

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**  
**Proceso Divisorio**

RAD: 760013103019-2019-00136-00

SANTIAGO DE CALI, VEINTIUNO (21) DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO  
(2021)

**I. ASUNTO**

Resolver el recurso de reposición en subsidio de apelación impetrado por la apoderada judicial de los demandantes GLORIA ARICAPA PINEDA, OLGA ARICAPA PINEDA, FABIO ARICAPA PINEDA, FRNCIA GILMA ARICAPA PINEDA Y JORGE LUIS ARICAPA PINEDA contra el auto fechado a 20 de octubre de 2020 y notificado por estado el 21 de octubre de 2020 que decreto la venta del inmueble denominado El Barco identificado con M.I. No. 370-889801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, No. Catastral 000200090046000. No. Predial Nacional 768920002000000090046000000000.

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

Afirma la apoderada judicial de los demandantes que presenta el recurso de reposición en subsidio de apelación contra el auto que decreto la venta del precitado inmueble por cuanto “*El predio El Barco objeto de solicitud de división NO ES UAF (Unidad Agrícola Familiar), dicho inmueble ha estado en poder de la Familia Aricapa Pineda desde hace más de veinte años y mis poderdantes adquirieron la Nuda propiedad y englobaron mediante escritura pública No. 4957 de Septiembre 26 de 2.006 otorgada en la Notaria 7 del Circulo de Cali, aclarada mediante escritura pública No. 2353 del 28-08-2013 Otorgada en la Notaria Quinta del Circulo de Cali, debidamente registradas en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-889801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Desde que ha estado en poder de la Familia Aricapa Pineda, no tiene vocación agrícola, como se puede apreciar en el Avalúo, cada uno de los seis hermanos ha tomado su porcentaje, lo ha cercado, realizado mejoras de sus propios ingreso, subdividiendo cada parte conforme a los planos y levantamiento topográfico aportados en expediente, por eso se solicitó la división ante despacho, para que mediante Sentencia se decretara la división y se le adjudicaran las seis Matriculas Inmobiliarias a cada predio. El Predio objeto de la*

*solicitud de división NO fue adjudicado por la FNA, reitero que no es una Unidad Agrícola Familiar, y Según la Circular 3 de 2.018 Artículo 45 literal B, por no ser un predio de explotación agrícola es susceptible de la división mediante Sentencia Judicial. ... “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” (Declarada exequible mediante Sent. C 006/02).-*

Continúa en su escrito señalando que *“(...) La división ya está realizada y aportada al despacho con mapa, levantamiento topográfico, incluso avalúo donde se establece el avalúo de cada subdivisión que le pertenece a cada comunero o sea pegar cuadro de 16.66 de cada uno, tanto en el levantamiento topográfico como en el avalúo aportado se puede observar que el predio esta fraccionado en seis partes y que su uso no es agrícola, sino de vivienda y recreación familiar, reitero que la solicitud de división es para obtener matricula inmobiliaria de los seis predios y de forma independiente hacer los pagos de impuesto predial, servicios.-*

Enfatiza en su escrito que *“(...) NUNCA SE HA SOLICITADO VENTA EN PUBLICA SUBASTA, PORQUE NO ES EL INTERES DE NINGUNO DE LOS DEMANDANTES Y EN EVENTO DE NO HABER DIVISION NO ESTAN INTERESADOS EN VENTA A TERCEROS (...)*

Así mismo considera que el Departamento Administrativo Municipal de Yumbo en su respuesta señalo *“(...) Recordemos que Conforme lo establece la respuesta del Dpto. Administrativo de Planeación e Informática en la Segunda página... “Conforme al Artículo 2.2.6. 1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el art. 4º del Decreto 2218 de 2015, la disposición de dividir los predios ubicados en suelo rural, de conformidad con el PBOT, de precisarse que el Decreto 3600 de 2007 estableció lineamientos para parcelaciones rurales, debiendo acogernos a dicha disposición, ya que el Acuerdo Municipal Nro. 028 de 2001 PBOT dispone en su artículo 699 y ss. que se permite divisiones en parcelaciones rurales que van desde 1500 Mts2 a 6500 Mts2, la excepción de expedición de licencia la trae el 1 Parágrafo 4º del Artículo 3 del Decreto 1203 de 2017 que modifíco el Decreto 1077 de 2015.*

*1 PARAGRAFO 3º No se requiere licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme (el subrayado es mío) o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial (el subrayado es mío) o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.”*

Para concluir, hace referencia a los siguientes aspectos:

- i) *Respecto a la diferencia del área conforme al levantamiento topográfico, manifiesto que ante El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, presenté la Solicitud de Rectificación de Linderos y Áreas, porque cuando se hizo el levantamiento topográfico y se midió físicamente la Finca El Barco, se corroboró el área real, dicha Rectificación se encuentra en trámite.*

- ii) *Mis poderdantes conocen y están de acuerdo en que la actividad principal es agropecuaria tradicional y forestal, dejando el 20% del predio para uso Forestal Protector y con uso prohibido para usos urbanos, condicionando su uso para vivienda campestre regulada con los determinantes ambientales de la autoridad competente CVC., como se ha manifestado desde la presentación de la demanda.*
- iii) *Conforme lo establece el Artículo 1374 del C.C. “Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en indivisión; (el subrayado es mío) la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.....”*
- iv) *El art. 2334 del C.C., no establece lo sostenido por el despacho, pues, únicamente consagra que cualquier comunero podrá invocar que la cosa sea dividida, para lo cual se acudió a la justicia, para que a través de una sentencia judicial se ordene la división del predio de mayor extensión De acuerdo a la excepción legal, es viable que se decrete la división material cuando se acude a la justicia ordinaria para que mediante una sentencia judicial lo ordene, conforme obviamente al registro topográfico, el cual fue aportado con la demanda, sin que sea necesario o requisito solicitar por parte de la justicia ordinaria a Planeación Municipal la respectiva autorización de la división, como se pretende fallar por la Aquo*

Reitera entonces con los argumentos arriba señalados, su petición de Reponer o Revocar del auto de fecha octubre 20 de 2.020, notificado por estado el día 21 de octubre de 2.020 Proferido por el Juzgado 19 Civil del Circuito y ordenar la división conforme a las pretensiones de la demanda.

## **II. TRAMITE**

Mediante traslado del 10 de noviembre 2020, se pone en conocimiento de la parte contraria el recurso de reposición en subsidio de apelación impetrado por la apoderada judicial de la parte actora.

Durante el termino de traslado la parte demandada no recorrió traslado al recurso de reposición en subsidio de apelación.

## **III. CONSIDERACIONES**

1. Tal como lo indica el artículo 318 del Código General del Proceso, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez o magistrado con el objeto de que se revoque o se reforme.

Este recurso busca que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella y, si es del caso reconsiderarla, en forma total o parcial; siendo requisito necesario para su viabilidad, que se motive el recurso al ser interpuesto, esto es, que por escrito o verbalmente si es en audiencia o diligencia, se le exponga al Juez las razones por las cuales se considera que su providencia está errada, a fin de que proceda a modificarla o revocarla, por cuanto, que es evidente que si el Juez no tiene esa base, le sería difícil, por no decir imposible, entrar a resolver.

2. La comunidad se ha definido como el derecho patrimonial que pertenece a dos o más personas, en donde concurren varios derechos de propiedad sobre la misma cosa, limitados recíprocamente en su ejercicio. En conclusión, es una suma de derechos separados sobre un único objeto, iguales por su contenido y jerarquía.

El artículo 1374 del Código Civil Colombiano dice :

*“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”*

El artículo 406 del Código General del Proceso prescribe lo pertinente:

*Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.*

*La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de diez (10) años si fuere posible.*

*En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.*

3. Mediante auto fechado a 20 de octubre de 2020 y notificado por estado del 21 de octubre como aparece en el respectivo listado del estado No. 095

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Juzgado 019 Civil del Circuito de Cali  
LISTADO DE ESTADO

Informe de estados correspondiente a: 21/10/2020

ESTADO No. 095

Radicación	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Res. Actuación	Fecha Registro	Fecha Escrutinio
76001310301820190013600	Comunero	GLORIA ARICAPA PINEDA	MARIA OFELIA ARICAPA PINEDA	Auto de Tercer (3º) INTERVENCION VERBA EN PROCESO DIVISIVO	21/10/2020	?

Numero de registros: 1

Para validar e imprimir se ha hecho un copia personal de los anteriores documentos, en la fecha 21/10/2020 y a la hora de las 7:00 a.m. se fija el presente estado por el Ministerio legal de un (1) día y se retira en la misma a las 4:00 p.m.

NATALIA BENAVIDES JURADO  
Secretaria

El despacho decreto la división por venta del Lote EL BARCO ubicado en el Municipio de Yumbo, Corregimiento de Santa Inés, Vereda Brisas con M.I. No. 370-889801 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, No. Catastral 000200090046000. No. Predial Nacional 768920002000000090046000000000, el cual fue objeto de recurso de reposición en subsidio de apelación por la apoderada judicial de los demandantes, donde señala que el predio no es una Unidad Agrícola Familiar, que no tiene vocación agrícola y que cada uno ha tomado su porcentaje y ha realizado mejoras, subdividiendo cada parte conforme a los planos y levantamiento topográfico aportados en expediente, por eso se solicitó la división ante despacho, para que mediante Sentencia se decretara la división y se le adjudicaran las seis Matriculas Inmobiliarias a cada predio, reiterando en su escrito que la solicitud de división es para obtener matrícula inmobiliaria de los seis predios y de forma independiente hacer los pagos de impuesto predial, servicios. Señala además que el interés nunca ha sido la venta sino la división material del predio.

Así entonces, debe esta agencia judicial entrar a determinar si revoca el auto recurrido accediendo a la solicitud de los demandantes, o si por el contrario concede el recurso de apelación, asunto para el que debería bastar la lectura del C.G.P. en su capítulo III . Proceso Divisorio (que podrá ser resuelto o bien por división material de la coa común o su venta para que se distribuya. O divida – su producto) para concluir que ha existido una estricta aplicación de la ley.

Así las cosas, y de acuerdo con el artículo 407 del Código General del Proceso “... *la división será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por fraccionamiento. En los demás casos proceder la venta*”

Atendiendo la normatividad enunciada, debe este estrado judicial indicar que no le asiste razón la parte demandante y que equivoca sus reclamos, razón por la cual no se revocara el auto atacado toda vez que la decisión proferida por esta agencia judicial esta conforme a derecho.

En efecto, pese a que la demandante se esfuerza en señalar que el predio denominado el barco no constituye una Unidad Agrícola Familiar, debe este despacho recordarle y precisar que el predio esta ubicado en zona rural del municipio de Yumbo, en un área de ladera de formación montañosa y con pendientes mayores a 50%, lo que la hace pertenecer a la zona relativamente

homogénea No. 6 de la Cordillera Occidental Centro Sur y que es a través de resolución No. 041 de 1996 que se determina la extensión de las UAFs para cada zona, evidenciándose así que el predio objeto de discusión es una UAF debido a su ubicación. (esto conforme a la reglamentación legal vigente)

**ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 6. CORDILLERA OCCIDENTAL - CENTRO-SUR**

Comprende áreas de ladera sobre la cordillera occidental de los municipios de: Cali, Dagua, Darien, Jamundí, Riófrio, Vijes, Yotoco y Yumbo.

Toda el área municipal de: Restrepo y La Calle.

Y es que no se puede desconocer que el Estado colombiano, a través del artículo 38 de la Ley 160 de 1994, define la UAFs como 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 contribuya a la formación de su patrimonio

En consecuencia, independientemente del uso que le estén dando al predio, se reitera que la normatividad por ser un predio rural y estar ubicado en esa zona relativamente homogénea define la extensión mínima de las áreas.

Por eso, es que a pesar de que la intención de los demandantes va encaminada a que se decrete la división material del predio, no se puede pretender que sin más argumentos que el avalúo comercial presentado con el escrito de la demanda (*subrayado del despacho*) el juez falle a su favor.

Así las cosas, si bien es cierto el Juez tiene unas competencias y facultades no puede desconocer la reglamentación existente en cuanto al ordenamiento territorial y urbanístico vigente, de ahí el imperioso deber legal de oficiar y solicitar los conceptos de las entidades territoriales, que permitan al operador judicial tomar las decisiones en derecho.

En cuanto, a la diferencia de áreas en los linderos, el despacho en el auto del 20 de octubre de 2020 se pronunció al respecto señalando:

*“(...) Conforme a lo dicho, la información del certificado de tradición del inmueble, refleja con precisión el predio de que se trata y lo determina jurídicamente, sin que sea necesario recurrir a documentos adicionales, máxime cuando no han sido protocolizados e inscritos en el respectivo folio. (...)”*

Se debe aclarar que le este vedado a la parte o al operador judicial elegir de manera caprichosa el modo de obtener la división del bien, es así que, si bien puede pedir que la división del mismo sea material, (y así cesar la comunidad ala que no esta obligado), no es menos cierto que esta- la división material. Solo procederá si se cumplen los requisitos de ley, conformen el art. 407 del CGP, incluidos dentro de los requisitos el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente (art. 20 ley 388 de 1997) Como en el caso subjudice estos no se cumplen – y nadie esta obligado a permanecer en comunidad- y a voces del mismo artículo 407 en mención, lo que procede es la venta del bien. De ninguna manera puede siquiera mencionarse que de la aplicación de la ley deviene falta alguna.

Ocurre que la división pretendida por los demandantes, tal y como la esperaban (material) no es legalmente posible.

En consecuencia, de lo anterior, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Cali

## V. RESUELVE

**PRIMERO: NO REVOCAR** el auto de fecha 20 de octubre de 2020 notificado por estado el 21 de octubre de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte actora contra el auto de fecha 20 de octubre de 2020, en el efecto DEVOLUTIVO de conformidad con el inciso 3 del numeral 3 del artículo 323 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE,**

JUZGADO 19 CIVIL DEL  
CIRCUITO DE CALI

**SECRETARIA**

En Estado No. 008 de hoy se  
notifica a las partes el auto anterior.  
Fecha: ENERO 22 DE 2021

  
NATHALIA BENAVIDES  
JURADO

Proceso Divisorio  
Demandante: Gloria Aricapa Pineda y Otros  
Demandados: María Ofelia Aricapa Pineda  
Rad. 76001-3103-019-2019-00136-00

---

AML

**Firmado Por:**

**GLORIA MARIA JIMENEZ LONDOÑO**  
**JUEZ**  
**JUEZ - JUZGADO 019 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE DEL CAUCA**

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: **e8ec482cf9fb55fd74e2078271f8ba84125d4e6a47c14f5c042fdc12c580280d**  
Documento generado en 21/01/2021 10:40:27 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**