



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

Expediente 500013103003 2013 00077 00

Villavicencio, nueve (9) de septiembre de dos mil dieciséis (2016).

I. Por ser procedente lo solicitado (folios 115 a 116), y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, se tiene por revocado el poder otorgado al abogado Henry Palacios Ramírez, quien venía actuando como apoderado de los demandantes Fernando Medina Romero y Carlos Alberto Chávez Clavijo.

Consecuencia de lo anterior, se reconoce al abogado Fernando Medina Romero, como apoderado judicial en causa propia y del demandante Carlos Alberto Chávez Clavijo, en los términos y para los fines del memorial y poder conferido (folio 115 a 116). En consecuencia, no se será objeto de estudio la solicitud obrante a folio 119.

II. De otra parte Procede esta judicatura a decidir lo que en derecho corresponda dentro del presente proceso divisorio, incoado por Fernando Medina Romero y Carlos Alberto Chávez Clavijo contra Abraham Parrado Romero y otros.

**ANTECEDENTES**

Fernando Medina Romero y Carlos Alberto Chávez Clavijo demandaron a Abraham Parrado Romero, Mercedes Parrado de Ardila, Cristian David Agudelo Guiza, José Gustavo Parrado Agudelo, Mario Agudelo Parrado, José de Jesús Agudelo Parrado, Hernando Parrado Agudelo, Elena Del Pilar Agudelo Motavita, María Inés Agudelo de Guayacán, Luz Marina Parrado Micán, Rosaura Micán viuda de Parrado, Luis Hernán Parrado Micán, Alirio Parrado Micán, Miran Parrado Micán, María Ana Mercedes Agudelo Parrado, Elsa María Agudelo Rodríguez, Guillermo Nocua Parrado, Lisbeth Tatiana Nocua Parrado, Dago Obdulio Nocua Parrado, José Aristides Herrera Parrado, Pastor Parrado Barahona, Lucrecia Parrado Barahona, Josefa Parrado Barahona, Arnulfo Parrado Barahona, María Lucy Parrado Vargas, Rafael Antonio Parrado Vargas, Cristóbal Eugenio Parrado Vargas, Gabriel Parrado Vargas, Ana Mercedes Parrado Vargas, Antonio José Cuintaco Parrado, Guillermo Cuintaco Parrado, Moisés Cuintaco Parrado, María del Carmen Cuintaco Parrado, Julio Cuintaco Parrado, Néstor Cuintaco Parrado, Luis Vicente Cuintaco Parrado, Miryan Cuintaco Parrado, Fernando Cuintaco Parrado, Jenni Marcela Cuintaco Rodríguez, Mario Cuintaco Parrado, Rafael Eduardo Gutiérrez Alfonso y Zulma Rodríguez Ardila, para que previo el procedimiento ESPECIAL (Divisorio) este Despacho decretara la división material del inmueble rural denominado finca

*12*

“CHOAPAL”, ubicado en la vereda Pompeya, de esta municipalidad, predio que se identifica con la cédula catastral N° 50001000300020005000 y se encuentra inscrito al folio de matrícula inmobiliaria N° 230-8371 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Con la demanda se allegó copia auténtica de la Escritura Pública N° 173 de 4 de febrero de 1955 otorgada por la Notaría Primera de Villavicencio (folios 5 a 8), donde se observa como modo de adquisición del bien inmueble antes señalado, compraventa, la que figura en la anotación N° 1 del certificado de libertad y tradición del predio.

Cumplidas las formalidades previstas por la ley, para esta clase de procesos, se admitió la demanda por auto de 3 de mayo de 2013 (folio 24), el que fue notificado a los demandados personalmente y a través de apoderado judicial (folios 26 a 62), contestada oportunamente dentro del término aceptando las pretensiones de la demanda (folio 61 a 62); por lo anterior y ante lo señalado el inciso 2 del artículo 470 Código de Procedimiento Civil, este Despacho mediante auto del 29 de mayo de 2014, previo a resolver sobre la división material del bien inmueble aludido, dispuso la designación de perito para que de acuerdo a la pertinente reglamentación dictaminara si el bien inmueble era susceptible de división material sin menoscabar cada uno de los derechos de los comuneros, el cual obra a folios 87 a 100 del cuaderno principal, estando en firme dicho dictamen, ya que se confirió poder por parte de los demandantes el 21 de septiembre de 2015 y solo se solicitó aclaración hasta el 6 de octubre de 2015, cuando la oportunidad procesal de los tres días que señalada el numeral 1 del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil se encontraba más que vencida, lo anterior, teniendo en cuenta lo relacionado en el inciso segundo del numeral I. del auto de 17 de septiembre de 2015, en consecuencia, se decidirá sobre la división material de conformidad con el rito procesal.

### CONSIDERACIONES

El artículo 467 y s.s. del Código de Procedimiento Civil en armonía con el artículo 1374 del Código Civil, conceden legitimidad a quien pretenda solicitar la división material o la venta ad-valorem con el fin de se distribuya el producto, donde ningún coasignatario de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en la indivisión.

Por otro lado, el artículo 468 de la norma Procesal Civil, igualmente señala que la *“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 condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”* (subrayado fuera de texto).

Proceso : Divisorio  
Radicación N° : 500013103003 2013 00077 00  
Demandante : Fernando Medina Romero  
Demandado : Abrahám Parrado Romero y otros  
Decisión : Auto niega división material KLP

Según lo establecido con anterioridad y con las normas en materia, sería del caso pronunciarse favorablemente sobre la división del bien inmueble, pero esta judicatura al acudir a la observación de las pretensiones de la demanda y sobre las cuales se allanaron los demandados, serán objeto de estudio, debiéndose verificar si es procedente o no la desintegración física del predio.

Por lo tanto, se inicia con el estudio clasificando el predio como bien rural, dedicado a actividades propias del campo, es decir, que se encuentra sometido a la ley 160 de 1994, que en su artículo 44 establece:

**“ARTÍCULO 44.** 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>1</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.”*

Prosiguiendo con el análisis, el artículo 419 del Plan de Ordenamiento Territorial “POT” del municipio de Villavicencio, establece la relación con lo ordenado en la Ley 160 de 1994, que reza:

**“Artículo 419.- Unidad Agrícola Familiar UAF.**

*De conformidad con la Ley 160 de 1994 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. En el municipio de Villavicencio se definen las siguientes extensiones de AAF según la localización del predio:*

- 1. El área situada al sureste de la carretera Marginal de la Selva (ruta 65) exceptuando la Vega del río Guayuriba, se fija la UAF en un rango de 34 a 46 hectáreas por predio.*
- 2. El área correspondiente a la Vega del río Guayuriba, señala la UAF en un rango de 13 a 18 hectáreas por predio.*
- 3. El área situada al oeste y noroeste de la carretera Marginal de la Selva (ruta 65) se fija la UAF en un rango entre 28 y 38 hectáreas por predio.”*

Situación que en nuestro caso en concreto, el Tribunal Superior de Villavicencio Sala Civil Laboral Familia, mediante auto del 29 de enero del presente año resolvió el recurso de apelación en los siguientes términos:

*“... al tratarse de un predio rural es cierto que no podía obviar lo previsto en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, por cuanto esa norma establece que los predios rurales no podrán ser fraccionados por debajo de extensión determinada por el INCORA (INCODER)<sup>1</sup> como Unidad Agrícola Familiar para*

<sup>1</sup> Ver Decreto 2365 de 2015. Diario Oficial No. 49.719 del 7 de diciembre de 2015, en el que se suprime el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), se ordena su liquidación y se dictan otras disposiciones.

Proceso	:	Divisorio
Radicación N°	:	500013103003 2013 00077 00
Demandante	:	Fernando Medina Romero
Demandado	:	Abrahám Parrado Romero y otros
Decisión	:	Auto niega división material KLP

*el respectivo municipio o zona, so pena que la respectiva actuación o contrato, según sea del caso, quede afectado de nulidad absoluta.*<sup>2</sup>

Una vez revisado el Plan de Ordenamiento Territorial de esta ciudad "POT" (Acuerdo 287 de 2015) y en concordancia con lo antes señalado, se estableció que el predio materia de solicitud de división, denominado "CHOAPAL", inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio con folio de matrícula inmobiliaria N° 230-8371 y con cédula catastral No. 50001000300020005000, jurisdicción de esta ciudad, con una extensión superficial de 100 hectáreas, está denominado como **suelo rural**, bien que por su cabida superficial en hectáreas está dentro del rango señalado para las Unidades Agrícolas Familiares "UAF"; pero como lo que se persigue con este proceso divisorio es la partición material del inmueble señalado anteriormente, es de advertir lo siguiente: **i)** en la demanda no se invocó situación tendiente a que se apliquen las restricciones de la ley 160 de 1994 relativas a la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar y **ii)** respecto de los porcentajes de terreno que corresponde a los comuneros, quienes se allanaron a las pretensiones de la demanda, conforme al anexo al dictamen pericial obrante a folios 93 y 94, ninguna de las dimensiones que corresponde a cada uno de los comuneros, cumple con los rangos establecidos para la UAF en este municipio, las que según el área de ubicación del predio como ya se indicó va de 34 a 36; 13 a 18 y 28 a 38 hectáreas por predio.

En conclusión, esta judicatura a pesar que se logra establecer la calidad de comuneros de las partes, NO puede decretar la división del predio materia de este proceso, como quiera que al parcelarlo según las pretensiones de la demanda, ninguno contaría con el área suficiente para ser catalogado como una Unidad Agrícola Familiar, y como ya se indicó no se invocó situación que conlleve a inaplicar la Ley 160 de 1994, circunstancia establecida para los bienes rurales, de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994, Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2664 de 1994, el Decreto Único 1077 de 2015, la Resolución 041 de 1996 del Instituto Colombiano de Reforma Agraria y el Acuerdo 287 de 2015 "POT" de Villavicencio.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Villavicencio, Meta,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** No decretar la DIVISIÓN MATERIAL del bien inmueble objeto de este proceso, por las razones antes impuestas.

**SEGUNDO:** Ordenar el levantamiento de la medida cautelar decretada y cuyo registro fuera comunicado a folio 123 a 128.

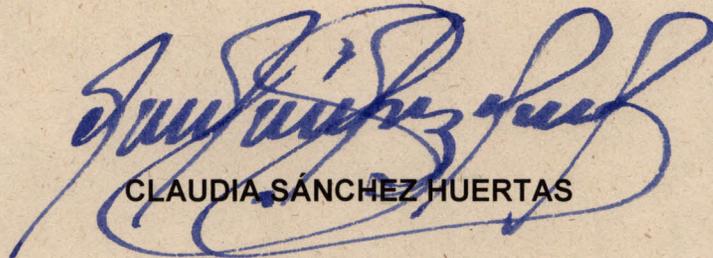
<sup>2</sup> Folio 8, auto de 29 de enero de 2016 que resolvió el recurso de apelación, contra el auto proferido el 30 de julio de 2013 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de puerto López – Meta. Expediente N° 505733189001 2011 0071 01 MP. Guillermo Zuluaga Giraldo.

Proceso	:	Divisorio
Radicación N°	:	500013103003 2013 00077 00
Demandante	:	Fernando Medina Romero
Demandado	:	Abrahám Parrado Romero y otros
Decisión	:	Auto niega división material KLP

**TERCERO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

III. Se señala como honorarios del perito Francisco Aristizábal Pacheco, atendiendo lo previsto en los numerales 6.1.2.a. 6.1.2.b del artículo 37 del Acuerdo 1518 de 2002 del Consejo Superior de la Judicatura, por el peritaje realizado la suma de setecientos treinta mil pesos mcte (\$730.000.00), a cargo de ambas partes.

**Notifíquese,**



**CLAUDIA SÁNCHEZ HUERTAS**

Jueza



Proceso	:	Divisorio
Radicación N°	:	500013103003 2013 00077 00
Demandante	:	Fernando Medina Romero
Demandado	:	Abrahám Parrado Romero y otros
Decisión	:	Auto niega división material KLP