

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL. INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza paso el presente proceso ejecutivo informándole que se encuentra trabada la Litis pues el demandado JOSE ANTONIO PIEDRAHITA MARTINEZ constituyó apoderado. Así mismo se observa que los demandados JOSE ANTONIO PIEDRAHITA MARTINEZ, AMIRA CECILIA CONTRARAS OROZCO, MARIA PATRICIA PIEDRAHITA POLO, fueron debidamente emplazados y de encuentran representados por curador ad-litem. Se deja constancia que la medida cautelar de embargo se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 080-44083. Provea.

Santa Marta, 10 de agosto de 2023.

**MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
SECRETARIA.**



**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA**

Santa Marta, veintitrés (23) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Visto el informe secretarial, procede la venta de la cosa común, en este proceso promovido por COMPAÑÍA MORALES HOYOS S.A.S y GRACE ELIZABETH FEENER DE GIRALDO contra JOSE ANTONIO PIEDRAHITA MARTINEZ, AMIRA CECILIA CONTRARAS OROZCO, MARIA PATRICIA PIEDRAHITA POLO E INES REBECA OROZCO LLANES, respecto del inmueble del que son condueños.

La condición de condueño respecto de la demandante y los demandados consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 080-44083.

Bien inmueble, ubicado en el Corregimiento de Bonda, municipio de Santa Marta:

Lote de terreno denominado Santa Fe, (hoy Palangana) con un área de sesenta (60) hectáreas, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con lote de propiedad de Etelmira Sofia del Rio Polo y lote de propiedad de Fruta Exportadora Tropical Ltda.; SUR: Con predio de propiedad de Miriam Guillot y Victor Liñan; ESTE: Con predio de propiedad de Antonio Mancilla G. Y OESTE: Con carretera de Neguaje en medio, terrenos de propiedad de Fruta Exportadora Tropical Ltda., por compra que de los mismos hiciera al señor Hernán Morales Morales, mediante escritura pública número 1660 de 20 de junio de 2012, de la Notaría Tercera de Santa Marta, aclarada por escritura pública número 3646 del 22.12.1999 de la Notaría Segunda de Santa Marta, debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria

número 080-44083 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

De propiedad de las siguientes personas pro indiviso:

- ✓ Un once punto uno seis dos cuatro por ciento (11.1624%) de la sociedad COMPAÑÍA MORALES HOYOS S.A.. identificada con el Nit. Número 900528080
- ✓ Un doce punto cinco por ciento (12.5%) de la señora GRACE ELIZABETH FEENER DE GIRALDO, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 41.312.526.
- ✓ Un cuatro punto uno por ciento (4.1%) de la señora MARIA PATRICIA PIEDRAHITA POLO, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 1020787361, hoy de propiedad de INES REBECA OROZCO LLANES, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 39669590.
- ✓ Un cuatro punto uno por ciento (4.1%) del señor JOSE ANTONIO PIEDRAHITA MARTINEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1082916817
- ✓ Un sesenta y ocho punto trece setenta y cinco por ciento (68.1375%) de la señora AMIRA CELILIA CONTRERAS OROZCO, quien es mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 51.764.072.

El 05 de junio de 2019 se admitió la demanda de división por venta. El auto admisorio de esta demanda, el demandante en el libelo genitor manifestó desconocer el lugar de notificación físico y electrónico de los demandados, por lo que el despacho en el auto de apertura ordenó emplazarlo.

Con el libelo introductorio el demandante allegó avalúo comercial del inmueble objeto de la venta por valor de \$900.000.000.

Una vez cumplida la gestión de emplazamiento el despacho en auto del 24 de octubre de 2019 el despacho nombró a los doctores MARTHA QUINTERO INFANTE, ERNESTO FORERO FERNANDEZ DE CASTRO Y JAIME SADID MARULANDA VALIENTE como curador ad-litem de los demandados, los curadores MARTHA QUINTERO INFANTE Y JAIME SADID MARULANDA VALIENTE no se pronunciaron respecto la designación mientras el curador ERNESTO FORERO FERNANDEZ DE CASTRO contestó de manera extemporánea.

El 28 de noviembre de 2019 el demandado JOSE ANTONIO PIEDRAHITA MARTINEZ, arrimó poder solicitando se le facilitaran copias del proceso y de las actuaciones surtidas dentro del mismo, como se observa a folio 92 del expediente digital.

Este demandado quedó notificado personalmente de la demanda el día 05 de diciembre de 2019, tal como consta en el sello de notificación visto a folio 60 del expediente digital.

Posteriormente el 18 de diciembre de 2019, dentro del término de traslado de que trata el artículo 409 del CGP, arrió escrito de contestación de la demanda, misma que acompañó con informe pericial en el que consta avalúo comercial del inmueble por valor de \$19.520.000.000.

En auto del 17 de febrero de 2022, se nombró al abogado IVES DANILO DÍAZ MENA como curador ad litem de MARIA PATRICIA PIEDRAHITA POLO y AMIRA CECILIA CONTRERAS OROZCO.

En auto del 17 de mayo de 2022, se requirió al abogado IVES DANILO DÍAZ MENA, para que cumpliera con la carga impuesta por el despacho, sin embargo este guardó silencio, motivo por el cual el despacho en auto del 13 de octubre de 2022 lo relevó del cargo y nombro a la abogada MARTHA QUINTERO INFANTE, como curador ad litem de los demandados MARIA PATRICIA PIEDRAHITA POLO y AMIRA CECILIA CONTRERAS OROZCO, sin embargo esta no aceptó el cargo.

En auto del 03 de noviembre de 2022, el despacho relevó nuevamente la curadora y nombró al abogado JOSE LUIS BAUTE ARENAS como curador ad litem de MARIA PATRICIA PIEDRAHITA POLO y AMIRA CECILIA CONTRERAS OROZCO, sin embargo, este también rehusó la designación del cargo.

En auto del 29 de noviembre de 2023, el despacho relevó al curador designado y nombró a la abogada SANDRA MARIETH DAZA como curador ad litem de MARIA PATRICIA PIEDRAHITA POLO y AMIRA CECILIA CONTRERAS OROZCO, sin embargo, esta rehusó la designación del cargo.

En auto del 19 de enero de 2023, el despacho relevó a la curadora designada y nombro al abogado RICARDO JOSE CARRILO VASQUEZ como curador ad litem de MARIA PATRICIA PIEDRAHITA POLO y AMIRA CECILIA CONTRERAS OROZCO, quien aceptó la designación y allegó contestación de la demanda en nombre estos demandados sin proponer excepciones.

En auto del 09 de febrero de 2023 el despacho ordenó vincular a la Litis a la señora INES REBECA OROZCO LLANES, en auto del 04 de mayo de 2023, se ordenó el emplazamiento de esta demandada.

Debidamente emplazada, en auto del 14 de julio de 2023, el despacho designó al abogado ANDRES CAMILO LEAL ANDRADE como curador ad-litem de la vinculada INES REBECA OROZCO LLANES, quien aceptó la designación y allegó contestación sin proponer excepciones.

La legislación colombiana considera la comunidad como un cuasicontrato, el que por regla general no es buscado, ocurre casi siempre por mandato legal y se presenta, entre otras, en las liquidaciones de herencias o de sociedades de cualquier naturaleza.

Es normal que cada comunero quiera ejercer derecho de propiedad sobre su cuota parte de manera independiente, lo que se puede lograr a través de un acuerdo con los restantes condueños y en caso contrario, acudiendo al proceso divisorio.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 406 del C. G. del Proceso, todo comunero puede pedir la división de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

Por su parte el artículo 1374 del Código Civil, en relación con la partición de bienes establece que ninguno de los cuasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, la partición del objeto podrá pedirse siempre y cuando los cuasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

La finalidad del proceso divisorio, bien sea material o por venta, es la de poner fin a la indivisión, por ello decretada la venta o la división material, se debe proceder a hacer efectiva la misma, con el fin de satisfacer las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, se observa que el extremo demandado no propuso excepciones, ni oposición a la división, ni reclamó mejoras, sin embargo el demandado JOSE ANTONIO PIEDRAHITA MARTINEZ, en su contestación si manifestó inconformidad en lo que respecta al avalúo del inmueble que acompañó el demandante con la demanda por valor de \$900.000.000, por lo que con su contestación arrimó dictamen emitido por el arquitecto EDUARD TELLER FONSECA por valor de \$19.520.000.000.

En su sentir el apoderado del señor JOSE ANTONIO PIEDRAHITA MARTINEZ, manifiesta que el mismo fue elaborado con precios del año 2018 y que el valor del inmueble valuado por el profesional IVAN DARIO SIERRA B., no se acerca al valor real del mercado, pues la metodología del avalúo presentado con la demanda es a través de comparación de mercado y para ello solo toma en cuenta dos predios del sector, así como tampoco, según su dicho se aportaron fotografías de los predios en oferta o de los datos de transacción usados por el perito IVAN DARIO SIERRA B. para facilitar su posterior análisis.

Que el informe presentado con la contestación por el señor EDUARD TELLER FONSECA, usó como método el comparativo, el valor de venta por metro cuadrado que se hubieren realizado en predios aledaños, citando la venta de un lote en la zona de neguanje con 61.995m2 con código de venta N° 94215 con precio total de \$3.950.000.000 a razón de \$63.715 m2.

Así las cosas el perito EDUARD TELLER FONSECA estableció diversos precios por M2 para el inmueble objeto del proceso así:

FRANJA OESTE a \$40.000 por cada m².
FRANJA CENTRAL a \$32.000 por cada m².
FRANJA ESTE a \$25.600 por cada m².

13. CONCLUSIÓN:

Descripción	Área m²	Valor m²	Valor Parcial
Lote de terreno FRANJA OESTE	200.000	\$40.000	\$8.000.000.000
Lote de terreno FRANJA CENTRAL	200.000	\$32.000	\$6.400.000.000
Lote de terreno FRANJA ESTE	200.000	\$25.600	\$5.120.000.000
TOTAL VALOR ESTIMADO			\$19.520.000.000
DIECINUEVE MIL QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L.			

A pesar de la anterior censura al informe que acompaña la demanda, lo cierto es que el informe aportado por el demandado, determina el valor del inmueble por Metro cuadrado, mientras el informe del demandante determina el valor del inmueble por HECTAREA así:

14. MEMORIAS DE CÁLCULO

Método Mercado.

Ubicación	# De Contacto	Forma	Área Lote Has	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.No. Se.	Precio Unit. [\$/Has]	Valor [\$/Has] ajustado	Valor Comercial \$		
				F.No	Form.	Top.	Ubic.	Sup.	Se.						
BONDA	3853060	irregular	17,8	1%	Sim.	Sim.	Sim.	0,84	0,84	\$	17.977.528	\$	15.101.123.60	\$	320.000.000
BONDA	312-6433024	irregular	45	5%	Sim.	Sim.	Sim.	0,96	0,87	\$	18.000.000	\$	15.660.000.00	\$	810.000.000
			60,00	PROMEDIO							\$	17.988.764	\$	15.380.562	

Media Aritmetica	\$	15.380.562
Desviación Estándar		395.185
Coef. De Variación		2,57%
Límite Superior	\$	15.775.747
Límite Inferior	\$	14.985.377

- ✓ Todas las ofertas se encuentran en la misma zona del inmueble objeto de avalúo.
- ✓ Todas las ofertas cuentan con topografía similar.
- ✓ La oferta dos se encuentra con ubicación sensiblemente mejor.
- ✓ La actualidad edificadora de la zona es baja, es un sector de inmuebles de uso agropecuario.
- ✓ La oferta de inmuebles similares es baja.
- ✓ Se toma un valor de hectárea de terreno de \$15.000.000 pesos colombianos.

15. VALUACION

Basados en el análisis del mercado alrededor del inmueble objeto de avalúo se concluye que el valor del inmueble denominado "PALANGANA" es:

Valor Hectárea	\$	15.000.000,00
Área de Terreno		60
Valor Total Inmueble	\$	900.000.000,00

Observa el despacho que el avalúo catastral del inmueble en Litis para el año 2019 era de \$78.095.000 m/l por lo que la suma informada en el avalúo allegado por el demandado es una estimación que difiere abultadamente de lo establecido alrededor del predio, de acuerdo a la valoración catastral, al punto de que de aprobarse, desdibujaría el objeto del presente trámite de venta y a diferencia de lo que estipula el demandado, el informe pericial del demandante, avalúa el inmueble también con una metodología comparativa, usando como base, el precio de venta de inmuebles del sector de Bonda, sector este cercano al inmueble objeto de la venta y que es un parámetro mucho más razonable, determinando el valor del inmueble por hectárea ello teniendo en cuenta que por tratarse de un bien rural de mayor extensión su

avalúo suele realizarse por este medio valuativo, por ende el despacho a efectos de la venta que por esta providencia se decreta tendrá como avalúo base para la venta del inmueble en Litis la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS M/L \$900.000.000.

En este punto conviene señalar que el C.G.P. en su o **Artículo 11. Dispone: Interpretación de las normas procesales.** Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales.

Por lo que para el caso en comento la valoración esta afincada en el conjunto de las pruebas oportunamente allegadas al proceso y la finalidad misma del trámite que hoy se surte, así como en las prerrogativas de las máximas de la experiencia y la costumbre atendiendo el lugar de ubicación del inmueble y el precio de la venta de la tierra en ese sector.

Así las cosas, procede la división por venta tal como se demanda, por lo que se dará cumplimiento a lo dispuesto en el art. 409 y 411 del C. G. del Proceso, disponiendo el embargo y posterior secuestro del inmueble objeto de la división.

En mérito de lo antes expuesto y sin necesidad de más consideraciones, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: Decretar la venta en pública subasta del Bien inmueble, ubicado en el Corregimiento de Bonda, municipio de Santa Marta:

Lote de terreno denominado Santa Fé, (hoy Palangana) con un área de sesenta (60) hectáreas, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con lote de propiedad de Etelmira Sofia del Rio Polo y lote de propiedad de Fruta Exportadora Tropical Ltda.; SUR: Con predio de propiedad de Miriam Guillot y Victor Liñan; ESTE: Con predio de propiedad de Antonio Mancilla G. Y OESTE: Con carretera de Neguaje en medio, terrenos de propiedad de Fruta Exportadora Tropical Ltda., por compra que de los mismos hiciera al señor Hernán Morales Morales, mediante escritura pública número 1660 de 20 de junio de 2012, de la Notaría Tercera de Santa Marta, aclarada por escritura pública número 3646 del 22.12.1999 de la Notaría Segunda de Santa Marta, debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria número 080-44083 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

SEGUNDO: Decretar que el precio de la venta del inmueble antes descrito es la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$900.000.000).

TERCERO: Conforme a lo normado por el art. 411 del C. G. del Proceso, teniendo en cuenta que en el asunto el inmueble ya ha sido embargado con inscripción que reposa en la anotación 29 de la matrícula inmobiliaria Nro. 080-44083 se decreta el secuestro del inmueble registrado con, para lo cual se designa como secuestre a la sociedad INVERSIONES RODRIGUES Y ARAQUE S.A.S. con NIT. 900.594.594, quien hace parte de los auxiliares y colaboradores de la justicia. Comuníquesele a los teléfonos 3214302077 —3107984802 – 3144485768- y correo electrónico inroarsas@gmail.com. Líbrese comunicación del caso.

CUARTO: Comisionese al señor alcalde de la localidad Uno (01) del Distrito de Santa Marta, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 de la C.N., en concordancia con el artículo 38 inc.3 del C.G.P., quien deberá practicar diligencia en el menor tiempo posible. Con facultades para posesionar al secuestre y sin facultades para fijarle honorarios. Líbrese el despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: Requerir, al extremo actor para que en el término no mayor a 10 días hábiles allegue al despacho CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN N° 080-44083, emitida por la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA - MAGDALENA, Por ser relevante para el asunto.

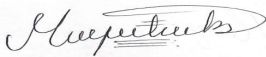
Notifíquese y Cúmplase,

MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ
JUEZA

JUZGADO PRIMERO CIVIL
MUNICIPAL DE SANTA MARTA
Por estado No. 75 de fecha 06 de
septiembre de 2023 se notificará el
auto anterior.

Santa Marta,

Secretaria,



Margarita Lopez Vides.

Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Civil Municipal de Santa Marta
Calle 23 No. 5-63, Of. 401, edificio Benavides Macea
Correo Electrónico: j01cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Auto Oficio N° 1652 del 05 de septiembre de 2023
Sirvase dar cumplimiento a la orden impartida por este despacho judicial, en la presente providencia, en lo de su cargo. Al contestar citar la referencia completa del proceso, indicando su numero de Radicacion.



MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaría

Firmado Por:

Monica Del Carmen Castañeda Hernandez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Santa Marta - Magdalena

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **aa1fab9ded54c315200829d1694e2d3c3ca842db4b39ea5b0216850e787f9ee**

Documento generado en 05/09/2023 04:37:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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