



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

Proceso radicado al Nro. 54-172-4089-001-2020-00138-00

Chinácota, tres (3) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Se advierte que si bien se profirió auto del 16 de diciembre del año anterior, las decisiones allí plasmadas se dejaron sin efecto y sin valor conforme a lo precisado en proveído del 12 de enero del año en curso y por ende, carece de objeto surtir pronunciamiento en torno a los recurso de reposición promovidos tanto por la parte demandante como por la parte demandada en los escritos que anteceden allegados el 12 y 13 de enero del presente año.

En consecuencia, verificada la actuación procede resolver lo procedente en atención al escrito oportuno allegado por el apoderado del demandado MIGUEL ANGEL MONTES CAICEDO el 20 de octubre de 2021 conforme al cual contesta la demanda y formula su oposición al avalúo presentado en relación con el inmueble objeto de división en el presente trámite correspondiente al predio con folio de matrícula inmobiliaria 264-7629 a raíz de la demanda promovida por MARTHA MONTES CAICEDO contra MARÍA EUGENIA MONTES CAICEDO, YOLIMAR MONTES CAICEDO y el ya referido.

En relación con las pretensiones de la demanda no se opone en lo relevante respecto a la división por venta que se pretende.

Respecto al avalúo que la parte demandante presentó por valor de \$11.669.702 según informe allegado con la reforma de la demanda suscrito por el perito JAIRO ENRIQUE YARURO, se advierte que de una parte reporta fecha de visita el 10 de febrero de 2020 y de elaboración el 11 de febrero de 2021 informando haber tenido en cuenta que conforme consta al folio de matrícula inmobiliaria reporta compraventa de una franja de terreno conforme a escritura pública del 22/10/2020.

El demandado aludido conforme lo regula el artículo 409 del Código General del Proceso (CGP), allega otro dictamen pericial dirigido a esta actuación con documento adiado al 19 de octubre de 2021 que suscribe la perito MARTHA MERCEDES CALVO PIZA quien conceptúa como avalúo del bien la suma de \$31.662.553.80.

Así las cosas, procede a resolver sobre la Venta del Inmueble deprecada en el proceso Divisorio de la referencia sobre lo cual cabe surtir las siguientes precisiones:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA DIVISIÓN

Se trata del predio denominado EL CURTIEMBRE de la vereda El Caney del Centro Poblado La Donjuana de Chinácota identificado con matrícula inmobiliaria No. **264-7629**, con una cabida de 10.608.82 metros cuadrados según lo indicado en forma coincidente por los dictámenes periciales, teniendo en cuenta que conforme a la escritura 489 del 22 de octubre de 2020 de la Notaría Única del Círculo de Chinácota es un área de remanente, ya que se realizó compraventa parcial de una franja de terreno de 11.642,18 metros cuadrados a la Agencia Nacional de Infraestructura- ANI. Según IGAC: 10.292 m2

El referido predio, se alindera al NORTE: con predio adquirido por la Agencia Nacional de Infraestructura al medio, con Alejandro Hernández y Natanael Mendoza y quebrada Iscalá; ORIENTE: quebrada Iscalá al medio, con Mineros del Futuro; SUR: con Isidro Velandia y OCCIDENTE: con Zenaida Burgos. Se identifica con matrícula inmobiliaria No. 264-7629. Código Catastral 541720000000701040000000000.

Por auto del 21 de octubre de 2020, se admitió la demanda, se ordenó la inscripción de la misma, registrándose esta medida, así mismo por auto del 24 de febrero hogaño se admitió reforma de la demanda.

Conforme al folio de matrícula inmobiliaria aludido cuyo texto se allegó al trámite y los demás documentos aportados, los titulares de derecho real del dominio, antes de que se segregara la franja de terreno de 11.642,18 metros cuadrados, son MARTA MONTES CAICEDO en cuota parte equivalente al 53.5714%, MARIA EUGENIA MONTES CAICEDO, YOLIMAR MONTES CAICEDO y MIGUEL ANGEL MONTES CAICEDO en cuota parte equivalente al 15.4762% para cada uno adquirida por adjudicación en sucesión de los causantes CARMEN ROSA CAICEDO DUARTE y JUVENAL MONTES GOMEZ según sentencia del 23 de noviembre de 2012 del Juzgado Primero Promiscuo de Familia de Pamplona, registrada en la anotación 010, aclarada mediante auto del 24/12/2018 según anotación 011.

Ahora bien, según folio de matrícula inmobiliaria del referido predio los titulares de derecho de dominio luego de la venta parcial referida continúan siendo MARTA MONTES CAICEDO demandante y los demandados MARIA EUGENIA MONTES CAICEDO, YOLIMAR MONTES CAICEDO y MIGUEL ANGEL MONTES CAICEDO.

Como pretensión se deprecó la venta del predio en pública subasta y en consecuencia ordenar el remate y tener como avalúo el presentado junto con la reforma de la demanda; así mismo solicitó que se ordene a los demandados referidos cancelar a la demandante la cuota parte del impuesto predial y de los gastos que implicó la constitución de la copropiedad como fue la boleta fiscal y registro de la sucesión de los

causantes JUVENAL MONTES GOMEZ y CARMEN ROSA CAICEDO DUARTE.

AUSENCIA DE OPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA SOBRE LA DIVISIÓN

A los copropietarios demandados MARIA EUGENIA MONTES CAICEDO y YOLIMAR MONTES CAICEDO se les notificó el auto admisorio de la demanda y se les corrió el respectivo traslado conforme al artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020, quedando surtido este acto procesal el 27 de octubre de 2020, ya que recibieron la notificación el 23 de octubre de 2020, tal y como se evidencia a folios 15 a 17. Vencido el término de traslado no contestaron la demanda, ni ejercieron otro medio de defensa. La demandada MARIA EUGENIA MONTES CAICEDO remitió el 30 de octubre de 2020 vía correo electrónico escrito informando que se ha presentado al proceso (folio 18 vuelto); posteriormente el 3 de noviembre de 2020 ésta y la demandada YOLIMAR MONTES CAICEDO informan que se dan por notificadas esperando respuesta de este juzgado, ante lo cual se les informó por la secretaría vía correo electrónico al respecto (folios 18 vuelto y 20).

Luego constituyeron apoderado judicial, sin que este allegara pronunciamiento alguno.

Por su parte, el copropietario también demandado MIGUEL ANGEL MONTES CAICEDO constituyó apoderado por medio del cual promovió incidente de nulidad cuestionando la notificación sobre la promoción de la acción por lo que surtido el trámite respectivo en últimas se tuvo por notificado por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda que fue reformada, el 5 de octubre del año anterior, y el día 20 allegó oportuna contestación de la demanda señalando no oponerse a las pretensiones en lo relevante salvo indicar que no se le imponga condena en costas, y presentó objeción al avalúo del bien.

Sobre el pago reclamado alusivo a gastos informa no oponerse en tanto se soporte con los recibos respectivos.

Así las cosas, procede decidir, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES FINALES

La acción de que trata éste asunto, está contemplada en el artículo 406 del Código General del Proceso (CGP), que indica que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, siendo indispensable para el comunero peticionario probar que el demandado es copropietario del bien.

El artículo 1374 del Código Civil, establece que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión.

A su turno el artículo 407 de la reglamentación procesal referida, preceptúa que la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los

condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta.

Los elementos de juicio se contraen a la prueba literal aportada por la demandante y el dictamen pericial allegado por el demandado MIGUEL ANGEL MONTES.

El problema jurídico en últimas es determinar si es procedente la venta en pública subasta bajo el rito procesal previsto en el CGP y si corresponde surtir reconocimiento de pago de los gastos que demanda la parte actora.

Pese a la ausencia de oposición de los demandados en torno a la división, el despacho advierte que está acreditada la titularidad del bien en los términos ya enunciados y no hay elemento de juicio que contradiga la pretensión alusiva a la venta.

Por lo anterior, se dispondrá a la venta del referido predio para la distribución consecuente de las cuotas partes según la titularidad del dominio que se reporta.

Avalúo del predio:

En atención a la controversia presentada en este punto, se advierte que mientras el perito de la parte demandante estima el valor del metro cuadrado en \$1.100 en un concepto que está próximo a perder vigencia conforme al artículo 2 del Decreto 422 de 2000, el dictamen recientemente allegado no sólo en razón de su actualidad, sino la fundamentación, descripción de ubicación y características, presenta mayor fundamentación al punto que la estimación de \$ 2.984.55 que da al metro cuadrado, se advierte más consistente y arroja mayor elemento de convicción al atender el avalúo catastral con un incremento del 50% en la medida que a su vez justifica que no es procedente tener en cuenta el predio de compra de la ANI en razón a las condiciones del terreno que se reservaron los comuneros.

Se advierte en últimas un soporte de idoneidad y fundamentación que arrojan un mayor elemento de convicción para optar por atenderlo para los efectos de este trámite, conforme se considera por la Corte Constitucional en sentencia T-269 de 2012 con Ponencia del Magistrado Luir Ernesto Vargas Silva:

3.6.4 La valoración del dictamen pericial implica llevar a cabo un proceso de orden crítico con el fin de obtener certeza respecto de los hechos y conclusiones sobre los que versa la experticia. Para ello, el juez debe apreciar aspectos relativos (i) al perito, (ii) al agotamiento formal de los mecanismos para llegar a un dictamen suficiente, y (iii) a la coherencia interna y externa de las conclusiones. En cuanto a lo primero, deben verificarse las calidades y la probidad del perito³⁶¹. En segundo lugar, son objeto de apreciación los elementos (exámenes, experimentos, cálculos, etc.) en los cuales se apoyó el perito para sus indagaciones. En tercer lugar, debe examinarse la coherencia lógica del dictamen, el carácter absoluto o relativo que le da el perito a sus afirmaciones, la suficiencia de los motivos que sustentan cada conclusión, y la firmeza, precisión y calidad de los fundamentos³⁷¹.

Por ende, conforme lo faculta el 411 del CGP y lo ya expuesto, se fijará el precio del bien teniendo como pauta el parámetro aludido.

De otra parte, en respecto de ordenar a los demandados referidos pagar a la demandante la cuota parte del impuesto predial y la cuota parte de los gastos que implicó la constitución de la copropiedad como fue la boleta fiscal y registro de la sucesión de los causantes JUVENAL MONTES GOMEZ y CARMEN ROSA CAICEDO DUARTE, se advierte improcedente dentro del contexto de la presente actuación por tratarse de un asunto diferente a resolver en este trámite y se trata de una pretensión de pago de gastos que en últimas no corresponden a la venta, lo cual no excluye de reclamación en otro contexto procesal.

Si bien puede advertirse necesario para surtir la venta el pago de los impuestos adeudados, se advierte que en el proceso no se acredita pago efectivo del impuesto predial del año 2018 del cual sólo se aporta la factura respectiva, por lo que no hay lugar a su reconocimiento en favor de la demandante.

Lo anterior sin perjuicio de lo preceptuado en el artículo 413 del CGP en el cual se precisa la opción de reembolso de gastos comunes de la división, más no de su constitución.

De otra parte, pese a que el demandado aludido solicita que no se le imponga condena en costas al no haberse opuesto a la división, es consecuente disponer condena en costas conforme lo preceptúa el artículo 365 del Código General del Proceso y lo reglamentado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 de Consejo Superior de la Judicatura.

Por último se advierte que el apoderado constituido por la demandada MARIA EUGENIA MONTES CAICEDO depreca la entrega de depósito judicial constituido por ella, a nombre de su representada, cuya entrega se ordenó conforme a lo dispuesto en audiencia surtida el 5 de octubre de 2021 y por ende, se precisará la emisión de la orden a nombre de la referida demandada.

Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Chinácota, Norte de Santander,

RESUELVE:

Primero: abstenerse de dar curso a los recursos de reposición formulados por los apoderados de la demandante y el demandado MIGUEL ANGEL MONTES CAICEDO respecto al auto proferido el pasado 16 de diciembre de 2021.

Segundo: decretar la venta en pública subasta del predio denominado EL CURTIEMBRE ubicado de la vereda El Caney, Centro Poblado La Donjuana de Chinácota con folio de matrícula **264-7629** de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota referido en la parte motiva, en titularidad de MARTA MONTES CAICEDO identificada con cedula de ciudadanía No. 27.682.930 en cuota parte equivalente al 53.5714 %, MARIA EUGENIA MONTES CAICEDO con C. C. No.

60.420.517, YOLIMAR MONTES CAICEDO con C.C. No. 60.420.667 y MIGUEL ANGEL MONTES CAICEDO con C.C. No. 88.001.231 en cuota parte equivalente al 15.4762 % para cada uno.

Tercero: ordenar el secuestro del bien inmueble aludido. Para llevar a cabo la referida diligencia de secuestro, se dispone **comisionar al señor Inspector de Policía de este Municipio**, para lo cual se le conceden amplias facultades (Artículo 39 CGP).

Dado que no existe lista vigente de auxiliares de la justicia en cargo de secuestro para el distrito judicial de Cúcuta, Pamplona y Arauca; conforme al artículo 47 numeral 5 del CGP, se designa como secuestro de la lista de auxiliares de la justicia de Bucaramanga a ARMANDO MANRIQUE BOHORQUEZ quien se puede localizar a través del correo electrónico armandomanrique54@gmail.com Celular 3153990859 y teléfono fijo 6812215 Carrera 58 No. 4-40 Int. 11 Bucaramanga, **a quien la parte interesada citará para el día de la diligencia y aquel deberá manifestar su aceptación del cargo.** Se le fijan como suministros **de gastos por asistencia a la diligencia la suma de \$200.000** y **honorarios provisionales** la suma de **\$240.000** a cargo de la demandante.

Librese el despacho comisorio pertinente, anexando copia de los documentos aportados por el apoderado de la demandante MARTA MONTES CAICEDO con el fin de lograr la plena identificación del predio: escritura 489 del 22 de octubre de 2020 de la Notaría Única de Chinácota y plano o carta catastral.

Cuarto: definir el precio del bien inmueble objeto de venta en pública subasta en valor de Treinta y un millones, setecientos mil pesos (\$ 31.700.000) como avalúo del mismo.

Quinto: surtido el secuestro, realícese el remate de la propiedad del bien conforme al artículo 411 del CGP, cuya fecha se dispondrá posteriormente, siendo postura admisible la suma de \$31.700.000 sin perjuicio de que las partes expresen acuerdo para modificarlo.

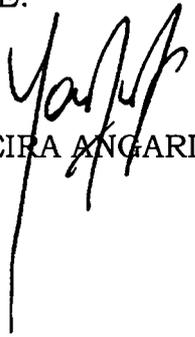
Sexto: condenar a pagar en proporción de 1/3 a cargo de cada uno, las costas a los demandados MARIA EUGENIA MONTES CAICEDO, YOLIMAR MONTES CAICEDO y MIGUEL ANGEL MONTES CAICEDO a favor de la demandante MARTA CAICEDO MONTES. Fíjense como Agencias en Derecho la suma de \$1.800.000 e inclúyanse en la respectiva liquidación.

Séptimo: no ordenar el pago de los emolumentos solicitados por la demandante, sin perjuicio de la previsión del artículo 413 del CGP respecto a los gastos de la venta en pública subasta que han de atenderse en proporción al interés de cada copropietario.

Octavo: reconocer personería al doctor JHON JAIRO ESTUPIÑAN JAIMES para que actúe como apoderado judicial de MARIA EUGENIA MONTES CAICEDO y YOLIMAR OFELIA MONTES CAICEDO en los términos y para los efectos del poder conferido.

Noveno: librese orden de pago del depósito judicial deprecado por el apoderado de la demandada MARIA EUGENIA MONTES conforme a lo dispuesto en audiencia del 5 de octubre del año anterior, a nombre de esta.

NOTIFIQUESE.


YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez

Auto del 3 de febrero de 2021
Radicado: 541724089001-2020-00138-00