



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
CHINACOTA, NORTE DE SANTANDER

Proceso radicado al Nro. 54-172-4089-001-2020-00210-00

Chinácota, veintisiete (27) de enero de dos mil veintidós (2022).

Se procede a resolver sobre la división del Inmueble deprecada en el proceso Divisorio de la referencia promovido por EDGAR MOTTA PERDOMO según se anuncia en la demanda, su subsanación y otros documentos en la que se convocó como demandado a BAUDILIO VALDERRAMA HERNÁNDEZ

PRETENSIONES Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA DIVISIÓN

La parte demandante deprecia como pretensiones principales que se decrete la división de los siguientes predios que reporta de su propiedad junto con el demandado en proporción del 50 % para cada uno adquiridos inicialmente por el demandado BAUDILIO VALDERRAMA HERNÁNDEZ a FERNANDO VILLAN ROJAS conforme a escritura pública 1473 del 18-7-2008 de la Notaría sexta del círculo de San José de Cúcuta. Los cuales fueron posteriormente adquiridos en proporción del 50% por el demandante EDGAR MOTTA PERDOMO conforme a anotaciones 10 y 11 de los folios de matrícula inmobiliaria aludidos por adjudicación en remate surtido ante el Juzgado Segundo Laboral del Pequeñas Causas de Cúcuta.

Pese a algunas inconsistencias en la demanda, se precisa que los inmuebles son colindantes entre sí y corresponden a:

1. **El denominado Lote 3** de la Manzana A de la Urbanización San Miguel del Municipio de Chinácota ubicado en la Calle 34 No. 5-27 alinderado al NORTE en 18 metros con calle al medio con el predio 1 y 2 de la manzana B, al SUR en 18 metros con predio del Dr. César Forero, al ORIENTE: en 29 metros con lote 2 de la Manzana A y al OCCIDENTE en 27 metros con el lote 4 de la manzana A. Con área de 504 m2 y según catastro con 502 m2 mientras que el folio de matrícula inmobiliaria lo reporta con 468 m2, folio de matrícula inmobiliaria **264-9121** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota y número predial 01-00-00-00-0063-0035-0-00-00-0000 que según catastro se reporta ubicado en la Calle 31 No. 5-27 con avalúo de \$28.773.000 al 30/10/2020. El dictamen pericial allegado lo reporta con avalúo de \$ 60.480.000
2. **El lote No. 4** de la manzana A de la Urbanización San Miguel del Municipio de Chinácota ubicado en la Calle 34 No. 5-45 alinderado al NORTE en 18 metros con la calle 34 al medio con el lote No. 2 de la manzana B, al SUR en 18 metros con el predio del Dr. César Forero, al ORIENTE: en 27 metros con el predio No. 3 de la Manzana A y OCCIDENTE en 25 metros con predio No. 5 de la Manzana A. Con área de 468 m2, folio de matrícula inmobiliaria **264-9122** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota y número predial 01-00-00-00-0063-0036-0-00-00-0000 que según catastro se reporta ubicado en la Calle 31 No. 5-27 con 504 m2 de área y avalúo de \$28.887.000 al 30/10/2020. Con avalúo pericial por valor de \$ 56.160.000

Por auto del 14 de diciembre de 2020 se admitió la demanda, se ordenó la inscripción de la misma, registrándose esta medida en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

Conforme a los folios de matrícula inmobiliaria aludidos cuyo texto se allegó al trámite y los demás documentos aportados, se verifica que el demandante y demandado son titulares del derecho de dominio en proporción del 50 % respecto a cada uno de ellos.

Como pretensión se deprecó la división y el dictamen pericial allegado por la parte demandante reporta plano contentivo de los mismos con las consecuentes divisiones; sin hacer referencia o precisión alguna sobre impedimento para la división.

No obstante, se advierte que en los términos de la división planteada, los lotes reportan extensión respecto al lote 3ª y 3B de 9 mts sobre la vía pública correspondiente a la calle 34; y a su vez en lote 4 a consecuencia de la división planteada también reporta extensión sólo de 9 metros sobre la misma vía en fracciones referidas como 4ª y 4B.

Al folio de matrícula inmobiliaria 264-9121 se precisa en lote 3 como Urbano y a su vez el dictamen pericial alude a la clasificación del sector como habitacional ZM3 conforme al Esquema de Ordenamiento Territorial contenido en acuerdos 003 y 006 de 2003 y 2006, no asoma objeción alguna frente a la división e incluso reporta los planos planteando la misma con las dimensiones y linderos consecuentes.

No hay reclamación alguna de mejoras.

En subsidio la parte demandante deprecó la venta por licitación pública.

No obstante, conforme a disposición adoptada en auto del 28 de octubre del año anterior del se allegó información de la Secretaría de control urbano y vivienda de Chinácota sobre la zona de ubicación de los inmuebles conforme al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) como correspondientes a la Zona residencial aislada y de baja densidad ZAR 1 con área mínima y frente de 400 m2 y 20 metros lineales respectivamente y así mismo se allegó complemento al dictamen pericial conforme a lo cual se conceptúa conforme al EOT como razonable la venta entre otras opciones.

AUSENCIA DE OPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Por su parte el copropietario demandado BAUDILIO VALDERRAMA HERNÁNDEZ fue notificado auto admisorio de la demanda y se les corrió el respectivo traslado; vencido el término no contestó la demanda, ni presentó objeción o cuestionamiento alguno al dictamen pericial, ni asumió otro medio de defensa.

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 petionario 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 el demandante, incluido el concepto pericial y conforme a lo dispuesto por el despacho, su complemento e informe alusivo a la secretaría de control urbano.

El problema jurídico en últimas es determinar si es procedente la división material de los inmuebles aludidos o en su defecto la venta en pública subasta bajo el rito procesal previsto en el CGP.

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

Por lo anterior, se advierte improcedente la división material conforme a las precisiones surtidas por contradecir los parámetros fijados en torno a la extensión de los inmuebles conforme al EOT y a su vez ir en detrimento de los derechos de los condueños por el fraccionamiento conforme a la preceptiva del artículo 406 del Código General del Proceso.

Por ende no habiendo impedimento alguno y conforme se pidió en la demanda, es procedente acceder en subsidio a la división por venta en pública subasta adoptando las disposiciones procedentes conforme al artículo 411 del CGP y lo vertido en la actuación.

Para hacerla efectiva, si bien se aportó dictamen pericial contentivo de avalúo, dado que el mismo ha perdido vigencia, se requiere allegar un avalúo actualizado, por lo que se resolverá de conformidad.

Lo anterior al advertir que el avalúo allegado con el escrito de subsanación de la demanda reporta fecha de visita, que se infiere la correspondiente a su elaboración el 30 de noviembre de 2020 superando la vigencia establecida en el artículo 2 del Decreto 422 de 2000.

De otra parte, siendo necesario ordenar el secuestro de los bienes, dado que no hay lista vigente de auxiliar de la justicia para el cargo de secuestre en los Distritos de Pamplona y Cúcuta, en cumplimiento al artículo 47 numeral 5 del Código General del Proceso (CGP), se cuenta con la lista de auxiliares de la Justicia del Distrito Judicial de Bucaramanga de la cual se surtirá la designación y se dispondrá lo consecuente.

Por tratarse de bien inmueble, se deben atender para el efecto las reglas del artículo 595 del CGP en lo procedente.

Por último, ha de imponerse condena en costas conforme al artículo 365 del CGP y lo reglamentado en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 de Consejo Superior de la Judicatura.

Teniendo en cuenta que se requiere actualizar el avalúo de los inmuebles, no es posible aún surtir la liquidación de las costas por cuanto se ha de atender tal parámetro para la fijación de las agencias en derecho.

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

RESUELVE:

Primero: declarar improcedente la división material de los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria 265-9121 y 264-9122 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Chinácota referidos en este proceso.

Segundo: decretar división por venta en pública subasta y por ende disponer la venta del predio denominado lote 3 manzana A ubicado en la Calle 34 5-27 Urbanización San Miguel de Chinácota, con folio de matrícula inmobiliaria No. **264-9121** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota de propiedad de EDGAR MOTTA PERDOMO identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.257.511 y BAUDILIO VALDERRAMA HERNANDEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.435.100 en proporción del 50 % cada uno.

Tercero: decretar la división por venta en pública subasta y por ende disponer la venta del predio denominado lote 4 de la Calle 34 5-45 Urbanización San Miguel de Chinácota, con folio de matrícula inmobiliaria No **264-9122** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota de propiedad de EDGAR MOTTA PERDOMO identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.257.511 y BAUDILIO VALDERRAMA HERNANDEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.435.100 en proporción del 50 % cada uno.

Segundo: ordenar el secuestro de los bienes inmuebles aludidos. 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 conforme al artículo 39 del CGP.

En consecuencia designa como secuestre a ADMINISTRANDO SEQUESTRES S. A. S. que se puede localizar a través del correo electrónico as.secuestres@gmail.com, as.secuestres.sangil@gmail.com celular 315-8425884 y 322365647, carrera 13 No. 35-10 oficina 1003 Edificio Plaza de Bucaramanga, a quien la parte interesada citará para el día de la diligencia y quien manifestará su aceptación del cargo. Se fijan como suministro para gastos de asistencia a la diligencia que se advierte procedente en un mismo diligenciamiento por su colindancia y extensión respecto a los dos inmuebles, la suma de \$150.000 y honorarios por cada uno de los inmuebles por valor de \$150.000 en favor de la entidad designada como secuestre, a cargo del demandante.

Librese el despacho comisorio pertinente, para lo cual la parte demandante EDGAR MOTTA PERDOMO deberá allegar el documento respectivo que permita la identificación plena de los referidos predios como escritura pública y carta catastral o plano del sector que se anexarán a la comisión con copia de este auto.

Tercero: ordenar surtir avalúo actualizado de los inmuebles objeto de la pública subasta y requerir a la parte demandante a su vez allegar avalúo catastral actual de los predios.

Cuarto: surtido el secuestro, y en firme el avalúo de los predios, realícese el remate de la propiedad de los bienes conforme al artículo 411 del CGP, cuya fecha se dispondrá posteriormente.

Quinto: condenar en costas al demandado BAUDILIO VALDERRAMA HERNÁNDEZ en favor del demandante EDGAR MOTTA PERDOMO las cuales se liquidarán posteriormente previa fijación de las agencias en derecho.

NOTIFIQUESE.


YOLANDA NEIRA ANGARITA
Juez