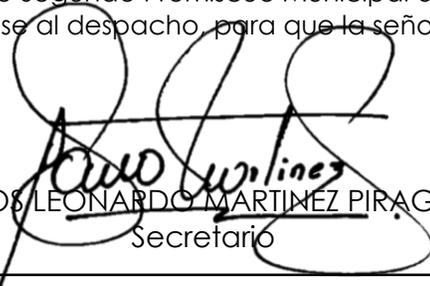




República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N° 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, primero (01) de octubre de dos mil veinte (2020). El suscrito secretario del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, se permite realizar el correspondiente pase al despacho, para que la señora Jueza se sirva proveer en la materia.


MARCOS LEONARDO MARTÍNEZ PIRAGAUTA
Secretario

Villa de Leyva, primero (01) de octubre de dos mil veinte (2020)

PROCESO.	DIVISORIO.
DEMANDANTE.	PURIFICACION GARCIA DE LA ROSA EXPOSITO.
DEMANDADO.	JENNIE FRIEDMAN.
RADICACIÓN.	154074089002-2019-00116-00

a. Asunto

Al despacho las presentes diligencias, encontrando por resolver el recurso de reposición presentado por la apoderada de la parte activa de la presente causa, quien manifiesta una violación a sus derechos constitucionalmente reconocidos en el artículo 29, al debido proceso y en el artículo 228, sobre la Administración de Justicia como función pública. Lo anterior frente al hecho declarado por la misma togada, que indica la omisión a lo consagrado en el artículo 412 del C.G.P., que cita:

“...El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras...”

Por este motivo, predica la recurrente que se debe reponer la decisión de fecha 10 de marzo de la presente anualidad, ya que a su juicio, existe una omisión de etapas sustanciales del procedimiento establecido, con lo cual se afecta el derecho de defensa y contradicción de una de las partes procesales.

b. De la respuesta de la demandada.

La apoderada de la parte demandada, se opone a la prosperidad de la presente recurrencia, manifestando la improcedencia de la recurrencia, en



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

atención a la fecha, y la inexistencia de la vulneración de los derechos invocados.

c. De la consideración del despacho.

Este despacho entra a estudiar lo pertinente frente a la recurrencia presentada, y además de esto a interpretar en atención a lo manifestado por la activa la divisibilidad o no del inmueble, indicando de entrada, que la recurrencia se despachara negativamente por los siguientes motivos a saberse:

- ✓ Del recurso sobre las mejoras alegadas.

Indica la togada recurrente, que el trámite del artículo 412, ya citado, no se ha cumplido por lo que este despacho no realiza el trámite de las mejoras, que tenga la cosa común, y ya que las mismas deberá ser reclamadas en la demanda o en la contestación, especificando debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor, y a eso se remite el despacho en el presente caso para resolver de la recurrencia presentada.

Para este evento, se revisó nuevamente la demanda presentada, (fol. 151 a 159), en la cual en el pliego de pretensiones la parte demandante no alega, ni solicita el reconocimiento de mejoras, y entiéndase que en la legitimación que le asiste, es decir con la presentación de la demanda, por lo que al no realizar la solicitud de reconocimiento dentro de las pretensiones entiende este despacho que nos son de su interés o no serán discutidas en Litis.

No puede entonces la nueva apoderada alegar un vacío o yerro en las pretensiones de la demanda, pues esta jueza no está en la obligación de intuir lo que desea el togado pues su pretensión debe contar con proponibilidad objetiva, solo eso es necesario para su admisión, pues su estudio de fondo se da en la sentencia y no previamente, hecho este que al cumplir los requisitos formales de admisión, la demanda manifiesta los pasos procedimentales siguientes.

Cuenta con más asidero jurídico lo expresado al encontrar que la pericia que acompaña la demanda, (fol. 132), se observa claramente que el evaluador de la activa manifiesta cuando trata del tipo de división procedente el no reclamo de mejoras de cuyo texto cito "...el suscrito perito manifiesta que la demandante no está reclamando mejoras de acuerdo al contenido de la demanda...".

En vista claro, que la activa no manifestó en la demanda, ni solicito en su pericia las mejoras realizadas, este despacho no encuentra mérito para



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

encontrar recurrible la providencia atacada, evento este que hará que la misma conserve su firmeza inicial, y se le recordara a la togada impetrante, que esta recibe el proceso en el estado y estadio en que se encuentre procesalmente, además que se le requerirá para que presente el original del poder otorgado por la señora PURIFICACION GARCIA DE LA ROSA EXPOSITO, pues el que obra dentro de la causa, es ilegible en su presentación ante el consulado, y que el mismo debió ser remito por correo a este despacho desde hace ya mucho tiempo.

✓ Del caso de la división material o la venta.

Como Surtido el trámite procesal, y estudiados los eventos correspondientes, de la Litis y la Litis contestatio, y negada la recurrencia solicitada, este despacho, procede a determinar la divisibilidad del bien inmueble objeto de controversia, esto en atención de lo arrojado por los extremos como material probatorio, y lo que la ley disponga en la materia.

El artículo 406 del C.G.P., indica con claridad que “...*Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto...*”, como quiera que es deber del despacho el estudio de los elementos legales, que permitan dilucidar si es viable la división material o por el contrario la venta en pública subasta, debe determinarse lo que para tal fin la legislación sustantiva y procesal impongan.

Este despacho, encontró que la demanda, cumplía con los requisitos procedimentales para ser admitida, en especial los consagrados en el párrafo 2 del artículo 406 del C.G.P., además de que los pasivos en la causa, fueron debidamente notificados, y se encuentran representados, garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa, cuando por intermedio de apoderado se oponen a la prosperidad de la demanda y por parte de la curaduría no se encuentran objeciones al trámite.

Como quiera que el C.G.P., en su articulado 407, indica que salvo lo dispuesto en leyes especiales, podrá proceder la división material del bien, lo que para este caso, implica el estudio de la extensión divisible para el municipio de Villa de Leyva, para proceder, en atención a la parte pasiva inicialmente, a fin de encontrar probadas o no las pretensiones de la activa.

En atención a lo dispuesto en el párrafo anterior, se debe indicar que el artículo 44 de la ley 160 de 1994, el cual prohíbe las subdivisiones en predios que hagan parte del suelo rural, y en las cuales las áreas resultantes estén por debajo de las unidades agrícolas familiares (UAF). En concordancia con lo ya expuesto el artículo 4 del decreto 2218 de 2015, que modificó el artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015 estableció:



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

“...ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

1. *Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.*

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 la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y 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...”¹.

De esta forma, la resolución 041 de 1996, determino que la UAF, para el municipio de Villa de Leyva, para zonas relativamente homogéneas, en su caso tercero, deja claro que para los municipios de “...Saboyá Caldas, Chiquinquirá, Sutamarchán, Tinjacá, Ráquira, Santa Sofía, Santa Ana, Sáchica, San Miguel de Sema, Gachantivá y Villa de Leyva... Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 7 a 9 hectáreas...”².

De tal manera que en puntual acorde con la normatividad citada, para poder hablar de división, en los municipios indicados, la misma debe estar dentro de las 7 a 9 hectáreas, a fin de que aquellas fuera de estas dimensiones, les será imposible su división, y deberá el despacho proceder de conformidad.

¹ Decreto número 1077 DE 26 de mayo de 2015

² Resolución No. 041 de septiembre 24 de 1996. Determinación de extensiones para las UAFs. Junta Directiva Del Instituto Colombiano De La Reforma Agraria.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Sin embargo, en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, se regulan varias excepciones, las cuales permitirían la subdivisión por debajo de las áreas indicadas con anterioridad, es decir que se exceptúan de lo dispuesto, y previsto en la ley, y son los siguientes casos "...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..."³.

Como quiera, que para caso en cuestión, es menester el estudio del literal b) se debe considerar, si existe una destinación efectiva del terreno en cuestión, frente al que el contrato señala, que genera la posesión o titularidad señale, y para el caso del literal c), que indica, que será viable para aquellas propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso, a pesar de su reducida extensión, se puedan considerar como "Unidades Agrícolas Familiares", lo cual avizoró el dictamen presentado por el perito demandante, no se entenderá en la excepción citada.

Encuentra este despacho, por consiguiente, anudado al evento de que los predios no se encuentra dentro de las excepciones que se plantean a la norma citada, las mismas poseen otro reparo para la búsqueda de la división material, puesto que con sustento en el acuerdo N° 021 de agosto de 2004⁴, emanado del Concejo Municipal de Villa de Leyva, y que de su lectura minuciosa desprende en su artículo 154, que las áreas de producción, RUB, de densidad, vivienda y predio mínimo, que se permiten en el municipio, y que indican que el A.M.P. (área mínima predial), para este caso en Villa de Leyva es de 1,5 fanegadas, lo que equivale a (9600 m²), crea el hecho de cuestionar el área del predio, la cual consultado el sumario, a folios 133-134 del dictamen pericial, se desprenden un área de 3.500 m², es decir 0.35 hectáreas, lo que dispondría en el litigio de 1.250 m², es decir 0.125 hectárea para cada parte.

Para el este caso el inmueble es incapaz de cubrir la proporción requerida por ley, siendo entonces claro el evento de que la división material es imposible, y con lo demostrado, se hace lógico que tendrá acogida la solicitud de venta de cosa común.

³ Ley 160 de Agosto 3 de 1994.

⁴ [http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20villa%20de%20leyva%20-%20acuerdo%20pbot%202004\(170%20pag%20-%201.425mb\).pdf](http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/Documentos%20PDF/pot%20-%20villa%20de%20leyva%20-%20acuerdo%20pbot%202004(170%20pag%20-%201.425mb).pdf)



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Con todo esto, será menester el decretar la venta del inmueble ubicado en la vereda "SABANA" del municipio de Villa de Leyva, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 070-119231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Tunja, y matrícula catastral No. 1540700000040822000, por lo ya indicado.

d. De la resolución.

Como quiera que no se repondrá la providencia impugnada y que este despacho a determinado la indivisibilidad del inmueble, se debe disponer entonces, el designara fecha y hora para la resolución de las excepciones de fondo presentadas por la parte pasiva de este proceso, y disponiendo en dicha audiencia para que las partes de común acuerdo o de manera independiente presente avalúo o actualización de los ya existentes en cuanto al valor del inmueble, discriminado el valor del terreno y el valor de la mejora, para que sea objeto de estudio y aprobación en esa cita, a fin de ordenar la venta en pública subasta, de conformidad con el artículo 411 del C.G.P., aun así no se dispondrá de este esta fecha puesto que se adolece aun de la secuestro del bien en Litis.

Ya que se ordenó inscripción en de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria, se requerirá entonces a la parte activa de manera inmediata para que presente la correspondiente inscripción efectiva de la demanda y acto seguido se ordenara fijar fecha y hora, para el secuestro de este inmueble, para tal fin deberá nombrarse secuestre de la lista de auxiliares de la justicia, cumplida la orden impartida, se convocara a audiencia para la resolución de excepciones previas, y la aprobación de avalúos para al pública subasta.

En firme la presente y dentro de los tres (3) días siguientes a su ejecutoria, según lo dispone el artículo 414 del C.G.P., las partes están en libertad de hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas, que para el caso, se trata de los 1.250 m², es decir 0.125 hectáreas, correspondiente a su contraparte, las partes podrán acordar el valor de la misma con las pericias presentadas, o con una nueva de la que deberán aportar copia al despacho, con la indicación de la oferta aceptada, si es el caso; y se advierte a las parte la sanción contenida en el mismo articulado en caso del incumplimiento de la propuesta elevada.

En mérito de lo anterior, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva,

RESUELVE

PRIMERO.- NEGAR la reposición del auto de fecha 10 de marzo del 2020, por las razones expuesta en la parte motiva de este proveído.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N° 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

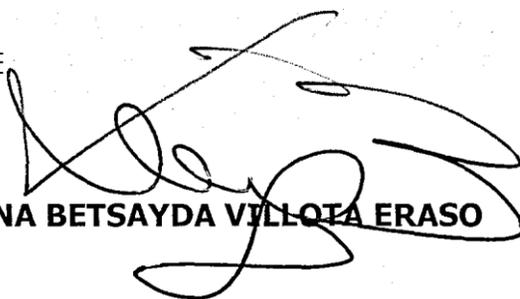
SEGUNDO.- REQUERIR a la abogada de la parte activa para que presente el original del poder otorgado por la señora PURIFICACION GARCIA DE LA ROSA EXPOSITO, pues el que obra dentro de la causa, es ilegible en su presentación ante el consulado.

TERCERA.- DECRETAR la venta de cosa común, esta es, del inmueble ubicado en la vereda "SABANA" del municipio de Villa de Leyva, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 070-119231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Tunja, y matrícula catastral No. 1540700000040822000, por lo indicado en la parte motiva de la presente providencia.

CUARTA.- REQUERIR al apoderado de la parte activa de manera inmediata presente la correspondiente inscripción efectiva de la demanda.

QUINTO.- CUMPLIDAS LAS ORDENES IMPARTIDAS, pásese a despacho para proveer.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO

Jueza

