

**RAMA JUDICIAL
DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE VENTAQUEMADA-BOYACÁ**

j01prmpalventaquemada@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ventaquemada, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Radicación: 2018-141
Clase de Proceso: Divisorio
Demandante: ANA ELISA FARFAN BAUTISTA
Demandado: GEORGINA, JORGE, MARIA DEL CARMEN (MARUJA) VELA RUIZ Y CECILIA VELA DE CASTRO
Decisión: Decreta división material de predio.

ASUNTO POR RESOLVER.

Agotado el trámite previsto el canon 409 del Código General del proceso, procede el Juzgado a determinar la procedencia de ordenar la división material del predio rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-164105, ubicado en la vereda Montoya del municipio de Ventaquemada.

ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL.

La señora **ANA ELISA FARFAN BAUTISTA** actuando mediante apoderada judicial, presento demanda, para que previos los tramites del proceso Divisorio, se decretará la división material del predio denominado “las cuchillas”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-164105, que a su vez se encuentra identificado y relacionado con dos códigos catastrales, el 0002-0001-0294-000 y el 0002-0001-0295-000, ubicándose en la vereda Montoya, zona rural del municipio de Ventaquemada.

Este Juzgado, mediante providencia del diecinueve (19) de octubre de 2019, admitió la demanda, impartiendo el trámite previsto en el Artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso y ordenando correr traslado a los demandados GEORGINA VELA RUIZ, JORGE VELA RUIZ, CECILIA VELA DE CASTRO Y MARIA DEL CARMEN (MARUJA) VELA RUIZ.

Una vez surtida la notificación personal de los demandados, así, las señoras Cecilia vela de castro, Georgina Vela Ruiz, María del Carmen Vela Ruiz comparecieron al Juzgado y se notificaron personalmente de la Admisión de la demanda y el señor Jorge Vela Ruiz, presento escrito manifestando conocer el proceso, por lo tanto, el Juzgado mediante Auto de fecha 15 de diciembre de 2019 lo consideró notificado por conducta concluyente, surtiendo los mismos efectos de la notificación personal, en ese sentido se les corrió traslado de la demanda y sus anexos por el término de 10 días, sin obtenerse oposición alguna en contra de los hechos y pretensiones de la demanda y dictamen pericial presentados; por lo tanto se entiende por no contestada la demanda.

Así las cosas, el Juzgado decide previas las siguientes,

CONSIDERACIONES.

PROBATORIAS.-

DOCUMENTALES: los cuales gozan de pleno valor probatorio, de conformidad con el Art. 246 y 257 del Código General del Proceso y se encuentra necesarias, pertinentes y conducentes para el objeto del presente proceso.

-Certificado de libertad y tradición No. 070-164105 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, donde consta la cadena de tradición a través de la cual los señores GEORGINA VELA RUIZ, JORGE VELA RUIZ, CECILIA VELA DE CASTRO Y MARIA DEL CARMEN (MARUJA) VELA RUIZ y ANA ELISA FARFAN BAUTISTA adquirieron la propiedad del predio denominado “Las Cuchillas”.

-Copia de las Escritura Pública No. 27 de fecha 18 de febrero de 1957 de la Notaría Única de Ventaquemada, en donde consta la enajenación del predio “las cuchillas” cuya propiedad se transfirió de Lucinda Cadena y Joaquín Moreno a Marcelino Vela y María Andrea Ruiz una mitad, y la otra mitad a Ovidio Ruiz Vargas.

-Copia de la Escritura Pública No. 326 de fecha 19 de noviembre de 1973 de la Notaría Única de Ventaquemada; donde consta la enajenación de una cuota parte del predio “las cuchillas”, cuya propiedad se transfirió de Ovidio Ruiz Vargas a Manuel Antonio Bohórquez Martínez.

-Copia de la Escritura Pública No. 235 de 11 de julio de 2011 de la Notaría Única de Ventaquemada, donde consta que el señor Manuel Antonio Bohórquez Martínez vendió la cuota parte de su propiedad sobre el predio “las cuchillas” a la señora Ana Elisa Farfán Bautista.

-Copia de la Escritura Pública No. 186 del 13 de julio de 2015 de la Notaría Única de Ventaquemada, mediante la cual se realizó la liquidación de la sucesión de los causantes Marcelino Vela y María Andrea Ruiz; dentro los bienes que hicieron parte de la sucesión se encuentra una cuota parte del predio denominado “las cuchillas” identificado con matrícula inmobiliaria No. 070-164105, la cual fue adjudicada a GEORGINA VELA RUIZ, JORGE VELA RUIZ, CECILIA VELA DE CASTRO Y MARIA DEL CARMEN (MARUJA) VELA RUIZ.

-Plano del levantamiento topográfico del predio “las cuchillas”.

-Certificado catastral del predio identificado con código catastral No. 0002-0001-0294-000 expedido por el IGAC, documento en el cual se relaciona dicho código catastral con el folio de matrícula No. 070-164105, se identifica como propietaria a la señora Ana Elisa Farfán Bautista.

-Recibo de impuesto predial del año 2018, del predio denominado “las cuchillas” con código catastral No. 000200010295000, en el cual aparece como propietaria la señora MARIA ANDREA VELA RUIZ.

-plano Georreferencia del predio las cuchillas, donde se verifican la ubicación del predio “cuchillas” en la vereda Montoya del municipio de Ventaquemada, señalándose los números prediales que hacen parte del folio de matrícula inmobiliaria No. 070-164105.

-Certificado del área mínima de subdivisión expedido por secretaría de Planeación Municipal de Ventaquemada; mediante el cual se certifica que, según el Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo No. 002 de 2001 en el artículo 151, el área mínima de segregación no podrá realizarse por debajo de una hectárea.

-Certificado de Uso del Suelo del predio Las Cuchillas, expedido por Secretaría de Planeación Municipal de Ventaquemada; por medio del cual se establece que el predio “las cuchillas” identificado

catastralmente con No. 000200010294000, de propiedad de la señora Ana Elisa Farfán Bautista se encuentra clasificado, entre otras especificaciones, como: Zona de bosques, manejo hídrico y agricultura mínima; con un uso principal de pastoreo semi-intensivo.

PERICIAL:

Dictamen aportado por la parte demandante y suscrito por el ingeniero RICARDO HUMBERTO ACUÑA SANCHEZ, el cual no fue objeto de oposición e igualmente se encuentra conforme a las exigencias del Art. 406 del C.G.P, dicho dictamen contiene el tipo división que se considera procedente y concordante con las pretensiones de la demanda, la partición en 2 lotes, cada cual con especificación de linderos, área y extensión, incluyendo la identidad catastral de los dos lotes; por una parte se presenta el lote, que solicita la demandante se llame "SANTANA", cuya identidad catastral es 000200010294000, que se relaciona y hace parte de un predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-164105. Por otra parte, se presenta la extensión restante del predio denominado "Las Cuchillas" cuya identidad catastral es 000200010295000, que igualmente se relaciona y hace parte del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-164105.

Complementación del Dictamen presentado por el ingeniero RICARDO HUMBERTO ACUÑA SANCHEZ, Mediante el cual se determina el avalúo comercial del bien, en cumplimiento de los parámetros del Artículo 406 del C.G.P.

LEGALES.-

El proceso divisorio tiene como objeto, poner fin al estado de indivisión y liberar de la comunidad a los propietarios de un bien, pues nadie está obligado a permanecer en la indivisión; no obstante, la procedencia de la división se sujeta al cumplimiento de los requisitos contenidos tanto en el código general del proceso, como en las normas y reglamentos especiales al respecto, entre ellas:

De orden Nacional el Decreto 1469 de 2010, el Decreto 2218 de 2015 expedidos por el Ministerio de vivienda, La Ley 160 de 1994 y la Resolución 041 de 1996; de orden municipal, el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Ventaquemada; reglas a partir de las cuales, este Juzgado, desarrolla su decisión.

CASO EN CONCRETO.

La demandante **Ana Elisa Farfan Bautista** y los demandados **GEORGINA VELA RUIZ, JORGE VELA RUIZ, CECILIA VELA DE CASTRO Y MARIA DEL CARMEN (MARUJA) VELA RUIZ**; son quienes, según las pruebas documentales, aparecen como titulares de derechos reales de dominio en común y proindiviso, sobre un predio denominado "Las cuchillas" ubicado en la vereda Montoya, zona rural (EOT) del municipio de Ventaquemada, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-164105, el que a su vez se encuentra identificado catastralmente con los siguientes códigos: el 0002-0001-0294-000 y el 0002-0001-0295-000.

La pretensión de la demandante es la división y partición del predio antes señalado en dos (2) Lotes. Como se indica en levantamiento topográfico y dictamen pericial, el área total del predio objeto de la división es de 32.223 m², del cual resultarían las siguientes áreas: Lote “santana” 14,599m², equivalentes a 1,46 Ha; Lote “las cuchillas” 17624 m², equivalentes a 1,76 Ha.

Al respecto de la división de los predios ubicados en zona rural, como es del caso, El Decreto 1469 de 2010, en su Art. 6° dispone los términos en los que se entiende la licencia de subdivisión y sus modalidades, como primera medida señala que la licencia de subdivisión se refiere “ (...) a la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en el suelo rural, urbano 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 (...) ”.

Acerca de la modalidad de subdivisión rural, dicha norma especifica que “(...) 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 (...)”; todo lo cual se prevé de la misma manera por el Decreto 2218 de 2015.

Conforme con lo anterior, la Ley 160 de 1994, en su Artículo 44 señala que salvo las excepciones del artículo 45 ídem, no es posible fraccionar los predios rurales por debajo de la extensión mínima determinada por el INCORA; así es que todo acto o contrato a partir del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la Unidad Agrícola Familiar, será considerado nulo.

En este caso, para el municipio de Ventaquemada la UAF corresponde al rango de entre 5 a 7 hectáreas, de acuerdo con la Resolución 041 de 1996 expedida por el INCORA (adoptada por la Agencia Nacional de Tierras); no obstante, el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Ventaquemada aprobado mediante Acuerdo No. 002 de 2001, en el artículo 151 especifica que “(...)el área mínima de segregación, subdivisión loteo etc; no podrá realizarse por debajo de una (1) Ha(...)” según certificado expedido por la secretaria de planeación de la municipalidad; se suma a dicha constancia una certificación de uso de suelo, que igualmente hace parte del acervo probatorio de este proceso, en el cual se hace constar que el uso de suelo del predio denominado “las cuchillas” e identificado con número catastral 00020001029400, de propiedad de Ana Elisa Farfán Bautista ubicado en la vereda MONTOYA, del municipio de Ventaquemada, se encuentra clasificado como: Zona de conservación de bosques, manejo hídrico y agricultura mínima. Actividad restringida a pequeñas áreas, conservando las franjas de protección de las quebradas y las zonas de inclusión de bosque nativo. Uso principal: Pastoreo Semi-intensivo. Uso complementario: protección, conservación, revegetalización, rehabilitación o recuperación, agricultura tradicional y/o complementada con tecnología apropiada, agricultura semi-mecanizada, turismo, residencial, campestre individual, residencial campestre agrupacional, agroindustria. Uso restringido: Minería, Industria, recreación. Uso prohibido: Pastoreo extensivo, servicios, residencial urbana individual, residencial urbano de agrupación, comercio, otros.

Es del caso señalar que los Esquemas de Ordenamiento Territoriales de los municipios, se proyectan y establecen en función de la mejor opción de distribución territorial, en provecho de la comunidad y de los derechos fundamentales del campesinado o trabajador agrario y bien lo ha indicado la Corte Constitucional en sentencia C-006 de 2002, y es en razón a ello a que la ley 160 de 1994 en su artículo 45, prevé las excepciones de subdividir los predios a menores extensiones de la unidad agrícola familiar, entre ellos se verá el literal C) del mentado Artículo 45, a partir del cual se exceptúa de la prohibición de dividir los predios en menor extensión a la UAF, aquellos predios que “(...) *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*”

La Ley 160 de 1994 define de la Unidad Agrícola Familiar 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 coadyuve a la formación de su patrimonio.

Como se observa, es bajo estos parámetros que el municipio de Ventaquemada a través de la reglamentación del Esquema de Ordenamiento Territorial, ha dispuesto como área mínima resultante de la división de suelo rural, la medida de una (1) hectárea, la cual está por debajo de la Unidad Agrícola Familiar Preestablecida para el municipio, sin embargo, conviene con el uso de suelo adecuado a la definición de la UAF.

CONCLUSIÓN.

Según el acervo probatorio obrante en el expediente, las partes interesadas resultan ser la totalidad de los titulares de derechos reales del predio objeto de división identificado con folio de matrícula No. 070-164105.

De acuerdo con la cadena de tradición del predio se ha establecido una división ideológica y actualmente distribuye el predio de la siguiente forma, según Dictamen pericial presentado:

El Lote “santana” identificado con código catastral No. 000200010294000, cuota parte de propiedad de la señora Ana Elisa Farfán Bautista cuenta con un área de 1, 46 Ha y el Lote “las cuchillas” identificado con código catastral No. 000200010295000 cuota parte de propiedad de Georgina Vela Ruiz, Jorge Vela Ruiz, Cecilia Vela de Castro, y María del Carmen (maruja) Vela de Ruiz, que cuenta con el área restante de 1, 76 Ha.

Igualmente se informa en el dictamen, la explotación económica del predio es para el cuidado y crianza de ganado bovino, mediante conservación de pastos naturales, el suelo es apto para cultivos (...) como papa, maíz, trigo y cebada, principalmente dedicado a la explotación ganadera.

Lo anterior, permite considerar procedente la división real y material del predio denominado “las cuchillas” teniendo en cuenta que cumple con los parámetros legales de subdivisión de área rural,

contenidos las leyes y previamente enunciadas y los establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Ventaquemada donde se encuentra ubicado el inmueble y de otra parte no se denota desmerecimiento alguno de los condueños a causa del fraccionamiento antes descrito.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA DIVISIÓN MATERIAL del predio denominado “LAS CUCHILLAS” ubicado en la vereda Montoya, zona rural del municipio de Ventaquemada, el cual se identifica con F.M.I No. 070-164105 de la ORIP de Tunja, de propiedad de los señores **ANA ELISA FARFAN BAUTISTA, GEORGINA VELA RUIZ, JORGE VELA RUIZ, CECILIA VELA DE CASTRO Y MARIA DEL CARMEN (MARUJA) VELA RUIZ**, por lo expuesto en la parte motiva; en consecuencia

SEGUNDO: Ordenar la inscripción de la presente providencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 070-164105 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Tunja; matrícula inmobiliaria a partir de la cual,

TERCERO: se **ORDENA** la apertura de nuevo folio de matrícula para el lote que en adelante se denominará “SANTANA” y su registro catastral se conservará con el número 000200010294000 del IGAC, que será de propiedad exclusiva de la señora ANA ELISA FARFAN BAUTISTA, cuyos linderos, extensión, colindantes, área aproximada del predio son los siguientes:

POR EL NORTE: Partiendo de un poste de madera, siguiendo en sentido Nor-oriental, en longitud de 83 metros, por cerca instalada en postes de madera y alambre de púas, quebrada los curies al medio, linda con predio de propiedad del señor PARMENIO GONZALEZ. Sigue en sentido oriental, en longitud de 53.75 metros por cerca instalada en postes de madera y alambre de púas, Quebrada Los curies al medio; linda con predio de propiedad del señor JUAN ELIECER PARRA. **POR EL ORIENTE:** siguiendo en sentido sur-oriental, en longitud de 84,1 metros por cerca instalada de postes de madera y alambre de púas, linda con predio de propiedad de Herederos de Sergio Rubiano. **POR EL SUR:** siguiendo en sentido sur-occidental, en longitud de 115.02 metros, por cerca instalada en postes de madera y alambre de púas; linda con predio de propiedad de Inés Rubiano Briceño. **POR EL OCCIDENTE:** De un poste de madera siguiendo en sentido Nor-occidental, en longitud de 145.5 metros, por cerca instalada en postes de madera y alambre de púas hasta llegar al punto de partida y encierra, linda con propiedad de Herederos de Vela Ruiz. Área aproximada de 14,599 metros cuadrados (m2) (1,46 Ha)

CUARTO: ORDENAR la apertura de nuevo folio de matrícula para el lote cuya denominación sigue siendo “LAS CUCHILLAS” y su registro catastral se conservará con el número 000200010295000 del IGAC, que será de propiedad de GEORGINA VELA RUIZ, JORGE VELA RUIZ, CECILIA VELA DE CASTRO Y MARIA DEL CARMEN (MARUJA) VELA RUIZ. cuyos linderos, extensión, colindantes, área aproximada del predio son los siguientes:

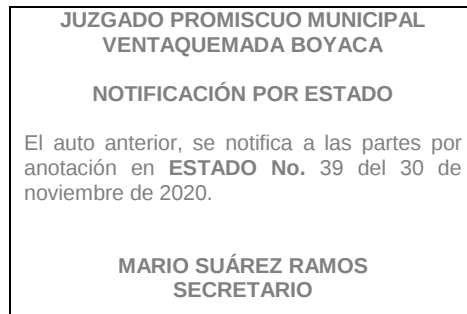
POR EL NORTE. Partiendo de un poste de madera, siguiendo en sentido nor-oriental, en longitud de 120.9 metros, por cerca instalada en postes de madera y alambre de púas, quebrada los curies al

medio linda con predio de propiedad del señor PARMENIO GONZALEZ. **POR EL ORIENTE.** Siguiendo en sentido sur-occidental, por cerca instalada en postes de madera y alambre de púas, en longitud 145,5 metros, linda con predios de propiedad de la señora ANA ELISA FARFAN BAUTISTA. **POR EL SUR.** Siguiendo en sentido sur-occidental en longitud de 125,48 metros, por cerca instalada de postes de madera y alambre de púas, linda con propiedad de la señora ROSALBA MORENO Y FLORENCIO ALDANA. **POR EL OCIDENTE:** siguiendo en sentido nor-occidental, en longitud de 133,15 metros, por cerca instalada en postes de madera y alambre de púas hasta llegar al punto de partida y encierra, linda con predio de propiedad de la señora MARIA HERMINDA BUITRAGO. Área aproximada de 17,624 metros cuadrados (m2) (1.76 Ha).

QUINTO: TENGASE como parte integral del presente proveído, el plano aportado por la parte actora, expidiendo copias ante la precitada oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja y el IGAC de Dicha ciudad.

SEXTO: Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, comunicando la presente decisión.

SEPTIMO: Archívense las presentes diligencias, dejando las constancias de rigor.



Firmado Por:

JULIO ALBERTO TORRES MONTAÑEZ

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL VENTAQUEMADA

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:

3fadf3288ecc281cd97b22b77103097a88e7c4ef4b00b8fb2f384744f927af0d

Documento generado en 27/11/2020 02:19:54 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>