



## DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00119  
Demandante (s): NELSON GOMEZ ESLAVA  
Demandado (s): LEIDY YOHANA MARTINEZ MENESES

**CONSTANCIA:** las presentes diligencias pasan al despacho de la señora Juez, informando que no hubo pronunciamiento por parte de la demandada, en el término de traslado de la prueba de informe referida en auto que precede. Sirva proveer.

Villanueva Santander, 08 de febrero de 2024.

  
**SERGIO ANDRES MOGOLLÓN PEÑALOZA**  
Secretario.

Villanueva Santander, nueve (9) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

### 1. ASUNTO

Establecer la procedencia de la división material del predio objeto del presente proceso, conforme a los hechos, pretensiones y pruebas arrimadas.

### 2. ACTUACION PROCESAL

2.1.- El 23 de julio de 2022 el señor **Nelson Gómez Eslava** formula demanda contra **Leidy Yohana Martínez Meneses**, por la vía del proceso **Declarativo Especial – Divisorio Material**.

2.2.- Mediante auto del 06 de julio de 2022, el despacho admite la demanda y ordena correr traslado de la misma y del dictamen pericial por el termino de diez (10) días, para que los demandados ejercieran su derecho de defensa y contradicción. Del mismo modo, se ordena la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del predio objeto del proceso.

2.3.- El 26 de julio de 2022, la demandada se notifica personalmente de la demanda, sin embargo, no ejerció su derecho de defensa.

2.4.- Mediante auto del 13 de diciembre de 2022, el despacho entre otras cosas, decreta de oficio una prueba de informe con destino de la Secretaría de Planeación Municipal de Villanueva Santander.

2.5.- Por auto del 11 de mayo de 2023, en virtud de lo establecido por el artículo 277 del C.G.P. se dispuso el traslado de la prueba de informe rendida por la Secretaría de Planeación y Obras Publicas de este Municipio.

2.6.- No existiendo causal de nulidad, ni habiendo oposición a la demanda o pruebas por practicar, corresponde al despacho decidir el fondo del asunto.

### 3. CONSIDERACIONES

3.1.- La ley procesal civil consagra que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que distribuya el producto.

3.2.- En la actualidad, la división de comunidades cuenta con dos tipos de procesos según sea la pretensión invocada, por un lado, el *divisorio material*, que busca que cada comunero se quede con parte del bien, en proporción a sus derechos, y por el otro, el *divisorio por venta*, que surge con ocasión a la venta del predio, para luego distribuirse el producto entre los comuneros, en proporción a sus derechos.



## DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00119  
Demandante (s): NELSON GOMEZ ESLAVA  
Demandado (s): LEIDY YOHANA MARTINEZ MENESES

3.3.- Dentro de los requisitos que debe contener toda demanda, para el proceso divisorio son esenciales el certificado de libertad y tradición, y el dictamen pericial a que hace referencia el artículo 406 del C.G.P. siendo este último indispensable ya que de él emerge el tipo de división procedente, la partición si fuere el caso<sup>1</sup>, y el valor de las mejoras si las reclama, para dar cumplimiento a lo contemplado por el artículo 407 ibídem.

3.4.- Descendiendo en el caso particular se desata que, los señores **Nelson Gómez Eslava y Leidy Yohana Martínez Meneses**, son propietarios en común y proindiviso del predio rural denominado **LAS PALMAS** ubicado en la vereda carrizal del Municipio de Villanueva Santander, que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 302-5477 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barichara, con un área de 63.617 metros cuadrados según el levantamiento topográfico que se adjunta a la demanda, que se toma como referencia de las pretensiones.

3.5.- Conformado el contradictorio, se observa que la demandada no se opone a la división pretendida, lo que permiten inferir que están de acuerdo con la división material del predio **LAS PLAMAS** en dos (2) lotes de terreno, que de acuerdo al dictamen pericial son proporcionales a sus derechos como condueños así:

*LOTE NUMERO UNO ADJUDICADO A: NELSON GOMEZ ESLAVA. AREA: XXXX COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 89.1%. USO: explotación agrícola y ganadera. Alinderado de la siguiente manera de conformidad al informe pericial anexo: LOTE NUMERO UNO (1): Con una extensión de 57362 metros cuadrados • Por el NORTE-ORIENTE: Partiendo del Punto (34) con coordenadas (x: 1100774.949, y: 1228437.673) en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 252.44 metros, hasta el Punto (39) con coordenadas (x: 1100832.120, y: 1228384.810), con vial veredal que del casco urbano del municipio de Villanueva comunica con la vereda Carrizal. Por el ORIENTE: Partiendo del Punto (39) con coordenadas (x: 1100832.120, y: 1228384.810), en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 25.57 metros, hasta el Punto (40) con coordenadas (x:1100828.321, y:1228359.524), con el predio Manzanares identificado con la cedula catastral No 68872000000100026000. Por el SUR-ORIENTE: Partiendo del Punto (55) con coordenadas (x:1100628.115, y:1228286.377), en sentido occidente-oriente, con una distancia-longitud acumulada de 224.05 metros, hasta el Punto (40) con coordenadas (x:1100828.321, y:1228359.524), con el predio manzanares identificado con la cedula catastral No 68872000000100026000 quebrada al medio. Por el SUROCCIDENTE: Partiendo del Punto (55) con coordenadas (x:1100628.115, y:1228286.377), en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 187.12 metros, hasta el Punto (11) con coordenadas (x:1100462.247, y:1228369.475), con el predio Las Palmas identificado con la cedula catastral No 68872000000100028000. Por el OCCIDENTE: Partiendo del Punto (23) con coordenadas (x:1100565.687, y:1228578.163), en sentido SURNORTE, con una distancia-longitud acumulada de 75.16 metros, hasta el Punto (1) con coordenadas (x:1100532.993, y:1228518.136), con el predio Los Naranjos identificado con la cedula catastral No 68872000000100022000; Partiendo del Punto (1) con coordenadas (x:1100532.993, y:1228518.136), en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 55.37 metros, hasta el Punto (16) con coordenadas (x:1100545.391, y:1228464.654), con el Lote No 1 igualmente identificado con la cedula catastral No 68872000000100028000 vial veredal que del casco urbano del municipio de Villanueva comunica con la vereda Carrizal al medio; Partiendo del Punto (16) con coordenadas (x:1100545.391, y:1228464.654), en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 133.90 metros, hasta el Punto (11) con coordenadas (x:1100462.247, y:1228369.475), con el Lote No 1 igualmente identificado con la cedula catastral No 68872000000100028000. ACCESIBILIDAD: Por el NORTE-ORIENTE: Partiendo del Punto (34) con coordenadas (x: 1100774.949, y: 1228437.673) en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 252.44 metros, hasta el Punto (39) con coordenadas (x: 1100832.120, y: 1228384.810), con vial veredal que del casco urbano del municipio de Villanueva comunica con la vereda Carrizal.*

<sup>1</sup> LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio; CODIGO GENERAL DEL PROCESO PARTE ESPECIAL; Editorial DUPRE EDITORES; Bogotá D.C. 2017; pág. 406.



## DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00119  
Demandante (s): NELSON GOMEZ ESLAVA  
Demandado (s): LEIDY YOHANA MARTINEZ MENESES

*LOTE NUMERO DOS ADJUDICADO A: LEIDY YOHANA MARTINEZ MENESES. AREA: 6255. COEFICIENTE DE PROPIEDAD: 10,9%. USO: VIVIENDA CAMPESINA. LOTE NUMERO DOS (2): Con una extensión de 6255 metros cuadrados alinderado así: Por el NORTE: Partiendo del Punto (1) con coordenadas (x: 1100532.993, y: 1228518.136) en sentido oriente-occidente, con una distancia-longitud acumulada de 17.30 metros, hasta el Punto (2) con coordenadas (x: 1100515.884, y: 1228520.674), con predio Los Naranjos identificado con cedula catastral No 688872000000100022000 Por el ORIENTE: Partiendo del Punto (1) con coordenadas (x: 1100532.993, y: 1228518.136), en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 55.37 metros, hasta el Punto (16) con coordenadas (x:1100545.391, y:1228464.654), con vial veredal que del casco urbano del municipio de Villanueva comunica con la vereda Carrizal. Por el NOR-OCCIDENTE: Partiendo del Punto (2) con coordenadas (x: 1100515.884, y: 1228520.674), en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 59 metros, hasta el Punto (6) con coordenadas (x:1100485.842, y:1228469.984), con predio Los Naranjos identificado con cedula catastral No 688872000000100022000 y Partiendo del Punto (6) con coordenadas (x:1100485.842, y:1228469.984), en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 50.58 metros, hasta el Punto (9) con coordenadas (x:1100462.601, y:1228425.093), con predio La Palma identificado con cedula catastral No 688872000000100119000. Por el SUR-ORIENTE: Partiendo del Punto (16) con coordenadas (x:1100545.391, y:1228464.654), en sentido norte-sur, con una distancia-longitud acumulada de 133.90 metros, hasta el Punto (11) con coordenadas (x:1100462.247, y:1228396.475), con el Lote No 1 las Palmas identificado con la cedula catastral No 6887200000100027000. ACCESIBILIDAD: Por el ORIENTE: Partiendo del Punto (1) con coordenadas (x: 1100532.993, y: 1228518.136), en sentido NORTE-SUR, con una distancia-longitud acumulada de 55.37 metros, hasta el Punto (16) con coordenadas (x:1100545.391, y:1228464.654), con vial veredal que del casco urbano del municipio de Villanueva comunica con la vereda Carrizal.*

3.6.- Visto lo anterior, corresponde al despacho realizar el análisis del caso bajo el amparo de la ley 160 de 1994, norma especial que regula la división material de predios agrarios como el que nos ocupa.

3.7.- Así pues, se tiene que la ley 160 de 1994 en su artículo 44 destaca: “*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>2</sup> como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona*”.

3.8.- Pues bien, dicho lo anterior, se procede a determinar la viabilidad de la división material del predio objeto del proceso, con fundamento en los hechos y pretensiones de la demanda, el dictamen pericial y la prueba de informe rendida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de este municipio.

3.9.- Para iniciar, se tiene que la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de este municipio,<sup>3</sup> conforme a las normas jurídicas respectivas y al esquema de ordenamiento territorial, informa que la división material del predio identificado con folio de matrícula No. 302-5477 de la ORIP de Barichara Santander, es viable de acuerdo a la propuesta de subdivisión rural contemplada en la demanda, pero, siempre que la destinación de los dos (2) lotes esté acorde a la excepción del literal B del artículo 45 de la Ley 160 1994. Si bien esta afirmación es válida, no puede conducir al desconocimiento de la existencia de las demás causales, ya que es a la parte a quien le corresponde probar los supuestos de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que persiguen, atendiendo que, en cada una de las excepciones, el legislador contemplo hipótesis que no concurren.

3.10.- Que, analizada la demanda, se ve que el argumento expuesto para viabilizar la partición material del predio objeto del proceso, solo destaca que el demandante y demandada son sus propietarios en común y proindiviso, que la división es viable conforme a sus derechos y que la

<sup>2</sup> Hoy Agencia Nacional de Tierras.

<sup>3</sup> Oficio SP-2023-00017 del 27 de febrero de 2023.



## DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

Radicado: 2022-00119  
Demandante (s): NELSON GOMEZ ESLAVA  
Demandado (s): LEIDY YOHANA MARTINEZ MENESES

ley no obliga a las partes o copropietarios, a permanecer en indivisión, sin establecer como el caso particular se condensa en la ley.

3.11.- Véase que, en ningún aparte de la demanda, ni tampoco en el dictamen pericial elaborado por el topógrafo Jesús Porras Duran, se detalla como en virtud de la ley 160 de 1994 es viable la división material del predio rural, atendiendo que en toda su extensión el predio objeto del proceso es inferior a la UAF y tras su fraccionamiento se originan dos más pequeños; por el contrario, dicha experticia solo demuestra un levantamiento topográfico donde solo se determina la cabida y el alinderamiento de cada uno de los lotes, y demuestra que el predio físicamente admite fraccionamiento, pero en nada apunta, cómo dicha partición está amparada normativamente. Recuérdese que, en el proceso divisorio, es la prueba pericial el requisito esencial para la verificar la procedencia o no de la división de comunidades.

3.12.- No sobra destacar que, si bien el dictamen pericial no debe versar sobre puntos de derecho, las normas jurídicas que contemplan las reglas generales y excepcionales para la procedencia de las divisiones materiales de predio rurales, convierten a esta clase de prueba, como estudio técnico, científico o artístico que es, en el derrotero que guía al juez en esta clase de procesos; véase cómo algunos tratadistas, verbigracia, OSCAR ALEJANDRO MAESTRE PIÑERES, en su obra PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES<sup>4</sup>, deja claro que, *en el proceso divisorio no basta con cerciorarse que la cosa común es físicamente partible para que proceda la pretensión divisoria, sino que es necesario también verificar que jurídicamente lo sea, pues si no es así, aunque el bien pueda ser materialmente dividido, dicha pretensión habrá de ser negada por el juzgador.*

3.13.- Así las cosas, al no encontrarse demostrada la viabilidad fáctica y jurídica de la división material del predio rural **LAS PALMAS**, atendiendo su condición de predio rustico y de extensión inferior a UAF, no queda de otra para este estrado judicial, que negar las pretensiones de la demanda, ordenar el levantamiento de medidas cautelares y el archivo del expediente previa las anotaciones de rigor. Tampoco habrá condena en costas, comoquiera que no prosperan las pretensiones de la demanda, ni hubo oposición a esta.

3.14.- Aunado a lo anterior, no sobra indicar que otra razón que hace imposible por ahora la división material del predio, es la divergencia existente entre área o cabida real que demuestra el levantamiento topográfico (63.617 metros cuadrados) y la consignada en la base de datos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – (54.000 metros cuadrados), máxime, cuando el proceso divisorio no es el instrumento procesal para la aclaración, corrección y/o complementación de áreas y/o alinderamiento.

## 4. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Villanueva Santander,**

### RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** la división material del predio rural denominado **LAS PALMAS** ubicado en la vereda carrizal del Municipio de Villanueva Santander, que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 302-5477 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barichara; promovida por dentro del presente proceso **DIVISORIO** por el señor **Nelson Gómez**

<sup>4</sup> Editorial Ibáñez, Edición 2022, pág. 226.



## DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO

**Radicado:** 2022-00119  
**Demandante (s):** NELSON GOMEZ ESLAVA  
**Demandado (s):** LEIDY YOHANA MARTINEZ MENESES

Eslava formula demanda contra **Leidy Yohana Martínez Meneses**, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO:** No hay condena en costas.

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento y cancelación de la medida cautelar de inscripción de esta demanda, decretada dentro del presente proceso.

**CUARTO: ORDENAR** el archivo del presente expediente, dejándose las constancias de rigor.

**QUINTO:** Contra la presente providencia no procede recurso alguno, por tratarse de un proceso de mínima cuantía y, por ende, de única instancia.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La juez,

Firma electrónica

**DORIS VIVIANA FERNANDEZ MONSALVE**

**Firmado Por:**  
**Doris Viviana Fernandez Monsalve**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado Promiscuo Municipal**  
**Villanueva - 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: **bb52d0a6bcd5640697868cdd7f7220ef72139183b7b25851dc2c09f72bfee20c**

Documento generado en 09/02/2024 10:05:17 AM

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