



Interlocutorio	N 1014
Radicado	05266-31-03-003-2021-00146-00
Proceso	Verbal – divisorio
Demandante	Olga del Socorro Restrepo Pérez, Alberto de Jesús Ossa Restrepo, Francisco Luis Ossa Restrepo, Liliana María Ossa Restrepo y Natalia Andrea Ossa Restrepo
Demandada	Alba Luz Ossa Restrepo, Álvaro Amado Ossa Restrepo, Aleida Mónica Ossa Restrepo y Olga Patricia Ossa Restrepo
Asunto	Decreta división venta

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Veintiuno (21) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Se resuelve la pretensión de división material formulada por Olga del Socorro Restrepo Pérez, Alberto de Jesús Ossa Restrepo, Francisco Luis Ossa Restrepo, Liliana María Ossa Restrepo y Natalia Andrea Ossa Restrepo, contra, Alba Luz Ossa Restrepo, Álvaro Amado Ossa Restrepo, Aleida Mónica Ossa Restrepo y Olga Patricia Ossa Restrepo.

ANTECEDENTES:

1. **Los fundamentos de lo pedido:** en la demanda se expuso que, Olga del Socorro Restrepo Pérez, Alberto de Jesús Ossa Restrepo, Francisco Luis Ossa Restrepo, Liliana María Ossa Restrepo, Natalia Andrea Ossa Restrepo, contra, Alba Luz Ossa Restrepo, Álvaro Amado Ossa Restrepo, Aleida Mónica Ossa Restrepo y Olga Patricia Ossa Restrepo, son propietarios en común y proindiviso del inmueble de matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

La parte demandante apuntó que el inmueble 001-440156 puede dividirse materialmente en once (11) lotes.

Los demandantes individualizaron cada uno de los lotes en los cuales sería factible la división del inmueble de matrícula 001-440156 y realizó una propuesta de adjudicación para cada comunero.

2. **Lo pretendido:** la parte demandante solicitó la división material del inmueble de matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur en once (11) lotes y, consecuentemente, aprobar la propuesta de asignación de lotes.

3. **La respuesta de los demandados:** los demandados hicieron las siguientes manifestaciones:

1. Álvaro Amado Ossa Restrepo, Aleida Mónica Ossa Restrepo y Olga Patricia Ossa Restrepo: se allanaron a la división material propuesta por los demandantes.

2. Alba Luz Ossa Restrepo: expuso que la división material del inmueble 001-440156 le desmejoraría el derecho, por lo que se opuso a la división y asignación de lotes propuesta por la parte demandante.

4. **El trámite del proceso:** la demanda se admitió el 3 de noviembre de 2021, los demandados fueron notificados y se interrogaron a los peritos.

CONSIDERACIONES:

1. **La comunidad / extinción de la comunidad.-** La titularidad del derecho patrimonial sobre un bien recae, en la mayoría de los casos, en cabeza de una sola persona, sin embargo, algunas veces corresponde a dos o más, lo que traduce que entre ellos existe una comunidad que bien puede haber surgido de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona (C.S.J., sentencia del 29 de noviembre de 1996, exp. 4721).

Las características propias de una comunidad son las siguientes:

a) los copropietarios no tienen un derecho exclusivo sobre el objeto común; b) la cuota es ideal y no se puede representar materialmente mientras exista la indivisión; c) existen tantos derechos de dominio, cuantos propietarios hubiere, que pueden ser enajenados o gravados, pero nunca como parte física o material, pues la cuota es ideal; y, d) el uso y goce del bien únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos los comuneros. (Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes, 11 edición, Medellín, Librería Jurídica Comlibros, 2008, p.239-240).

La comunidad se extingue por las causales del art. 2340 del C. Civil, que específicamente dice: “*La comunidad termina: 1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona. 2. Por la destrucción de la cosa común. 3. Por la división del haber común*”.

2. De la división de la cosa común.- Por la división de la cosa común cada comunero se convierte en propietario exclusivo de la parte le corresponde. La concreción de la parte exclusiva, dependiendo de cómo y de qué manera se realice puede ser de distintas formas, a saber: división económica, material, judicial o extrajudicial.

Lo anterior obliga a diferenciar la división material de la económica o intelectual. La primera produce una división o partición material o física del objeto en común. En la segunda hay una venta del bien común y, el precio se reparte entre los condueños en función de sus cuotas.

El art. 2338 del C. Civil, que regula la división material, dice:

*“art. 2338. Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos, y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos; **verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido**, observándose las reglas siguientes:*

1a. El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión; no habiendo, por tanto, necesidad de ocurrir a la medida, sino cuando ésta pueda servir de dato para calcular mejor el valor.

2a. Si hay habitaciones, labores u otras mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará, en cuanto sea posible, adjudicar a estos las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno.

3a. Si algunos de los comuneros pidieren se les adjudiquen las suertes en un solo globo, así se verificará.

4a. Si los interesados no han consignado antes de empezarse el repartimiento, la cuota que les corresponda para cubrir los gastos presupuestos para la operación, se deducirá dicha cuota de las suertes respectivas y se separará una porción de terreno equivalente para el expresado gasto”.

Por su parte, el art. 408 del C.G.P. condiciona la división material a la posibilidad física y al no desmejoramiento del derecho, específicamente dice:

“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trata de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta”.

En la jurisdicción ordinaria, bajo la premisa de acreditar la existencia de la comunidad, puede optarse por una partición material siempre que sea susceptible, tanto física como jurídicamente, o por la venta del bien en pública subasta.

La parte demandada puede oponerse a la división así:

a) alegar que existe pacto de indivisión, cuya vigencia no puede ser superior a cinco (5) años (inc. 2, art. 1374 del C. Civil); b) cuestionar la existencia de la comunidad; c) pedir prescripción adquisitiva respecto de la cuota del demandante; o, d) invocar existencia de una comunidad forzosa (Canosa Torrado, Juan Carlos. El proceso divisorio, Bogotá DC, Ediciones Doctrina y ley, 1991, p.62; y, Corte Constitucional, C – 284 de 2021). Aunque también podría llegar a declararse cosa juzgada, según lo referencia el profesor López Blanco (López Blanco, Hernán Fabio. Procedimiento civil, parte especial, 9ª edición, Bogotá DC, Dupré editores, 2009, p.373).

En cualquiera de estas opciones tiene el demandado la carga de la prueba.

3.Caso concreto.-

1. La terminación de la comunidad por el haber común:

a. La Escritura Publica 4172 del 20 de noviembre de 2003 de la Notaría Primera de Envigado, aclarada por Escritura Publica 3093 del 27 de septiembre de 2012 de la misma notaria y, el certificado de tradición y libertad del inmueble 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, dan cuenta que, Olga del Socorro Restrepo Pérez, Alberto de Jesús Ossa Restrepo, Francisco Luis Ossa Restrepo, Liliana María Ossa Restrepo, Natalia Andrea Ossa Restrepo, Alba Luz Ossa Restrepo, Álvaro Amado Ossa Restrepo, Aleida Mónica Ossa Restrepo y Olga Patricia Ossa Restrepo, tienen título traslativo de dominio registrado respecto del inmueble 001-440156, de ahí que se evidencie la pluralidad de derecho de dominio

y por consiguiente la comunidad -art. 2322 del C. Civil- (folio 26 y págs. 29 a 43, folio 1, ídem cuaderno principal).

b. Los documentos antes enunciados permiten evidenciar la identidad de los titulares de derecho de dominio sobre el inmueble 001-440156 con quienes son demandantes y demandados, por tanto, se concreta la legitimación en la causa activa y pasiva - art. 2334 del C. Civil y art. 406 del C.G.P.-

c. Los demandados no mencionaron un pacto de indivisión vigente, no solicitaron la prescripción adquisitiva de dominio, no cuestionaron la existencia de la comunidad y no refirieron una comunidad forzada.

d. En este orden, dada la comunidad y la ausencia de oposición la extinción, es procedente su terminación por división de la cosa común -art. 2340 del C. Civil y Corte Constitucional sentencia C 284 de 2021-.

2. La división material del inmueble 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur:

2.1. Los codemandados Álvaro Amado Ossa Restrepo, Aleida Mónica Ossa Restrepo y Olga Patricia Ossa Restrepo se allanaron a la pretensión de división material y la propuesta de fraccionamiento y asignación de inmuebles resultantes que hizo la parte demandante, sin embargo, la codemandada Alba Luz Ossa Restrepo se opuso a la división material y el fraccionamiento propuesto por su contraparte; así el allanamiento no proviene de la totalidad de los litisconsortes necesarios por pasiva y por tal, es ineficaz -núm. 6 art. 99 del C.G.P.- (folios 7 y 8 cuaderno principal).

2.2. Teniendo lo anterior, se pasa a verificar si es posible la división material propuesta por la parte demandante.

a. El certificado de libertad y tradición del inmueble de matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur dice que el área del inmueble es 95.822 metros cuadrados (folio 26 cuaderno principal).

En la anotación 5 del certificado se expone: “*ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL AREA :306.00 M2*” “*CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS*

SIGUIENTES MATRICULAS 5 -> 713502LOTE DE TERRENO CON CASA” (folio 26 cuaderno principal).

La ficha predial del inmueble 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur dice que el área es 95.822 metros cuadrados (pág. 50 y ss., folio 1 cuaderno principal).

La escritura 1178 del 28 de julio de 1986 de la Notaria Primera de Medellín y la Escritura Publica 3093 del 27 de septiembre de 2012 que aclaró la Escritura Publica 4172 del 20 de noviembre de 2003 de la Notaria Primera de Envigado, exponen que el inmueble 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur tiene un área de 95.822 metros cuadrados.

El dictamen rendido por José Gildardo Agudelo Peña dice lo siguiente: *“Teniendo en cuenta que el predio objeto de división material cuenta con un área topográfica de 96.290.07 m2 se concluye, que en el inmueble denominado Piedras Blancas, ubicado en La Vereda El Escobero del Municipio de Envigado e identificado con la matrícula inmobiliaria No 001- 440156, es Procedente la División Material del mismo”* (pág. 34, folio 3 cuaderno principal).

Se tiene entonces que hay cuatro (4) documentos públicos que hacen fe de su contenido e indican que el área del inmueble de matrícula 001-440156 es de 95.822 metros cuadrados, mientras que el dictamen rendido por José Gildardo Agudelo Peña afirma que el área del inmueble 001-440156 es **96.290.07 m2**, sin embargo, la experticia no desvirtúa lo dicho en los documentos públicos, es que el perito dijo que sobre el inmueble realizó una “inspección ocular”, que lo recorrió y verificó los linderos pero en el dictamen no existe ninguna mención que aluda a la medición de áreas y linderos, más aun, en el dictamen y/o en su contradicción en ningún momento expuso ni tomo en consideración que en la anotación cinco(5) del certificado de tradición y libertad del inmueble de matrícula 001-440156, da cuenta de que al área inicial se le sustrajo 306 metros cuadrados (folio 3 cuaderno principal).

En este orden, es que el dictamen rendido por José Gildardo Agudelo Peña tomó como punto de partida una base equivocada, esto es, que el área del inmueble de matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur es de 96.290,07 metros cuadrados, cuando los demás medios de prueba dan cuenta

que es de 95.822 metros cuadrados. Además, al indagársele al topógrafo Juan Carlos Briceño Bueno por dicha área tampoco justificó la diferencia entre áreas aludiendo básicamente a la especificidad de su tarea que no consistía en confrontar títulos u otros documentos .

Lo anterior implica que en el dictamen se cambió una cualidad propia o atributo del objeto materia de dictamen, lo cual implica un error grave en la experticia, puesto que al apreciar de forma equivocada el objeto, necesariamente los conceptos y conclusiones que se emitan son erróneos -C.S.J., sentencia del 8 de septiembre de 1993, exp. 3446-.

b. El perito José Gildardo Agudelo Peña al referirse al tipo de división expuso lo siguiente:

“Teniendo en cuenta que el predio objeto de división material cuenta con un área topográfica de 96.290.07 m², se concluye, que en el inmueble denominado Piedras Blancas, ubicado en La Vereda El Escobero del Municipio de Envigado e identificado con la matrícula inmobiliaria No 001- 440156, es Procedente la División Material del mismo, conforme a la División Material Propuesta en la Presentación de la Demanda, conforme lo establecido en los Artículo 406 y 407 del Código General del Proceso. En razón de que la superficie que tiene el predio, es grande, permite o hace posible dividir materialmente el predio, y esto no desmejora en ningún momento los derechos de los condueños, conforme con el artículo 407 del C G del P, en contrario antes facilita la tenencia y explotación económica individual de cada propietario, toda vez que algunos que no tienen la tenencia del predio, no se favorecen del inmueble, solo pagan impuestos a prorrata.

En consecuencia, la propuesta de División Material del predio quedará de la siguiente manera, teniendo en cuenta sus características topográficas propias, una gran área física y las diferencias entre los porcentajes de propiedad en una proporción del 50%, 6.25%, 6.25%, 6.25% y 6.25%, 6.25%, 6.25%, 6.25% y 6.25%, imposibilitan, que se presente una propuesta de división material que contemple solo 9 predios resultantes, y debido a las particularidades propias de la construcción existente en el predio 9 que pertenece a una de las copropietarias, conforme a licencia de construcción aprobada y a la necesidad de crear un predio residual que recoja los remanentes de derechos de algunos de los copropietarios y de esta forma garantizar la asignación total de sus derechos reales.

Lo anterior conforme con el siguiente plano y con su cuadro de áreas- división material del lote de mayor extensión”.

Así las cosas, José Gildardo Agudelo Peña, al determinar que procede la división material del inmueble, omitió los aspectos exigidos por el art. 2338 del C. Civil, esto es:

i) establecer el avalúo comercial del inmueble de matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y tomando el valor total, distribuirlo entre todos los comuneros en proporción a sus derechos.

ii) hecha la antedicha distribución, adjudicar a cada comunero una porción de terreno correspondiente al valor que le hubiere concernido.

iii) determinar el valor de cada terreno a adjudicar a cada comunero, en razón de la utilidad del lote a asignar y no considerando únicamente la extensión física.

Por el contrario, el perito José Gildardo Agudelo Peña hizo una división del inmueble de matrícula 001-440156 y una adjudicación de los lotes resultantes entre los comuneros, tomando en consideración la extensión y omitiendo la utilidad, lo cual está proscrito por el numeral 1 del art. 2338 del C. Civil.

c. El de matrícula inmobiliaria 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur **se encuentra en el Polígono PAR-05 de Envigado, lo que hace al inmueble rural**, lo cual implica, que el fraccionamiento se somete a la Resolución 41 de 1996 de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -hoy Incoder-, que dice lo siguiente:

“Artículo 2. De la regional Antioquia. Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación: (...)

*Zona relativamente homogénea no. 9 Valle del Aburra y el Oriente Cercano comprende los municipios de: Medellín, Bello, Concepción, Copacabana, Girardota, **Envigado**, Itagüí, Sabaneta, Caldas, La Estrella, Rionegro, Alejandría, Carmen de Viboral, Guarne, Marinilla, Guatapé, El Peñol, San Vicente, Santo Domingo, Granada, El Retiro, La Ceja y La Unión.*

Unidad agrícola familiar: según la potencialidad de explotación, así: agrícola: 3-5 has.; mixta: 12-16 has. y ganadera: 27-37 has”.

El perito José Gildardo Agudelo Peña realizó una propuesta de división del inmueble de matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, la cual arrojó los siguientes resultados:

Lote 1, adjudicable a Natalia Andrea Ossa Restrepo, con un área neta de 3.135.36 metros cuadrados.

Lote 2, adjudicable a Liliana María Ossa Restrepo, con un área neta de 3.369.07 metros cuadrados.

Lote 3, adjudicable a Alba Luz Ossa Restrepo, con un área neta de 6.178.59 metros cuadrados.

Lote 4, adjudicable a Francisco Luis Ossa Restrepo, con un área neta de 4.177.22 metros cuadrados.

Lote 5, adjudicable a Alberto de Jesús Ossa Restrepo, con un área neta de 4.809.87 metros cuadrados.

Lote 6, adjudicable a Olga Patricia Ossa Restrepo, con un área neta de 3.533.90 metros cuadrados.

Lote 7, adjudicable a Aleida Mónica Ossa Restrepo, con área neta de 3.364.47 metros cuadrados.

Lote 8, adjudicable a Álvaro Amado Ossa Restrepo, con área neta de 6825.85 metros cuadrados.

Lote 9, adjudicable a Natalia Andrea Ossa Restrepo, con área neta de 125.97 metros cuadrados.

Lote 10, adjudicable a Olga del Socorro Restrepo Pérez, Natalia Andrea Ossa Restrepo, Liliana María Ossa Restrepo, Olga Patricia Ossa Restrepo, Francisco Luis Ossa Restrepo, Alberto de Jesús Ossa Restrepo y Aleida Mónica Ossa Restrepo, con área neta de 14.598.52 metros cuadrados.

Lote 11, adjudicable a Olga del Socorro Restrepo Pérez, con un área neta de 44.371.57 metros cuadrados.

De lo anterior se desprende que, *no* todos los lotes cumplen el requisito de área mínima exigido por la Resolución 41 de 1996 de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria¹ que en este caso es aplicable y que se confirma con respuesta de la Curaduría Primera de Envigado –que trae en cita la Ley 160 de 1994- a solicitud elevada por el perito y que en audiencia se ordenó considerar como prueba de oficio. Dice allí en uno de sus apartes:

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF-, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En 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. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de

Página 1 de 2

la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión. Con fundamento en este documento, los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

El predio al que se hace referencia en se encuentra ubicado en Polígono PAR-05, vivienda campestre, con una Densidad de 3.8 V / H, por tanto, para el caso que nos ocupa, se cumple con las áreas mínimas para partición. Siendo necesario aclarar que como se expresa en el texto subrayado, la excepción a la norma es la vía judicial.

Debe anotarse que, las excepciones tanto judiciales como extrajudiciales están reguladas en la misma ley², no siendo una de ellas el proceso divisorio; adicionalmente,

¹ Dentro de los objetivos de la Ley 160 de 1994 está el de regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras, las cuales se adjudicarán hasta la extensión de una unidad agrícola familiar, conforme al concepto definido y previsto en el Capítulo IX de la citada ley, según las características y condiciones que se hubieren establecido en las zonas relativamente homogéneas de cada región o municipio del país; y corresponde a la Junta Directiva señalar las extensiones superficiarias en términos de unidades agrícolas familiares, en los procedimientos administrativos de adjudicación de tierras baldías y para otros efectos legales previstos en la Ley 160 de 1994.

² Las excepciones son: “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;

se destaca que para dicha solicitud el perito olvido tomar como referente la demanda y se centró en un contrato de transacción que en el curso del proceso presentaron las partes y no fue aceptado; y olvido además que el objeto del proceso no era resolver sobre una transacción que pudieron haber presentado las partes nuevamente con el cumplimiento de requisitos, sino resolver sobre la pretensión de división contenida en la demanda radicada el 1º de junio de 2021. De ahí que, dicha respuesta no presta utilidad al dictamen cuya contradicción se ordenó y fue anexo a la demanda, pues se advierte que los datos que se presentaron a la curaduría no fueron los de dicho dictamen.

Datos de dictamen presentado con la demanda:

LOTE	ÁREA NETA/m ²	ÁREA DE ACCESO COMÚN m ²	ÁREA TOTAL
1	3135.36	353.99	3489.35
2	3369.07	122.77	3491.84
3	6178.59	153.66	6332.25
4	4177.22	215.15	4392.37
5	4809.87		4809.87
6	3533.90	182.16	3716.06
7	3364.47	120.76	3485.23
8	6825.85	92.70	6918.55
9	125.97		125.97
10	14598.52		14598.52
11	44371.57	558.49	44930.06
	94490.39	1799.68	96290.07

Datos anexos a derecho de petición:

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.

La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.
2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado.

PROPUESTA DE DIVISION MATERIAL

LOTE	AREA NETA/m ²	AREA DE ACCESO COMUN m ²	AREA TOTAL
1	3135.36	353.99	3489.35
2	3052.59	122.77	3175.36
3	5868.68	155.62	6024.30
4	3833.22	196.72	4029.94
5	5982.22		5982.22
6	3714.72	182.16	3896.88
7	3530.66	143.22	3673.88
8	6359.26	95.31	6454.57
9	104.54		104.54
10	14487.38	41.59	14528.97
11	43903.50	558.49	44461.99
	93972.13	1849.87	95822

Así las cosas, el fraccionamiento arrojaría una división en la que algunos lotes tendrían un área inferior a la mínima exigida para la unidad agrícola familiar, lo que se encuentra proscrito por el art. 44 de la Ley 160 de 1994³.

Por lo demás, de dicha respuesta de la Curaduría Primera de Envigado no emerge alcance de certificación categórica y mucho menos permite soportar el dictamen presentado con la demanda.

d. El perito José Gildardo Agudelo Peña, afirmó que con la división del inmueble no desmejora los derechos de los comuneros (pág. 34, fl 3, cuaderno principal).

Empero, no se expusieron las cuales soportó su conclusión ni se enunciaron los métodos, exámenes o investigaciones efectuadas para arribar a tal solución, tampoco se puntualizaron los fundamentos técnicos, científicos o artísticos para hacer dicha aseveración; más aún, pese a que era un *perito deducendi*, en ningún momento conceptuó o hizo un proceso intelectual o deductivo mediante el cual expusiera por qué o en razón de que, con el fraccionamiento, los derechos de los comuneros no desmerecerían.

³ El establecimiento de áreas mínimas a la propiedad rural no solo está en la Ley 160 de 1994, pues esta disposición legal se encuentra vigente desde la expedición de la Ley 135 de 1961, que en su artículo 87 establecía: “salvo las excepciones que más adelante se indican, los fundos de una extensión igual o menor a tres hectáreas se considerarán, para todos los efectos legales, como una especie que no admite división material (...) // No podrá llevarse a cabo acto alguno de división de un predio que resulte en la constitución de la propiedad cuya superficie sea inferior a la señalada.”

A su vez, la Ley 160 de 1994 recogió el principio de la indivisión material teniendo como medida el concepto de Unidad Agrícola familiar – UAF, entendida como tal, “la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión, conforme a las condiciones agro ecológicas 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.” Por esta razón el INCORA determinó las Unidades Agrícolas familiares para cada municipio del país. De otro lado, se destaca que el artículo 45 de la Ley 160 de 1994 fue declarado exequible en sentencia C-006 de 2002.

d. En consecuencia, no se logró acreditar que el inmueble 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur podía fraccionarse materialmente, más aun, el dictamen allegado tiene un error grave en lo que atañe al área total del inmueble y desconoció las exigencias del art. 2338 del C. Civil para proceder a este tipo de división.

3. Conclusión: Por lo anterior, dada la procedencia de la terminación de la comunidad por división del haber común, pero ante la imposibilidad de realizar la división material, se dispondrá la división por venta.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE

Primero: declarar ineficaz el allanamiento a las pretensiones por parte de Álvaro Amado Ossa Restrepo, Aleida Mónica Ossa Restrepo y Olga Patricia Ossa Restrepo.

Segundo: despachar de manera desfavorable la pretensión de división material del inmueble de matrícula 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Tercero: decretar la venta del inmueble 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Cuarto: decretar el secuestro del inmueble 001-440156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Comisionar al alcalde de Envigado, lugar de ubicación de los inmuebles, para llevar a cabo la diligencia de secuestro; el comisionado cuenta con las facultades estipuladas en el artículo 40 del C. G. del Proceso, además de las de subcomisionar, designar y reemplazar al secuestro, sin perjuicio de dar aplicación a lo estipulado en el núm. 3, art. 595 del C.G.P., en caso de encontrarlo pertinente.

NOTIFÍQUESE,



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2021-00146

21072023

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Envigado - Antioquia

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: **74266f3d67f13561041fa5cd2191eee2e29132aacc36435bf5b01de8be148d8e**

Documento generado en 21/07/2023 06:32:17 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>