637@gmail.com.

Quien deberá actuar conforme a lo normado en el numeral 8° del artículo 595 del Código General del Proceso.

**Quinto:** Fijar como honorarios provisionales en favor de la auxiliar de la justicia la suma de Doscientos Cincuenta Mil Pesos (\$250.000), conforme lo estipulado en el acuerdo PSAA15-10448, del Consejo Superior de la Judicatura, honorarios que en principio estarán a cargo de la parte actora. A la designada se le notificará

su nombramiento conforme lo establece el artículo 49 del Código General del Proceso.

## NOTIFÍQUESE

### WILFREDO VEGA CUSVA JUEZ

#### CERTIFICO

Que el auto anterior es notificado en **ESTADOS ELECTRÓNICOS** No. 101, fijado en la Secretaría del Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia, a las 8:00 a.m., el día 31 del mes de julio de 2023.

**KEIDVER YAKZEIR GONZALEZ PEREZ  
SECRETARIO**

Firmado Por:

Wilfredo Vega Cusva

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Santa Barbara - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **41cb16cc3812df9298ac98fa6358fe1d2edb2d92bae80b02af718b61bc148e62**

Documento generado en 28/07/2023 03:41:17 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**