



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, dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021). 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 MARTINEZ PIRÁGOTA
Secretario

Villa de Leyva, dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO.	DIVISORIO
DEMANDANTE.	JUSTO ALFONSO CESPEDES.
DEMANDADO.	JULIO MORENO NAVAJAS.
RADICACIÓN.	154074089002-2021-00080-00

Al despacho las presentes diligencias, y considerando que con la contestación de la demanda, se cierra la etapa de *Litis contestatio*, y observando que el demandado, no hace alegación de pacto de indivisibilidad, bajo lo reglado por el artículo 409 del C.G.P., por intermedio de auto se decretara la división o la venta según corresponda.

Ahora bien, 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:

“...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



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

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...”.

De esta forma, la resolución 041 de 1996, determino que la UAF, para el municipio de Villa de Leyva, para zonas relativamente homogéneas, en caso tercero, se 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...”.

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, serán imposibles de división, y deberá el despacho en rechazar la transacción.

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, en lo previsto en la ley, los siguientes casos “...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...”.

Como quiera, que para el estudio del literal b) se debe considerar, que ha de existir una destinación efectiva del terreno en cuestión, frente al que el contrato señala, y para el caso del literal c), que indica, que se efectuara la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado; encuentra este despacho, que las mismas no son señaladas taxativamente en la demanda o en el documento de transacción, pero que las mismas calidades solicitas, se entienden de la lectura detenida de las pretensiones demandadas y de la contestación de las mismas.

Dado que se puede considerar, que las pretensiones se encuentran dentro de las causales de excepción mencionadas, este despacho debe realizar un estudio de las normas subsidiarias, que para tal fin están llamadas a ponderarse, para determinar la legalidad de la división.

Con sustento en lo antes expuesto, debe procederse en atención al acuerdo N° 021 de agosto de 2004, emanado del concejo municipal de Villa de Leyva, y que de su lectura minuciosa desprende en su artículo 154, las áreas de producción, RUB, de densidad, vivienda y predio mínimo, que se permiten en el municipio, indicando 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).

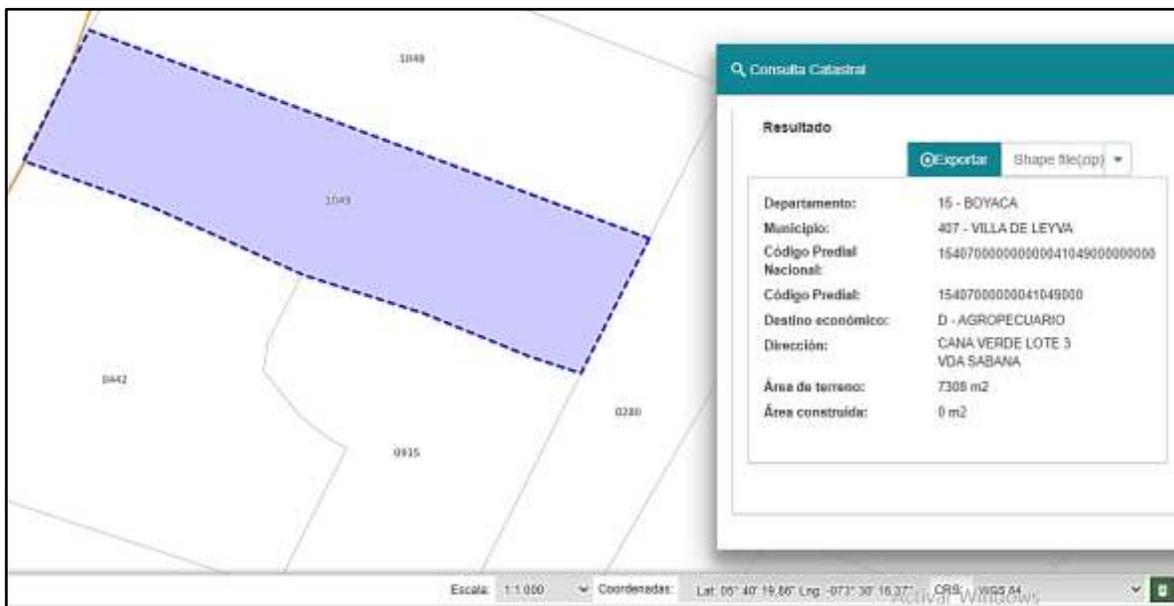
Por lo anterior este despacho procedió a la investigación del inmueble en el geo portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como se puede apreciar a



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

continuación, encontrando que el predio cuenta con un área de siete mil trescientos ocho metros cuadrados (7308m²), que dista mucho de lo indicado en el numeral 3.1.11., que indica que el área del lote, de acuerdo al levantamiento topográfico, es de un área total de terreno urbano de 11260.65 mts², predio rural parte baja con área de 7996.18 m².

Anudado a lo ya indicado, la pericia indica que el predio cuenta con dos usos de suelos, agropecuario y urbanístico, lo cual no se prueba. El citado informe indica la presencia de una zona urbana en la vereda Sabana, que puede en realidad tratarse de una suburbana, con áreas mínimas y específicas para subdivisión que no son acreditadas.



Siendo así, no es posible determinar el área mínima predial para división, evento este, del que se desprende que no es posible la división material del inmueble, y deberá optarse, por la venta en pública subasta.

Pese a este evento pueden las partes, que han probado estar en acuerdo, realizar una solicitud a la oficina de Planeación de Villa de Leyva, para que esta aclare el área mínima predial de subdivisión, la estructura del inmueble y su posibilidad o no de división según el POT del municipio.

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva,

RESUELVE

PRIMERO.- DECRETAR la venta del bien inmueble rural ubicado en la vereda "ROBLE" del municipio de Villa de Leyva, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 070-190124 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Tunja, y matrícula catastral No. 00-00-0004-1049-000, conforme a lo expuesto en la parte motiva.



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

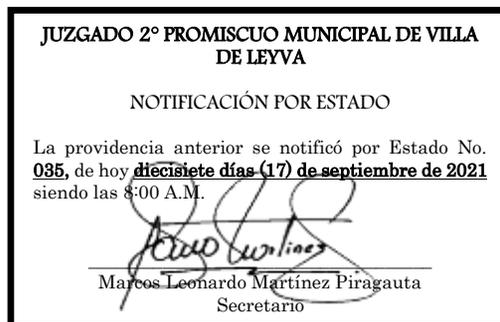
SEGUNDO.- Pese a este evento pueden las partes, que han probado estar en acuerdo, realizar una solicitud a la oficina de Planeación de Villa de Leyva, para que esta aclare el área mínima predial de subdivisión, la estructura del inmueble y su posibilidad o no de división según el POT del municipio.

TERCERO.- En firme la presente, pásese al despacho para proceder conforme a ley.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO
Jueza



Firmado Por:

Diana Betsayda Villota Eraso

Juez

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Juzgado Municipal

Boyaca - Villa De Leyva

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



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

Código de verificación:

98331a6b39dd16b6b4cbfcf3e60102962ad3405bca2e98142eb84beb48ee0969

Documento generado en 16/09/2021 07:00:49 PM

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