

INFORME SECRETARIAL: Támara cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020)

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer.


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE -
Támara, cinco (5) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	PROCESO MONITORIO ARTÍCULO 419 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO
DEMANDANTE	ELIO AMIN FORERO GUTIERREZ
DEMANDADO	JAIME FORERO GUTIERREZ
RADICADO	854004089001 - 2020 - 064 - 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	RECHAZA DEMANDA

1. ASUNTO A DECIDIR

Se encuentra al Despacho la demanda de la referencia para resolver sobre el rechazo;

2. CONSIDERACIONES

Procede el despacho a adoptar la decisión que en derecho corresponde, previas las siguientes consideraciones.

2.1. MARCO JURÍDICO

Una causal de rechazo de la demanda, es cuando ha sido inadmitida y dentro de los cinco días siguientes a partir de la notificación del auto respectivo, no se corrigieron las fallas observadas por el Juez.

Artículo 90 del Código General del Proceso, inciso 4, que dice textualmente: “... *En estos casos, el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. ...*”

2.2. MARCO FACTICO

Mediante proveído del 22 de octubre de 2020 el despacho decidió inadmitir la demanda de la referencia, pues la misma no cumplía los requisitos formales señalados en el Estatuto Procesal Civil y a que se hizo referencia en la referida providencia. Por lo anterior se le concedió a la parte

actora un término de cinco (5) días para que subsanara los defectos consignados en la decisión inadmisoria.

La decisión fue notificada por anotación en el estado del 23 de octubre de 2020, por lo que la parte actora debía subsanarla hasta el día treinta (30) de octubre de la presente anualidad inclusive.

El término antes referido feneció sin que la parte actora se hubiese pronunciado y por ende sin que los defectos formales que motivaron la inadmisión se hayan subsanado en debida forma.

En el presente caso, debemos recordar el mandato del artículo 117 del Código General del Proceso, que es una norma de orden público y de obligatorio cumplimiento para el Juez y las partes para que se preserve incólume el principio del debido proceso y la legalidad de la acción, hablando de la perentoriedad de los términos y oportunidades procesales, nos enseña: *"...Los términos señalados en este Código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario. ..."*

Por lo anterior y en observancia de lo normado en el artículo 90 del Código General del Proceso, resulta del caso disponer el rechazo de la demanda impetrada.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal De Támara - Casanare

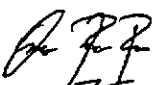
RESUELVE:

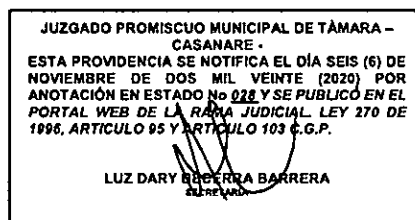
PRIMERO: RECHAZAR la anterior demanda por lo expuesto en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Ordenar la devolución de los anexos de la demanda a la parte actora, sin necesidad de desglose; por secretaria, déjense las constancias que sean del caso.

TERCERO: Archívense las presentes diligencias, previa desanotación de los libros radicadores, índices y cuadros de estadística que se llevan en este Juzgado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS
Juez



INFORME SECRETARIAL: Támara cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020)

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer.


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE -
Támara, cinco (5) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	EJECUTIVO T.H.
DEMANDANTE	BANCO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO	DOLLY ROCÍO PIDACHE
RADICADO	854004089001 - 2020 - 013 - 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	SE REQUIERE A LA PARTE ACTORA ALLEGUE DEBIDAMENTE DILIGENCIADO EL OFICIO QUE COMUNICA EL EMBARGO DEL PREDIO HIPOTECADO AL SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PAZ DE ARIPORO

1. ASUNTO A DECIDIR

Se encuentra al Despacho el proceso de la referencia para resolver si es viable proferir el auto de seguir adelante la ejecución;

2. CONSIDERACIONES

Procede el despacho a adoptar la decisión que en derecho corresponde, previas las siguientes consideraciones.

2.1. MARCO JURÍDICO

Artículo 468 numeral 3, inciso primero del Código General del Proceso, que dicte textualmente lo siguiente:

“... 3. Orden de seguir adelante la ejecución. Si no se proponen excepciones y se **hubiere practicado el embargo de los bienes gravados con hipoteca o prenda**, o el ejecutado hubiere prestado caución para evitarlo o levantarlo, se ordenará seguir adelante la ejecución para que con el producto de ellos se pague al demandante el crédito y las costas. ...” las negrillas y subrayado fuera del texto, son del Juzgado.

2.2. MARCO FACTICO

La parte demandada se encuentra notificada en legal forma del auto de mandamiento de pago, en la forma y términos indicados en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, el término venció en silencio, para ejercer el derecho de defensa, contradicción o para acreditar el pago de la obligación.

El término antes referido feneció sin que la parte demandada se hubiese pronunciado. En conclusión, la Litis se encuentra trabada en legal forma.

Revisado el expediente se observa con claridad y precisión que la entidad actora no ha acreditado en legal forma que el inmueble perseguido en el presente proceso se encuentre embargado ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo - Casanare. En consecuencia, de lo anterior por ahora no es viable proferir auto de seguir adelante la ejecución, hasta que se acredite en legal forma la inscripción del embargo del predio hipotecado a la entidad actora.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal De Támara - Casanare

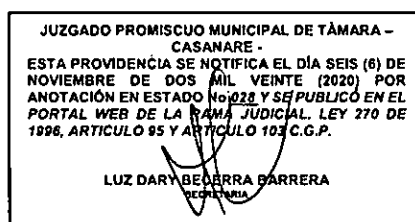
RESUELVE:

PRIMERO: Requerir a la parte actora para que allegue al informativo debidamente diligenciado, el oficio por medio del cual se le comunicó el embargo del predio perseguido por este proceso, al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, con el propósito de dar estricto cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 468 numeral 3 inciso 1 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Una vez la parte actora o demandada demuestre y pruebe el embargo del predio hipotecado, se ordena que el expediente ingrese la Despacho para imprimir el trámite procesal que corresponda al proceso.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAUL RIVERA GARCÉS
Juez



INFORME SECRETARIAL: Támara cinco (5) de noviembre de dos mil veinte (2020)

En la fecha pasan las presentes diligencias al Despacho del señor Juez, para que se sirva proveer.


LUZ DARY BECERRA BARRERA
Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE -
Támara, cinco (5) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	GRASILDA ISABEL BENÍTEZ MECHE
DEMANDADO	JORGE ELIECER CURCHO BLANCO
RADICADO	854004089001 - 2020 - 00054 - 00
INSTANCIA	PRIMERA
DECISIÓN	DECRETA LA VENTA DE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LAS PRETENSIONES

1. ASUNTO A DECIDIR

Se encuentra al Despacho el presente proceso **DIVISORIO**, con el fin de imprimirle el trámite procesal que corresponda, a ello se procede y para el efecto se hacen las siguientes consideraciones:

2. PRETENSIONES:

Según los términos del libelo, se pretende por la parte actora lo siguiente:

Que se decrete la venta de los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliaria números No 475-14093, 475-23594 y 475-23593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, descritos en la demanda de la siguiente forma:

"1. INMUEBLE URBANO, CASA, UBICADA EN LA CARRERA 4 No 4-10, del municipio de Támara Casanare, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 475-14093 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Paz de Ariporo, cédula catastral No. 854000100000000240010000000000, COD CATASTRAL ANT: 010000240010000, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, cuya extensión es de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (288.15 M2), cuyos linderos tomados de título de adquisición son: NORTE: ROMÁN BENÍTEZ, con 22.80 metros lineales. SUR: RICARDO VILLALOBOS, con 7.58 metros lineales. ORIENTE: ARCELIA SIGUA, con 14.60 metros lineales. OCCIDENTE: Carretera 4 con 8.70 metros lineales y RICARDO VILLALOBOS, con 5.90 metros lineales y encierra. TRADICIÓN: Éste bien inmueble fue adjudicado, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, mediante sentencia 2018-00019, mediante la cual se liquidó la sociedad patrimonial de hecho, entre los accionantes, con fecha de radicación 26/08/2.019.

2. INMUEBLE RURAL, DENOMINADO LOTE 3, LOCALIZADO EN LA VEREDA SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de Tamara Casanare, e identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 475-23594 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Paz de Ariporo, y cédula catastral No. 000000230064000, junto con sus mejoras, y anexidades legalmente constituidas, cuya extensión es de CUARENTA Y OCHO HECTÁREAS MÁS SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (48 has + 7.700 M2), cuyos linderos tomados de título de adquisición son: NORTE: En 408 metros, con SUCESIÓN DE JERÓNIMO INOCENCIO. ORIENTE: En 1.038 metros, con SUCESIÓN DE HERMOFILO TUMAY. SUR: En 637.5 metros, NELSON ENRIQUE GOMEZ RONDON Abogado Carrera 21 N° 6-12 de la ciudad de Yopal- Casanare Email: n-1604@hotmail.com Celular: 321 9511824 con DARIO DIAZ FUENTES. OESTE: En 1.135,7 metros, con JORGE ELIECER CURCHO BLANCO. NOROESTE: En 150.8 metros con LADERAS y encierra. TRADICIÓN: Éste bien inmueble fue adjudicado, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, mediante sentencia 2018-00019, mediante la cual se liquidó la sociedad patrimonial de hecho, entre los accionantes, con fecha de radicación 26/08/2019.

3. EL INMUEBLE RURAL, DENOMINADO APOSENTOS, LOCALIZADO EN LA VEREDA SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de Tamara Casanare, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 475-23593 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, y cédula catastral No. 000000230064000, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, cuya extensión es de SETENTA Y DOS HECTÁREAS MÁS TRES MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (72 has + 3.400 M2), cuyos linderos tomados de título de adquisición y son: NORTE: En 450.20 metros, con LADERAS y en 730 metros con SUCESIÓN DE HERMOFILO TUMAY. ESTE: En 1.262 metros, con LADERAS CON PENDIENTES SUPERIORES AL 40%. SUROESTE: En 1.383,20 metros, con RIO PAUTO. SUR: En 225.26 metros, con DARIO DIAZ FUENTES, y encierra. TRADICIÓN: Éste bien inmueble fue adjudicado, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, mediante sentencia 2018-00019, mediante la cual se liquidó la sociedad patrimonial de hecho, entre los accionantes, con fecha de radicación 26/08/2019. Comunidad formada por GRASILDA ISABEL BENÍTEZ MECHE y JORGE ELIECER CURCHO BLANCO, según adjudicación de la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho que conformaron las partes, y decretada por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, mediante sentencia 2018-00019, en proporciones iguales. ..."

3. RELACION JURÍDICO PROCESAL:

Mediante auto de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinte, este Despacho Judicial inadmitió la demanda, la parte actora, dentro de la oportunidad que le concede el Código General del Proceso subsano los defectos que adolecía el libelo y que se relacionaron en la providencia antes citada.

La demanda reúne los presupuestos exigidos en los artículos 82, 83 y 406 del Código General del Proceso, a ella se acompañó los documentos a los cuales hace referencia el artículo 84 de la obra antes mencionada, en consecuencia, de lo anterior fue admitida a través de providencia de fecha primero (1) de octubre de dos mil veinte (2020), en ésta providencia se explicó y se dejó en claro que el trámite que se le debe imprimir a la demanda está regulado en el artículo 411 de la obra antes mencionada, que comprende el secuestro y remate de los bienes, remate que se hará con forme se hace en el proceso ejecutivo.

Este Juzgado es competente para conocer de las pretensiones de la demanda, dada la ubicación de los predios objeto de la Litis, clase de acción, por el valor del avalúo catastral de los predios objeto de las pretensiones y naturaleza de la acción.

La parte demandada se encuentra notificada del auto admisorio de la demanda, quien contestó el libelo, manifestando: "... PRIMERA: Nos oponemos parcialmente, estamos de acuerdo con que se haga la división material de dichos predios mas no la venta pues de acuerdo al código general son bienes inmuebles de los cuales se pueden dividir materialmente. SEGUNDA: No nos oponemos. A LA TERCERA: nos

ponemos toda vez que como lo mencionamos anteriormente son bienes susceptibles de división material. A LA CUARTA: nos ponemos toda vez que como lo mencionamos anteriormente son bienes susceptibles de división material A LA QUINTA: estoy de acuerdo A LA SEXTA: estoy de acuerdo A LA SEPTIMA: nos ponemos toda vez que como lo mencionamos anteriormente mi prohijado también realizo mejoras en dichos predios para poderles dar tal uso razón por la cual dichas gasto también le corresponderían al parte demandante pues dichas mejoras fueron para evitar el deterioro de dichos predios. A LA OCTAVA: nos oponemos toda vez que como lo mencionamos anteriormente mi prohijado también realizo mejoras en dichos predios para poderles dar tal uso razón por la cual dichas gasto también le corresponderían al parte demandante pues dicha mejora fue para evitar el deterioro de dichos predios. A LA NOVENA: Nos oponemos, porque a la parte actora no le asiste el derecho Invocado. ..."

4. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

4.1. Presupuestos constitucionales

El derecho subjetivo de acción encuentra fundamento en las disposiciones supraleales 29, 228, 229, 230 y concordantes, así como en el bloque de constitucionalidad. Los derechos subjetivos reales o patrimoniales tiene su fuente en el derecho de propiedad protegido en el art. 58, y como desarrollo de la función social, el Estado debe promover el acceso de todos los ciudadanos a ella, allanando los obstáculos que impidan el disfrute de ese derecho.

4.2. Presupuestos Procesales

La demanda en forma, el trámite adecuado, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la jurisdicción y competencia se encuentran satisfechos, no merecen reparo alguno; la demanda en forma, por cumplir con las exigencias establecidas en los artículos 82, 83 del Código General del Proceso, a ella se acompañó los documentos a los cuales hace referencia el artículo 84 de la obra antes mencionada y las especiales requeridas para esta clase de negocios, consagradas en los artículos 406 y 411 del CGP.

4.3. Nulidades procesales

No se encuentra ningún vicio procesal o nulidad que afecte la validez del proceso ante el Juzgado. Tampoco funge situación que haya afectado el debido proceso o el derecho de defensa, lo cual permite a este Despacho Judicial efectuar un pronunciamiento sobre si es viable decretarla venta de los predios relacionados en el libelo.

4.4. Legitimación en la causa

La institución de la legitimación en la causa es una cuestión de derecho sustancial, cuya ausencia genera sentencia absolutoria y consiste en la identidad de la persona del demandante con aquella que tiene la titularidad del derecho sustancial objeto de reclamo en el proceso y en la identidad de la persona del demandado, con aquella frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa. Para la especie de esta *litis* la institución estudiada no ofrece reparo alguno, la legitimación en la causa por activa, por cuanto la parte demandante invocó la calidad de titular del derecho sustancial, en su condición de

propietaria, y la parte demandada constituye el extremo imputado es el copropietario y persona que busca la división de los bienes pues tal y como lo expone el artículo 406 del Código General del Proceso "Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya su producto...", deduciéndose de esta manera que la parte demandante se encuentra legitimada para iniciar esta acción.

5. CASO CONCRETO

Encuentra el Juzgado, que el problema jurídico estriba en determinar si es viable y procedente la pretensión principal de la demanda, que solicita la venta de los inmuebles y el reconocimiento de las mejoras reclamadas.

Mantendrá este Despacho como tesis que hay lugar a dar prosperidad a las pretensiones de la demanda; razón, por la cual se ordenará la venta en pública subasta de los inmuebles distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria número No 475-14093, 475-23594 y 475-23593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo.

En los eventos en que un bien o un conjunto de bienes son de pertenencia de varias personas, de tal manera que a cada una corresponda una cuota determinada más proindivisa, se está en presencia de una comunidad. Tal comunidad es singular cuando se contrae a una especie o cuerpo cierto al cual se vincula la cuota del comunero, como ocurre en los casos en que a dos o más personas se les adjudique determinado terreno por mitad, terceras, cuartas o quintas partes, etc., o en el evento de que entre dos o más personas adquieran una casa, en determinada proporción para cada uno.

Según el artículo 1374 del Código Civil, ninguno de los consignatarios de una cosa singular o universal será obligado a permanecer en la indivisión; la venta del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario no pudiéndose estipular proindivisión por más de cinco años, pacto que, sin embargo, es renovable.

El artículo 406 del Código General del Proceso, otorga a todo comunero que no esté obligado a permanecer en la división, la facultad de pedir la venta del inmueble, por no aceptar división material, para que con el producto de la venta se entregue a los copropietarios el valor de sus derechos, en el caso de estudio es procedente, porque se trata de un bien que no se puede dividir materialmente.

Dentro del informativo obran los siguientes documentos:

1.- Copias Certificados de libertad y tradición de los predios objeto de las pretensiones, distinguidos con los números 475-14093, 475-23594 y 475- 23593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo.

2.- Copia del auto de fecha primero (1) de agosto de dos mil diecinueve (2019), proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, donde aprueba en cada una de sus partes el trabajo de partición de la sociedad patrimonial de los excompañeros GRASILDA ISABEL BENITEZ y JORGE ELIECER CURCHO.

- 3.- Avalúo pericial de los inmuebles, suscrito por José Javier Ayala Yaye.
- 4.- Liquidación oficial de impuesto predial unificado año 2.020, de los tres (3) bienes objeto de división.
- 5.- Fotografía aérea predios lote 3 y aposentos
- 6.- Certificados Catastral Nacional de los inmuebles relacionados en el libelo.

Del estudio realizado a los documentos antes relacionados, este Despacho Judicial llega a la conclusión de que existe pruebas que las partes en litigio son comuneros, en consecuencia de lo anterior, en el presente caso es procedente decretar la venta de los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliaria números No 475-14093, 475-23594 y 475-23593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, descritos por sus linderos y demás especificaciones consignadas en el libelo, se ordenará su secuestro, y una vez practicado éste se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo del precio de cada inmueble, advirtiéndose que frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento del avalúo, la venta del inmueble hipotecado no afectará los derechos del acreedor con garantía real sobre el inmueble objeto del remate.

La comunidad de los inmuebles objeto de la litis, la cual fue descrita en el libelo, está constituida por las partes en litigio, quienes adquirieron el dominio según negocios jurídicos de compraventa que están relacionados en los folios de matrícula inmobiliaria que obra en el informativo.

Del estudio realizado a los documentos que obran dentro del proceso, se llega a la conclusión que los comuneros no están obligados a permanecer en comunidad y por tanto cualquiera de ellos tiene facultad para pedir la división, bien sea materialmente o ad-valorem de los inmuebles.

En el proceso divisorio, son partes quienes tienen el derecho real de dominio sobre los bienes, por tal motivo se puede predicar que la demanda está dirigida en legal forma, tal como lo exige el artículo 406 del Código General del Proceso.

En el presente caso, tienen la calidad de condueños tanto demandante como demandado.

La parte demandante ha demostrado y probado la existencia de la comunidad con la parte demandada sobre los predios objeto de la litis.

La comunidad, según el artículo 2340 del Código Civil, termina por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona; por la destrucción de la cosa común y por la división del haber común.

GASTOS DE LA DIVISIÓN. Los gastos comunes de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se

le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. La liquidación de los gastos se hará como la de costas. Artículo 414 del Código General del Proceso.

DERECHO DE COMPRA. El demandado tiene derecho a comprar los inmuebles relacionados en la demanda y en esta providencia, en la forma y términos indicados en el artículo 414 del Código General del Proceso, de conformidad con el avalúo adjunto con la demanda, de esta forma se determina el precio del derecho de cada comunero y la proporción, teniendo en cuenta que a cada uno le corresponde del 50% de cada predio, para hacerse único dueño del bien o bienes proindiviso, lo que da fin a la comunidad de bienes de acuerdo con lo indicado en el artículo 2340 del Código Civil.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, el demandado podrá hacer uso del derecho de compra.

MEJORAS RECLAMADAS POR LA PARTE DEMANDANTE.

Las mejoras que deban ser reconocidas conforme el artículo 412 del Código General del Proceso, que en su inciso primero dice textualmente lo siguiente:

"...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 decreta la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras..."

La cuestión se contrae a establecer si las mejoras que reclama la parte actora en el capítulo de la demanda denominado "...VI. RECONOCIMIENTO DE MEJORAS Con fundamento en el artículo 412 y 413, del Código General del Proceso, y conforme al anterior acápite y teniendo en cuenta, que a la fecha he sido la única que he sufragado la mayoría de los gastos, para la conservación y mantenimiento de los mismos y no he podido usufructuar los bienes rurales, solicito señor (a) juez, me sean reconocidas todas las mejoras realizadas y tales como; → Concepto de compensación de usufructo por arriendo de los inmuebles rurales Lote 3 y Aposentos, localizado en la vereda San Pedro, canon de arriendo mensual \$2.000.000, por 12 meses, y que a la fecha serían \$24.000.000. → Pago de Impuesto Predial Unificado hasta el año 2.018, valor \$154.192, con el cual se terminó el proceso coactivo 0405-2015. → Pago del dictamen pericial para iniciar la demanda, valor TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) ...", deben ser reconocidas en el curso de este proceso, o, por el contrario, deben ser negadas.

Las mejoras en Colombia están clasificadas en tres grupos: las necesarias, las útiles y las voluptuarias. Las necesarias son las que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro; las mejoras útiles son las que, aun cuando no sirven para conservar la cosa, aumentan; las mejoras voluptuarias son las que ni contribuyen a la conservación de la cosa, ni aumentan su valor o renta, sino que solo sirven de adorno, lucimiento o recreo, como las pinturas, las fuentes ornamentales u otros trabajos decorativos semejantes.

Refiriéndose a ellas, como a las diferentes clases de mejoras, señala don Fernando Vélez:

"Si el poseedor de una cosa ha podido deteriorarla o percibir frutos de ella, también ha podido hacerle mejoras que le hayan exigido desembolsos. Por tanto, la ley debía

establecer los principios que regían las mejoras hechas por el poseedor, de buena o mala fe. Distingue el código tres clases de mejoras: las necesarias, las útiles y las voluptuarias (...).

"(...)

"Son expensas necesarias las que exige la conservación de la cosa. Así es que, si se omiten, o esta se perjudica o deteriora materialmente, o se comprometen los derechos legales sobre ella. Por tanto, las necesarias tienen por objeto, o un resultado material permanente, o la defensa judicial de la cosa (...)

"(...) la defensa judicial de la cosa que haga de la cosa el poseedor, también debe ser retribuida. Por ejemplo, la cosa estaba gravada con una hipoteca o un censo de que fuera responsable el reivindicador, o a ella se le impone una contribución. Si el poseedor paga cualquiera de estas deudas, aun extrajudicialmente, es equitativo que se le abonen en cuanto aprovecharen al reivindicador (...)" ¹ (subrayas ex texto).

Nótese, cómo don Fernando Vélez, asimila las mejoras necesarias con las expensas necesarias, todo lo cual, corresponde con el concepto arriba señalado sobre las mismas, es decir, las "que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro". Por supuesto, en principio, expensas y mejoras conceptualmente difieren, sin embargo, como bien lo expresa el legislador del C. C. en la regla 965, corresponden a una inversión necesaria para impedir la depredación de la cosa, o para su defensa judicial; y por supuesto, sino se pagan impuestos, es inminente la ejecución con la simultánea medida cautelar y el posterior remate; de modo que si un tributo no se paga, puede muy seguramente desaparecer la cosa del ámbito dominal del propietario, razón más que necesaria para entender que el pago de un tributo o de un gravamen que soporta la cosa, ha de tenerse como expensa o mejora necesaria. Pero además, no puede ignorarse que el diccionario de la DRAE, también define las mejoras como: "Conjunto de los gastos útiles y reproductivos que con determinados efectos legales hace en propiedad ajena quien tiene respecto de ella algún derecho similar o limitativo del dominio; como la posesión, el usufructo o el arrendamiento"² (subrayas, ex texto).

De lo expresado y cotejando las reglas 412 del Código General del Proceso, y las premisas sustantivas 965 a 967 del C. C., se colige que el "... *Pago de Impuesto Predial Unificado hasta el año 2.018, valor \$ 154.192, con el cual se terminó el proceso coactivo 0405-2015.....*", que realizó la demandante, se puede considerar como mejora necesaria porque ésta va a contribuir a evitar la pérdida de la cosa. Si la peticionaria de su reconocimiento sufragó el valor del impuesto predial, por un valor de \$154.192, esta suma debe reintegrársele a su patrimonio en la mitad, es decir por un valor de \$77.096 por el señor demandado o comunero a título de mejora útil.

Los pagos realizados por la demandante "...*Pago del dictamen pericial para iniciar la demanda, valor TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) ...*" que pretende hacer valer como mejoras no es viable su reconocimiento ya que esta modalidad de gastos no encaja dentro de la arquitectura de las mejoras. Este valor será tenido en cuenta en el momento que se realice la liquidación de costas, son gastos comunes de la división de la venta a cargo de los comuneros en

¹ VELEZ Fernando – *Estudio sobre el derecho civil colombiano*, tomo III, segunda edición, imprenta París América, p. 495,496.

² REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario esencial de la lengua española*, Editorial Espasa Calpe S.A., Madrid, 2006, p.959 columna izquierda.

proporción a sus derechos, es decir, en un 50%, el demandado deberá reintegrar a la demandante la suma de \$1.500.000.

Respecto a la solicitud que realizó la demandante " ...solicito señor (a) juez, me sean reconocidas todas las mejoras realizadas y tales como; → Concepto de compensación de usufructo por arriendo de los inmuebles rurales Lote 3 y Aposentos, localizado en la vereda San Pedro, canon de arriendo mensual \$2.000.000, por 12 meses, y que a la fecha serían \$24.000.000..."; esta solicitud se debe denegar por las siguientes razones:

Para demostrar un derecho de estos en juicio se requiere de una prueba sólida, abundante y conexa que le permita al operador jurídico formarse el criterio firme y claro de que realmente las mejoras existen y que es justo y legítimo reconocerlas.

En la forma que se solicitó no constituye mejoras no es viable su reconocimiento, porque no constituye propiamente mejora, no hay prueba.

Indemnización por uso exclusivo de los inmuebles "... Concepto de compensación de usufructo por arriendo de los inmuebles rurales Lote 3 y Aposentos, localizado en la vereda San Pedro, canon de arriendo mensual \$2.000.000, por 12 meses, y que a la fecha serían \$24.000.000. ...", para el éxito de esta pretensión, la parte actora tenía la carga de probar los siguientes elementos:

1. Acreditar la oposición de la demandante al demandado.

La demandante no probó que no está conforme que el demandado use en exclusiva, y gratis los inmuebles que pertenecen a los dos demandante y demandado, ella debió oponerse al uso en exclusiva del demandado que disfruta los inmuebles sin su consentimiento.

2. La parte actora no probó la renta media de alquiler en la misma zona.

¿Cuánto cuesta alquilar un inmueble similar con las mismas características o similares en el municipio de Támara, para la época en que el demandado lo tiene en posesión?

3. La demandante omitió probar que requirió al demandado para que desocupara los inmuebles, que en caso negativo lo requirió para que pague una indemnización mensual equivalente a la renta, menos la parte proporcional a su cuota de dominio.

Si la parte actora hubiera realizado los anteriores requerimientos el ocupante está obligado a indemnizar el daño que está causando, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 394 y 1902 del Código Civil; por estas razones no se acepta a la solicitud objeto de estudio.

6.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

La parte demandada puede oponerse así: (i) Alegar que existe pacto de indivisión, cuya vigencia no puede ser superior a cinco (5) años (Artículo 1374-2º, CC); (ii) Cuestionar la existencia de la comunidad; (iii) Pedir prescripción adquisitiva respecto de la cuota del demandante; o, (iv) Invocar existencia de una comunidad forzosa. En cualquiera de estas opciones tiene el demandado la carga de la prueba.

La parte demandada dio contestación al libelo, pero no hizo reclamo de mejoras.

En materia de mejoras el Código General del Proceso, en su artículo 412 y en acatamiento a los principios de la economía procesal y lealtad procesales, se deben alegar en la demanda o en su contestación, a fin de que en la sentencia o auto que se dicte resolviendo definitivamente lo relacionado con ellas, se deben especificar debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206 de la obra antes citada y pidiendo las pruebas correspondientes. La ley consagra una preclusión rigurosa, pues exige que los comuneros reclamen su derecho a que les sean reconocidas las mejoras en la demanda o en la contestación.

Así pues, el reconocimiento y pago del valor de las mejoras deviene sustentado sobre un principio de justicia y equidad dentro de la oportunidad que exige el Código General del Proceso, para el reconocimiento y pago de las mejoras es indispensable que éstas a más de ser alegadas en la oportunidad legal, se acrediten suficientemente en el proceso mediante las probanzas correspondientes, de tal manera que no resulte ninguna duda al respecto.

Obviamente que la prueba de las mejoras y de su valor corre por cuenta de quien las alega, conforme con los principios que rigen nuestro sistema probatorio y específicamente a la regla consagrada en el artículo 167 del Código General del Proceso, a cuyas voces *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que éstas persiguen”*.

En síntesis, las partes deben probar lo que alegan, a menos que vengan amparados por alguna presunción, la cual produce el efecto de que la carga probatoria se traslade a la contraparte.

Las mejoras alegadas a través del dictamen pericial no fueron probadas suficientemente, por lo cual no es posible ordenar su reconocimiento y pago en proporciones.

La parte demandada ha solicitado la división material, pero omitido probar que es procedente partirse materialmente los bienes, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento, debió acompañar con la contestación un dictamen pericial que determine el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso; igualmente, omitió probar a través de una certificación expedida por el señor Secretario de Planeación Municipal de Támara, la unidad agrícola familiar con soporte en la Ley 160 de 1994.

Del estudio realizado al informativo y a las pruebas que obran en el expediente, se puede indicar que los predios objeto de la Litis no soportan división material, por las siguientes razones:

1. Los predios objeto de las pretensiones no se pueden partir materialmente; teniendo en cuenta el área. INMUEBLE URBANO, CASA, UBICADA EN LA CARRERA 4 No 4-10, del municipio de Támara Casanare, identificada con folio de matrícula

inmobiliaria No. 475-14093 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Paz de Ariporo, 2. INMUEBLE RURAL, DENOMINADO LOTE 3, LOCALIZADO EN LA VEREDA SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de Tamara Casanare, e identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 475-23594 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Paz de Ariporo, **cuya extensión es de CUARENTA Y OCHO HECTÁREAS MÁS SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (48 has + 7.700 M2).** 3. EL INMUEBLE RURAL, DENOMINADO APOSENTOS, LOCALIZADO EN LA VEREDA SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de Tamara Casanare, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 475-23593 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, **cuya extensión es de SETENTA Y DOS HECTÁREAS MÁS TRES MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (72 has + 3.400 M2).**

2. Tampoco hay lugar a decretar la división material de los inmuebles objeto de las pretensiones; en razón a que el derecho de los comuneros se desmejora desde el punto de vista económico por el fraccionamiento de la cosa.
3. Las partes en litigio no manifestaron su voluntad de constituir los bienes objeto de la Litis en unidades agrícolas familiares o en comunidad con destino a vivienda rural, debía manifestarse dentro de la demanda y su contestación y sujetarse en su tramitación a lo dispuesto en la Ley 135.
4. Consultando el Acuerdo 132 del 14 de febrero de 2008 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, para el Municipio de Támara la Unidad Agrícola Familiar comprende en rango de 65 a 87 hectáreas.
5. Si la parte demandada no está de acuerdo con el dictamen, debió aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo.
6. En cuanto a la petición especial que realiza la parte demandada en la contestación de la demanda, que se nombre un perito de la lista de auxiliares de la justicia, "...para que haga el trabajo nuevamente y los resultados se han acorde a la realidad del mercado inmobiliario actual del sector y del municipio y no en suposiciones fundadas en contra de la norma del mercado actual...", dicha solicitud resulta ser improcedente, pues ya no es el perito judicial sino el perito de parte, de tal manera que son los extremos de la Litis quiénes fijan los límites de la experticia y presentan al juez las opciones, entre las cuales escogerá aquella que más lo convenza, con la contestación de la demanda se debió acompañar el dictamen solicitado.

La parte actora solicitó como pretensión principal la venta de los inmuebles. El principio normativo de la congruencia va destinado a circunscribirle al juzgador las facultades que tiene en materia de decisión, o sea, le fija pautas en procura de que no produzca resoluciones más allá de lo pedido, por fuera de lo pedido, o dejan de resolver sobre extremos del litigio. Este principio se encuentra en el artículo 281 del Código General del Proceso.

Nótese que el principio de congruencia es el reverso del principio de idoneidad. Las peticiones de las partes tienen que ser idóneas, es decir, aptas, para obtener la resolución judicial apetecida. Por su parte, las resoluciones judiciales han de ser congruentes, es decir, convenientes o acordes a las peticiones que resuelven, y tal requisito debe afectar, en general a todas las resoluciones y no exclusivamente a la sentencia. La aplicación de tal principio en el proceso, lleva a la consecuencia de que el juez sólo puede examinar aquellas pretensiones alegadas en la demanda y la oposición sustentada en la contestación; además de lo anterior debe existir identidad de lo resuelto con lo controvertido.

Estos breves comentarios conducen a concluir que se acogerán las pretensiones principales de la demanda.

Finalmente, son inaplicables las sanciones estatuidas para el juramento estimatorio (Parágrafo del artículo 206, CGP), denominado " ... sean reconocidas todas las mejoras realizadas y tales como; → Concepto de compensación de usufructo por arriendo de los inmuebles rurales Lote 3 y Aposentos, localizado en la vereda San Pedro, canon de arriendo mensual \$2.000.000, por 12 meses, y que a la fecha serían \$24.000.000..."; porque en este caso, no se acredita la mejora alegada, no se puede ordenar ninguna compensación de usufructo y no fueron objetadas, no se demostró perjuicios a la parte demandada.

Por lo anteriormente expuesto, se accederá a las pretensiones principales de la demanda.

7. DECISIÓN

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Támara – Casanare -

RESUELVE:

PRIMERO: Decretar la venta en pública subasta de los inmuebles distinguido con los folios de matrícula inmobiliaria número No 475-14093, 475-23594 y 475-23593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, descritos en la demanda de la siguiente forma:

"1. INMUEBLE URBANO, CASA, UBICADA EN LA CARRERA 4 No 4-10, del municipio de Támara Casanare, identificada con folio de matrícula inmobiliaria No. 475-14093 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Paz de Ariporo, cédula catastral No. 854000100000000240010000000000, COD CATASTRAL ANT: 010000240010000, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, cuya extensión es de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (288.15 M2), cuyos linderos tomados de título de adquisición son: NORTE: ROMÁN BENÍTEZ, con 22.80 metros lineales. SUR: RICARDO VILLALOBOS, con 7.58 metros lineales. ORIENTE: ARCELIA SIGUA, con 14.60 metros lineales. OCCIDENTE: Carretera 4 con 8.70 metros lineales y RICARDO VILLALOBOS, con 5.90 metros lineales y encierra. TRADICIÓN: Éste

bien inmueble fue adjudicado, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, mediante sentencia 2018-00019, mediante la cual se liquidó la sociedad patrimonial de hecho, entre los accionantes, con fecha de radicación 26/08/2.019.

El anterior inmueble fue avaluado en la suma de **\$143.257.000**

2. INMUEBLE RURAL, DENOMINADO LOTE 3, LOCALIZADO EN LA VEREDA SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de Tamara Casanare, e identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 475-23594 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Paz de Ariporo, y cédula catastral No. 000000230064000, junto con sus mejoras, y anexidades legalmente constituidas, cuya extensión es de CUARENTA Y OCHO HECTÁREAS MÁS SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS (48 has + 7.700 M2), cuyos linderos tomados de título de adquisición son: NORTE: En 408 metros, con SUCESIÓN DE JERÓNIMO INOCENCIO. ORIENTE: En 1.038 metros, con SUCESIÓN DE HERMOFILO TUMAY. SUR: En 637.5 metros, NELSON ENRIQUE GOMEZ RONDON Abogado Carrera 21 N° 6-12 de la ciudad de Yopal- Casanare Email: n-1604@hotmail.com Celular: 321 9511824 con DARIO DIAZ FUENTES. OESTE: En 1.135,7 metros, con JORGE ELIECER CURCHO BLANCO. NOROESTE: En 150.8 metros con LADERAS y encierra. TRADICIÓN: Éste bien inmueble fue adjudicado, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, mediante sentencia 2018-00019, mediante la cual se liquidó la sociedad patrimonial de hecho, entre los accionantes, con fecha de radicación 26/08/2.019.

Este Inmueble fue avaluado en la suma de **\$119.891.463**

3. EL INMUEBLE RURAL, DENOMINADO APOSENTOS, LOCALIZADO EN LA VEREDA SAN PEDRO, jurisdicción del municipio de Tamara Casanare, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 475-23593 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, y cédula catastral No. 000000230064000, junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas, cuya extensión es de SETENTA Y DOS HECTÁREAS MÁS TRES MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (72 has + 3.400 M2), cuyos linderos tomados de título de adquisición y son: NORTE: En 450.20 metros, con LADERAS y en 730 metros con SUCESIÓN DE HERMOFILO TUMAY. ESTE: En 1.262 metros, con LADERAS CON PENDIENTES SUPERIORES AL 40%. SUROESTE: En 1.383,20 metros, con RIO PAUTO. SUR: En 225.26 metros, con DARIO DIAZ FUENTES, y encierra. TRADICIÓN: Éste bien inmueble fue adjudicado, por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, mediante sentencia 2018-00019, mediante la cual se liquidó la sociedad patrimonial de hecho, entre los accionantes, con fecha de radicación 26/08/2.019. Comunidad formada por GRASILDA ISABEL BENÍTEZ MECHE y JORGE ELIECER CURCHO BLANCO, según adjudicación de la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho que conformaron las partes, y decretada por el Juzgado Promiscuo de Familia de Paz de Ariporo, mediante sentencia 2018-00019, en proporciones iguales. ..."

Este inmueble fue avaluado en la suma de **\$176.647.046**

A fin de distribuir su producto entre los condueños a prorrata de sus derechos.

SEGUNDO: Reconocer por concepto de mejoras necesarias el pago de impuesto predial unificado, por un valor de \$154.192, con el cual se terminó el proceso coactivo número 0405-2015, que realizó la demandante, como consecuencia de lo anterior, la parte demandada deberá reintegrar la suma **\$77.096**.

TERCERO: Se comisiona al señor **ALCALDE MUNICIPAL DE TÁMARA – CASANARE**, para que se sirva practicar diligencia de secuestro a los inmuebles descritos en el numeral primero de la parte resolutive de este auto, al señor Alcalde se le comisiona con amplias facultades incluidas las de designar el secuestro de sus propias listas de auxiliares de la justicia o auxiliares de la justicia de éste Despacho. Líbrese despacho con los insertos necesarios, adjúntesele fotocopias de la lista de auxiliares de la justicia, en especial el capítulo de secuestres; por Secretaría, déjense las respectivas constancias.

CUARTO: Los gastos que ocasione la venta de los predios, serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, es decir demandante y demandado, salvo que convengan otra cosa las partes en litigio, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 413 del Código General del Proceso, se hará la liquidación de los gastos como la de costas (artículo 365 ss. de la obra antes citada). Se reconoce a favor de la demandante el *"...Pago del dictamen pericial para iniciar la demanda, valor TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) ..."*. Este valor será tenido en cuenta en el momento que se realice la liquidación de costas, son gastos comunes de la división de la venta a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, es decir, en un 50%, el demandado deberá reintegrar a la demandante la suma de **\$1.500.000**.

QUINTO: Denegar la solicitud que realizó la demandante que *"... sean reconocidas todas las mejoras realizadas y tales como; – Concepto de compensación de usufructo por arriendo de los inmuebles rurales Lote 3 y Aposentos, localizado en la vereda San Pedro, canon de arriendo mensual \$2.000.000, por 12 meses, y que a la fecha serían \$24.000.000..."*; por los motivos expuestos en este auto.

SEXTO: Dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de este auto, la parte demandada señor JORGE ELIECER CURCHO BLANCO podrá hacer uso del derecho de compra, en la forma indica en el artículo 414 del Código General del Proceso, es decir, pagando la cuota que le corresponde a la parte demandante según el avalúo de cada inmueble. El ejercicio de este derecho es facultativo, especial, pero una vez reclamado en los términos que lo condicionan se convierte en fuente de obligación de pagar el precio, que en el caso de no ser cumplida trae consigo sanciones estatuidas en el artículo antes citado (***multa a favor de la parte demandante, por valor del veinte por ciento (20%) del precio de compra y el proceso continuará su curso***), se advierte que, si el demandado hace uso de este derecho, debe consignar la mitad del avalúo de cada predio en el término de diez días, a menos que la parte actora le conceda uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses. Efectuada oportunamente la consignación, el expediente ingresará al Despacho para proferir sentencia en la que se adjudicará el derecho al comprador.

SÉPTIMO: Como las partes en litigio demandante y demandado son capaces, de común acuerdo, pueden señalar el precio de cada predio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

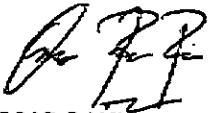
OCTAVO: Rematados los predios, registrado el remate y entregada la cosa al rematante, se procederá a dictar sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y se ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras y la liquidación de costas y gastos.

NOVENO: Denegar la oposición de la parte demandada y el reconocimiento de mejoras por no haberse formulado en la contestación de la demanda y los motivos expuestos en la parte motiva de este auto.

DECIMO: Inaplicar las sanciones por el juramento estimatorio, por los motivos anotados en la parte motiva de este auto.

DECIMOPRIMERO. En atención del memorial poder que obra en el informativo, se reconoce y tiene a la doctora **ANA CLEOTILDE VILLAMIZAR PABÓN**, como apoderado judicial de parte demandada señor **JORGE ELIECER CURCHO BLANCO**, en la forma y términos indicados en el memorial antes citado.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR RAÚL RIVERA GARCÉS

Juez

