



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

Expediente 500013103003 2010 00373 00

Villavicencio, veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciséis (2016).

**ASUNTO A TRATAR**

Procede esta judicatura a decidir lo que en derecho corresponda dentro del presente proceso divisorio, incoado por Oscar Vicente Barreto Baquero contra Carmen Rosa viuda de Alvarez.

**ANTECEDENTES**

Oscar Vicente Barreto Baquero demandó a Carmen Rosa viuda de Alvarez, para que previo el procedimiento ESPECIAL (Divisorio) este Despacho decretara la división material o la venta del inmueble denominado finca "LA COLOMBIANA", ubicado en la vereda BARCELONA, de esta municipalidad, predio que se identifica con la cédula catastral N° 000400050552000 y se encuentra inscrito al folio de matrícula inmobiliaria N° 230-44630 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio.

Con la demanda se allegó copia auténtica de la Escritura Pública N° 2663 del 24 de junio del 2010 otorgada por la Notaría Tercera de Villavicencio (folios 3 a 8) y, por medio de la cual el comunero Oscar Vicente Barreto Baquero adquiere la propiedad del 9.8358123% del inmueble descrito y luego copia a de las Escritura Pública N° 1574 del 19 de abril del 2010 otorgada por la Notaría Tercera de Villavicencio (folios 24 a 28) y donde se logra observara la compraventa realizada entre los comuneros parte en este proceso.

Cumplidas las formalidades previstas por lá ley, para esta clase de procesos, se admitió la demanda por auto de 17 de noviembre de 2010 (folio 22), el que fue notificado a la demandada por aviso (folios 55 a 58), la cual fue contestada extemporáneamente (folios 59 a 63); por lo anterior y ante lo señalado el artículo 470 Código de Procedimiento Civil, este Despacho mediante auto de 18 de agosto de 2011 resolvió decretar la división material del bien inmueble aludido, ordenando el avalúo del mismo y designando perito, avalúo que luego de ser realizado quedó en firme con auto de 30 de marzo de 2012 (folio 80), encontrándose el proceso a la fecha pendiente de decidir sobre el trabajo de partición presentado por el auxiliar de la justicia Francisco Bernardo Aristizábal Pacheco.

## 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 y negrilla fuera de texto).

Según lo establecido con anterioridad y con las normas en materia, sería del caso pronunciarse favorablemente sobre la partición del bien inmueble, pero esta judicatura al observar las pretensiones de la demanda, sobre las cuales hubo contestación extemporánea, será objeto de estudio, debiéndose verificar si era procedente o no la desintegración física del predio, como fue dispuesto.

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:*



Proceso	:	DIVISORIO
Radicación N°	:	500013103003 2010 00373 00
Demandante	:	Oscar Vicente Barreto Baquero
Demandado	:	Carmen Rosa Herrera de Alvarez
Decisión	:	Deja sin valor y efecto, decreta venta. KLP

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 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 material, denominado finca "LA COLOMBIANA", ubicado en la vereda BARCELONA, de esta municipalidad, predio que se identifica con la cédula catastral N° 000400050552000 y se encuentra inscrito al folio de matrícula inmobiliaria N° 230-44630 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, con una extensión superficial es de 38 hectáreas + 8.753 metros cuadrados, según anotaciones N° 15 a 18 de actualización de área y linderos restantes, está denominado como **suelo rural**, y 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 o subsidiariamente la venta, donde el demandante **Oscar Vicente Barreto Baquero**, es propietario de la franja de terreno rural en un 9.8358123%, es decir, un área de TRES HECTÁREAS MAS OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (3 hectáreas + 8237 M<sup>2</sup>), dimensión que por sí sola, **NO CUMPLE** con los rangos establecidos para la UAF en este municipio.

En conclusión, esta judicatura a pesar que se logra establecer la calidad de comuneros de las partes, no podía decretar la división del predio materia de este proceso, como quiera que al parcelarlo según las pretensiones de la demanda, uno de los predios (3 hectáreas + 8237 M<sup>2</sup>) no contaría con el área suficiente para ser catalogado como una Unidad Agrícola Familiar, 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

<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.

<sup>2</sup> Folio 8, auto de 29 de enero de 2016 proceso N° 505733189001 2011 00071 01 MP Guillermo Zuluaga Giraldo.

Proceso	:	DIVISORIO
Radicación N°	:	500013103003 2010 00373 00
Demandante	:	Oscar Vicente Barreto Baquero
Demandado	:	Carmen Rosa Herrera de Alvarez
Decisión	:	Deja sin valor y efecto, decreta venta. KLP

041 de 1996 del Instituto Colombiano de Reforma Agraria y el Acuerdo 287 de 2015 "POT" de Villavicencio.

Es de concluir, que en el presente trámite divisorio, se deja sin valor y efecto el auto de 18 de agosto de 2011 que ordenó la división material, como quiera que esta judicatura no puede entrar en contravía de las normas urbanísticas y de desarrollo rural del municipio de Villavicencio - Meta, sin embargo como subsidiariamente se indicó en las pretensiones de la demanda la venta común para que sea distribuida le corresponde a esta jueza, **DECRETAR** la venta del predio antes señalado, porque el lote de terreno que corresponde al copropietario **Oscar Vicente Barreto Baquero**, no cumple con la cabida superficial mínima para ser catalogado como una UAF.

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Dejar sin valor y efecto el auto del 18 de agosto de 2011, por las razones antes expuesta, en consecuencia, **NO DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL** del bien inmueble objeto de este proceso.

**SEGUNDO:** Decretar la **VENTA AD-VALOREM** del inmueble denominado finca "LA COLOMBIANA", ubicado en la vereda BARCELONA, de esta municipalidad, predio que se identifica con la cédula catastral N° 000400050552000 y se encuentra inscrito al folio de matrícula inmobiliaria N° 230-44630 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, con una extensión superficial de 38 hectáreas + 8.753 metros cuadrados

**TERCERO:** Ordenar el avalúo pericial del inmueble de que trata este proveído, para lo cual se designa como perito a Sandra Milena Castro Silva, a quien se le notificará este nombramiento, conforme lo dispone el numeral 8° del artículo 9° del Código de Procedimiento Civil. Los gastos de estas diligencias son de cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

**CUARTO:** **DISPONER** el secuestro del inmueble objeto de división, descrito en la parte motiva de esta providencia.

Para la práctica de esta diligencia se dispone **comisionar** con amplias facultades de ley, al señor Inspector de Policía de la zona respectiva de esta ciudad, a quien se libraré despacho comisorio con los insertos del caso, para lo cual se designa a Luz Mary Correa Ruiz, a quien se le comunicará la designación.

Se le faculta además para que en evento que el secuestre designado no comparezca, se releve por otro que figure en la lista oficial de éstos Juzgados,

Proceso	:	DIVISORIO
Radicación N°	:	500013103003 2010 00373 00
Demandante	:	Oscar Vicente Barreto Baquero
Demandado	:	Carmen Rosa Herrera de Alvarez
Decisión	:	Deja sin valor y efecto, decreta venta. KLP



advirtiéndole que solo podrán ser designados como secuestres quienes hayan obtenido licencia con arreglo a la reglamentación que expida el Consejo Superior de la Judicatura. No podrá fijar honorarios por la asistencia a la diligencia de secuestro.

**QUINTO:** Sin condena en costas, por no aparecer causadas.

**Notifíquese,**

  
**CLAUDIA SÁNCHEZ HUERTAS**  
Jueza



Proceso	:	DIVISORIO
Radicación N°	:	500013103003 2010 00373 00
Demandante	:	Oscar Vicente Barreto Baquero
Demandado	:	Carmen Rosa Herrera de Alvarez
Decisión	:	Deja sin valor y efecto, decreta venta. KLP