



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
PÁCORÁ - CALDAS

Noviembre veintiocho (28) de dos mil veintitrés (2023)

INTERLOCUTORIO CIVIL No. 502

RADICACIÓN No. 175134089001-2022-00085-00

I. A S U N T O

Entra el despacho a resolver lo que en derecho corresponde, dentro del proceso DIVISORIO PARA LA VENTA DE BIEN COMUN, promovido por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ.

II. ANTECEDENTES PROCESALES

2.1 En auto del 6 de mayo de 2022, el despacho inadmitió la demanda DIVISORIA PARA LA VENTA DE BIEN COMUN, promovida por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ, se le reconoció personería para actuar a la Dra. NANCY ELENA GOMEZ GALVIS, y se le concedió un término de cinco (5) días a la parte actora para subsanarlas, quien en forma oportuna allegó el escrito respectivo.

2.2 En similar del 19 de mayo del mismo año, se admitió la demanda DIVISORIA PARA LA VENTA DE BIEN COMUN, instaurada por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ, se ordenó correr traslado a los demandados por el término de diez (10) días; finalmente, se accedió a la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000.

2.3 La notificación personal a los Sres. MARTINEZ RAMIREZ, se realizó el día 21 de julio pasado, conforme a lo estipulado en el artículo 8° de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, quienes, dentro del término de traslado de la demanda, allegaron escrito por intermedio de apoderado judicial, manifestando que, no se oponen a que se decrete la venta del inmueble objeto del presente trámite.

2.4 En consideración a que no existió acuerdo sobre los avalúos presentados por las partes en esta litis, el 24 de agosto anterior, se ordenó recibir declaración a los Sres. ALONSO MEJIA GALVIS y GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, peritos valuadores, y a efectos de establecer cuál era la experticia que reunía los requisitos legales para ser tenida en cuenta en esta instancia.

2.5 Dicha actuación tuvo lugar el día 8 de septiembre anterior, momento en el cual se ordenó tener en cuenta en este proceso el avalúo rendido por la señora GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO; en tanto, el informe suscrito por el señor ALONSO MEJIA GALVIS, no cumplió los requisitos legales.

2.6 En auto del 26 del mismo mes y año, se ordenó por el juzgado la venta del bien inmueble denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria N° 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000; previo a ello, se fijó la hora de las nueve (09:00 a.m.) del día veinticinco (25) de octubre de este año, con el fin de realizar la diligencia de secuestro; y se designó en dicho cargo a la empresa DINAMIZAR ADMINISTRACION SAS – Manizales.

2.7 Ahora bien, en memorial allegado a este Judicial el 29 de septiembre anterior, la vocera judicial de la parte actora interpuso recurso de REPOSICIÓN y en subsidio el de APELACIÓN, en contra del auto a través del cual se ordenó la venta en pública subasta del predio LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora.

2.8 Por la Secretaría del Juzgado se incluyó en lista para traslado el recurso incoado, conforme a lo preceptuado en el artículo 110 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 319 de la obra ibídem.

2.9 Dentro del término, el apoderado de los Sres. MARTINEZ RAMIREZ, se opuso a que prosperaran las peticiones formuladas por la parte actora, teniendo en cuenta que el experticio rendido por la Sra. GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, era el único que reunía los requisitos legales; y, además, agregó que no procedía el recurso de apelación ya que nos encontrábamos frente a un proceso de única instancia.

2.10 En decisión del 7 de octubre anterior, el juzgado no repuso el proveído del 26 de septiembre pasado, así como tampoco concedió el recurso de APELACION que en subsidio al de reposición interpuso la apoderada judicial del señor LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA.

2.11 Asimismo, el 13 de octubre siguiente, los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO, presentaron escrito en el cual hacen uso del derecho de compra; el despacho, previo a resolver fijó la hora de las 9:00 a.m. del 25 de los corrientes mes y año, con el fin de llevar a efecto la diligencia de secuestro del predio LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000.

2.12 El 24 de octubre de 2022, el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas (Caldas), admitió la ACCION DE TUTELA, presentada por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, en contra de este judicial; y, entre otras disposiciones, ordenó la suspensión de la decisión que fijó fecha y hora para surtir la diligencia de secuestro; la remisión del expediente digital radicado al No. 175134089001-2022-00085-00 y concedió un término de dos (2) días para contestarla.

2.13 El 8 de noviembre anterior, nuestro superior Juez Civil del Circuito de Aguadas, tuteló los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia, invocados por el Sr. LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA; en consecuencia, ordenó dejar sin efecto la audiencia celebrada el 8 de septiembre y el auto 402, actuaciones en que se agotó el interrogatorio a los peritos que realizaron los avalúos presentados por las partes, y ordenó la venta del bien común dentro del proceso divisorio, seguido en contra de los Sres. JOSÉ ALBEIRO MARTÍNEZ RAMÍREZ y NORBERTO MARTÍNEZ RAMÍREZ; y, en su lugar, dispuso realizar nuevamente la audiencia de que tratan los artículos 409 en concordancia con el 228 C.G. del P., y a efectos de se interrogará a los peritos de los dictámenes aportados por las partes, con base en los requisitos generales y específicos que regulan este tipo de trámites procesales.

2.14 Este judicial en proveído del 16 de noviembre del mismo año, se estuvo a lo resuelto por el Juzgado, fijó la hora de las 9:00 a.m. del 29 de noviembre del mismo año, para recibir declaración a los señores ALONSO MEJIA GALVIS y GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, peritos valuadores, y, a efectos de establecer cuál es la experticia que reúne los requisitos legales para ser tenida en cuenta en la instancia.

2.15 El 18 de noviembre pasado, este judicial fue notificado del recurso de impugnación formulado por los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO, frente al fallo de acción de tutela proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas.

2.16 A petición del Dr. JOSE FERNANDO MARIN CARDONA, se fijó la hora de las 9:00 a.m. del día 25 de enero avante, como nueva fecha para recibirle la declaración a los Sres. ALONSO y GRISEL BIBIANA.

2.17 La Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Manizales, el 15 de diciembre anterior, confirmó el fallo proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas (Caldas), en el proceso sobre acción de tutela, con la modificación de dejar sin efecto el auto fechado el 24 de agosto de 2022 y ordenó a este judicial, que, en el término de cuarenta y ocho (48) horas siguientes, imparta el trámite establecido en el artículo 412 del C. G. del P., respecto de la reclamación de mejoras presentada por los señores José Albeiro y Norberto Martínez Ramírez, y, continuar con el trámite que en derecho corresponda.

2.18 Este judicial, en proveído del 19 de diciembre anterior, se estuvo a lo resuelto por el superior y ordenó correr traslado por el término de diez (10) días al Sr. LUIS ENRIQUE de la reclamación de mejoras formulada por los Sres. JOSE ALBEIRO y NORBERTO, conforme a lo estipulado en el artículo 412 del C. G. del Proceso.

2.19 El 25 de enero pasado, la apoderada del Sr. MUÑOZ CARMONA, solicitó al despacho ampliación de término para entrega de dictamen, dada por la objeción y/o oposición a dictamen pericial, o en su lugar, se tuviera en cuenta el suscrito por el Sr. JESUS MARTIN SOTO CARDONA.

2.20 En proveído del 8 de febrero anterior, el Juzgado no accedió a la ampliación de término para allegar un nuevo dictamen y ordenó tener en cuenta el aportado y firmado por el Sr. JESUS MARTIN; y, teniendo en cuenta las recomendaciones de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Manizales, conforme a lo estipulado en el artículo 170 del C. G. del Proceso, ordenó designar a la EMPRESA ALIAR S.A. – auxiliar de la justicia para rendir un experticio sobre los puntos allí relacionados, quien aceptó dicho encargo el 16 de febrero de este año y solicitó un anticipo para gastos; dinero que únicamente fue consignado por los Sres. MARTINEZ RAMIREZ.

2.21 El Sr. JOSE OSCAR TAMAYO RIVERA – Representante de la Empresa Aliar S.A., el día 28 de abril avante, aportó el dictamen pericial, el cual se corrió en traslado a las partes por el término de diez (10) días, mediante auto del 11 de mayo del mismo año.

2.22 El despacho teniendo en cuenta que, éstas presentaron observaciones a dicho experticio concedió un término adicional de diez (10) días a la empresa ALIAR S.A., para que las absolviera; de nuevo, se corrió en traslado a los interesados el escrito aportado el 16 de junio anterior; sin embargo, la Dra. NANCY ELENA GOMEZ GALVIS, solicitó se aclare unos puntos.

2.23 Mediante auto No 292 del 13 de julio del 2023, el despacho requirió a la empresa ALIAR S.A para que complementara el experticio sobre los puntos relacionados por la apoderada de la parte actora, para lo cual se concedió el termino de diez (10) días, asimismo, prorrogó su competencia por el termino de seis (6) meses.

2.24 El 26 de septiembre de este año, se corrió traslado a las partes de la aclaración y complementación al dictamen pericial presentada por la empresa ALIAR S.A, solicitando el apoderado de la pasiva aclaraciones y contradicción al mismo.

2.25 Así las cosas, y, en razón a las diversas solicitudes de aclaración del dictamen presentadas por los apoderados de las partes, esta célula judicial ordenó citar a audiencia a los peritos evaluador y topógrafo a fin de escuchar sus declaraciones, diligencia llevada a cabo el día siete (07) de noviembre del 2023.

III. CONSIDERACIONES

3.1 El artículo 406 del Código General del Proceso, ilustra el trámite frente al proceso divisorio así:

“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso 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.”
(Negrillas del despacho).

La norma en cita, otorga a todo comunero que no esté obligado a permanecer en la indivisión, la facultad de pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya su producto.

En cuanto al trámite de la venta, el artículo 411 siguiente, preceptúa, en lo pertinente:

“En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien...”
(Negrillas del despacho).

3.2 Caso Concreto:

En atención a lo consagrado en el art 406 en cita, en el presente caso, se aportaron los títulos de adjudicación y los certificados de tradición del predio LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000, documentos en los cuales se evidencia en un principio las características del bien, sus linderos y extensión.

De igual manera, las partes, aportaron los dictámenes periciales para determinar el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, que no es el caso, y el valor de las mejoras que se reclaman.

Ahora, en consideración a que dichas experticias fueron disímiles, y a efectos de definir el precio del bien de conformidad a lo preceptuado en el artículo 411 del C.G.P., por parte del despacho, apalancado en el artículo 170 ibídem, se decretó de oficio el avalúo del respectivo.

En ese orden, y de conformidad a lo preceptuado en el artículo 232 del C.G.P., que señala: *“El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso”*, advierte el juzgado que, las experticias que se allegaron por las partes, en contraste con la que se decretó de oficio, abundante en sustento técnico, que no solo radica en las herramientas tecnológicas utilizadas por el experto sino en su condición de profesional en la materia, se confirma la imposibilidad de establecer la extensión del predio en litis, y por contera, su avalúo real, así como el valor de las mejoras que se reclaman. Obsérvese:

En las declaraciones de la demanda se expuso:

DECLARACIONES

Primero: Se decreta la venta mediante pública subasta del bien inmueble ubicado en la vereda LAS COLES, denominado LA GIRALDA, jurisdicción del municipio de Pácora caldas, identificado por los siguientes LINDEROS : ## DE UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN CEDRO; DE AQUÍ A UNAS MATAS DE CABUYA; SIGUIENDO ESTAS HASTA UN MOJÓN DE PIEDRA QUE ESTÁ EN UNA VAGA; ESTA ABAJO SOBRE LA IZQUIERDA, HASTA ENCONTRAR OTRO MOJÓN DE PIEDRA QUE ESTÁ AL BORDE DEL CANALÓN; ESTÉ ABAJO HASTA ENCONTRAR UN AMAGAMIENTO , LINDERO CON MANUEL LOPEZ Y NICOLAS GONZALEZ; DE AQUÍ PARA ARRIBA HASTA OTRO MOJÓN LINDERO CON EL PRESBITERO SILVERIO ADRIANO GOMEZ, DE AQUÍ PARA ARRIBA AL MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN CEDRO, PRIMER LINDERO ## **CABIDA: 9.000** METROS CUADRADOS. Identificado con folio de matrícula

inmobiliaria 112-4457, ficha catastral número
175130001000000130057000000000, jurisdicción del municipio de Pácora Caldas.

De igual manera, en los hechos del memorial introductor, se precisó:

HECHOS

PRIMERO: Mi poderdante, señor LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, adquirió el 50% del inmueble ubicado en la vereda LAS COLES, denominado LA GIRALDA, jurisdicción del municipio de Pácora caldas, identificado por los siguientes LINDEROS : ## DE UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN CEDRO; DE AQUÍ A UNAS MATAS DE CABUYA; SIGUIENDO ESTAS HASTA UN MOJÓN DE PIEDRA QUE ESTÁ EN UNA VAGA; ESTA ABAJO SOBRE LA IZQUIERDA, HASTA ENCONTRAR OTRO MOJÓN DE PIEDRA QUE ESTÁ AL BORDE DEL CANALÓN; ESTÉ ABAJO HASTA ENCONTRAR UN AMAGAMIENTO , LINDERO CON MANUEL LOPEZ Y NICOLAS GONZALEZ; DE AQUÍ PARA ARRIBA HASTA OTRO MOJÓN LINDERO CON EL PRESBITERO SILVERIO ADRIANO GOMEZ, DE AQUÍ PARA ARRIBA AL MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN CEDRO, PRIMER

LINDERO ## **CABIDA: 9.000** METROS CUADRADOS. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria 112-4457, ficha catastral número
175130001000000130057000000000, jurisdicción del municipio de Pácora Caldas.

En la contestación de la demanda, y respecto a la pretensión de la venta del bien común, se indicó por la pasiva:

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSION: No nos oponemos a que se decrete la venta del inmueble objeto del presente trámite judicial, el cual se distingue con la ficha catastral No. 175130001000000130057000000000 y matrícula inmobiliaria No. 112-4457 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pácora, Caldas.

Así mismo, y en cuanto a los hechos constitutivos de la demanda civil, se precisó:

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

En el informe especial de avalúo del predio que presentó la parte actora, se indicó respecto a la localización y área del fundo, lo siguiente:



ALONSO MEJÍA GARZÓN
Perito Avaluador Profesional
R.N.A. 10 - 741
Corporación de Colombia
Urbanos, Rurales, Comerciales y de Renta
Maquinaria y Equipo, Avalúos Masivos,
Especiales, Industriales, Avalúos Efecto Plusvalía.

LOCALIZACION Y AREA

Se encuentra en la Zona Rural, Vereda Las Coles del Municipio de Pácora Departamento de Caldas.

Área terreno 9.000 Mt2 Según Recibo Predial Unificado

Indistinto, en la experticia que aportó el extremo pasivo, sobre el particular, se enseñó:

4.4 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO



Pendiente del Terreno

Área en documentos Mencionado en certificado de tradición: 0
Área catastral: 9.000 m² y área construida de 47 m². Tomado del recibo de impuesto predial. Así mismo confirmada en la consulta de la plataforma IGAC (imagen en página 3).

Continuando, en el informe técnico de avalúo rural que se decretó de oficio, y que fuera presentado el 25 de abril avante, sobre la localización del predio, se ilustró lo siguiente:

| | | |
|---|--|------------------------|
|  | OSCAR TAMAYO RIVERA | Código: AV.R-049 |
| | Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección | Versión: 1.1 |
| | Intangibles Especiales: Servidumbres, Daño emergente y Lucro Cesante Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Valoración de Empresas, Intangibles, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios | Fecha: 15-Febrero-2021 |

Imagen 01. Vista satelital del predio objeto de avalúo.



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

6.6 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

| Tipo de Documento | No. del Documento | Fecha del Documento | Entidad que lo Expide |
|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| | | | Notaría Unica de Pacora |
| Dirección | Municipio | Departamento | Área (m ²) |
| Vereda Las Coles | Pacora | Caldas | 9.000 |

6.7 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

| Estado del Folio | No. de Matrícula | Fecha de Expedición | Oficina de Registro |
|-------------------|------------------|---------------------|------------------------|
| ACTIVO | 112-4457 | 03 de Marzo de 2022 | Pacora |
| Dirección | Municipio | Departamento | Área (m ²) |
| Vereda: Las Coles | Pacora | Caldas | 9.000 |

Calle 24 No. 21 – 21 Oficina 206 Ed. Coodecaldas - Manizales – Caldas – Colombia
aliarsa@hotmail.com Celular 3148614577 telefono 8970279

Página No. 8

En las aclaraciones y/o complementaciones que se presentaron el 16 de junio anterior, se precisó sobre el particular por el perito que:

| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OSCAR TAMAYO RIVERA | Código: AV.R-049 |
| | Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección | Versión: 1.1 |
| | Intangibles Especiales: Servidumbres, Daño emergente y Lucro Cesante Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Valoración de Empresas, Intangibles, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios | Fecha: 15-Junio-2023 |

Respuesta:

Efectivamente en la aceptación del encargo, se manifestó al Despacho que si se requería dividir físicamente el predio se necesitaba el acompañamiento de topógrafo y que por lo tanto se debía cubrir el anticipo de gastos adicionalmente para dicho profesional, sin embargo al momento de la visita y hasta la fecha la parte demandante no habría cubierto el anticipo de gastos que le corresponde y por eso inicialmente se efectuó el trabajo sobre todo el predio sin separar lo de cada comunero. Pese a lo anterior y para dar respuesta a los requerimientos del Juzgado, se hizo una segunda visita con Topógrafo con los resultados presentados en puntos anteriores.

2. En el numeral 6.9, de la página 9 del informe refiere el perito que *el área del El área del lote son 9.000 metros cuadrados, pero en el Igac aparecen 4.158.*

Deberá aclarar esta afirmación habida cuenta de que él en la imagen que adjunta se refleja de la página del igac que esta entidad si relaciona los mismos 9.000 metros cuadrados de los que habla el certificado de tradición y la ficha catastral del predio objeto de la litis.

Respuesta:

Se aclara que esta imprecisión obedece a un error de la persona que transcribió el informe, siendo el área del documento del IGAC concordante con el área del certificado de tradición y el área reconocida en físico de 9.000 m²

Luego, el 18 de septiembre pasado, se presentó una nueva aclaración y/o complementación, a saber:

| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OSCAR TAMAYO RIVERA | Código: AV.R-049 |
| | Avalúos de Inmuebles Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección | Versión: 1.1 |
| | Intangibles Especiales: Servidumbres, Daño emergente y Lucro Cesante Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Valoración de Empresas, Intangibles, Marcas, Patentes, Servidumbres, Daños y Perjuicios | Fecha: 15-Junio-2023 |

| | |
|-------------|--|
| Referencia: | Proceso de Venta de Bien Común |
| Demandante: | LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA |
| Demandados: | JOSE ALBEIRO MARTINEZ RAMIREZ Y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ |
| Radicado: | 2022-00085-00 |
| Asunto: | Aclaración y Complementación No. 2 |

Luego de la nueva visita al predio La Giralda del Topógrafo Julián Idárraga, donde recorrió la totalidad del predio con los señores Luis Enrique Muñoz Carmona y Jose Albeiro Martínez Ramírez, donde ellos mismos le indicaron los linderos generales del predio y la línea divisoria que separa cada uno de sus lotes en que se divide el predio La Giralda, encontró que el área del predio es mayor al que se haya registrado en el IGAC, esto es que, mientras en el IGAC aparece un área del predio de 9.000 m², en el levantamiento realizado en compañía de los comuneros halló un área total del predio de 19.275,73 m², que al separarse según el alinderamiento realizado en la misma visita, arrojó que el predio número 1 del señor Luis Enrique Muñoz tiene un área de 11.522,24 m² y el predio número 2 de los señores Jose Albeiro y Norberto Martínez Ramírez tiene un área de 7.753,49 m². Ver polígono del IGAC e Informe Levantamiento Topográfico.

Así las cosas, se advierte sin dubitación que, no fue sino hasta el momento en que la empresa ALIAR S.A, que además funge en este caso como auxiliar de la justicia, realizó el levantamiento topográfico, donde se estableció que la extensión del predio que se procura su venta es mucho mayor de la que reposa en los títulos de adjudicación, en la demanda, en la contestación, y en los primigenios informes periciales, esto es: 19.275,73 m², y no: 9.000 m², lo que en la actualidad genera una imposibilidad material de estimar el precio real del bien.

Es por lo anterior, que, en desarrollo de las declaraciones que presentaron los peritos valuator JOSE OSCAR TAMAYO RIVERA y topógrafo JULIAN IDARRAGA NOREÑA de la empresa ALIAR S.A. fueron contestes, diáfanos y reiterativos en señalar que, hasta tanto no se adelante el proceso de corrección y/o actualización ante el IGAC, del área del predio denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, el avalúo del bien es inexacto e impreciso, en tanto, al no existir claridad frente a su extensión, no es factible determinar su real precio, peor aún, es eventual que, tampoco exista identidad frente a los linderos que exhibieron los comuneros al topógrafo, y adicional, a que los linderos que se mostraron correspondan a los de otros fundos.

Ahora, si bien es posible que las partes puedan prescindir del avalúo, en el evento que señalen de común acuerdo el valor del bien, en el particular, tal circunstancia no acontece, en tanto, como se evidenció, existe disimilitud frente a la identificación del predio, precio y las mejoras que se reclaman, por lo que, itérese, le incumbía al despacho definir lo pertinente, no obstante, ante la inexactitud del área del predio, tal cometido no es factible.

Es de la esencia del proceso divisorio la identificación del bien a partir o a vender, circunstancia que si bien no pregonan de manera expresa las normas que rigen su trámite, para el despacho, es un requisito fundamental para continuar con el respectivo, máxime que, en la actualidad, repítase, no es dable precisar cuánto vale el predio, ni tener certeza del valor de las mejoras que se reclaman.

Resáltese, además que, de conformidad al artículo 411 de la ley 1564 de 2012, en la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, diligencia que tampoco podría consumarse ante la evidente disconformidad que existe en el área. Así que, de la norma en cita, se concluye que, no puede haber remate sin secuestro y no puede haber venta sin remate.

Luego, no es procedente decretar la venta de un bien inmueble del que se desconoce su área, extensión, cabida, y precio, y por contera, inclusive, su plena identificación, en tanto, no es lo mismo que el predio LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, según los documentos notariales, registrales, la demanda, la contestación y los iniciales informes periciales, tenga un área de 9.000 m², sin embargo, según el levantamiento topográfico que se consumó, y, con base a la información suministrada por los propios comuneros, presente una extensión de 19.275,73 m², ello, por la simple pero potísima razón que tal situación evidente modifica su avalúo, como el valor de las mejoras que se reclaman, siendo desacertado para la judicatura promediar el precio, cuando las documentales en contraste con el levantamiento topográfico, son completamente dispares.

En ese orden, y en consideración a que, para continuar con el trámite del proceso, según lo resaltado por los peritos valuator y topógrafo, es ineluctable que los señores LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ, adelanten los trámites de corrección y/o actualización ante el IGAC, del área del predio denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 17513000100000013005700000000000, para el juzgado, se abre paso el artículo 317 del Código General del Proceso, y que preceptúa: *“...El desistimiento tácito se aplicará en los siguientes eventos: 1. Cuando para continuar el trámite de la demanda, del llamamiento en garantía, de un incidente o de cualquiera otra actuación promovida a instancia de parte, se requiera el cumplimiento de una carga procesal o de un acto de la parte que haya formulado aquella o promovido estos, el juez le ordenará cumplirlo dentro de los treinta (30) días siguientes mediante providencia que se notificará por estado. Vencido dicho término sin que quien haya promovido el trámite respectivo cumpla la carga o realice el acto de parte ordenado, el juez tendrá por desistida tácitamente la respectiva actuación y así lo declarará en providencia en la que además impondrá condena en costas.”*

En consecuencia, se requerirá a las partes para que dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de esta providencia, adelanten los trámites de corrección y/o actualización ante el IGAC, del área del predio denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000, so pena, de decretarse el desistimiento tácito.

3.3 De otro lado, atendiendo lo preceptuado en los artículos 25 y 26 del Acuerdo PSAA15-10448 de 2015, el juzgado, fijará como honorarios definitivos a la empresa ALIAR S.A., el valor de tres millones seiscientos mil pesos (\$ 3.600.000), lo anterior, teniendo en cuenta además de la complejidad de la presente causa civil, que, ha contado con diversas experticias técnicas, adicional, que fueron nombrados desde el mes de febrero del presente año, y, han debido presentar diferentes aclaraciones y/o complementaciones a sus informes periciales, de igual manera, asistir de manera presencial en diversas oportunidades al predio objeto de la presente litis, aunado a ello, por la calidad de la experticia, así como por los requerimientos técnicos, y científicos empleados, y finalmente, porque para la realización del levantamiento topográfico, se probó que se emplearon recursos por el referido valor, discriminados de la siguiente manera:

Se necesito para realizar dicho levantamiento los siguientes recursos:

- 1- GNS RTK para la toma de los puntos y referencia de ortofoto.
- 2- Dron para el reconocimiento del terreno y la fotogrametria del mismo.
- 3- Un transporte adecuado para los equipos y el personal
- 4- Hotel o estadero de un dia para otro.
- 5- Viaticos en desayuno, almuerzo y comida para 2 dias.

Alquiler Gns por dos dias \$ 300.000
viaticos de desayuno almuerzo y comida de 2 dias \$ 160.000
hotel por 1 dia \$60.000
Transporte para equipos y profesional \$350.000
costo profesional levantamiento y trabajo de gabinete topografico \$ 2.730.000

TOTAL RECURSOS
\$ 3.600.000 Son Tres Millones Seiscientos Mil Pesos

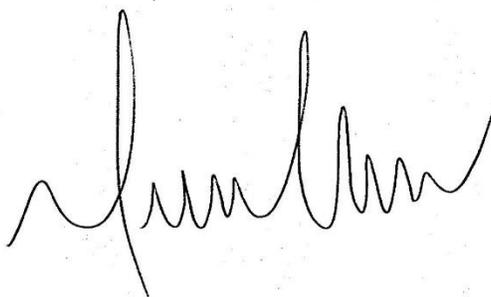
Sin necesidad de más comentarios, el Juzgado Promiscuo Municipal de Pácora (Caldas),

RESUELVE:

PRIMERO: *REQUERIR* a los señores LUIS ENRIQUE MUÑOZ CARMONA, JOSE ALBEIRO y NORBERTO MARTINEZ RAMIREZ, para que dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de esta providencia, adelanten los trámites de corrección y/o actualización ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, del área del predio denominado LA GIRALDA, ubicado en la Vereda LAS COLES de Pácora, con matrícula inmobiliaria No. 112-4457 y ficha catastral 1751300010000001300570000000000, so pena, de decretarse el desistimiento tácito.

SEGUNDO: FIJAR como honorarios definitivos a la EMPRESA ALIAR S.A., la suma de tres millones seiscientos mil pesos (\$ 3.600.000), los cuales deberán ser cancelados por las partes, esto es, a cada una le corresponde pagar el cincuenta por ciento (50%).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



JUAN SEBASTIÁN CARDONA MARULANDA
Juez