



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



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Galán Santander, treinta (30) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Clase de Proceso: Declarativo Especial - División Material

Radicado: 2022-00033-00

Demandante: Misael Ardila Vera

Demandado: Fermín Ardila Vera

1. A S U N T O

Obtenida la contestación del convocado **FERMÍN ARDILA VERA**¹, a voces de lo reglado en el artículo 409 del Código General del Proceso, incumbe determinar si es factible la división material deprecada por **MISAEAL ARDILA VERA**.

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

2.1. LA DEMANDA

MISAEAL ARDILA VERA formuló demanda en la cual pretende que se decrete la división material del inmueble denominado «**EL TRAPICHE**» ubicado en la vereda **LA MESA** del municipio de **GALÁN SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **302-1306** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICHARA SANTANDER** (en adelante predio «**EL TRAPICHE**»).

Expresa el libelista, que con escritura pública 072 del siete (7) de julio de dos mil veintidós (2022) corrida en la **NOTARÍA ÚNICA** de **GALÁN SANTANDER** (en adelante escritura 072 de 2022) compró el veintisiete por ciento (27%) del rústico objeto de la *litis* a **FERMÍN ARDILA VERA**².

¹ Archivo 010 del cuaderno 1 del expediente virtual.

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



2.2. CONDUCTA DEL DEMANDADO

Sin oposición, con memorial que campea al archivo 010 del cuaderno 1 del expediente virtual, **FERMÍN ARDILA VERA** se pronunció frente a los pedimentos del actor.

3. PROBLEMA JURÍDICO

La problemática se concreta en responder el siguiente interrogante:

- 3.1.** ¿Procede la división material del predio «**EL TRAPICHE**» solicitada por **MISAEAL ARDILA VERA** en contra de **FERMÍN ARDILA VERA**?

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 común³ o la venta⁴.

Ahora, 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 conductores desmerezcan por el fraccionamiento [si no] procederá la venta*».

6. CASO CONCRETO

En el asunto de marras se observa que **MISAEAL** y **FERMÍN ARDILA VERA** son propietarios en común y proindiviso del predio «**EL TRAPICHE**», en virtud de la venta protocolizada en la escritura 072 de 2022⁵, inscrita en la anotación 008 del folio de

³ Artículo 407 del Código General del Proceso.

⁴ Artículo 411 del Código General del Proceso.

⁵ Ver folios 13 a 20 del archivo 01 del cuaderno 1 del expediente virtual.



Juzgado Promiscuo Municipal
Galán Santander

matrícula inmobiliaria **302-1306** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICHARA SANTANDER**⁶.

Ahora bien, según el dictamen pericial arrimado por **MISAEI ARDILA VERA** visto a folios 27 a 90 del archivo 01 del cuaderno 1 del expediente virtual, tenemos que el área del predio «**EL TRAPICHE**» es de siete hectáreas más ocho mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados (7 has + 8.460 m²)⁷.

A la par, sostiene el perito que una vez dividido el predio «**EL TRAPICHE**», al copropietario **FERMÍN ARDILA VERA** le corresponderá el «**LOTE NÚMERO 1**» con una extensión de cinco hectáreas más siete mil doscientos setenta y seis metros cuadrados (5 has + 7.276 m²), y al condueño **MISAEI ARDILA VERA** le pertenecerá el «**LOTE NÚMERO 2**» con una longitud de dos hectáreas más mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados (2 has + 1.184 m²)⁸.

Bajo el aludido panorama, habida cuenta que el predio «**EL TRAPICHE**» 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 comento, «(...) 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 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 al fraccionamiento reclamado, pues materializada la

⁶ Ver folio 26 del archivo 01 del cuaderno 1 del expediente virtual.

⁷ Ver folio 52 del archivo 01 del cuaderno 1 del expediente virtual.

⁸ Ver folio 64 del archivo 01 del cuaderno 1 del expediente virtual.



Juzgado Promiscuo Municipal
Galán Santander

división surgirían un par de heredades con superficies inferiores al parámetro de doce (12) a diecinueve (19) hectáreas, a saber, con medidas menores a la unidad agrícola familiar prevista para esta localidad; dicho de otro modo, se formaría una finca de cinco hectáreas más siete mil doscientos setenta y seis metros cuadrados (5 has + 7.276 m²) y otra de dos hectáreas más mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados (2 has + 1.184 m²), infringiendo de contera la prohibición plasmada en la pauta 44 de la Ley 160 de 1994.

Aunado, esta dependencia no advierte que la parcelación del predio «**EL TRAPICHE**» encuadre en alguna de las salvedades enlistadas en la preceptiva 45 de la Ley 160 de 1994; en efecto, aquí no se trata (i) de «(...) donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas»⁹; (ii) de «(...) 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»¹⁰; (iii) de «(...) 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»¹¹; y (iv) tampoco se avista que se tipifique la enunciada en el literal c ídem, ya que ni el escritor genitor ni el dictamen pericial explican las condiciones especiales para, a pesar de su reducida extensión, considerar al eventual «**LOTE NÚMERO 1**» y «**LOTE NÚMERO 2**» como unidades agrícolas familiares en los términos del inciso 2.º de la letra b de la directriz 38 de la Ley 160 de 1994¹².

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

⁹ Literal a del artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

¹⁰ Literal b ibídem.

¹¹ Literal d ibídem.

¹² «**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

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 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».

Sin más, 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***



Juzgado Promiscuo Municipal
Galán Santander

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).

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 «**EL TRAPICHE**» ubicado en la vereda **LA MESA** del municipio de **GALÁN SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **302-1306** de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** de **BARICHARA SANTANDER;** incoada por **MISAEI ARDILA VERA** en contra de **FERMÍN ARDILA VERA;** por lo motivado.

SEGUNDO: DECRETAR la venta en pública subasta del predio «**EL TRAPICHE**» ubicado en la vereda **LA MESA** del municipio de **GALÁN SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **302-1306** 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 «**EL TRAPICHE**» ubicado en la vereda **LA MESA** del municipio de **GALÁN SANTANDER**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **302-1306** 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 municipalidad.

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 **IVÁN ENRIQUE VELANDIA AFANADOR**; 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 verifique el secuestro ordenado líneas atrás.

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

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: **9fb22bbc7aec99f34801367547a7b6d9bc976d637d1350f1434b24d273c5dbdb**

Documento generado en 30/11/2022 04:33:25 PM

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