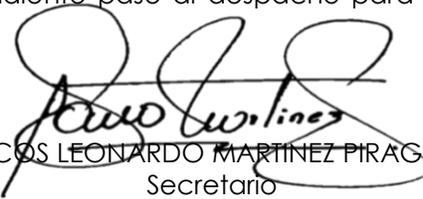




República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, veintitrés (23) 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 MARTÍNEZ PIRAGAUTA
Secretario

Villa de Leyva, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO. DIVISORIO
DEMANDANTE. OLGA LUCIA CASTELLANOS ROJAS Y OTROS.
DEMANDADO. PEDRO ALEJANDRO CASTELLANOS ROJAS.
RADICACIÓN. 154074089002-2021-00114-00

Al despacho las presentes diligencias, 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 este 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 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



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

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 solicitadas, 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.

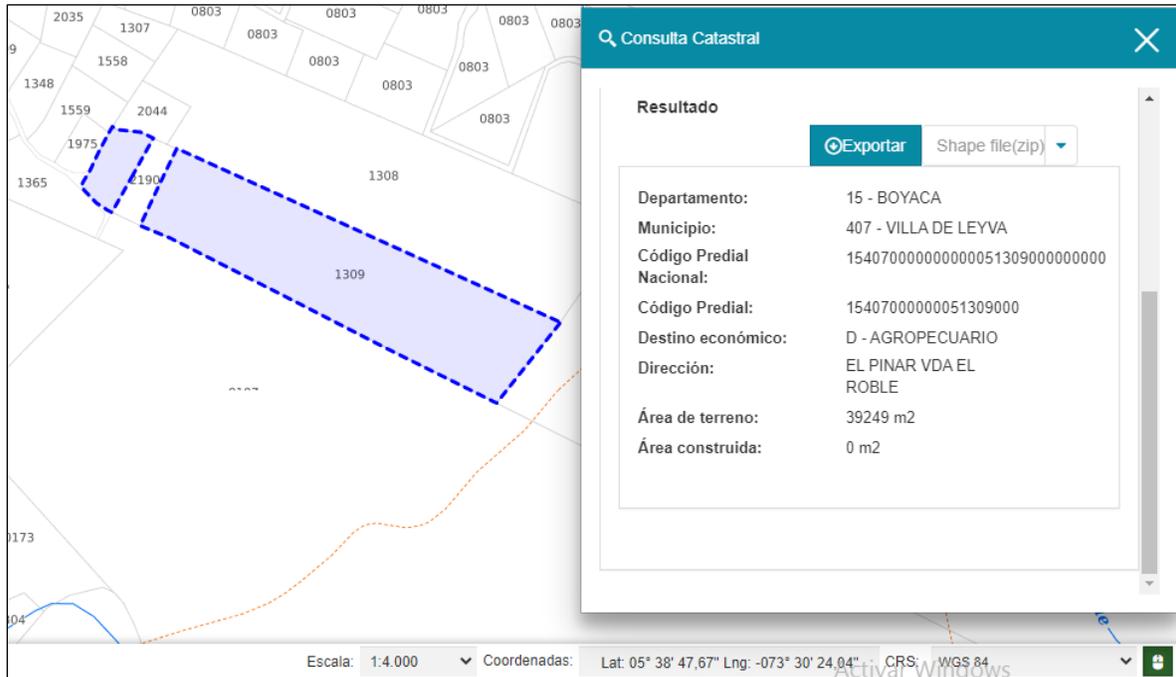
Con sustento en lo antes expuesto, debe procederse en atención al acuerdo N° 021 de agosto de 2004, emanado del concejo municipal de Villa de Leyva, y que de su lectura minuciosa desprende en su artículo 154, las áreas de producción, RUB, de densidad, vivienda y predio mínimo, que se permiten en el municipio, 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 continuación, encontrando que el predio se encuentra ubicado en dos zonas, la primera es en la zona de amortiguación en donde se encuentra la mayor parte del predio, allí el área mínima predial corresponde a 19.200m². La otra porción de



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: i02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

terreno se encuentra ubicada en la zona suburbana C en dónde el área mínima predial corresponde a 3.200m².



Siendo así, las cosas, se puede determinar que en la zona de amortiguación, a la que le correspondería un área mínima predial para división de 19.200m², es en la que se encuentra la mayoría del predio, evento este, del que se desprende que el monto citano no se acerca al de los predios de los demandantes, razón por la cual, no es posible la división material del inmueble, y deberá optarse, por la venta en pública subasta.

Aun así, pese a este evento, pueden las partes, que han probado estar de acuerdo en este asunto, realizar una solicitud a la oficina de planeación de villa de Leyva, para que esta aclare, sobre la estructura del inmueble y su posibilidad o no de división según el POT del municipio.

Ahora bien, frente a la servidumbre solicitada en la causa, la misma será objeto de estudio, en cuanto la presente providencia, adquiere firmeza, para el trámite de venta.

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 070-228007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Tunja, y matrícula catastral No. 00-00-0005-1309-000, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

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



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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

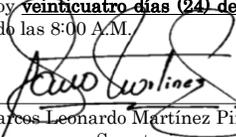


DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO
Jueza

JUZGADO 2° PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA
DE LEYVA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notificó por Estado No. **036**, de hoy **veinticuatro días (24) de septiembre de 2021** siendo las 8:00 A.M.



Marcos Leonardo Martínez Piragauta
Secretario