

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL - FAMILIA - LABORAL

CLASE DE PROCESO: VERBAL SIMULACIÓN DE CONTRATO
RADICACION: 20178-31-03-001-2009-00180-02
DEMANDANTE: DEIMER MOSQUERA LOZANO
DEMANDADO: EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS, SANDRA MOSQUERA SUAREZ.
DECISION: AUTO QUE ORDENA CORRER TRASLADO DE DICTAMEN PERICIAL

Valledupar, diecinueve (19) de marzo de dos mil veinte (2020)

De conformidad con la constancia secretarial que antecede y examinada la actuación rituada en segunda instancia se observa a folios 25-47 y 86-90 del cuaderno de este Tribunal, dictamen pericial ordenado mediante auto de fecha 03 de mayo de 2019 rendido por el Auxiliar de la Justicia MARCELINO MADRID LEÓN.

Acorde con lo anterior se correrá traslado a las partes del dictamen pericial en los términos del artículo 228 inciso final del Código General del Proceso.

Por otra parte, se fija por concepto de honorarios a favor del perito MARCELINO MADRID LEÓN la suma de \$1'343.037, la cual deberá ser asumida por la parte demandante por ser quien solicitó la prueba.

TASACIÓN DE HONORARIOS			
BASE O VALOR - MÍNIMO	SMLMV 2020	HECTÁREAS DEL INMUEBLE	VALOR BASE
0.85	877.803	154	<u>746.132</u>
FACTOR AREA			
HECTÁREAS	PORCENTAJE %	VALOR BASE	HONORARIOS
100 HASTA 200	60%	746.132	<u>447.679</u>
FACTOR DISTANCIA			
KILÓMETROS	PORCENTAJE%	VALOR BASE	HONORARIOS
64Km	20%	746.132	<u>149.226</u>
TOTAL			<u>1'343.037</u>

CLASE DE PROCESO: VERBAL SIMULACIÓN DE CONTRATO
RADICACION: 20178-31-03-001-2009-00180-02
DEMANDANTE: DEIMER MOSQUERA LOZANO
DEMANDADO: EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS, SANDRA MOSQUERA SUÁREZ
DECISION: AUTO QUE ORDENA CORRER TRASLADO DE DICTAMEN PERICIAL

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Sala Civil – Familia - Laboral,

RESUELVE:

PRIMERO: CORRER TRASLADO a las partes por el término de tres (03) días, del dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia MARCELINO MADRID LEÓN, visible a folios 25 a 47 y 86 a 90 del cuaderno de este Tribunal.

SEGUNDO: Fijar por concepto de honorarios a favor del perito MARCELINO MADRID LEÓN y a cargo de la parte demandante la suma de \$1'343.037, de conformidad con lo indicado en las motivaciones.

NOTIFÍQUESE


SUSANA AYALA COLMENARES

Magistrada Sustanciadora

Honorables
MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR
 Att.: **Dra. SUSANA AYALA COLMENARES**
 Magistrada Sustanciadora
 S. D.
 E.

Ref.: Proceso Verbal de Simulación
 Dtes.: Deimer Mauricio Mosquera Lozano y Otro
 Ddo.: Emilio José Mosquera Vanegas y Otro
 Rad.: 20178 - 31 - 001 - **2009 - 00180 - 02**

MARCELINO MADRID LEÓN, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la Ciudad e Chiriguana - Cesar, identificado tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma **AUXILIAR DE LA JUSTICIA** debidamente registrado en la sala administrativa del Honorable Consejo Superior de la Judicatura y **PERITO DESIGNADO** en el asunto de marras, atentamente concuro a su despacho con el objeto de **DAR ALCANCE AL REQUERIMIENTO REALIZADO POR SU DESPACHO** mediante auto de fecha **TRECE (13) DE AGOSTO DE 2.019**, en consecuencia se procede;

1. **PUNTO UNO (1): Actualización de los Frutos Civiles y Naturales Detallando cada uno de los lotes en que se encuentra dividido el predio objeto del Dictamen.**

1.1 **Consideraciones Previas:**

- a. Tal y como se detalló en el Dictamen que es objeto de complementación, en los siguientes acápite se pudo aclarar que el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria **192 - 2265**, en la actualidad se encuentra **DIVIDIDO MATERIALMENTE** (Mas no Jurídica, ni registralmente) en **dos (2)** lotes a saber... **1 ALCATRAZ** (Que está en posesión del señor **EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS** correspondiente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE SU PROPIEDAD**) y **2. VILLA NELLY** (Que está en posesión del señor **GUSTAVO CONDE QUINTERO** quien compro el derecho de cuota equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** de la Señora **SANDRA YULEIMA MOSQUERA SUAREZ**).
- b. Los Lotes de Terreno **ALCATRAZ Y VILLA NELLY** corresponden a los **POTREROS 1, 2, 3, Y 4** del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria **192 - 2265**.
- c. Los **POTREROS 5, 6, 7 Y 8** corresponden a **OTRO PREDIO** identificado con la Matricula Inmobiliaria **192 - 2264**.
- d. Que en el **NUMERAL 4.2, LITERAL "C"** del dictamen rendido por el suscrito ante su magistratura se colige y detalla (del estudio acucioso de la situación real y material del predio y del expediente y sus diferentes pruebas) que el predio consta de un área total de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (154) HECTÁREAS** de las que **SETENTA Y SIETE (77)** corresponden al **LOTE ALCATRAZ** y las restantes **SETENTA Y SIETE (77) CORRESPONDEN** al **LOTE VILLA NELLY**.
- e. Al indagar en el **INSTITUTO AGUSTÍN CODAZZI - DELEGADO EN EL MUNICIPIO DE CURUMANI - CESAR** del porque el predio **VILLA NELLY** registra en dicha entidad un



92
87

área de **OCHENTA Y UN (81) HECTÁREAS**, tal y como se detalló en el dictamen rendido a su magistratura en el acápite 4.1, literal "b", numeral "5", se pudo constatar que **TRES (3) DE ESAS HECTÁREAS** corresponden a un "Mangón" que adquirió del predio contiguo el señor **GUSTAVO CONDE QUINTERO** y que anexo al predio **VILLA NELLY**.

f. Que el lote de terreno identificado con el Nombre **EL PORVENIR** de propiedad de la Señora **ELSA CAPACHO**, corresponde al predio identificado con la Matricula Inmobiliaria 192 - 2264 y que corresponde a los potreros **5, 6, 7 y 8** y que conforme a ello **NO HACE PARTE DEL PREDIO OBJETO DE LA LITIS** y por lo tanto **MAL PODRÍA EL SUSCRITO REALIZAR PERITAJE** respecto del mismo, pues **JURÍDICA Y MATERIALMENTE ES IMPOSIBLE E INVIALE**.

1.2 Actualización de los Frutos Civiles y Naturales detallando cada uno de los lotes que hacen parte del predio objeto del dictamen:

Atendiendo las consideraciones previas detalladas en el literal que antecede, se concluye que el predio objeto del dictamen identificado con la Matricula Inmobiliaria 192 - 2265, a la fecha está dividido materialmente, mas no jurídica ni registralmente en **DOS (2) LOTES DE TERRENO** a saber;

- a. ALCATRAZ (EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS): Con un área de **SETENTA Y SIETE (77) HECTÁREAS**.
- b. VILLA NELLY (GUSTAVO CONDE QUINTERO por Compra que le realizo a la demandada SANDRA YULEIMA MOSQUERA SUAREZ): Con un área de **SETENTA Y SIETE (77) HECTÁREAS**.

Continuando con la dinámica propia y dada por la experticia del auxiliar que apoyo este dictamen y cuya fundamentación se plasmó en el numeral 4.2 del dictamen que precede (a solicitud de su magistratura) "**ADICIÓN RESPECTO DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES QUE HUBIESE PODIDO PRODUCIR EL PREDIO OBJETO DE DEBATE, DISTINGUIDO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 192 - 2265**"

Se concluye lo siguiente;

1.2.1 **ADICIÓN:** Se presenta adición al dictamen de fecha **DIECINUEVE (19) DE JULIO DE 2.019** atendiendo los siguientes criterios.

- a. La Zona de ubicación del predio es apta para la explotación de ganados vacunos.
- b. Una Hectárea de terreno, en la zona, puede sostener un numero de **CUATRO (4) VACUNOS** por mes durante todo el año, esta estadística incluye, las variables por rotación de potreros y del clima.
- c. En la zona en promedio se cobra por **UN (1) MES DE PASTAJE POR CADA VACUNO** el valor de **VEINTE MIL PESOS M/Cte. (\$ 20.000.00)** a la fecha y que la fluctuación en los últimos **CUARENTA Y CINCO (45) MESES** ha sido en un promedio de **DIECIOCHO MIL PESOS M/Cte. (\$ 18.000.00)**

Conforme a lo anterior tenemos que...



92
88

- a. Cada hectárea en promedio renta en pastaje un valor de **SETENTA Y DOS MIL PESOS M/Cte. (\$ 72.000.00).**
- b. Que, desde la fecha de presentación del dictamen dentro del proceso **(REQUERIDO POR SU MAGISTRATURA,** hasta este día, han transcurrido un total de **SIETE (07) MESES.**
- c. Que el área en explotación del predio **LA REFORMA MOSQUERA (Hoy VILLA NELLY Y ALCATRAZ)** corresponde a **CIENTO CINCUENTA (150) HECTÁREAS.**
- d. En consecuencia, tenemos...

\$ 72.000.00 (Vr. Ha, X Mes) X 150 (No. Hectáreas) X 7 (# Meses) = \$ 75.600.000.00...

Son... **SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/Cte. (\$ 75.600.000.00).**

1.3 **FRUTOS CIVILES Y NATURALES PROHIJADOS POR CADA UNO DE LOS PREDIOS (ALCATRAZ / VILLA NELLY) QUE HACEN PARTE DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 192 - 2265**

1.3.1 **ALCATRAZ**

Este lote de terreno, que corresponde a **SETENTA Y SIETE (77) HECTÁREAS (50% del área total del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria 192 - 2265)** ha prohijado **EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES** que han sido desarrollados y detallados en los **DICTÁMENES DE FRUTOS CIVILES Y NATURALES** desarrollados, presentados y controvertidos en el presente proceso, de los que se ha aprovechado el señor **EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS.**

1.3.2 **VILLA NELLY**

Este lote de terreno, que corresponde a **SETENTA Y SIETE (77) HECTÁREAS (50% del área total del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria 192 - 2265)** ha prohijado **EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES** que han sido desarrollados y detallados en los **DICTÁMENES DE FRUTOS CIVILES Y NATURALES** desarrollados, presentados y controvertidos en el presente proceso, de los que se ha aprovechado desde el **27 de Agosto de 2.001** el señor **GUSTAVO CONDE QUINTERO**, quien adquirió la cuota parte mediante **ESCRITURA PUBLICA 1282 DE FECHA VEINTISIETE (27) DE AGOSTO DE 2.001** otorgada en la **NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE OCAÑA - NORTE DE SANTANDER**, por compra que le hiciera a la señora **SANDRA YULEIMA MOSQUERA SUAREZ.**

a. **PRECISIONES RELEVANTES**

EL CINCUENTA POR CIENTO (50%) POR CIENTO DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES prohijados en el lote de terreno **VILLA NELLY** no son susceptibles de apreciación o reclamo por parte de los demandantes en tanto que el señor **GUSTAVO CONDE QUINTERO ADQUIRIÓ LA CUOTA PARTE DEL BIEN CON JUSTO TITULO Y DE BUENA FE Y HA EXPLOTADO ECONÓMICAMENTE EL PREDIO VILLA NELLY, DE MANERA EXCLUSIVA, INDEPENDIENTE Y SIN COMUNIDAD RESPECTO DEL SEÑOR EMILIO JOSÉ MOSQUERA VANEGAS.**

92

89

2. PUNTO DOS (2): Fundamento del peritaje, respecto de la tasación del 1% del avalúo del predio para la fijación de los Frutos Civiles y Naturales

Al respecto, tenemos que aseverar que la pericia con la que se tasaron los **FRUTOS CIVILES Y NATURALES PROHIBIDOS POR EL PREDIO**, se detalló en el dictamen requerido y presentado a su magistratura el 20 de Julio de 2.019 y que a continuación se detalla...

4.2 ADICIÓN RESPECTO DE LOS FRUTOS CIVILES Y NATURALES QUE HUBIESE PODIDO PRODUCIR EL PREDIO OBJETO DE DEBATE, DISTINGUIDO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 192 - 2265.

En este aspecto es perentorio acudir a las reglas de la pericia, experiencia y reglas del mercado en la zona, teniendo como principal referente las condiciones del suelo y su destinación conforme al informe del perito auxiliar, por lo que se hacen las siguientes previas;

- a. La **ZONA** es **APTA PARA LA EXPLOTACIÓN GANADERA**.
- b. La Explotación Minera que se referencio en el informe pasado **ESTA CESANTE** desde el tiempo en que se rindió el informe, por lo que no se considerara nada al respecto.
- c. Se considera en este peritaje, **LOS PLANOS CARTOGRÁFICOS** que reposan en el expediente, que dan cuenta que el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria **192 - 2265** y que corresponden los lotes **FINCA "VILLA NELLY"** y **FINCA "ALCATRAZ"** suman un hectareaje correspondiente a **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO (154) HECTÁREAS**.
- d. Del Hectareaje referenciado, **CUATRO (4)** corresponden a instalaciones locativas y áreas húmedas de fuentes hídricas.
- e. El dictame rendido dentro del proceso con fecha **VEINTE (20) DE OCTUBRE DE 2.015** se mantiene en todos su valores y estructura, por lo que se **ADICIONA EL MISMO** desde esa fecha a la actual.

4.2.1 ADICIÓN: Se presenta adición al dictamen de fecha **VEINTE (20) DE OCTUBRE DE 2.015** atendiendo los siguientes criterios.

- a. La Zona de ubicación del predio es apta para la explotación de ganados vacunos.
- b. Una Hectárea de terreno, en la zona, puede sostener un numero de **CUATRO (4) VACUNOS** por mes durante todo el año, esta estadística incluye, las variables por rotación de potreros y del clima.
- c. En la zona en promedio se cobra por **UN (1) MES DE PASTAJE POR CADA VACUNO** el valor de **VEINTE MIL PESOS M/Cte. (\$ 20.000.00)** a la fecha y que la fluctuación en los últimos **CUARENTA Y CINCO (45) MESES** ha sido en un promedio de **DIECIOCHO MIL PESOS M/Cte. (\$ 18.000.00)**.

..."

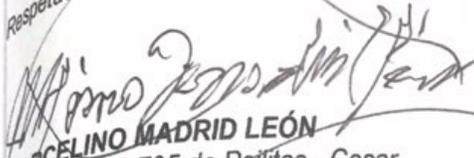
Por su parte y no menos relevante, resulta necesario manifestar a su magistratura que **REGLA DE LA EXPERIENCIA** y conforme a la orientación recibida del perito auxili **MIGUEL SANGUINO GUZMÁN** se tiene que el promedio de renta de un inmueble

92

90

equivalente al **UNO POR CIENTO (1%) DEL AVALÚO**, pero sin embargo, bajo su presentación se prefirió el mecanismo más pertinente y exacto correspondiente a la costumbre y condiciones de la región de ubicación del bien y a su destinación habitual, lo que dio como resultado la nueva forma de tasación, presentada el 19 de Julio de 2.019 y ratificada en este memorial.

Respetuosamente;



MARCELINO MADRID LEÓN
C.C. No 6.791.795 de Pailitas - Cesar

Perito
Sen: Cinco (5) años

26 FEB 2020

