

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, veintidós (22) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Interlocutorio	No. 0320
Proceso	Divisorio
Demandante	Alberto Wilder Tangarife Manco
Demandado	Margarita Escobar y otro
Radicado	05679 40 89 001 2021 00302 00
Asunto	Requiere aclarar dictamen, requiere abogado y ordena oficiar a Planeación.

Una vez revisado el dictamen aportado por el perito Jhon Jairo Cadavid Lopera, el Juzgado observa que aún no cumple con los lineamientos del artículo 406 del Código General del Proceso. En consecuencia, el mismo deberá adecuarse, previo a continuar con el respectivo trámite.

Para mejor entendimiento de las partes y del perito, el Despacho hará un resumen de lo acontecido y de lo que se requiere.

Es cierto que se ha dado el trámite que establece el artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso a este negocio. Sin embargo, como ya lo indicó el Despacho en auto del 24 de mayo de 2022, el dictamen aportado al inició con esta demanda está incompleto y se requiere ajustar a lo que dispone la norma procesal civil para el proceso divisorio.

El primer dictamen se presentó el 21 de septiembre de 2021 como anexo a la demanda divisoria. En este se refirió que el área total de inmueble correspondiente a la matricula inmobiliaria 023-12965, bien en común proindiviso de los señores Alberto Wilder Tangarife Manco, Margarita Escobar y Carlos Anibal Bedoya García, es de 28.000 metros cuadrados. Nótese de una vez, que aquí se indica que son tres los comuneros. Sin embargo, en dicho dictamen el perito afirma que es posible la división material del bien inmueble pero solo respecto de dos porciones, una corresponde a 25.230 metros cuadrados y la otra a 2.770 metros cuadrados. Nada se dijo sobre la tercera porción. Se hace un avalúo del predio y las mejoras que correspondería a Alberto Wilder Tangarife Manco. Pero no se hace respecto de todo el predio.

En la misma fecha se aportó un plano en el que igualmente se indica la división solo de dos porciones en los mismos términos indicados por el perito. Y nada se dice sobre el tercer comunero y sobre el predio que a este le pueda corresponder.

También se aportó la resolución 093 del 26 de julio de 2021 expedida por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Bárbara. En este documento, se autoriza la división material del predio 023-12965, solo en dos porciones, que se corresponden con la indicadas en el dictamen pericial y el plano, pero nada se dijo respecto del predio que le pueda corresponder al tercer comunero.

Luego, el demandado Carlos Aníbal Bedoya García aporta un avalúo. El cual también carece de los elementos necesarios para que sea tenido en cuenta en este proceso. Pues allí solo se hace el avalúo del predio que al parecer ya posee el demandado y no de toda la matrícula 023-12965, que es el predio común. No se dice la razón por la cual no es procedente la división material. Dicho dictamen se circunscribe a un predio de menor extensión, pero no se alude en ningún momento al predio común. Por tal razón es insuficiente.

El tercer dictamen se aporta el 23 de junio de 2022 con ocasión del requerimiento que hiciera el Despacho el 24 de mayo de 2022. En este ya se incluye el tercer comunero y se distribuye el área de los posibles predios a partir. Se afirma de forma ambigua que es posible la división material pero no se aporta plano alguno que dé cuenta cómo quedará la división material, ni se referencia los linderos de cada una de las porciones que serán segregadas del predio común. Tampoco se aporta el avalúo del bien inmueble común. A pesar de habersele solicitado que entregará toda la información que exige el artículo 406 del CGP.

El 15 de febrero se aporta el cuarto dictamen, este en atención al requerimiento que hace el Juzgado el 26 de enero del presente año. En este se presenta el avalúo total del inmueble en común por valor de \$353.360.000,00. Se observa que el perito refiere que solo fue contratado para “realizar un peritaje del inmueble a dividir, perteneciente al señor Alberto Wilder Tangarife, para sacar del lote de mayor extensión”¹ y no para hacer un avalúo del bien de mayor extensión. Se indica los porcentajes de las tres porciones a dividir, sin embargo, no se refiere los linderos de cada uno de los predios que serán objeto de la división material. En el numeral 11.1 se afirma que se anexa planos de cómo queda la división. Sin embargo, no se aporta el documento enunciado por el perito. Y en el numeral 15 indica “resultado de la subdivisión” lote de mayor extensión 28.000 metros cuadrados, lote de menor extensión 2.770 metros cuadrados y resultado 25.230 metros cuadrados. Es decir, solo de dos porciones y no de tres como lo enunció al inicio del dictamen, siendo este contradictorio.

Adicional a lo anterior el Abogado de la parte demandante allegó escrito con algunas afirmaciones y consideraciones respecto del dictamen y del requerimiento que hace el Juzgado.

Debe advertírsele a las partes, que, para que proceda la división material, que entre otras cosas el Juzgado no ha decidido al respecto, pues los dictámenes aportados son el insumo necesario para tomar dicha determinación, se requiere tener claridad de la posible partición material. Lo que se logra con un plano, que

¹ Dictamen pericial del 15 de febrero de 2023. Numeral 3.

dé cuenta de esta. Lo que hasta el momento no conoce el Juzgado. Pese a que se insiste por parte del demandante que ya reposa en el expediente el plano planimétrico, esa afirmación es falsa. Pues, sí existe un plano, pero en este solo se alude a dos porciones de tierra y se trata de 3 comuneros no de dos. Por tanto, no hay plano que contenga la partición enunciada por el perito.

También se indica que se aporta como prueba la resolución 093 del 26 de julio de 2021 y que allí se autorizó la división material del predio común. Sin embargo, allí tampoco se incluyeron los tres comuneros, solo se autorizó la división material de dos porciones y se recuerda son tres los comuneros. Por tanto, tampoco es cierto que se haya aportado resolución que autorice la partición material del bien inmueble entre los tres comuneros, como debe ser, pues la idea es terminar la comunidad.

Entonces, las afirmaciones que hace el abogado respecto del plano y de la resolución carecen de sustento probatorio y contrarían la información que reposa en el expediente. Pues se itera, se desconoce un comunero en la partición y en la resolución aportada, por tanto, no pueden ser tenidos en cuenta para lo pretendido con este proceso, son insuficientes.

Cuando se trata del proceso divisorio, no se pretende sacar a un comunero y dejar a los demás en común proindiviso. Se busca terminar toda la comunidad existente. Si observamos el artículo 406 del Código General del Proceso, se aprecia que el demandante deberá, “acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama”. No es un capricho del Despacho, la parte necesariamente debe cumplir a cabalidad el precepto legal antes referido. Pues como ya se indicó líneas atrás, es insumo necesario para adoptar la decisión en el presente proceso. El dictamen debe cumplir con todos los ítems allí referidos, independientemente de cual división es la procedente.

Es cierto que el Juzgado, al momento de estudiar la demanda para su admisión, se equivocó, pues lo correcto era inadmitirla para que adecuará en debida forma el dictamen pericial, incluyendo los tres comuneros tanto en el dictamen como en el plano aportado. Y a pesar de que se avanzó con el trámite del proceso, el Despacho al percatarse del error, procede a sanear el mismo. Y lo hace requiriendo a la parte que en principio tiene la carga procesal de aportarlo en debida forma, el demandante.

En tal sentido si el predio común es susceptible de división material, como se indica por el perito y de manera insistente el abogado de la parte demandante, deberá aportar un dictamen que dé cuenta de esa partición, tal cual lo indica la norma procesal referida. Deberá aportar la partición material, en la cual indicará los linderos de cada porción de terreno, su área (ya fue indicada en el último dictamen) el plano planimétrico que contenga las tres porciones. No puede existir duda alguna sobre los linderos que serán los que determinen cada uno de los predios que resulten de la división material. En este proceso, ni el escrito de demanda ni en los dictámenes aportados se han referido los linderos de cada uno

de los lotes que serán segregados del predio común. Solo se ha hecho referencia a los linderos de un lote, pero es que son tres predios los que resultaran de la división. Se hace necesario conocer los linderos de cada lote para poder avalar una partición material si la misma es procedente.

Para claridad del abogado demandante, debe indicársele que hasta la fecha a este Juzgado la Secretaría de Planeación no ha dado respuesta de fondo respecto de si es o no procedente la división material del predio en los tres lotes ya sugeridos por el perito. Pues la respuesta allegada por esa dependencia dice, “me permito informarle que verificada la ficha predial el lote lo pueden dividir según el Plan básico de ordenamiento territorial Acuerdo N. 043 de 2014, en su artículo 91: LAS DENSIDADES DE VIVIENDAS EN ZONA RURAL (...)”² y continua haciendo alusión a las reglas allí dispuestas en el artículo mencionado. Nótese que dicha posibilidad de dividir está condicionada al Acuerdo N. 043 de 2014 y si seguimos leyendo encontramos que las medidas de los lotes en la parte rural deben tener 2.632 metros cuadrados como mínimo. Sin que la Secretaría asuma una posición frente al requerimiento que le hace el Juzgado pese a que se le informó las áreas de los tres lotes a partir en la zona rural de este municipio. Por tanto, no es cierto que dicha dependencia haya manifestado de forma categórica, como lo afirma el abogado, qué es posible la partición material del predio.

Por tal razón el Juzgado volverá a requerir a la Secretaría de Planeación para que dé una respuesta de fondo al requerimiento que le hizo el Juzgado sobre la posibilidad de partir dicho predio en tres lotes. Se le indicará de manera precisa lo que pretende conocer el juzgado.

Al abogado de la parte demandante, se le requiere para que dé cabal cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado. Y se abstenga de realizar manifestaciones contrarias a la realidad procesal, pues como ya se le dilucido en párrafos anteriores, algunas de sus afirmaciones no se compadecen con lo aportado en el proceso. Se le recuerda que debe “[p]roceder con lealtad y buena fe en todos sus actos”³

En igual sentido al señor perito, se le requiere para que no haga ningún tipo de manifestación diferente a las que por sus conocimientos técnicos debe realizar, no debe hacer valoraciones de ninguna índole, su labor solo tiene como objeto apoyar en su técnica a la judicatura. Se le informará al perito que independientemente para lo que lo haya contratado la parte demandante, cuando se le requiera por parte del Juzgado ya sea para aclarar, adicionar o incluso rehacer el dictamen, deberá cumplirlo, so pena de las sanciones a que haya lugar por desacatar una orden judicial. Lo atinente a los honorarios que requiere por esa labor estarán a cargo de la parte demandante, quien tenía la obligación de aportar el dictamen conforme a la norma procesal y hasta la fecha no lo ha hecho.

² Respuesta de catastro municipal del 3 de septiembre de 2022

³ Ley 1564 de 2012. Código General del Proceso. Artículo 78 numeral 1

Es por lo anterior que se requerirá nuevamente al perito para que aporte el dictamen con total apego a lo que refiere el artículo 406 del Código General del Proceso. Esto es un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama". El valor del bien se refiere al predio común. Indicará con claridad cuál es el tipo de división que procede, si por venta o división material. En ambos casos deberá tener en cuenta las reglas que para el efecto existen en el municipio y en el lugar de ubicación del predio. Si es procedente la partición material, deberá aportarla, esto es, el plano que dé cuenta de cómo quedarán los tres lotes, con los linderos que identifiquen a cada lote. Y las mejoras que en todo el predio existan.

El perito deberá allegar un dictamen en el que se contenga todo lo antes enunciado en un solo trabajo. Integrará un solo dictamen la información ya presentada y adicionará lo pertinente y corregirá aquello que esta incorrecto o faltando. Para el efecto se le concederá un término de un mes. Teniendo en cuenta que ya se han hecho dos requerimientos y el perito no cumple cabalmente lo requerido por el Juzgado, se le advierte al auxiliar de la justicia que si en esta oportunidad no cumple cabalmente lo requerido se le iniciará un incidente por desacato en atención a lo que establece el numeral 3⁴ artículo 44 del Código General del Proceso.

Sin más consideraciones, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia,

RESUELVE

Primero: Requerir al perito Jhon Jairo Cadavid Lopera para que presente un nuevo dictamen en el que incluya todos los ítems que dispone el artículo 406⁵ del Código General del Proceso, respecto del bien inmueble identificado con la matrícula 023-12965. **1.** El valor del bien se refiere al predio común. **2.** Indicará con claridad cuál es el tipo de división que procede, si por venta o división material. En ambos casos deberá tener en cuenta las reglas que para el efecto existen en el municipio y en el lugar de ubicación del predio. **3.** Si es procedente la partición material, deberá aportarla, esto es, el plano que dé cuenta de cómo quedarán los tres lotes, con los linderos que identifiquen a cada lote. **4.** Y las mejoras que existan en todo el predio. Para el efecto se le concede un término de un mes. Se le advierte al perito que no podrá hacer ninguna manifestación o valoración sobre el dictamen o el proceso divisorio, se deberá limitar a entregar la información que se le solicita y que por su experticia conoce. Si desatienda este requerimiento o si el mismo no se entrega atendiendo a las directrices dadas en este auto se iniciará en su contra un incidente por desacato, conforme a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 44 del CGP. Por Secretaría ofíciase.

⁴ "Sancionar con multas hasta por diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) a sus empleados, a los demás empleados públicos y a los particulares que sin justa causa incumplan las órdenes que les imparta en ejercicio de sus funciones o demoren su ejecución".

⁵ "el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama"

Segundo: Se requiere al abogado Ferney David Cardona López para que se abstenga de realizar manifestaciones contrarias a la realidad procesal existente en el expediente.

Tercero: Se requiere a la Secretaría de Planeación para que informe a este Juzgado, de forma categórica si es o no posible la partición material del predio identificado con la matrícula 023-12965, en tres lotes heterogéneos, así: 25.006 metros cuadrados, 224 metros cuadrados y 2.770 metros cuadrados. También para que informe el área total de dicho bien en atención a la actual actualización catastral que se ha realizado en el municipio. Por Secretaría ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 028 fijado el día 23 del mes de enero del año 2023, a las 08:00 de la mañana. KEIDVER YAKZEIR GONZALEZ PEREZ SECRETARIO

Firmado Por:
Wilfredo Vega Cusva
Juez

Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Santa Barbara - Antioquia

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: **0ec2782834b48a2cf48932c411306a4e9cdf2e86ea171ab450b09dbc4f1a2b8e**
Documento generado en 22/02/2023 04:31:43 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>