



**Juzgado Segundo Civil Laboral del Circuito de Oralidad  
Distrito Judicial de Pamplona, N. de S.**

Siete (07) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Proceso:	Divisorio
Radicado:	54-518-31-12-002-2019-00044-00
Demandante:	Juli Martiza Patiño Arroyave
Demandada:	Olga Zambrano

### **I. Asunto**

Decidir lo que en derecho corresponda, dentro de las presentes diligencias.

### **II. Antecedentes**

A través de mandatario judicial, la Señora Juli Maritza Patiño Arroyave identificada con cédula de ciudadanía número 1.090.372.918 en nombre propio y como representante de sus menores hijos Wilson David y Daniel Eduardo Calderón Patiño, presentó demanda verbal de división con pretensión de venta en pública subasta del siguiente bien inmueble: predio rural denominado “Llano Bonito” ubicado en la Vereda Calaluna del Municipio de Bochalema, N.S., identificado con Folio de matrícula inmobiliaria No. 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona<sup>1</sup>, con una extensión de 36 hectáreas, alinderado de la siguiente manera: “Norte. Con la Hacienda Santander de Jorge Contreras antes hoy de propiedad de Luz Alba; Por el Sur. Con terrenos de la finca Potreritos de propiedad de Santiago Basto; Por el occidente. Con terreno de Santiago Basto; y por el Oriente. Con la antigua línea ferrocarril de Cúcuta<sup>2</sup>”, en contra de la Señora Olga Zambrano, con fundamento en los siguientes:

#### **2.1. Hechos:**

“1. El señor **WILSON CALDERON ZAMBRANO (Q.E.P.D.)**, adquirió junto con su señora madre **OLGA ZAMBRANO**, el predio rural denominado “Llano Bonito” ubicado en la vereda Calaluna del municipio de Bochalema, Norte de Santander, con una extensión de 36 hectáreas alinderado así: Norte-. Con la Hacienda Santander de Jorge Contreras antes hoy de propiedad de Luz Alba; Por el Sur.- con terrenos de la finca Potreritos de propiedad de Santiago Basto; Por el Occidente.- con terrenos de Santiago Basto antiguo camino de herradura que iba de Cúcuta a Bogotá; y por el Oriente.- con la antigua Línea ferrocarril de Cúcuta; inscrito en el Catastro con el número 00-03-00-00-0003-0004-0-00-00-0000, y con matrícula inmobiliaria 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Pamplona. Respecto del cual se solicita la división o venta.

2. El inmueble objeto de litigio, fue adquirido por los señores **WILSON CALDERON**

<sup>1</sup> Folios 21 a 25.

<sup>2</sup> Folio 1.

ZAMBRANO (Q.E.P.D.) y la señora OLGA ZAMBRANO, en virtud de la compraventa que celebraron con LUCAS EUSTORGIO LEIVA HERNÁNDEZ y NIDIA FABIOLA ALFONSO RIAPIRA, tal como figura en la escritura pública número 3838 del 21/10/2011 de la notaría Séptima del Círculo de Cúcuta, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

3. Que el señor WILSON CALDERON ZAMBRANO, falleció el día 14 de agosto de 2014 en el municipio de Cúcuta, según registro civil de defunción con indicativo serial N° 09228775 de la Notaría Segunda del Círculo de Cúcuta.

4. Mediante sentencia de fecha 17 de abril de 2018 proferida por el Juzgado Segundo de Familia de Cúcuta, se declaró la Unión marital de Hecho entre compañeros permanentes de mi representada JULI MARITZA ARROYAVE y el señor WILSON CALDERON ZAMBRANO (Q.E.P.D.).

5. El inmueble anteriormente reseñado, fue adjudicado a la señora JULI MARITZA PATIÑO ARROYAVEY (sic) y a sus menores hijos WILSON DAVID CALDERON y DANIEL EDUARDO CALDERON PATIÑO, en la sucesión intestada de WILSON CALDERON ZAMBRANO (Q.E.P.D.), que se adelantó en el la Notaría séptima del Círculo de Cúcuta, y cuya partición fue protocolizada después de su registro, mediante escritura pública N° 2041 del 03/08/2018 autorizada en de la notaría Séptima del Círculo de Cúcuta, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

6. De conformidad con la partición de los bienes de la herencia del de cujus Señor WILSON CALDERON ZAMBRANO, el 50% del bien inmueble materia de la venta demandada fue dividida y adjudicada en común y proindiviso 3 cuotas de dominio, adjudicada a los herederos así:

Para JULI MARITZA PATIÑO ARROYAVE el 25% Y para los menores WILSON DAVID CALDERON y DANIEL EDUARDO CALDERON PATIÑO, el otro 25%, es decir el 12.5% para cada uno.

7. Entre los antiguos copropietarios del bien inmueble, ni con el adquirente posterior no se ha pactado indivisión sobre tal bien.

8. Entre los comuneros surgieron desavenencias por el aprovechamiento y explotación del inmueble, ya que posterior al fallecimiento del señor WILSON CALDERON ZAMBRANO, y realizada la sucesión, el señor OMAR CALDERON ZAMBRANO, hijo de la demandada ocupa el inmueble objeto de venta, usufructuándolo, sin que la demandante obtenga beneficio alguno, perjudicando los intereses de mi representada y el de sus hijos.

9. Como se puede observar con la actitud intransigente del Señor OMAR CALDERON ZAMBRANO, se ha impedido buscar una salida justa con el objeto de que la demandante pueda ejercer y disfrutar su derecho como copropietaria y el de sus hijos Y salvar su patrimonio económico, por cuanto el pasivo es quien viene usufructuando el bien.

10. Como se puede observar con la actitud intransigente de la señora OLGA ZAMBRANO y su hijo OMAR CALDERON ZAMBRANO, se ha impedido buscar una salida justa con el objeto de que los demandantes pueda ejercer y disfrutar su derecho como copropietarios y salvar su patrimonio económico, por cuanto es estos quienes vienen usufructuando el bien respecto del cual se solicita la venta de bien común, sin que los demandantes obtenga beneficio alguno.

11. Con el ánimo de solucionar el conflicto se le ha requerido a la señora OLGA ZAMBRANO a mi oficina por medio de citación, la cual recibió personalmente, citación que se hizo con el fin de llegar a un acuerdo conciliatorio extraprocesal para evitar desgastar la Administración de Justicia y en pro de los principios de economía, procesal y en uso de la máxima del derecho de que nadie está obligado a permanecer en indivisión, pero la demandada no compareció, lo cual manifiesta su negatividad a llegar a un acuerdo por la potísima razón que se encuentra ocupando el inmueble objeto de litigio y usufructuándola en su beneficio diciéndole a mi poderdante que no permitirá su ingreso al inmueble, denunciándola ante la inspección de policía del Municipio de Bochalema, por perturbación

*al bien ajeno, desconociendo los derechos de propietario que les asisten a mis representados.*

*12. Mis mandantes no está constreñidos a permanecer en la indivisión por convenio alguno. De otro lado, el codueño (sic) ha sido renuente en la transacción extraprocesal para ponerle fin a la comunidad.*

*Por existir dos menores de edad, en esta comunidad, se solicitó por parte de mi poderdante solicitud de autorización para enajenar de bien inmueble, mediante Escritura pública 0557 de fecha 25/04/2019 autorización para enajenar.*

*13. En razón de la construcción, el inmueble aludido no es susceptible de división material, por cuanto alguno de los comuneros quedaría en desventaja”.*

## **2.2. Pretensiones:**

*“PRIMERA: Se sirva DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del predio rural denominado “Llano Bonito” ubicado en la vereda Calaluna del municipio de Bochalema, Norte de Santander, con una extensión de 36 hectáreas alinderado así: Norte.- con la Hacienda Santander de Jorge Contreras antes hoy de propiedad de Luz Alba; Por el Sur.- con terrenos de la finca Potreritos de Santiago Basto; Por el Occidente.- con terrenos de Santiago Basto antiguo camino de herradura que iba de Cúcuta a Bogotá; y por el Oriente.- con la antigua Línea ferrocarril de Cúcuta; inscrito en el Catastro con el número 00-03-00-00-0003-0004-0-00-00-0000, y con matrícula inmobiliaria 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Pamplona.*

*Solicito a la señora Juez, que se ordene en el auto admisorio la inscripción de la demanda y la sentencia aprobatoria en el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.*

*Con el producto de la venta se entregue a los condueños el valor de sus derechos o las cuotas partes que les corresponde pro-indivisamente.*

*SEGUNDA: Si los demandados se oponen a la venta sin ejercer derecho de opción de compra o a la pretensión de esta demanda, se le condene en costas y costos del presente proceso”.*

## **2.3. Actuaciones del Despacho:**

La demanda se admitió mediante providencia del veintiuno (21) de junio de 2019<sup>3</sup>, notificada por estado número 28 del día 25 del mismo mes y año, en la cual se dispuso entre otras cosas, notificar personalmente a la demandada, correr traslado por el término de diez (10) días, e inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona.

El veinte (20) de agosto de 2019, según poder visible a folio 131 el Dr. Gregorio Alfredo Rodríguez se notificó personalmente de la demanda como apoderado de la Señora Olga Zambrano<sup>4</sup>; posteriormente, el dos (02) de septiembre hogaño el apoderado judicial de la

---

<sup>3</sup> Folio 113.

<sup>4</sup> Folio 132.

parte demandada allega escrito<sup>5</sup> contentivo de la contestación de la demanda. En consecuencia, se dispuso tener por contestada la demanda a través de apoderado judicial por la demandada Olga Zambrano (folios 134 a 141).

Mediante proveído adiado veintitrés (23) de septiembre de 2019<sup>6</sup>, entre otras cosas, se decretó la venta en pública subasta del predio rural denominado “Llano Bonito” ubicado en la vereda Calaluna del municipio de Bochalema N. S. y, a su vez, el secuestro del mismo, comisionando para tal fin al Juzgado Promiscuo Municipal de Bochalema.

El once (11) de diciembre de 2019<sup>7</sup> mediante oficio No. JPMB 0925, se recibieron las diligencias contentivas del Despacho Comisorio No. 005 realizado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Bochalema, las cuales se agregaron al expediente mediante auto del diecisiete (17) de enero de 2020<sup>8</sup>.

Seguidamente, con proveído del veinticinco (25) de febrero de 2020<sup>9</sup> se dejó a disposición de la parte demandante el informe presentado el día tres (03) de febrero por la secuestre Andrea Yajaira Yaruro Pérez y a su vez, se requirió a la demandante para que presentara una nueva escritura pública contentiva de la correspondiente autorización para enajenar bienes de incapaces.

Luego, con auto del veintisiete (27) de agosto de 2020<sup>10</sup>, **i)** se negó la petición elevada el 03 de marzo hogaño por la apoderada de la parte demandante<sup>11</sup>, **ii)** se puso en conocimiento de la parte actora la petición elevada el 13 de julio hogaño por el Dr. Gregorio Alfredo Rodríguez en calidad de apoderado de la demandada Olga Zambrano<sup>12</sup> y, **iii)** se requirió nuevamente a la demandante para que allegara una nueva escritura pública contentiva de la respectiva autorización para enajenar bienes de incapaces.

Con providencia del once (11) de septiembre del año en curso<sup>13</sup>, se requirió al Ing. Civil Nelson Ovidio Eugenio López quien realizó el informe técnico de avalúo comercial allegado por la parte demandante como anexo al libelo demandatorio, a fin de que aclarara porqué en el núm.. 6.3 respecto del área total del precio, se consignó que el bien inmueble materia de dicho avalúo tenía una cabida de 807.289,00 M2 – 80 Ha + 7-289

---

<sup>5</sup> Folios 134 a 141.

<sup>6</sup> Folios 145 a 149.

<sup>7</sup> Folios 152 a 173.

<sup>8</sup> Folio 175.

<sup>9</sup> Folio 182.

<sup>10</sup> Folios 204 a 207.

<sup>11</sup> Folios 190 a 192.

<sup>12</sup> Folios 195 a 196.

<sup>13</sup> Folios 229 a 231.

M2, dato que igualmente se encuentra consignado en el Certificado Catastral Especial expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi<sup>14</sup>, y del recibo de impuesto predial unificado expedido por la Alcaldía de Bochalema se tiene que el área de terreno es de 807,290<sup>15</sup>; sin embargo, de la Escritura Pública No. 2041 del 03 de agosto de 2018<sup>16</sup> así como del Certificado de Libertad y Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 272-28472 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chinácota<sup>17</sup> se desprende que el área del predio rural denominado “Llano Bonito” ubicado en la vereda Calaluna del municipio de Bochalema N. S. es de 36 hectáreas; igualmente, se le solicitó que informara si se encontraba inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores “RAA”.

De otra parte, en la misma providencia se le solicitó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi certificar el área actual así como linderos anteriores y actuales del aludido predio.

Posteriormente, en providencia del dieciséis (16) de octubre de 2020<sup>18</sup>, **i)** se negó la petición de suspensión del proceso elevada el 15 de septiembre hogaño por el Dr. Gregorio Alfredo Rodríguez – apoderado de la demandada<sup>19</sup>, **ii)** se requirió nuevamente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que certificara el área actual así como linderos anteriores y actuales del predio rural objeto del presente litigio; e igualmente para que remitiera copia de la Resolución No. 8589 del 27 de noviembre de 2008 proferida por la S.N.R. (*Convenio IGAC-SNT de 23 de septiembre de 2008*<sup>20</sup>).

Y finalmente, se solicitó a la demandada allegar al plenario copia de la Escritura Pública No. 5032 del 05 de diciembre de 1995 de la Notaría Segunda de Cúcuta<sup>21</sup>.

### III. Consideraciones:

El artículo 132 del C.G.P., refiriéndose al control de legalidad establece:

---

<sup>14</sup> Folio 31.

<sup>15</sup> Folio 27.

<sup>16</sup> Folio 19vto.

<sup>17</sup> Folios 21 a 25.

<sup>18</sup> Folios 252 a 255.

<sup>19</sup> Folios 232 a 235.

<sup>20</sup> Según Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 272-28472 (folios 122 a 124), se consignó: “SALVEDADES: Anotación Nro. 0. Nro corrección 1 Radicación C2010-52 fecha: 25-10-2010 SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGÚN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008). Anotación Nro: 0. Nro corrección: 2. Radicación: C2014-32 fecha: 28-04-2014. SE INCLUYE NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)”.

<sup>21</sup> Según Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 272-28472 (folios 122 a 124), se consignó: “DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS. UN PREDIO RURAL CON UNA EXTENSIÓN DE 36 HAS. LINDEROS VEASE SEGÚN ESCRITURA 5032 DEL 05-12-95 NOTARIA SEGUNDA DE CÚCUTA”.

*“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.”.*

Una vez efectuada la revisión del proceso, se tiene que en el núm. 3º de la providencia adiada veintitrés (23) de septiembre de 2019<sup>22</sup>, entre otras cosas, se ordenó: *“DECRETAR la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del rural denominado “Llano Bonito” ubicado en la vereda Calaluna del municipio de Bochalema, Norte de Santander, con una extensión de 36 hectáreas alinderado así: Norte.- con la Hacienda Santander de Jorge Contreras antes hoy de propiedad de Luz Alba; Por el Sur.- con terrenos de la finca Potreritos de Santiago Basto; Por el Occidente.- con terrenos de Santiago Basto antiguo camino de herradura que iba de Cúcuta a Bogotá; y por el Oriente.- con la antigua Línea ferrocarril de Cúcuta; inscrito en el Catastro con el número 00-03-00-00-0003-0004-0-00-00-0000, y con matrícula inmobiliaria 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Pamplona.*

No obstante ello, del estudio de la foliatura se advierte que en el núm. 6.3 del informe técnico de avalúo comercial realizado por el Ing. Civil Nelson Ovidio Eugenio López y allegado por la parte demandante como anexo del líbello demandatorio, respecto del área total del predio se consignó que el bien inmueble materia de dicho avalúo era de 807.289,00 M<sup>2</sup> – 80Ha + 7-289 M<sup>2</sup>, dato que igualmente se encuentra consignado en el Certificado Catastral Especial expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi<sup>23</sup>; y del Recibo de Impuesto Predial Unificado expedido por la Alcaldía de Bochalema<sup>24</sup> se tiene que el área de terreno es de 807,290.

Sin embargo, en la Escritura Pública No. 2041 del 03 de agosto de 2018<sup>25</sup> mediante la cual se liquidó la herencia (Sucesión) del causante Wilson Calderón Zambrano, claro se consignó: *“(…) HIJUELA SEGUNDA: De los hijos menores de edad del causante DANIEL EDUARDO CALDEORN PATIÑO, menor de edad identificado con el indicativo serial No. 41794111, y NUIP 1093292933 de la Notaría Quinta del Circulo de Cúcuta y WILSON DAVID CALDERON PATIÑO, menor de edad identificado con el indicativo serial No. 52813371 y NUIP 1092954503 de la Notaria Cuarta del Círculo de Cúcuta, debidamente representados por su madre la señora JULI MARITRZA PATIÑO ARROYAVE, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía no. 1.090.372.918 de Cúcuta. Por su mitad de derechos herenciales, se les adjudica en común y proindiviso, la suma de; SESENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$62.920.000.00). Se integra y se paga así: (…) PARTIDA SEGUNDA: 50% de un Predio Rural con una extensión de 36 HAS denominado “LLANO BONITO” Ubicado en la vereda Calaluna del municipio de Bochalema Norte de Santander, alinderado así: (…)”.*

---

<sup>22</sup> Folios 145 a 149.

<sup>23</sup> Folio 31.

<sup>24</sup> Folio 27.

<sup>25</sup> Folio 19vto.

Sumado a que del Certificado de Libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria No. 272-28472 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Chinácota<sup>26</sup>, se desprende que el área del predio rural denominado “*Llano Bonito*” ubicado en la Vereda Calaluna del municipio de Bochalema, N.S., es de 36 hectáreas.

De lo anterior, emerge nítido que en el asunto bajo análisis existe indeterminación del bien sobre el cual se pretende la venta en pública subasta, al faltar claridad en su cabida, diferencia que equivale a casi cuarenta y cuatro (44) hectáreas de terreno, lo cual permite concluir que no existe certeza sobre las hectáreas que comprende el predio objeto del presente asunto, dada la enorme diferencia de metraje en los documentos antes mencionados; circunstancia que impide acceder a la venta en pública subasta solicitada por la parte actora, pues no existe certeza sobre las hectáreas que comprende el predio rural denominado “*Llano Bonito*”, por lo tanto, el bien inmueble no puede determinarse con exactitud; por lo cual de contera deviene improcedente decretar la venta en pública subasta; pues mal se haría en ordenarse la misma cuando el área a la que se refiere el dictamen pericial, como anexo obligatorio de la demanda no coincide, ni con la descripción del pedio, específicamente frente a la cabida total, pues mientras que en el hecho 1º y en la pretensión 1ª de la demanda se hace referencia a que el predio materia del proceso que nos ocupa tiene 36 hectáreas, así como en el folio de matrícula inmobiliaria No.272-28472; lo cierto es que a contrario sensu, del dictamen pericial con el que se acompañó la misma, así como del certificado catastral y el Recibo de Impuesto Predial Unificado expedido por la Alcaldía de Bochalema, se desprende que el predio materia del proceso divisorio que nos ocupa se dice que tiene 80 has 7.289 mts<sup>2</sup>; lo cual efectivamente no coinciden con el área del predio al que se refiere la E.P. No. 2041 del 3 de agosto de 2018, por medio del cual deviene la propiedad de la accionante en causa propia y en representación de sus dos menores hijos, sobre el 50% de un predio rural con una extensión de 36 has denominado LLANO BONITO ubicado en la Vereda Calaluna del Municipio de Bochalema; tal y como así figura inscrita la Escritura Pública en comento en la anotación No. 12 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 272-28472, en el que inclusive en la parte de la Descripción se menciona como un “*Predio rural con una extensión de 36 has. Linderos véase según Escritura 5032 del 05-12-95 Notaria Segunda de Cúcuta...*”, escritura ésta que figura en la anotación No. 1 del folio de matrícula en comento.

Luego entonces, resultaría desafortunado rematar y/o vender en pública subasta un bien cuya área no coincide lo consignado en la E.P. (No. 2041 del 03/08/2018) de donde devienen

---

<sup>26</sup> Folios 21 a 25.

la propiedad los actores; e inclusive de la E.P. matriz No. 5032 del 05-12-95 Notaria Segunda de Cúcuta, visible en las anotaciones Nos. 1 y 2 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 272-28472; pues en dicha E.P. 5032 (fls. 316 a 321) claramente se observa que PABLO ALBERTO MARTINEZ CARRILLO le vendió al Señor JOSÉ OCTAVIO HURTADO ORTIZ; 2 predios, uno denominado *“a) Lote Número uno que hace parte de la finca agrícola llamada “LLANO BONITO”, ubicado en la Vereda Calaluna del Municipio de Bochalema, ... con una extensión superficial de 26 hectáreas...b) Predio rural denominado “Potreritos” o “Plazuelas” ubicada en la fracción de Calaluna de la jurisdicción Municipal de Bochalema ... en extensión aproximada de diez (10) hectáreas... correspondiéndole al LOTE NUMERO 1: el folio de matrícula inmobiliaria Número 272-0027684 ... y el inmueble descrito en el literal b) ... bajo el folio de matrícula inmobiliaria Número 054-005527...”*; y en la cláusula 5ª literal c) de la referida Escritura No. 5032, se consignó que *“... por éste mismo instrumento procede a englobar los lotes descrito en los numerales a y b de la primera parte de este instrumento en un solo cuerpo, cuyos linderos, medidas, denominación se describen a continuación: un lote de terreno propio con una extensión superficial de TREINTA Y SEIS (36) HECTÁREAS...”*. Lo cual quedó debidamente registrada en el folio de matrícula No. 272-28472, al que precisamente corresponde el bien materia de ésta litis; y que lógicamente incluso desde dicha escritura matriz la No. 5032 del 5/12/1995, luego del englobamiento efectuado nació con 36 has, tal y como así se adujo en la demanda, y en la E.P No. 2041 del 3 de agosto de 2018.; e inclusive en gracia de discusión en uno de los Planos allegados por Gerente General del Concesionario Unión Vial Río Pamplonita SAS, donde en el cuadro de áreas (fl. 305) se consigna como área total 360.000 mts<sup>2</sup>, que precisamente equivalen a las 36 has en comento.

De lo expuesto, se desprende sin lugar a equívocos que en los documentos y/o títulos escriturarios y de registro, el área del predio objeto de éste proceso divisorio es de 36 has, y no de 80 has 7.289 mts<sup>2</sup>, como se aduce en el dictamen pericial con el que se acompañó la misma, así como del certificado catastral y del Recibo de Impuesto Predial Unificado expedido por la Alcaldía de Bochalema; lo que conllevaría a un gran problema para quien rematáse el bien; pues recuérdese que el proceso divisorio a diferencia del de pertenencia, no está instituido y/o facultado para sanear la titulación, ni mucho menos para actualizar el área de lo dispuesto en los títulos escriturarios y/o registrales, con lo que se encuentre en la realidad es poseído por el demandante en los procesos de pertenencia; luego bajo ese escenario resultaría imposible acceder al decreto de la división material del bien común denominado “LLANO BONITO”; y es por lo tanto la causa, de que resulte imperativo proceder al control de legalidad que nos ocupa; aunado a que en gracia de discusión, el avalúo acompañado con la demanda no correspondería

al valor del área de los títulos escriturarios, ni de registro, y de contera entonces no tiene el mismo valor 36 has, que 80 has; sumado a que conforme a los artículos 5 y 6 de la Resolución Conjunta No 1732 del 21 de febrero de 2018 del IGAC y Superintendencia de Notariado y Registro, el trámite de actualización de linderos como de rectificación del área por imprecisa determinación, procede bien sea de oficio por el IGAC o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio; razones por las cuales hasta tanto no se aclare debidamente el área del predio materia del asunto que nos ocupa; junto con lo consignado en las Escrituras Públicas y el Folio de matrícula No. 272-28472 no podría adelantarse debidamente un proceso divisorio, para ya sea tener certeza del área total a dividir entre los comuneros o para el valor de la venta de la cosa común; sumado también a que el perito que rindió el dictamen pericial, al momento de emitirlo ni en la actualidad, acreditó estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores “RAA”; pese al requerimiento efectuado al Ing. Nelson Ovidio Eugenio López mediante proveído del once (11) de septiembre hogaño”; a cuya conclusión se llega, toda vez que de conformidad con lo previsto en el art. 23<sup>27</sup> de la Ley 1763 de 2013 la inscripción en el aludido registro, es totalmente independiente del derecho de asociación en las entidades reconocidas de autorregulación, por ende la mencionada inscripción no se supliría con la certificación expedida el pasado 02 de octubre hogaño<sup>28</sup> por la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz “ASOLNALPRAC”

Por consiguiente, se colige que la exigencia de estar debidamente inscrito en el RAA para emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o antes personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador contemplada en el art. 21 de la Ley en mención, en nada se acompasa con la aludida certificación arrimada al plenario por el Ing. Eugenio López.

Así las cosas, éste Despacho judicial en aplicación del control de legalidad de que trata el art. 132 del C.G.P., de los poderes del juez para garantizar el respeto de los derechos fundamentales, y con fundamento en que los autos ilegales no atan al Juez ni a las partes, de conformidad a lo precisado por la Honorable Corte Suprema de Justicia, en auto de radicación número 36407 del 21 de abril de 2009 “(...) *la firma de un auto, no se convierte en ley del proceso sino en la medida en que se acompasa con el ordenamiento jurídico y, aun cuando se tiene que el Juez no puede de oficio ni a petición de parte revocar, modificar o alterar un auto ejecutoriado, también se ha entendido que el error cometido en una providencia no lo obliga a persistir en él e incurrir en otros. Por lo dicho, debe atenderse el aforismo jurisprudencial*

---

<sup>27</sup> La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación”.

<sup>28</sup> Folio 250 cuaderno 1 principal.

que indica que “los autos ilegales no atan al juez ni a las partes” y, en consecuencia, apartarse la Corte de los efectos de la mentada decisión”; se dejarán sin efecto los numerales 3º y 4º de la providencia del veintitrés (23) de septiembre de 2019<sup>29</sup>, ordenando en su lugar negar la venta de la cosa común; y consecuentemente quedarán también sin efectos todas las actuaciones que se desprendan de dichos numerales.

Finalmente, de cara a la petición allegada el 03 de noviembre hogaño por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI relacionada con que: “(...) los propietarios del predio en mención han entendido el procedimiento de enajenación voluntaria al que han querido adherirse, pero en virtud del proceso judicial que se lleva a cabo y envuelve el presente predio no ha sido posible. No obstante lo anterior y considerando la intención de aceptación de los propietarios sobre la oferta formal de compra, ponemos en consideración de su despacho estudiar las diversas alternativas que puedan considerarse para solicitar y llevar a buen término el proceso de enajenación de la franja requerida, permitiendo y autorizando, que sobre el área de terreno requerida, se surtan los siguientes trámites: i. Se levante la medida cautelar decretada por este despacho, única y exclusivamente sobre el área de terreno requerida. ii. Se permita la segregación a través del trámite de la compraventa y su posterior registro. iii. Se desvincule del trámite divisorio, considerando que junto con el presente escrito se allega las comunicaciones elevadas por las partes que componen el presente litigio, por medio de las cuales expresan su voluntad de acceder a la enajenación voluntaria evitando dar inicio a la Expropiación judicial, por lo cual consideramos es viable la presente solicitud para que su Señoría resuelva favorablemente para de esta manera dar un buen término el trámite de la enajenación voluntaria”.

Al respecto, se advierte que si bien el art. 22 de la Ley 1682 de 2013 consagra que:

**“LIMITACIONES, AFECTACIONES, GRAVÁMENES AL DOMINIO, MEDIDAS CAUTELARES, IMPUESTOS, SERVICIOS PÚBLICOS Y CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.** <Artículo modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

---

<sup>29</sup> Folios 145 a 149.

*Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.*

*Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.*

*Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.*

**PARÁGRAFO.** *La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor”.*

Lo cierto es que, frente a dicho pedimento de la ANI elevado a través del Gerente General del Concesionario Unión Vial Río Pamplonita SAS, como tal resultaría inocuo cualquier pronunciamiento al respecto; debido a que a partir del control de legalidad efectuado en el presente proveído, se dispondrá el levantamiento de la medida cautelar ordenada desde el auto admisorio de las presentes diligencias; circunstancia que eventualmente no impedirá que ni las partes demandante y demandada junto con la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, continúen con el aludido trámite de enajenación voluntaria; que es lo que a la postre se planteó en la aludida petición de la ANI.

No obstante lo anterior, y sólo en gracia de discusión; si no se hubiese efectuado el presente control de legalidad; para el Despacho lo solicitado por la ANI no son como tal pretensiones propias de un proceso divisorio que se adelanta sólo entre los comuneros-propietarios, en el que lo que se persigue es la división material o venta en pública subasta del bien común en su totalidad para repartírselo entre sus condueños; por lo tanto, insístase en gracia de discusión, eventualmente si se accediera a cualquiera de dichas peticiones de la ANI elevadas a través del Gerente General del Concesionario Unión Vial Río Pamplonita SAS, desnaturalizaría eventualmente la finalidad de la presente acción; aunado a que de aceptarse cualquiera de las propuestas presentadas por la ANI, haría inapropiado el dictamen pericial aportado por la parte demandante, en la medida en que ya no tendría validez, por cuanto el área del mismo variaría y por ende su avalúo, luego eventualmente no hubiese podido permanecer un decreto de venta en pública subasta sobre un bien que ya no correspondería a la cabida y linderos anunciados en la demanda; pudiéndose de ésta manera generar una posible inseguridad jurídica frente a dicho actuar.

Por último, y pese a que raíz del presente control de legalidad se dispondrá negar la venta de la cosa común, no habrá lugar a condenar en costas a la parte actora, con fundamento en el numeral 8º del art. 365 del CGP, según el cual “... Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su

*comprobación...”; lo cual precisamente no acontece en el sub lite.*

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Laboral del Circuito de Pamplona de Oralidad,

**Resuelve:**

**Primero:** Efectúese control de legalidad a la presente actuación, conforme a lo expuesto en la parte motiva ésta providencia (*Art. 132 del C.G.P.*).

**Segundo:** En consecuencia de lo anterior, se dispone Dejar sin efecto los numerales 3 y 4º del proveído del veintitrés (23) de septiembre de 2019<sup>30</sup>, así como las actuaciones que dependan de dichas órdenes; y en su lugar se ordena: NEGAR la VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del predio rural denominado “*Llano Bonito*” ubicado en la vereda Calaluna del municipio de Bochalema, Norte de Santander, alinderado así: Norte.- con la Hacienda Santander de Jorge Contreras antes hoy de propiedad de Luz Alba; Por el Sur.- con terrenos de la finca Potreritos de Santiago Basto; Por el Occidente.- con terrenos de Santiago Basto antiguo camino de herradura que iba de Cúcuta a Bogotá; y por el Oriente.- con la antigua Línea ferrocarril de Cúcuta; inscrito en el Catastro con el número 00-03-00-00-0003-0004-0-00-00-0000, y con matrícula inmobiliaria 272-28472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Pamplona.

**Tercero:** Sin condena en costas.

**Cuarto:** Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas dentro de las presentes diligencias.

**Notifíquese**

*Angélica M<sup>a</sup> Contreras C.*

**Angélica María del Pilar Contreras Calderón  
Juez**

---

<sup>30</sup> Folios 145 a 149.