JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Zapatoca, Santander, Trece (13) de marzo de dos mil veinte (2020).

Entra este Despacho Judicial a resolver el recurso de reposición que interpuso el apoderado de la parte demandante contra la decisión que profirió este Despacho en providencia de fecha siete (7) de febrero de dos mil veinte (2020). Como el recurso interpuesto fue presentado dentro de la oportunidad legal, el Juzgado considera lo siguiente:

ANTECEDENTES.

Este Despacho en providencia de fecha siete (7) de febrero de dos mil veinte (2020), resolvió la solicitud que presentó el apoderado judicial de la parte demandada la cual tenía por objeto que el Juzgado determinara que de los tres (3) avalúos del inmueble rural Segovia que están señalados en el proceso se indicara cual era el valor del avalúo a tener en cuenta al momento de efectuarse la subasta pública.

En la referida providencia en la parte resolutiva el Juzgado se pronunció como sigue:

- "**ESTABLECER** para efectos de la subasta pública (Remate) como avalúo el valor total del inmueble denominado **SEGOVIA** ubicado en la vereda Santa Rosa de Zapatoca, identificado con matrícula inmobiliaria **No.326-1697** la suma de **MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS ($1.364.414.970.oo)**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Sobre este punto principal versa el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandante.

CONSIDERACIONES.

- **En cuanto al recurso de reposición**:

El impugnante expone las razones en que fundamenta el recurso de la siguiente forma (fols.363 a 365):

PRIMERO: Cita lo que estatuye el inciso primero del artículo 411 del C.G.P. que a su letra reza: "En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado éste **se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo**,..." **(LAS NEGRILLAS SON DEL ORIGINAL)**."

SEGUNDO: Señala que el último avalúo aportado en el proceso data de hace más de un (1) año.

(Nota: No hay punto tercero) **CUARTO:** Advierte el actor del recurso que ha ocurrido un hecho sobreviniente que afecta poderosamente el proceso y es que el Municipio de Zapatoca adoptó o tiene un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial el que está dispuesto en el Acuerdo No.08 del cuatro (4) de marzo de 2019, por el cual el área donde se encuentra el predio Segovia, pasó de ser rural a área de expansión urbana lo que varía significativamente el valor del mismo.

QUINTO: Que para que el Despacho tenga una idea de la situación, el impugnante presenta el ejemplo de los hermanos URIBE MORENO quienes en el Municipio de Mosquera Cundinamarca compraron un predio rural por un valor de tres mil millones de pesos ($3.000.000.000.oo), pero que al modificarse el P.O.T. del municipio antes mencionado dicho predio dejó de ser "rural", y por ese hecho pasó a valer treinta y tres mil millones de pesos ($33.000.000.000.oo), en menos de dos (2) años.

Para finalizar, cita el artículo 11 del Código General del Proceso por lo cual solicita al Despacho que se tenga "... en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial".

Que por lo expuesto solicita al Despacho que revoque su decisión y en su lugar ordene o permita a las partes que presenten o que se practique UN NUEVO AVALÚO teniendo en cuenta que el adoptado en la providencia impugnada tiene más de un año de haberse practicado y porque se presentó un hecho que incide poderosamente en el valor actual del predio.

Del recurso de reposición se dio traslado por tres (3) días a la parte contraria mediante auto de fecha (21-02-2020), impugnación que fue contestada mediante escrito por el apoderado de la parte demandada dentro su oportunidad legal y en los siguientes términos:

- **Respuesta de la parte demandada al recurso de reposición**:

Como antecedente el apoderado de los demandados manifestó que se llevó a cabo la diligencia de secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.326-0001697 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos conforme a lo ordenado en auto del 27 de Junio de 2019 diligencia en la que compareció el apoderado de la parte demandante quien no alegó ningún vicio que invalidara la diligencia practicada.

Prosigue señalando que existen (3) avalúos en el proceso, y que en providencia del 3 de mayo de 2018 se decretó la venta en pública subasta del bien denominado Segovia ubicado en la vereda Santa Rosa de Zapatoca, bien con matrícula inmobiliaria No.326-0001697 por el avalúo establecido por perito experto en la suma de $1.364.414.970.oo y en atención a lo dispuesto en el artículo 411 de del C.G.P.

Que si bien es cierto que el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra del auto del 3 de mayo de 2018, dicha reposición fue denegada mediante auto del 30 de mayo de 2018, y concedido el recurso de apelación ante el superior, correspondiéndole en segunda instancia al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga, este Despacho decidió confirmar el auto del 3 de mayo de 2018.

Hace la observación que el apoderado de los demandantes se ha empeñado en interponer recursos para dilatar las actuaciones procesales y que además, en los recursos que ha interpuesto contra los autos del 3 de mayo de 2018 y del 7 de febrero de 2020 han carecido de fundamentación y argumentos, porque en el primer auto antes señalado no se aportó prueba ni siquiera indiciaria de su inconformidad y en el segundo, ha manifestado que el avalúo que el Despacho tuvo en cuenta para fijar el precio del inmueble fue de más de un año, sin otra exposición distinta a la de comparar la circunstancia actual con la de los inmuebles de los hijos del expresidente Uribe, motivación por la cual considera que el recurso interpuesto no está llamado a prosperar.

Indica que el recurrente se ha referido a un hecho sobreviniente relacionado con el Acuerdo Municipal No.008 del 4 de marzo de 2019 por el cual el área donde se encuentra el predio Segovia dejó de ser rural para convertirse en área de expansión urbana lo que varía significativamente el valor del mismo de lo cual no hay pruebas que confirmen lo expuesto por el impugnante por lo que considera que estas manifestaciones son subjetivas dentro del asunto que nos ocupa y que además, la historia de los hermanos Uribe- Moreno traída a colación no se adecua al caso en cuestión al no tener ninguna relación de causa y efecto con este.

El apoderado de la parte demandada citó el artículo 167 del C.G.P. con el fin de fundamentar a quien le incumbe probar los supuestos de hecho, considerando que en el presente caso quien debe arrimar al proceso las pruebas para sustentar sus dichos es el recurrente. Señala que para demostrar que el predio Segovia no se encuentra en un área de expansión urbana procede a allegar el documento emitido por el Secretario de Planeación e Infraestructura de Zapatoca señor Eduardo Gómez Sarmiento según el cual conforme a lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No. 008 del 4 de marzo de 2019 el predio objeto del proceso sigue siendo rural destinado a sistemas silvoagricolas, silvopastoriles y agrosilvopastoriles entre otros.

Que por lo anterior no le asiste razón al recurrente para interponer el recurso de reposición contra el auto de fecha 7 de febrero de 2020, por lo cual, solicita al Despacho que no se reponga el referido auto y se continúe con el trámite procesal correspondiente.

LA DECISIÓN.

Este Despacho antes de decidir el recurso de reposición interpuesto procede a precisar si este fue interpuesto en su oportunidad conforme a lo establecido en el inciso tercero del artículo 318 del C.G.P., norma dentro de la cual se señala el término y la forma como debe presentarse el recurso.

Verificado el término dentro del cual fue presentado el recurso por el apoderado de la parte demandante se advierte que se realizó dentro de la oportunidad legal, es decir, dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto del (07-02-2020) y en la forma establecida para el recurrente, esto es, por escrito.

Igualmente, se logró establecer que el apoderado de la parte demandada se pronunció sobre el escrito de impugnación dentro de la oportunidad legal.

El recurrente dejó expuesto como fundamentos de su impugnación, lo siguiente: i) El texto del inciso primero del artículo 411 del C.G.P. que a su letra reza: "En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado éste **se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo".** Advierte que las negrillas son del original. ii) El inciso in fine del artículo 457 del C.G.P. que consagra la posibilidad de que las partes aporten un nuevo avalúo. iii) Que el último avalúo aportado data de hace más de un año. iv) Un hecho sobreviniente que incide en el proceso al cambiar la situación del predio SEGOVIA de ser un predio rural al pasar a una zona de expansión urbana según lo dispuesto en el Acuerdo No.08 del cuatro (4) de marzo de 2019 mediante el cual el Municipio de Zapatoca adoptó un nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial, lo que varía sustancialmente el valor del inmueble. v) Cita el artículo 11 del C.G.P. y solicita al Despacho que se tenga en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial.

Este Despacho Judicial frente a lo expuesto por el actor del recurso entra a considerar lo siguiente:

Se advierte que lo pedido por el impugnante consiste en que se revoque la decisión que fue impartida mediante auto del siete (7) de febrero de 2020 y que se ordene o se permita a las partes que presenten o se practique un nuevo avalúo teniendo en cuenta que el adoptado en la providencia impugnada tiene más de un (1) año de haberse practicado y porque se presentó un hecho que incide poderosamente en el valor actual del predio.

En cuanto al hecho del cual hace referencia el actor del recurso, el Juzgado logró corroborar que la situación rural del predio denominado SEGOVIA objeto de este proceso no ha cambiado, es decir, el área donde se encuentra ubicado no ha dejado de ser rural ni ha sido cambiada a un área de expansión urbana, pues lo manifestado por el Director de Planeación e Infraestructura del municipio de Zapatoca en el informe que rindió sobre el uso del suelo del predio en mención, aclara que este predio SEGOVIA ubicado en la Vereda Santa Rosa está destinado en cuanto al uso principal para sistemas silvoagricolas, silvopastoriles y agrosilvopastoriles; en relación con usos compatibles hace mención a cultivos permanentes, forestal productor, restauración ecológica; y respecto del uso condicionado se refiere al aspecto agropecuario tradicional con manejo conservacionista y forestal productor, entre otros; y a su vez indica que sobre el predio existe un uso prohibido que consiste en la no realización de usos industriales, agropecuario intensivo, urbano y loteo con fines de construcción de vivienda y parcelaciones. (fol. 371).

Esta prueba que fue aportada por el apoderado de la parte demandada le permite al Despacho advertir que el predio SEGOVIA no ha dejado de pertenecer a un área de terreno considerada como rural y destinada a labores relacionadas con el agro y que frente a la actual ubicación del inmueble no es posible tener en cuenta el concepto de que se convirtió el lugar donde está el predio en un área de expansión urbana, porque el mismo Esquema de Ordenamiento Territorial que fue adoptado por el municipio de Zapatoca mediante el Acuerdo 008 de Marzo 4 de 2019, no le permite a esta clase de predios en cuanto al uso del suelo llevar a cabo loteo urbano con fines de construcción de vivienda, ni parcelaciones, luego esta prohibición niega toda existencia de una posible expansión urbana, por lo cual, al no cambiar el área rural donde se encuentra el predio Segovia por la otra área de que hace

mención el impugnante, el Juzgado considera que no le prospera a este el razonamiento de que el predio objeto del proceso cambia ostensiblemente de su precio actual.

En cuanto a la posibilidad de que las partes puedan aportar un nuevo avalúo teniendo en cuenta la hipótesis a la cual hace referencia el impugnante sobre lo dispuesto en el artículo 457 del C.G.P. el Despacho considera que en esta norma se consagra la posibilidad de que cualquiera de los acreedores puede aportar un nuevo avalúo cuando se impruebe o se declare sin valor el remate, circunstancia que no tiene aplicación en el presente caso, toda vez que, ni siquiera se ha logrado la primera licitación menos la segunda licitación para llevar acabo la pública subasta del bien, ni ha sido declarada esta desierta para que pueda existir la posibilidad de los acreedores para aportar un nuevo avalúo, aspecto éste último que no es de recibo, pues la clase de proceso que se tramita es un divisorio y no uno ejecutivo, luego la figura del acreedor no tiene relación directa con ninguna de las partes en este proceso, pues el demandante en el presente caso no es ningún acreedor sino simplemente es la parte activa que promueve el proceso de una naturaleza distinta al proceso de ejecución.

En el mismo artículo 457 del C.G.P. se establece que el deudor también tiene la misma posibilidad de aportar un nuevo avalúo cuando haya transcurrido un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Este lineamiento que traza la norma ha sido tenido en cuenta por el impugnante con el cual pretende que se le brinde la oportunidad de llevar a cabo un nuevo avalúo del bien, solicitud que no será atendida favorablemente teniendo en cuenta que aquí la posibilidad existe para el deudor y en este proceso no hay deudor sino una parte pasiva o demandado y para que se dé esta posibilidad de un nuevo avalúo tendría que haberse presentado la falta de postores en el remate o el fracaso de una segunda licitación lo que en efecto en el presente proceso divisorio aún no ha acontecido. En consecuencia, esta posibilidad de realizar un nuevo avalúo al inmueble denominado SEGOVIA a la fecha no está llamado a prosperar.

En el auto atacado con la impugnación este Despacho tuvo en cuenta lo señalado en el inciso primero, parte final del artículo 411 del C.G.P., que consagra que si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien, y eso fue lo que precisamente se resolvió ante la solicitud del apoderado de la parte demandada, y fue precisamente establecer para efectos de la subasta pública (remate) el valor total del inmueble denominado SEGOVIA identificado con matrícula inmobiliaria No.326-1697 en la suma de mil trecientos sesenta y cuatro millones cuatrocientos catorce mil novecientos setenta pesos $1.364.414.970.oo al existir otros dos avalúos más en el proceso, valor del avalúo el cual deberá quedar en firme al no aceptarse los argumentos expuestos por el autor del recurso de reposición quien señaló dos razones para que se revocara el auto del 7 de febrero de 2020 que consistieron en que el avalúo aprobado lleva ya más de un (1) año y que el cambio de área rural donde se encuentra el predio Segovia a área de expansión urbana lo que significa el cambio de valor del inmueble de manera ostensible, son dos argumentaciones que no fueron aceptadas, ni demostradas en el proceso conforme a lo considerado por el Despacho en los párrafos que preceden.

Por lo anterior, el Juzgado deniega el recurso de reposición que presentó el apoderado de la parte demandante contra el auto de fecha siete (7) de febrero de dos mil veinte (2.020), el cual una vez quede en firma dará lugar a que se continúe con el trámite procesal que corresponda.

Finalmente, el Despacho considera que se ha tenido en cuenta el marco procesal pertinente para de ninguna manera afectar los derechos reconocidos por la ley sustancial a las partes, es por esto que, se ha observado lo consagrado en el artículo 11 del Código General del Proceso (C.G.P.) conforme lo ha citado y advertido el impugnante.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ZAPATOCA, SANTANDER**,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha siete (7) de febrero de dos mil veinte (2020), proferido por este Despacho Judicial dentro del presente proceso Divisorio, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Una vez quede en firme el presente auto, prosígase con el trámite procesal que corresponda.

NOTIFÍQUESE,

SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO
Juez

CONSTANCIA: El suscrito Secretario deja constancia que los términos judiciales fueron suspendidos inicialmente desde el Acuerdo No. PCSJA20-11517 de marzo 15 de 2020 por el período del 16 al 20 de marzo de 2020, y así sucesivamente fueron emitidos otros Acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura suspendiendo los términos entre los cuales se citan el Acuerdo No.PCSJA20-11556 de fecha 22 de Mayo de 2020 por medio del cual se ampliaron unas excepciones en materia civil, el Acuerdo PCSCJA20-11581 de fecha (27-06-2020) por medio del cual se ordena el levantamiento de términos a partir del (01-07-2020) previsto en el Acuerdo PCSJA20-11581 de 2020. Igualmente, se deja constancia que en el presente proceso se dará aplicación a los lineamientos consagrados en el Decreto Legislativo No. 806 de Junio 4 de 2020 emitido por el Gobierno Nacional y a lo establecido en los Acuerdos antes señalados.

Zapatoca, Julio 01 de 2020.

JAIRO BENITO HINESTROZA QUINTERO
Secretario

CONSTANCIA: El suscrito Secretario deja constancia que no ha sido posible notificar por estado el auto de fecha (13) de marzo de 2020, al no encontrarse instalado el sistema virtual de estados electrónicos en este Despacho Judicial.

Zapatoca, Julio 10 de 2020.

JAIRO BENITO HINESTROZA QUINTERO
Secretario

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Z A P A T O C A

El auto anterior de fecha ***13-MARZO-2020*** *se notifica a las partes en anotación hecha en el cuadro de* ***ESTADOS No.041*** *FIJADO virtualmente en el cuadro de estados electrónicos, hoy a las* ***8:00 A.M.***

ZAPATOCA, JULIO 16 DE 2020

JAIRO BENITO HINESTROZA QUINTERO
Secretario