



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES NEIVA HUILA  
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Neiva, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Demandante : ONOFRE TORRES OLAYA  
Demandado : RUPERTO TORRES OLAYA  
Radicación : 2021-01059

**I. ASUNTO**

Ejercer control de legalidad dentro del presente proceso, en los términos del artículo 132 del Código General del Proceso.

**II. ANTECEDENTES**

El señor ONOFRE TORRES OLAYA presentó demanda declarativa verbal especial (Proceso Divisorio), en contra del señor RUPERTO TORRES OLAYA, en la que solicita que se decrete la división del predio rural ubicado en el paraje de Santa Librada Corregimiento de San Antonio, municipio de Neiva - Huila, denominado "EL SILENCIO" e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-119437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, de una extensión de QUINCE HECTAREAS CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y TRES (15 HAS 4825,93 M2).

Como hechos que respaldan las pretensiones, mencionan que el predio en mención fue adjudicado en común y proindiviso los señores Segunda, Aquileo, Rufino Ana Enelia, Judith, Alvina, Farid, Etelvina y Ruperto Torres Olaya, mediante escritura pública No. 19 del 9 de enero de 1997 de la Notaria Primera del Circulo de Neiva.

Que, el aquí demandante compro los derechos de cuota de los señores Judith, Rufino, Ana Enelia y Farid Torres Olaya, quedando como propietario del predio junto con el aquí demandado Ruperto Torres Olaya.

Mediante proveído adiado 21 de febrero de 2022 se admitió la demanda, ordenando la notificación personal del demandado y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de división. El demandado contestó la demanda sin proponer pacto de indivisión o hacer oposición a la solicitud de división material del predio ni otra manifestación.

Cumplido lo ordenado en el auto admisorio, mediante providencia de fecha 8 de mayo del presente año se decretó la división del inmueble.

**III. CONSIDERACIONES**

El artículo 132 del Código General del Proceso (en adelante CGP) dispone que agotada cada etapa del proceso se deberá efectuar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso.

**3.1. De la División Material**

El artículo 407 del CGP refiere que *"Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse*



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES NEIVA HUILA  
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

*materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”*

En el presente asunto se pretende la división material del predio denominado “EL SILENCIO” ubicado en el paraje Santa Librada del Corregimiento de San Antonio, municipio de Neiva - Huila, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-119437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva y con una extensión de QUINCE HECTAREAS CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y TRES (15HAS 4825,93 M<sup>2</sup>), para ser dividido materialmente en dos predios, los cuales quedarían, el primero con una extensión de SIETE HECTAREAS OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS (7HAS 834.96 M<sup>2</sup>) y el segundo con una extensión de SIETE HECTAREAS CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7HAS 5990.58M<sup>2</sup>).

Para efecto de la división pretendida, el apoderado de la parte demandante solicita se conceda licencia previa en los términos del artículo 408 del CGP, argumentando que como el predio objeto de división se encuentra debajo de la Unidad Agrícola Familia, de acuerdo al artículo 46 de la Ley 160 de 1994, se encuentra dentro de las excepciones previstas en dicha ley, por ser un predio adjudicado en proceso de sucesión sin que exista orden de indivisión y que esta división no perjudica a herederos, legatarios o cónyuges.

No obstante, se tiene que la mencionada ley 160 de 1994 en su artículo 44 dispone que *“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 como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.”*

Ahora bien, el artículo 45 a que hace referencia la norma precitada, relaciona las siguientes excepciones:

“ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

*a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*

*b) Los 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;*

*c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como “Unidades Agrícolas Familiares”, conforme a la definición contenida en esta Ley;*

*d) Las 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.”*

En ese orden, el artículo 46 a que hace referencia la parte demandante, no se encuentra incluido como excepción para el fraccionamiento de los predios rurales



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES NEIVA HUILA  
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

por debajo de la unidad agrícola familiar, sino que, hace referencia al trámite que debe dar el juez de la causa en el proceso sucesorio, respecto de las particiones hereditarias que se efectúen en ese asunto y para efectos de proteger a los herederos, legatarios o cónyuge sobreviviente, lo cual no aplica como excepción para el presente proceso divisorio.

Así las cosas, atendiendo que, para el corregimiento de San Antonio del Municipio de Neiva (Huila), la Unidad Agrícola Familiar se encuentra comprendida entre el rango de 30 a 50 hectáreas de conformidad con la Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996 proferida por la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, no hay lugar a decretar la división material del predio del presente proceso, toda vez que, al momento de la división cada predio quedaría con un extensión muy inferior a la Unidad Agrícola Familiar determinada para la localidad en la que se encuentra ubicado el predio, lo cual torna improcedente lo deprecado en la demanda.

Por lo anterior, como quiera que frente a un yerro mal puede continuarse en él, se dejará sin efecto el auto mediante el cual se decretó la división del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 200-119437 para en su lugar negar la solicitud de licencia previa y decretar la venta del inmueble en mención, esto con base en el control de legalidad dispuesto en el artículo 132 del C.G.P.

### **3.2. De la Venta**

Como se ha mencionado, el derecho de propiedad asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien existen varias personas titulares del derecho de dominio en forma simultánea, sin que exista precisa determinación del derecho de cada uno sobre una parte específica del mismo, ante lo cual, el legislador proporciona los instrumentos legales para que se ponga fin a las comunidades que regula como inculcable realidad jurídica, pero que aspira a que en lo posible no se den. En efecto, sobre este punto el artículo 1374 del Código Civil, en lo pertinente, establece: *“Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.*

*“No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto...”.*

En relación con lo anterior, el artículo 2340 *Ibíd*em señala que la comunidad termina, entre otras causas, por la división del haber común, lo cual puede acontecer de común acuerdo o acudiendo al juez para que previo proceso se disponga lo conducente.

Igualmente, el artículo 406 del Código General del Proceso expresamente dispone que *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”*, debiendo dirigirse la demanda contra los demás comuneros, a la cual se acompañará la prueba de que el demandante y demandado son condueños.



**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES NEIVA HUILA  
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Conforme con lo anterior, ningún condueño se encuentra obligado a permanecer en la indivisión, salvo que ella se pacte por tiempo no superior a cinco años, de manera que, ante la falta de acuerdo, es derecho de todo comunero el solicitar vía judicial que se proceda a la división material o a la venta de la cosa común, de no ser viable lo primero, esto es, el proceso divisorio es el instrumento judicial para hacer valer ese derecho.

De otra parte, el proceso divisorio no es la vía judicial para dilucidar cuestiones atinentes a la legalidad de la comunidad o cómo se formó la misma, si ambos condueños contribuyeron a pagar el precio del inmueble adquirido, o para atacar el acto público que acredita la copropiedad, pues estos y otros aspectos son propios de otra clase de procesos, siendo posible excepcionar tan solo por circunstancias como el pacto de indivisión, o el acuerdo anterior para dividir materialmente, como reclamar sobre mejoras, lo que debe hacerse dentro del término de traslado de la demanda, lo cual no ocurrió en el asunto que se estudia, siendo procedente de acuerdo al estudio realizado en el numeral anterior de esta providencia resolver sobre lo pretendido por el demandante ordenando la venta en pública subasta del inmueble objeto de este proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Neiva (H), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**1°.- DEJAR SIN EFECTO** el proveído adiado 8 de mayo de 2023, conforme lo expuesto en la parte motiva.

**2°.- NEGAR** la solicitud de licencia previa elevada por el apoderado de la parte demandante en el escrito de demanda, conforme lo expuesto en la parte motiva.

**3°.- DECRETAR** la venta en pública subasta del predio rural ubicado en el paraje de Santa Librada Corregimiento de San Antonio, Municipio de Neiva, Departamento del Huila, denominado “EL SILENCIO”, distinguido con Matrícula inmobiliaria No. 200 - 119437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con cédula catastral N° 00-02-0028-0020-000, de una extensión de QUINCE HECTAREAS CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y TRES (15 HAS 4825,93 M2), determinado por los siguientes linderos: POR EL NORTE, desde el punto noventa y dos (92) hasta el punto uno (1) con predio del señor JOSE FIERRO; POR EL ORIENTE, desde el punto uno (1) hasta el punto treinta (30) con predio del señor FERNEY VARGAS; POR EL OCCIDENTE, desde el punto noventa y dos (92) hasta el punto sesenta y cinco (65) con la quebrada Palestina y POR EL SUR, desde el punto sesenta y cinco (65) hasta el punto cincuenta y dos (52) con predio del señor FERNEY VARGAS quebrada de por medio y desde el punto cincuenta y dos (52) hasta el punto treinta (30) con predio del señor FERNEY VARGAS.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS  
MÚLTIPLES NEIVA HUILA  
cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**SEGUNDO.- ORDENAR** el secuestro del predio rural denominado EL SILENCIO ubicado en el paraje Santa Librada Corregimiento de San Antonio del municipio de Neiva - Huila, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-119437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva.

Para la práctica de esta diligencia, COMISIONASE al alcalde Municipal de Neiva (H) y/o al Inspector De Policía Urbana de la misma ciudad, actuando de conformidad con lo establecido en el Decreto No. 0198 del 15 de mayo de 2018 expedido por el alcalde del municipio de Neiva y bajo los efectos establecidos por la honorable Corte Constitucional en sentencia C-223 de 2019.

Nombrase como Secuestre a LUZ STELLA CHAUX SANABRIA, quien se halla en turno en la lista oficial, a quien se le comunicará la designación y se le dará posesión en el acto de la diligencia.

Líbrese el respectivo despacho anexando los certificados donde consten las características de los bienes a secuestrar cuya obtención obra a cuenta de la parte interesada y copia de esta providencia.

**NOTIFIQUESE,**

  
**JUAN PABLO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ  
JUEZ**