



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



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**

Galán, Santander, dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

**Clase de Proceso: Declarativo Especial - División Material**

**Radicado: 2023-00038-00**

**Demandantes: Magda Fidelina Durán Salazar - Hender Rodolfo Durán Salazar - Giovanni Buitrago Reyes - Álvaro David Chaparro Angarita**

**Demandada: Francys Daniela Herrera Cala**

**1. A S U N T O**

Obtenida la contestación de la convocada **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA**<sup>1</sup>, a tono con lo reglado en el artículo 409 del Código General del Proceso, incumbe determinar si es factible la división material deprecada por **MAGDA FIDELINA** y **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR; GIOVANNY BUITRAGO REYES** y **ÁLVARO DAVID CHAPARRO ANGARITA**.

**2. A N T E C E D E N T E S**

**2.1. LA DEMANDA**

**MAGDA FIDELINA** y **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR; GIOVANNY BUITRAGO REYES** y **ÁLVARO DAVID CHAPARRO ANGARITA** formularon demanda con la cual buscan que se decrete la división material del inmueble denominado «**BRISAS DEL RÍO**» ubicado en la vereda **EL CENTRO** del municipio de **GALÁN, SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **302-9494** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICHARA, SANTANDER** (en adelante predio «**BRISAS DEL RÍO**»).

Expresan los libelistas que **MAGDA FIDELINA** y **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR** con escritura pública 42 del dieciséis (16) de abril de dos mil siete (2007) de la **NOTARÍA**

---

<sup>1</sup> Archivo 017 del cuaderno 1 del expediente virtual.



Juzgado Promiscuo Municipal  
Galán, Santander

**ÚNICA** de **GALÁN, SANTANDER** (en adelante escritura 42 de 2007), compraron el predio «**BRISAS DEL RÍO**».

Dicen que con escritura pública 0169 del cinco (5) de febrero de dos mil diecinueve (2019) de la **NOTARÍA SEGUNDA (2.º)** de **FLORIDABLANCA, SANTANDER** (en adelante escritura 0169 de 2019), **MAGDA FIDELINA** y **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR** vendieron el setenta y cinco (75%) del predio «**BRISAS DEL RÍO**» a **GIOVANNY BUITRAGO REYES, FRANCYS DANIELA HERRERA CALA** y **ALVARO DAVID CHAPARRO ANGARITA** en proporción del 25% a cada uno de los nuevos copropietarios.

Agregan, que con escritura pública 0404 del veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte (2020) de la **NOTARÍA SEGUNDA (2.º)** de **FLORIDABLANCA, SANTANDER** (en adelante escritura 0404 de 2020), **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA** vendió su 25% del predio «**BRISAS DEL RÍO**» a **MAGDA FIDELINA** y **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR**, en proporción del 12.5% a cada uno de los compradores.

Aducen, que con escritura pública 0570 del primero (1.º) de marzo de dos mil veintidós (2022) de la **NOTARÍA SEGUNDA (2.º)** de **FLORIDABLANCA, SANTANDER** (en adelante escritura 0570 de 2022), **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR** vendió un 4% del predio «**BRISAS DEL RÍO**» a **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA**<sup>2</sup>.

## **2.2. CONDUCTA DE LA DEMANDADA**

No se opuso, sin embargo, trajo una nueva propuesta de división<sup>3</sup>.

## **3. PROBLEMA JURÍDICO**

- 3.1.** ¿Procede la división material del predio «**BRISAS DEL RÍO**» solicitada por **MAGDA FIDELINA** y **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR; GIOVANNY BUITRAGO REYES** y **ÁLVARO DAVID CHAPARRO ANGARITA** en contra de **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA**?

<sup>2</sup> La demanda y su subsanación militan a los archivos 001 y 004 del cuaderno 1 del expediente virtual.

<sup>3</sup> Archivos 017 y 020 del cuaderno 1 del expediente virtual.



#### 4. TESIS DEL JUZGADO

La respuesta es negativa; veamos.

#### 5. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Afirma el dispositivo 1374 del Código Civil que nadie está compelido a permanecer en la indivisión, por tanto, cualquier coasignatario puede finiquitar la copropiedad pidiendo la división material del bien común<sup>4</sup> o la venta<sup>5</sup>.

Asimismo, enseña el precepto 407 del Estatuto Adjetivo que es viable «*la división material [siempre y cuando] se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento [si no] procederá la venta*».

#### 6. CASO CONCRETO

En el asunto de marras se observa que **MAGDA FIDELINA y HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR; GIOVANNY BUITRAGO REYES, ÁLVARO DAVID CHAPARRO ANGARITA y FRANCYS DANIELA HERRERA CALA** son propietarios en común y proindiviso del predio «**BRISAS DEL RÍO**», en virtud de las ventas protocolizadas en los actos escriturarios 42 de 2007<sup>6</sup>, 0169 de 2019<sup>7</sup>, 0404 de 2020<sup>8</sup> y 0570 de 2022<sup>9</sup> inscritas en las anotaciones 005, 006, 007 y 008 del folio de matrícula inmobiliaria **302-9494** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICHARA, SANTANDER**<sup>10</sup>.

Ahora bien, según el dictamen pericial arrimado por los demandantes visto a folios 2 a 70 del archivo 004 del cuaderno 1 del expediente virtual, tenemos que el área del predio «**BRÍAS DEL RÍO**» es de ciento veintidós hectáreas (122 has)<sup>11</sup>.

<sup>4</sup> Artículo 407 del Código General del Proceso.

<sup>5</sup> Artículo 411 del Código General del Proceso.

<sup>6</sup> Folios 14 a 19 del archivo 001 del cuaderno 1 del expediente virtual.

<sup>7</sup> Folios 20 a 26 del archivo 001 del cuaderno 1 del expediente virtual.

<sup>8</sup> Folios 27 a 35 del archivo 001 del cuaderno 1 del expediente virtual.

<sup>9</sup> Folios 36 a 43 del archivo 001 del cuaderno 1 del expediente virtual.

<sup>10</sup> Ver folios 44 a 49 del archivo 001 del cuaderno 1 del expediente virtual.

<sup>11</sup> Ver folio 24 del archivo 004 del cuaderno 1 del expediente virtual.



Juzgado Promiscuo Municipal  
Galán, Santander

A la par, a folio 54 del archivo 004 del cuaderno 1 del expediente virtual, sostiene el perito que una vez dividido el predio «**BRISAS DEL RÍO**» la adjudicación se verificará así:

- (i) Para **ÁLVARO DAVID CHAPARRO ANGARITA** el «**LOTE N° 1**» con una extensión de treinta hectáreas más cinco mil metros cuadrados (30 has + 5000 m<sup>2</sup>).
- (ii) Para **GIOVANNY BUITRAGO REYES** el «**LOTE N° 2**» con una extensión de treinta hectáreas más cinco mil metros cuadrados (30 has + 5000 m<sup>2</sup>).
- (iii) Para **MAGDA FIDELINA DURÁN SALAZAR** el «**LOTE N° 3**» con una extensión de treinta hectáreas más cinco mil metros cuadrados (30 has + 5000 m<sup>2</sup>).
- (iv) Para **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR** el «**LOTE N° 4**» con una extensión de veinticinco hectáreas más seis mil doscientos metros cuadrados (25 has + 6200 m<sup>2</sup>).
- (v) Para **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA** el «**LOTE N° 5**» con una extensión de cuatro hectáreas más ocho mil ochocientos metros cuadrados (4 has + 8800 m<sup>2</sup>).

Bajo el aludido panorama, habida cuenta que el predio «**BRISAS DEL RÍO**» es un bien rural, para su partición es menester acatar el mandato de la regla 2.2.6.1.1.6. del Decreto 1077 de 2015, esto es, que «[e]n 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».

Al respecto, el canon 44 de la Ley 160 de 1994 alecciona, que salvo las excepciones diseminadas en el 45 de la norma en ciernes, «(...) 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».

Siguiendo, la Resolución 041 de 1996 emanada del extinto **INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA - INCORA** - «[p]or la cual se determinan las extensiones de las unidades agrícolas familiares (...)», estipuló que para el municipio de Galán,



Juzgado Promiscuo Municipal  
Galán, Santander

Santander la unidad agrícola familiar está «comprendida en el rango de 12 a 19 hectáreas».

Por lo antelado, salvo mejor criterio, se colige que no es dable acceder a la división reclamada, toda vez que del hecho octavo de la demanda se infiere que para viabilizar el fraccionamiento del predio «**BRISAS DEL RÍO**» en una extensión de 4 has + 8800 m<sup>2</sup> para **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA**, se está echando mano de la salvedad enlistada en el literal c de la preceptiva 45 de la Ley 160 de 1994, no obstante, ni el escritor genitor ni el dictamen pericial que lo acompaña, explican las condiciones especiales para, a pesar de su reducida extensión, considerar esas 4 has + 8800 m<sup>2</sup> como una unidad agrícola familiar en los términos del inciso 2.º de la letra b de la directriz 38 de la Ley 160 de 1994<sup>12</sup>.

Véase que en el experticio adjunto al libelo se habla que en el predio «**BRISAS DEL RÍO**» se ejecuta un proyecto productivo de limón Tahití, pero no se especifica el área de terreno donde se viene desarrollando ese proyecto, tampoco se analiza si en las 4 has + 8800 m<sup>2</sup> es posible efectuar uno con iguales o semejantes características y que plantee las estrategias para, en esas 4 has + 8800 m<sup>2</sup>, implementar un proceso agropecuario que genere ingresos y fortalezca el capital de aquel a quien se le adjudiquen las 4 has + 8800 m<sup>2</sup>.

De idéntica anomalía adolece el dictamen acercado por **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA**, con el agravante que la susodicha comunera, en su alegato obrante al archivo 020 del cuaderno 1 del expediente virtual, esgrime, apoyada en el estudio elaborado por el perito **CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN**, que 4 has + 8800 m<sup>2</sup> «(...) se encuentra muy lejano a una Unidad Agrícola Familiar, situación que haría cualquier explotación agrícola NO rentable en este predio».

Además, no puede ser prohijada la propuesta de división elevada por la accionada porque no se ajusta al porcentaje de propiedad que actualmente detentan cada uno de los condueños, sino que se concibió sobre una proporción inexistente de dominio; repárese en lo siguiente, el peritaje

---

<sup>12</sup> «**ARTÍCULO 38.**- (...) 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».



Juzgado Promiscuo Municipal  
Galán, Santander

anudado por la demandada entra a sugerir que **MAGDA FIDELINA** y **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR; GIOVANNY BUITRAGO REYES** y **ÁLVARO DAVID CHAPARRO ANGARITA** le vendan a **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA** «(...) un lote adicional de 5 hectáreas + 3980 metros cuadrados (...)», con el fin de conformar una finca de «102780 m<sup>2</sup>» y sobre esa base, se repite, hipotética, partir el predio «**BRISAS DEL RÍO**».

Por esa línea, los contendientes no demostraron que la franja de 4 has + 8800 m<sup>2</sup> que nacería luego de fragmentar el predio «**BRISAS DEL RÍO**» se halla cobijada por las excepciones de la normativa 45 de la Ley 160 de 1994; al contrario, de la intervención del extremo pasivo se deduce que autorizar una subdivisión para que surja una porción de 4 has + 8800 m<sup>2</sup>, al tiempo que soslaya la medida de la unidad agrícola familiar dispuesta para esta municipalidad, desmejora los derechos de la copartípe **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA**, lo cual, a voces del 407 del Reglamento Instrumental, torna improcedente la división material.

Como argumento de autoridad precisa traer a colación apartes del auto proferido por la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Gil Santander, el veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020), radicado 68-861-3113-001-2019-00091-00, Magistrado **JAVIER GONZÁLEZ SERRANO**; allí se aseveró:

*«En la situación en examen, como se ha denotado, la parte actora pretendió la división material y el juzgado de la primera instancia, no la encontró procedente por virtud de encontrar una prohibición legal para tal fin, sobre el bien objeto de presente proceso. El argumento sustancial en que se apoyó el juzgador de primera instancia para negar la división material estuvo centrado en que la partición pretendida no se ajusta al área de fraccionamiento mínimo establecida por la UAF en el municipio de Barbosa, Santander.»*

*(...) Conforme a lo anterior, no es viable otorgar licencias de subdivisión por debajo de la Unidad Agrícola Familiar, salvo las excepciones contenidas en la Ley 160 de 1994 (...)*

*(...) Siendo, así las cosas, cabe advertir que, si bien es cierto, el art. 2334 del C.C. otorga el derecho a pedir la partición en aras de finiquitar la comunidad, también lo es que, para su procedencia, no se puede desconocer la normatividad antes*



Juzgado Promiscuo Municipal  
Galán, Santander

descrita [El Tribunal hizo referencia a los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, el artículo 4.º del Decreto 097 de 2006 y el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015] y de naturaleza prohibitiva, siendo de orden público».

Algo más, para probar que un fundo rural puede fraccionarse en una extensión menor a la de la unidad agrícola familiar, resulta de vital importancia que los interesados en la subdivisión se valgan de un concepto emitido por un profesional en agronomía, que exponga, eso dice la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS** en la Circular 03 de 2018, «(...) las condiciones especiales y las posibilidades productivas del predio, de tal forma que cumpla con los mínimos establecidos en el literal b. del artículo 38 de la Ley 160 de 1994 (...)».

En conclusión, se denegará la división material perseguida, en su lugar se decretará la venta en pública subasta; ello, por cuanto el 407 de la Ley 1564 de 2012 prevé que ante la imposibilidad de la segmentación material y jurídica «(...) procederá la venta», amén que el 1374 del Código Civil es claro al indicar que «[n]inguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión (...)».

En esa dirección, en una contienda que guarda cierta simetría con la analizada en esta oportunidad, la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali Valle del Cauca, en proveído del veinticinco (25) de mayo de dos mil veintiuno (2021), radicado 760001-31-03-019-2019-00136-00 (21-018), con ponencia de la Magistrada **ANA LUZ ESCOBAR LOZANO**; adujo:

*«La decisión de la funcionaria de primera instancia, de ordenar la venta del inmueble, ante el fracaso de la pretensión de división material, se encuentra igualmente ajustada a derecho.*

*(...)Autorizada doctrina de la que se ha edificado buena parte del régimen procesal civil, concuerdan en que el juez debe extinguir la indivisión en la forma que corresponda, “El juez, de acuerdo con las pruebas, está autorizado para decretar la división en forma distinta a la demandada, lo que es una excepción al principio de que no puede resolver sobre puntos no pedidos en la demanda, vale decir que por ley están incluidas en la relación procesal ambas formas de dividir, pues en últimas se busca poner fin a la indivisión”(...)*  
*(negrilla fuera de texto).*



Juzgado Promiscuo Municipal  
Galán, Santander

*Es así, cuando no proceda la división, el Juez “procederá a ordenar la venta en pública subasta de los bienes y derechos que demandantes y demandados tengan en el bien común”, porque el régimen procesal, “sienta la regla absoluta de que, cuando la ley prohíbe expresamente dividir los bienes, o estos por su naturaleza no son divisibles materialmente, o si siéndolo la ley ha ordenado mantenerlos en indivisión” lo que procede es la venta. “por consiguiente, así no se haya solicitado en la demanda, en forma subsidiaria, que para el caso de que no sea procedente la división material se decrete en subsidio la venta de la cosa común, de todos modos, el juez procederá a ordenar tal venta”(...).».*

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de GALÁN, SANTANDER;**

## **7. R E S U E L V E**

**PRIMERO: NEGAR** la división material del bien raíz «**BRISAS DEL RÍO**» ubicado en la vereda **EL CENTRO** del municipio de **GALÁN, SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **302-9494** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICHARA, SANTANDER;** incoada por **MAGDA FIDELINA** y **HENDER RODOLFO DURÁN SALAZAR;** **GIOVANNY BUITRAGO REYES** y **ÁLVARO DAVID CHAPARRO ANGARITA** en contra de **FRANCYS DANIELA HERRERA CALA;** por lo motivado.

**SEGUNDO: DECRETAR** la venta en pública subasta del predio «**BRISAS DEL RÍO**» ubicado en la vereda **EL CENTRO** del municipio de **GALÁN, SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **302-9494** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICHARA, SANTANDER.**

**TERCERO: ORDENAR,** previo al remate del inmueble descrito en el numeral anterior, el secuestro del predio «**BRISAS DEL RÍO**» ubicado en la vereda **EL CENTRO** del municipio de **GALÁN, SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **302-9494** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICHARA, SANTANDER.**



Juzgado Promiscuo Municipal  
Galán, Santander

**PARÁGRAFO 1.º:** Para la práctica de la mentada diligencia, por así permitirlo el inciso 3.º del artículo 38 del Código General del Proceso, se comisiona con amplias facultades, entre ellas las de subcomisionar, posesionar, fijarle honorarios provisionales al secuestre y las necesarias para llevar a efecto la tarea encomendada; a la **ALCALDESA** de esta urbe.

**PARÁGRAFO 2.º:** Tal como lo prevé el inciso 4.º del numeral 1.º del artículo 48 del Código General del Proceso, se nombra como secuestre a **YIN ROBERT GALVIS RODRÍGUEZ**; quien según la lista de auxiliares de la justicia vigente es la persona que sigue en turno.

**PARÁGRAFO 3.º:** Líbrese el comisorio correspondiente con los insertos y anexos del caso, de conformidad con el artículo 39 del Código General del Proceso.

**CUARTO: ADVERTIR**, obedeciendo lo consignado en el inciso 1.º del artículo 411 del Código General del Proceso, que la almoneda se efectuará siguiendo las formalidades contempladas para el proceso ejecutivo, y se procederá a fijar fecha y hora una vez se consume el secuestro ordenado con antelación.

**QUINTO: INDICAR**, conforme prescribe el artículo 413 del Código General del Proceso, que los gastos de la venta serán de cargo de los comuneros en proporciones iguales, salvo que concierten otra cosa.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:

Luis Carlos Ariza Camacho

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 01 Promiscuo Municipal

Galán - Santander

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a9dd98126c9817a4af16e5928563920e23c2210d1ad33d36edf05f539c2fa7cd**

Documento generado en 16/01/2024 02:48:22 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**