

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Valledupar.

Referencia: Acción Divisoria sobre inmueble.

Demandante: HIAM HABIB SHEHADE DE MUVDI.

Demandada: SAMIRA YASSIN CARBONELL.

Radicación: 20001-31-03-002-2022-00073-00.

Señor Juez:

JESUS RAMON DIAZ CALDERON, abogado, identificado con la cédula de ciudadanía 19485506 expedida en Bogotá, portador de la tarjeta profesional # 42.942 expedida por el C. S. de la J., con mail: hesscarpentier48@hotmail.com, en nombre y representación de la señora **SAMIRA YASSIN CARBONELL**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 49736583 expedida en Valledupar, domiciliada y residente en la ciudad de Maicao, con mail: cayasatita@hotmail.com, por este contesto la demanda del proceso de la referencia en estos términos:

A LAS PRETENSIONES:

Numeral 2.1.: Se proceda a la división material del bien inmueble descrito bajo criterios de utilidad, proporcionalidad y equidad para ambas comuneras.

Numeral 2.2.: Las mejoras por voluntad del acuerdo suscrito entre las comuneras el día 24 de febrero del año de 2016 quedaron en la posesión que se individualizó a favor de la demandante. Hubo un pago que no cubre el valor actual de las mejoras y ello se corrobora en el mismo peritaje presentado por ella, que aprecia el valor de las mismas en un mayor valor al pagado, reconociendo así que hubo un pago por debajo del valor real de las mismas. Estimamos el valor actual de las mejoras en el acápite de pruebas y lo corroboraremos con el trabajo pericial que presentaremos.

Numeral 2.3.: Es de ley.

Numeral 2.4.: Como no se opone la demandada a la división no debe haber condena en costas en contra de ella.

A LOS HECHOS:

1.- Es cierto.

2.- Es cierto.

3.- Es cierto.

4.- Es cierto y la división actual dejó a cada porción con un área de 20.197.50 metros cuadrados, donde ya está incorporado el callejón VII proporcionalmente a cada uno de ellos.

4.- Repetido el numeral: Es cierto y constituyen ley para las partes.

5.- Es cierto.

6.- Es cierto el derecho para ambas comuneras.

7.- El poder general no está acompañado de certificado de vigencia que debió ser expedido por el notario segundo de Valledupar. Este certificado tiene la finalidad de manifestar si el poder no ha sido modificado y si no ha sido revocado por quien lo otorgó.

EXCEPCIONES:

1.- CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIONES DEL ACUERDO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES EL DIA 24 DE FEBRERO DE 2016:

Para la división material del predio nos parece necesario hacerla teniendo como referencia base el acuerdo suscrito por las partes el día 24 de febrero de 2016, que generó unas posesiones sobre dos áreas definidas, las cuales han venido ejerciéndose por más de seis años y unas obligaciones pactadas: "...en forma irrevocable y definitiva a adjudicar en esa subdivisión legal a cada comunera la porción señalada en este instrumento para su uso particular y exclusivo". Numeral octavo del acuerdo citado. Así lo invoca la demandante en los hechos de la demanda numerales 3, 4 y 4 repetido de los hechos de la demanda.

Estas dos áreas llamadas en el numeral cuarto del acuerdo como "1. PORCION SEÑALADA A HIAM HABIB SHEADE DE MUVDI" Y "2.PORCION SEÑALADA A SAMIRA YASSIN CARBONELL" fueron separadas por el nominado "CALLEJON VI", el cual en la práctica fue dividido e incorporado a las dos porciones de manera equilibrada. El acceso a cada porción se hace a través del callejón de AEROCIVIL que es vía pública.

El área que requiere una división es el denominado "LOTE 3" y se conservaría el área llamada "CALLEJON VII" como servidumbre de acceso a los dos lotes en que se dividiría este.

Visitada esta área "LOTE 3", pudimos observar que no es homogénea en cuanto a la calidad observable de tierras, tiene distintas curvas de nivel e inclusive una depresión, como jaguey y una altimetría, donde se acumuló la tierra extraída para el jaguey, lo que nos permiten afirmar, que los valores del terreno no pueden ser evaluados bajo el criterio de uniformidad que el perito de la demandante usó para calcular el precio de metro cuadrado en las cinco (5) hectáreas y tres mil ochocientos sesenta metros cuadrados (3.860 M2).

Si bien el precio uniforme se puede usar para los lotes denominados porciones 1 y 2 no nos parece se pueda hacer en el denominado lote 3.

El acuerdo nos permite oponernos a la división en dos lotes del predio en común propuesta por la demandante y a su petición que se le adjudique a ella el lote nombrado por su perito como LOTE 01 con área de 26.930 m2. Ni siquiera solicitaríamos tamaña injusticia en el caso que se adjudicara este lote a la demandada haciendo caso omiso de la realidad del LOTE 3 del acuerdo común.

2.- PAGO PENDIENTE DE LAS MEJORAS POR PARTE DE LA DEMANDANTE:

En el avalúo presentado por la demandante se expresa que el valor de las mejoras sería, sin depreciación, CIENTO DIECISIETE MILLONES OCHOSCIENTOS CUARENTA PESOS (\$117.840.000) y en el acuerdo quedó consignado que el pago de las mismas en el año de 2016 fue de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000).

Como las mejoras han sido usufructuadas por la demandante y el dinero recibido por la demandada ha generado unos intereses a favor de ella, se compensarán ambos rendimientos entre las partes y solicitaremos el avalúo actual de las mejoras para que la demandante complete el precio pagado sobre ellas reconociendo que ya abonó al mismo la suma de treinta y cinco millones de pesos.

Además las mejoras enlistadas en ese trabajo dejó por fuera lo concerniente a la parte eléctrica y la bodega de materiales.

Bajo juramento estimatorio mi poderdante avalúo las mejoras en la suma de CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$152.470.000) que espera probar cuando entregue el avalúo de su perito.

Si la demandante es renuente a completar el precio debido por las mejoras solicitaremos en el acto de entrega, señor juez, el derecho de retención y la conservación del inmueble hasta tanto se complete el pago de las mismas.

3.- PARTICIÓN UTIL, JUSTA Y EQUITATIVA DEL PREDIO:

En el trabajo de partición que se presentará en el informe pericial se aconseja permanecer en las divisiones del acuerdo del 24 de febrero de 2016 o sea el área 20.197.50 metros cuadrados para el lote en posesión de la demandante y 20.197.50 para la demandada que responden al criterio de utilidad, proporcionalidad y equidad.

El denominado Lote 3 se aconseja dividirlo en dos, transversalmente, de manera que cada uno de los lotes participe de toda la clase de tierras, curvas de nivel, jaguey y altimetría y tendrían acceso a través del Callejón VII. De tal manera que se puede adjudicar estos lotes aún por sorteo si así lo decide el señor Juez, sin causar perjuicio o enriquecimiento injusto a favor de alguna parte.

4.- TODA EXCEPCIÓN QUE APAREZCA DEMOSTRADA EN EL CURSO DEL PROCESO.**PRUEBAS:****1.- PRUEBA PERICIAL:**

Solicitamos al señor Juez nos conceda un plazo no mayor de diez días hábiles, artículo 228 del C. G. del P., para aportar el dictamen pericial que mi demandada mandó a elaborar. Mi mandante, viuda y residente en Maicao, Guajira, no tuvo la facilidad de desplazarse rápidamente hasta esta ciudad a fin de solicitar la elaboración del dictamen, pero ya se trabaja en ello.

2.- INSPECCION JUDICIAL SOBRE EL TERRENO A DIVIDIRSE:

Si el señor Juez lo estima necesario, solicitamos la práctica de esta prueba para verificar si la calidad del terreno en su extensión permite que se aplique un criterio de uniformidad para valorar por igual todo el área del mismo; para verificar las condiciones topográficas del llamado en el acuerdo Lote 3; para establecer el área donde están las mejoras, identificarlas, establecer su estado, así como todo aquello que el juez estime necesario.

3. CRITICAS AL DICTAMEN PERICIAL APORTADO POR LA DEMANDANTE:

En el trabajo pericial que se aportará, el perito hará la crítica del estudio presentado con la demanda. Pero podemos adelantar que:

3.1.- La topografía del lote por no ser uniforme, especialmente en el denominado en el acuerdo Lote 3, no permite la aplicación del criterio de uniformidad de valor del metro cuadrado para toda la extensión del mismo, aplicado en la experticia.

3.2.- La división propuesta de dos únicos lotes con extensión de 26.930 metros cuadrados para cada uno, sumada a la solicitud de la demandante de que se adjudique el número 1 a ella, no es sino el deseo de que se haga una división desequilibrada para los intereses de la demandada y generaría un enriquecimiento injusto para una de las partes.

3.3.- Desconoce que las partes ya han entrado en posesión de un área del mismo desde hace más de seis años.

3.4- El listado de las mejoras dejó por fuera la valoración de la acometida eléctrica y la bodega de materiales.

4.- JURAMENTO ESTIMATORIO DE LAS MEJORAS:

Bajo la gravedad del juramento mi poderdante estima el valor actual de las mejoras incluidas en el lote denominado: "1. PORCION SEÑALADA A HIAM HABIB SHEADE DE MUVDI" en la suma de CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROSCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$152.470.000) que se discriminan así:

PREDIO LOS CAPACHOS				
MEJORAS EXISTENTES JULIO 2022				
ITEM	DESCRIPCION	M2	Vr Unitario	Vr Tota
1	VIVIENDA	58,4	400.000	23.360.000
2	CASETA DE BOMBA DEL POZO ARTESIANO	15,2	300.000	4.560.000
3	POZO ARTESIANO	1	15.000.000	15.000.000
4	GALLERA	30	300.000	9.000.000
5	BODEGA O GALLERIA	207	250.000	51.750.000
6	BODEGA MATERIALES	9	200.000	1.800.000
7	KIOSCO	70	500.000	35.000.000
8	ACOMETIDAS ELECTRICAS QUE QUEDARIAN DENTRO DEL LOTE NO. 1, DE ACUERDO AL ACUERDO DE LAS COMUNERAS FIRMADO EN 2016: LINEAS DE 12,000 KWA-INCLUYE TRANSFORMADOR, POSTES DE 12 MTS Y 2 LINEAS EN CABLE DESNUDO DE ALUMINIO-EL SISTEMA CON SUS CRUCETAS, AISLADORES Y CAÑUELAS	1	12.000.000	12.000.000
			TOTAL	152.470.000

NOTIFICACIONES:

Samira Yassin Carbonell: Call3 14 # 10 – 40 Maicao, Guajira. Mail: cayasatita@hotmail.com

Jesús Ramón Díaz Calderón: carrera 5 # 13 – 25 Valledupar. Hesscarpentier48@hotmail.com

ANEXOS:

Poder otorgado por Samira Yassin Carbonell.

Envío por mail a: Demandada y Abogado, Dr. Luis Orozco Córdoba.

Número de folios: 8.

Del señor Juez:

JESUS RAMON DIAZ CALDERON.

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
 Valledupar.

Referencia: Acción Divisoria sobre predio inmueble.
 Demandante: HIAM HABIB SHEHADE DE MUVDI.
 Demandada: SAMIRA YASSIN CARBONELL.
 Radicación: 20001-31-03-002-2022-00073-00.

Señor Juez:

Yo, **SAMIRA YASSIN CARBONELL**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 49736583 expedida en Valledupar, domiciliada y residente en la ciudad de Maicao, con mail: cayasatita@hotmail.com, por este confiero poder especial, amplio y suficiente, al abogado **JESUS RAMON DIAZ CALDERON**, identificado con la cédula de ciudadanía 19485506 expedida en Bogotá, portador de la tarjeta profesional # 42.942 expedida por el C.S. de la J., con mail: hesscarpentier48@hotmail.com, para que en mi nombre y representación defienda mis intereses en el proceso de la referencia.

Mi apoderado tiene todas las facultades que se le reconocen en el artículo 77 del C.G. del P. y en especial la de recibir y disponer del derecho en litigio.

Del señor Juez:


SAMIRA YASSIN CARBONELL.

Acepto:


JESUS RAMON DIAZ CALDERON.





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



11753338

En la ciudad de Maicao, Departamento de Guajira, República de Colombia, el diecinueve (19) de julio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Circuito de Maicao, compareció: SAMIRA YASSIN CARBONELL, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 49736583, presentó el documento dirigido a JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO VALEDUPAR y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Notaría Única del Circuito de Maicao La Guajira - Notario Musiri Gutiérrez



xvzx2gv94vld
19/07/2022 - 14:53:53



Notaría Única del Circuito de Maicao La Guajira - Notario Musiri Gutiérrez

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



ANTONIO MUSIRI GUTIERREZ

Notario Único del Circuito de Maicao, Departamento de Guajira

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: xvzx2gv94vld

Notario Único del Circuito de Maicao La Guajira - Notario Musiri Gutiérrez

Notaría Única del Circuito de Maicao La Guajira - Notario Musiri Gutiérrez

Notaría Única del Circuito de Maicao La Guajira - Notario Musiri Gutiérrez

Notaría Única del Circuito de Maicao La Guajira - Notario Musiri Gutiérrez

The screenshot shows the Outlook web interface. The browser tabs include 'Hotmail, Outlook, El Tiempo, not...' and 'Correo: jesus ramòn diaz caldero...'. The address bar shows 'outlook.live.com/mail/0/sentitems/d/AQK:ADAwATY0MDABLWFjYmY1MTRmNS0wMAI1MDAKABAagdI8rY4fXUWzD3VGUI6MdA%3D%3D'. The Outlook header includes 'Outlook', a search bar, and navigation options like 'Reunirse ahora', 'Eliminar', 'Archivo', 'Mover a', 'Categorizar', and 'Deshacer'. The left sidebar shows folders such as 'Favoritos', 'Carpetas', 'Bandeja de ent...', 'Correo no des...', 'Borradores', 'Elementos envia...', 'Elementos elimin...', 'Papelera', 'Archivo', 'Notas', 'Conversation His...', and 'Actualizar a Microsoft 365 con Características de Outlook Premium'. The main content area displays an email thread titled 'Contestación demanda divisoria'. The sender is 'jesus ramòn diaz calderon' (mailto:hiamshe21@hotmail.com) and the recipient is 'luchorozco@gmail.com'. The email is dated 'Mié 27/07/2022 2:34 PM' and includes an attachment 'Samira2.docx' (1 MB). Below the email are buttons for 'Responder', 'Responder a todos', and 'Reenviar'. The right sidebar features promotional banners for Amazon, Netflix, and a marketing course.