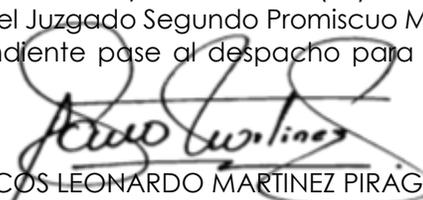




República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, veintiuno (21) de octubre 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 PIRAGAUTA
Secretario

Villa de Leyva, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

PROCESO: DIVISORIO
DEMANDANTE: ADELIA CARDENAS AVILA.
DEMANDADO: GLORIA AURORA CARDENAS AVILA.
RADICACIÓN: 154074089002-2020-00167-00

Al despacho las presentes diligencias, con la finalidad de resolver recurrencia presentada por apoderado de la activa, con memorial presentado por la activa y coadyuvado por la pasiva, encontrando acompañamiento de documento de certificación del mínimo de división de la Secretaria de Planeación de la alcaldía municipal según los lineamientos del PBOT, por lo que se debe proceder a resolver de fondo la presente causa, puesta en recurrencia y estando dentro de los términos para este caso.

DEL CASO EN CONCRETO.

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 una atribución de la autonomía de las partes, el terminar con la comunidad, cuando una de ellas o todas en conjunto, decidan dejar de coexistir en este medio, es deber del despacho el estudio de los elementos legales, que para tal fin la legislación sustantiva y procesal imponen.

En auto de fecha diez (10) de diciembre de 2020, el juzgado encontró que la demanda, cumplía con los requisitos procedimentales para ser admitida, en especial los consagrados en el párrafo 2 y 3 del artículo 406 del C.G.P., además de que los pasivos en la causa, fueron debidamente notificados, garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa, cuando por intermedio de apoderado no se oponen a la prosperidad de la demanda.

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:

“...**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



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

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 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...”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, 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...”³.

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.

³ Ley 160 de agosto 3 de 1994.



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

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, y la documentación presentada por la Secretaria de Planeación, debe procederse en atención al 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, 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).

Como quiera que la demandante acompañó un dictamen pericial que determinó el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente y la partición, se puede determinar que para este caso, la división materia es posible, esto según el trabajo pericial realizado con destino al divisorio del predio “La Esperanza”, por parte de auxiliar de la justicia y contentivos de los linderos generales con sus longitudes por cada uno de sus costados y colindantes que se encuentran plasmados en el plano topográfico realizado al predio materia del divisorio.

Los linderos del predio LA ESPERANZA, ubicado en la vereda El Roble, jurisdicción del municipio de Villa de Leyva, Departamento de Boyacá, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, inmueble singularizado con cédula catastral número 00-00-0005-0017-000, matrícula inmobiliaria número 070-121334, el cual tiene una extensión Según el correspondiente levantamiento topográfico, el predio posee un área total aproximada de 31.413.40 m². Según base de datos del IGAC, el predio posee un área de 32.518.00 m² y se determina por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Con herederos de Valerio Guerrero, del detalle cinco (5) al detalle cuatro (4) en ciento doce metros (112 mts); ESTE: Con Olivo Cárdenas, del detalle cuatro (4) al doce (12) en cuatrocientos cincuenta y seis punto cincuenta metros (456.50 mts); SUR: Con Aurora Cárdenas, del detalle doce (12) al detalle once (11), en cincuenta metros (50 mts); Con Ángel María Gil, del detalle once (11) al detalle ocho (8) en ciento noventa y cuatro punto treinta metros (194.30 mts); OESTE: Con Rosa Espitia de Cárdenas, del detalle siete (7) al detalle seis (6), en cuarenta y ocho metros (48 mts) con Sucesión de Santiago Cárdenas, del detalle seis (6) al detalle cinco (5) punto de partida, en cuarenta y uno punto cincuenta metros (41.50 mts) y encierra.

⁴

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

Todo lo anterior, según plano presentado en la pericia y dictamen técnico científico de la división para cada uno de los sujetos procesales, y con la documentación presentada, por parte de la alcaldía municipal es decir en extensión como quiera que los extremos recibirán un predio dentro del límite permitido; encuentra el despacho que esta área comparte asignación con la presentada en el escrito de la alcaldía municipal, obligada por el PBOT de Villa de Leyva.

Con todo lo expuesto, este despacho Judicial no encuentra razón por la cual, no aprobar el acuerdo de transacción y decretar la división material del predio LA ESPERANZA, de la vereda El Roble de Villa de Leyva, identificado con matrícula inmobiliaria 070-121334, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, entre los extremos procesales y según plano aportado en la demanda.

Sobre los gastos generados por la división material del bien inmueble, artículo 413 del C.G.P., los mismos serán sufragados aporata, para presente no existirá condena en costas y se ordenará el levantamiento de pendientes y la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria y cedula catastral, para cada uno de bienes inmuebles nacidos de la presente partición.

En firme lo anterior y si las partes no manifiestan acuerdo al respecto de la identidad de los bienes asignados, procédase de conformidad al numeral 3 del artículo 410 del C.G.P., para la entrega de los inmuebles divididos.

Por lo que ya se ha indicado, se atenderá la recurrencia presentada, en el entendido de que, la documentación presentada, en conjunción con la pericia, que determina la individualización del inmueble, permite al despacho, determinar la posibilidad real de división material, por lo que, en conclusión, se repondrá la providencia de fecha 16 de septiembre de 2021, y se dispondrá en contrario, la división material del bien en Litis.

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

RESUELVE

PRIMERO.- REPONER la decisión proferida el 16 de septiembre de 2021, en la que se ordenó la venta de la cosa común y por el contrario se dispondrá, la división material del bien en Litis.

SEGUNDO.- **DECRETAR** la división material del predio LA ESPERANZA, ubicado en la vereda El Roble, jurisdicción del municipio de Villa de Leyva, Departamento de Boyacá, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, inmueble singularizado con cédula catastral número 00-00-0005-0017-000, matrícula inmobiliaria número 070-121334, el cual tiene una extensión Según el correspondiente levantamiento topográfico, el predio posee un área total aproximada de 31.413.40 m2. Según base de datos del IGAC, el predio posee un área de 32.518.00 m2 y se determina por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: Con herederos de Valerio Guerrero, del detalle cinco (5) al detalle cuatro (4) en ciento doce metros (112 mts); ESTE: Con Olivo Cárdenas,



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

del detalle cuatro (4) al doce (12) en cuatrocientos cincuenta y seis punto cincuenta metros (456.50 mts); SUR: Con Aurora Cárdenas, del detalle doce (12) al detalle once (11), en cincuenta metros (50 mts); Con Ángel María Gil, del detalle once (11) al detalle ocho (8) en ciento noventa y cuatro punto treinta metros (194.30 mts); OESTE: Con Rosa Espitia de Cárdenas, del detalle siete (7) al detalle seis (6), en cuarenta y ocho metros (48 mts) con Sucesión de Santiago Cárdenas, del detalle seis (6) al detalle cinco (5) punto de partida, en cuarenta y uno punto cincuenta metros (41.50 mts) y encierra.

TERCERO.- En firme la presente, pásese al despacho para proceder a la dictar sentencia de división en la materia, que habrá de determinar como habrá de partirse la cosa para lo cual obrará de acuerdo con lo se haya en el dictamen pericial presentado, en los términos del artículo 410 numeral 1.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO
Jueza

JUZGADO 2º PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notificó por Estado No. **040**, de hoy **veintidós días (22) de octubre de 2021** siendo las 8:00 A.M.

Marcos Leonardo Martínez Piragauta
Secretario

Firmado Por:

Diana Betsayda Villota Eraso
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Villa De Leyva - Boyaca

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:

1750e89faa8942f78364758238b70e2984355914553eb5865f72c56976ee4e5e

Documento generado en 21/10/2021 07:18:11 PM



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

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