CARLOS ERNESTO SILVA FLOREZ
ABOGADO ESPECIALIZADO

Señor
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE PUERTO TRIUNFO - ANTIOQUIA
E. S. D.

Radicado: 05591-40-89-001-2021-00044-00

CARLOS ERNESTO SILVA FLÓREZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.409.958 de Bogotá y de la tarjeta profesional número 210.489 del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C. en la calle 115 No. 51 – 18 Oficina 306 y correo electrónico ernestosilva2000@yahoo.com actuando en calidad de apoderado del señor **Víctor Manuel Vargas Villegas** , persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía **No 80.413.176 de Bogotá**, correo electrónico vvargasvil8041@gmail.com domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. en la calle 127 A No. 5 C - 46 Apto 1204 y celular 3115926504 de acuerdo al poder que me hubiera sido concedido por él, dentro del proceso de la referencia por medio del presente escrito y estando dentro del término legalmente conferido por el artículo 8 del decreto 806 de 4 de junio de 2020 presento ante su despacho recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda y la excepciones previas de la demanda, por las siguientes razones de hecho y de derecho.

EXCEPCIONES PREVIAS
JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

De conformidad al numeral 1 del artículo 100 del C.G.P. en el proceso de la referencia nos encontramos ante la excepción previa de Jurisdicción y Competencia por las siguientes razones:

En las pretensiones de la demanda la parte actora solicita: *"TERCERO: Que se tenga como avalúo del bien común identificado en el punto anterior el relacionado en el dictamen pericial que acompaña este libelo demandatorio, el cual contiene además el tiempo de división que procede y la propuesta de división material en planos topográficos con forme a las exigencias del artículo 406 del C.G.P."*

A continuación, se presentan textualmente las alternativas de los avalúos contenidos en el punto SEGUNDO: de las pretensiones y sobre el cual la parte actora solicita se tenga como avalúo:

"ALTERNATIVA UNO

Valores de los Lotes

Lote No. 1
$15.757730.3 (avalúo Catastral) - $189. 835728.oo (avalúo Comercial)

Lotes No. 2 – 10
$ 9.037.04 (Avalúo Catastral) - $108.863. 697.oo (avalúo Comercial)

La Longitud de los linderos puede observarse en el plano que se adjunta (según el formato que exija el Juzgado se anexará en debida forma), sin embargo, para colocar los mojones físicos y la longitud exacta, para la elaboración de las escrituras individuales, se debe nombrar una comisión de topografía para verificarse en trabajo de campo.

Alternativa No. 2

Lote No. 10
$15.757730.3 (avalúo Catastral) - $189. 835728.oo (avalúo Comercial)

Lotes No. 1- 9
$ 9.037.04 (Avalúo Catastral) - $108.863. 697.oo (avalúo Comercial)

La Longitud de los linderos puede observarse en el plano que se adjunta (según el formato que exija el Juzgado se anexará en debida forma), sin embargo, para colocar los mojones físicos y la longitud exacta, para la elaboración de las escrituras individuales, se debe nombrar una comisión de topografía para verificarse en trabajo de campo.".

Nótese señor juez, que de conformidad a lo presentado por la parte actora hay inconsistencias entre el avalúo catastral real del inmueble y el valor que le fuera dado en las pretensiones de la demanda y en el informe pericial presentado el cual procedo a explicar:

El valor del avalúo catastral del lote número 1 de la primera alternativa y del lote número 10 de la segunda alternativa, que son adjudicados por el perito como las únicas opciones a Diana Patricia Ríos Rodríguez y que equivale al 16,23% de la totalidad del predio, fue tasado en las pretensiones de la demanda y en el informe pericial en **Quince mil pesos** exactamente en ($15. 757730.3) y el valor real de ese lote en el avalúo catastral es de QUINCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS CON TREINTA CENTAVOS ($15.757.730.^{30})

Sin que se esté renunciando a lo enunciado como error en el párrafo anterior, nos referimos a la cuantía presentada por la parte actora para el 100% del predio es de NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS ($97.092.128) en el acápite de la cuantía, pero en el dictamen pericial asciende a NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TREINTA PESOS ($9.792.030), por lo que estamos ante dos realidades diferentes, aun cuando en los dos casos usted señor juez tendría la competencia, no es menos cierto que de acuerdo al dictamen pericial presentado por la actora, nos encontramos ante una demanda de MAYOR CUANTIA por el valor comercial del predio que asciende a UN MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL PESOS ($1.179.609.000.oo), por lo tanto el juez competente para conocer de este proceso en razón de la cuantía es el Juez Civil del Circuito de Santuario Antioquia. Solicito tener en cuenta que, si no hay consenso en la división, como de hecho no lo hay de acuerdo con lo manifestado en los hechos por la parte actora, el predio debe salir a remate

CARLOS ERNESTO SILVA FLOREZ
ABOGADO ESPECIALIZADO

De conformidad a lo preceptuado en el artículo 25 del Código General del Proceso: *"son de mayor cuantía los procesos cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales vigentes (150 smlmv)"* y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal mensual vigente asciende a $908.526 pesos, que multiplicado por ciento cincuenta salarios (150) da un total de $136.278.900 pesos y en razón al valor del predio la competencia recae sobre un juez del circuito.

Por lo tanto, señor juez solicito rechazar la demanda en razón a la cuantía y enviar el proceso al Juzgado Civil del Circuito de Santuario – Antioquia.

INEPTA DEMANDA

a) El artículo 82 del Código general del proceso establece que *"Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. (...)

10. El lugar, la dirección física que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes y sus representantes y el apoderado del demandante reciban notificaciones personales":

Así mismo el artículo 8 del decreto 806 del 4 de junio de 2020 indica que:

"El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar".

En el caso de la referencia nos encontramos que en el acápite de las notificaciones la apoderada de la parte demandante indica:

DEMANDADOS:

ALVARO VARGAS VILLEGAS	**alvarovargas@yahoo.com**
VICTOR VARGAS VILLEGAS	**vvargasvil8041@gmail.com**
LILIANA VARGAS VILLEGAS	**lilavarg@yahoo.com.mx**
ANDRES VARGAS VILLEGAS	**andres.vargas@citrix.com**
WILLY VARGAS GUTIERREZ	**Willyvar.81@gmail.com**

DEMANDANTES

Calle 115 No. 51 – 18 oficina 306 de Bogotá D.C. celular 3104885742
Correo electrónico ernestosilva2000@yahoo.com

FRANCIA VARGAS ZAPATA	**franciavargasz@gmail.com**
ANA MARIA VARGAS VILLEGAS	**Anamariavargas2004@hotmail.com**
CARMEN ELISA VARGAS VILLEGAS	**Celisavargas@gmail.com**
NUBIA LILIANA MARTINEZ ARISTIZABAL	**Juaneduvar123@hotmail.com**
DIANA PATRICIA RÍOS RODRIGUEZ	**dianariosrodriguez@hotmail.com**

Así las cosas, la apoderada de la parte actora NO presentó las direcciones físicas de notificación de la parte demandante y demandada, así como sus datos de notificación dirección física, teléfono celular a donde pueden ser notificados, lo que constituye un incumplimiento con los requisitos de la demanda y conlleva a la inadmisión de la demanda y en caso de nos ser subsanada en término, se procederá a su rechazo.

b) No se determina con exactitud y claridad la medición del predio a dividir por lo tanto la propuesta de división y partición no se ajusta a lo exigido por norma especial Artículo 406 del C.G.P. en concordancia con el artículo 82 del C.G.P. numeral 11 y Los demás que la ley exija.

Para iniciar me voy a referir a cuatro documentos que fueron allegados por la parte actora al proceso que presentan mediciones diferentes 1) Escritura pública número 277 del 6 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Puerto Triunfo, 2) certificado de Libertad y Tradición 3) resolución número 66420 del 3 de octubre del 2019 y 4) Propuesta de Partición presentada por intermedio del perito Gustavo de Jesús Gutiérrez Maya

Primera medición:
Aun cuando las pretensiones incoadas por la parte demandante en donde se pretende una división del Lote No. 2 o la Maravilla, esa división **no corresponde a lo realmente adjudicado** en la escritura número 277 del 6 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Puerto Triunfo que en el acervo Hereditario indica: *"Los Inventarios Y Avalúos los bienes propios del activo del causante son los siguientes: 1. Inmueble adquirido por medio de Escritura pública de compra venta No. 052 del 29 de noviembre de 2006 de la Notaría Única del Círculo de Puerto Triunfo Inversiones Holanda con las siguientes características: "Un Lote (denominado LOTE NUMERO dos (2) que fue segregado anteriormente de otro de mayor extensión , localizado en el corregimiento Doradal, Municipio de Puerto Triunfo , el cual queda con un área de 390.000 metros cuadrados o sea 39 hectáreas, comprendido por los siguientes linderos: POR EL NORTE: Con propiedad de Hacienda Nápoles en una extensión de 316 metros. POR EL NOROCCIDENTE: Con propiedad de la Hacienda Nápoles en extensión de 897 metros, POR EL SUR con propiedad EL PORVENIR en una extensión de 951 metros. POR EL OCCIDENTE: Con predios del señor Jorge Duque en una extensión de 776 metros y encierra. Matricula Inmobiliaria No. 018-105689 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla".*

Segunda medición:
Las medidas presentadas en el certificado de libertad en la Cabida y linderos del predio objeto del litigio son:

"Lote con área de 390.159.94 mts2.,cuyos linderos son: se parte del punto 1 y de este punto se continua con límites de Avelino Gómez hasta encontrar el punto 24 en una distancia de 656.96 ml.; de este punto se continua en límites con Humberto Cadavid hasta encontrar el punto 47 en una distancia de 464.42 ml; de este punto se continua en límites con Hacienda Nápoles hasta encontrar el punto 127 en una distancia de 727.616 ml.; de este punto se continua en límites con lote #4 hasta encontrar el punto 94 en una distancia de 394.94 ml: de este punto se continua en límites con hacienda Nápoles hasta encontrar el punto 92, en una distancia de 33.02 ml,; de este punto se continua en límites con Avelino Gómez, hasta encontrar el punto 77, en una distancia de 583.68 ml; de este punto se continua en límites con predio b o la Holanda hasta encontrar el punto 6, en una distancia de 458.56; de este punto continua en límites con vía pública hasta encontrar el punto 6 en una distancia de 4 ml, de este punto se continua en límites con parcela hasta encontrar el punto 1. punto de partida en una distancia de 43.01 ml y encierra. el área del inmueble es de 642.671 mts2. conforme a resolución 66420 del 03 de octubre de 2019 del departamento administrativo de planeación-gerencia de catastro".

Tercera medición:

En la Resolución número 66420 del 3 de octubre del 2019 del departamento administrativo de Planeación – Gerencia de Catastro el predio tiene un área de 542.671 metros cuadrados.

Cuarta medición

En la Propuesta de Partición presentada por intermedio del perito Gustavo de Jesús Gutiérrez Maya la medición del área de predio es de 542.671 metros cuadrados de conformidad a la resolución número 66420 del 3 de octubre del 2019; además porque sorprendentemente el mismo perito en la página 8 del peritazgo presentado por la parte actora indica que :"*En este caso, la finca de acuerdo a su área* ***en hectáreas de (54,25)*** *tiene una capacidad para sostener 1.5 reses por hectárea es decir 80 reses*" circunstancia que confirma todo lo enunciado en esta excepción, especialmente porque cuando no se tiene clara la medición real del predio y en los títulos y el peritazgo hay diferencias en el metraje es lo primero que hay que aclarar para hacer propuestas de partición.

Conclusiones:

Cómo se puede observar señor juez, el predio que está siendo objeto de la división no está debidamente delimitado y alinderado en la demanda y en sus pretensiones; adicionalmente los tres documentos en los que se especifican el área del predio a dividir NO COINCIDEN, pues la escritura de adjudicación a los herederos de Willy Vargas reconoce 39 hectáreas, el certificado de libertad reconoce que el área del predio mide 642.671 mts2 y la resolución de la Secretaría de Planeación la medición es de 542.671 metros cuadrados y el peritazgo (54,25) hectáreas, por lo que estas cuatro mediciones lo que indican es que NO hay una medición exacta del predio para dividir, porque los documentos tienen datos totalmente diferentes.

De lo anteriormente expresado se desprende que el peritazgo presentado por la parte actora con la demanda no se encuentra ajustado a derecho porque el perito PRESUME una medición total del área a dividir y no tiene en cuenta las diferencia de las mediciones antes mencionadas. Aunado con lo anterior las partes del proceso no tienen la titularidad de la totalidad del área del predio objeto del litigio porque todos ellos adquirieron bajo la escritura

pública número 277 del 6 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Puerto Triunfo un total de 39 hectáreas y no los 542.671 metros cuadrados que se pretenden dividir.

Así las cosas, para poder dividir el inmueble previamente hay que hacer una adición de la partición de la herencia porque esas 16 hectáreas adicionales que no ingresaron en la sucesión de Willy Vargas Gómez y por lo tanto no pueden ingresar en el trabajo de partición consecuente.
A continuación, hago una relación de las adjudicaciones de esa escritura 277 del 6 de noviembre de 20215 de la notaría única del Círculo de Puerto Triunfo para los aquí demandantes:

Diana Patricia Ríos Rodríguez el 16.23% de 39 hectáreas
Juan Eduardo Vargas Gutiérrez (hoy propietaria Nubia Liliana Martínez Aristizábal) el 9.033% de 39 hectáreas,
Ana María Vargas Villegas el 9.033% de 39 hectáreas,
Carmen Elisa Vargas Villegas el 9.033% de 39 hectáreas
Francia Vargas Zapata el 9.033% de 39 hectáreas

Por lo tanto, señor juez con esa área de propiedad que alegan los demandantes en los porcentajes adjudicados no se puede pretender dividir un terreno de mayor extensión cuando se es titular de derecho de dominio de una porción de la totalidad del predio es decir de uno de menor extensión.

Dentro de la partición presentada por el perito de la parte demandante no se presenta una opción de división en la que se separan esas 16 hectáreas y dividir únicamente las 39 hectáreas de las que son propietarios tanto demandantes como demandados. Así las cosas, este proceso no cumple con los requisitos propios del proceso es decir de lo ordenado en el artículo 82 del Código General del proceso.
De acuerdo con lo anterior debe el juzgado revocar el auto admisorio de la demanda y en su defecto inadmitirla hasta que no se subsanen todos los hierros cometidos por la parte actora.

HABERSELE DADO A LA DEMANDA EL TRAMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE

La demanda que fuera presentada por la parte actora es una demanda en la que en los hechos y el peritazgo presentado corresponden a una Rendición Provocada de Cuentas y no a un proceso de división.

En las pretensiones principales de la demanda presentadas por la parte actora enunciada como Séptima: *"Que se designe administrador de la comunidad en los términos del artículo 415 del Código General del Proceso, toda vez que la explotación de la finca se encuentra en cabeza de solamente tres comuneros sin aprobación de todos".*

El artículo 415 del C.G.G. indica que: *"Designación de administrador en el proceso divisorio: Cuando no haya administrador de la comunidad y solo algunos de los comuneros exploten el inmueble común en virtud de los contratos de* ***tenencia*** *(negrilla y subrayado fuera de texto), cualquiera de los comuneros podrá pedir en el proceso divisorio que se haga el nombramiento respectivo, siempre que en la demanda se haya pedido la división material.) ..."*

De conformidad a lo anterior nótese que en los hechos de la demanda la parte demandante confiesa en el hecho seis "*En el mes de agosto del año 2018, los propietarios del inmueble objeto de esta demanda divisoria, de común acuerdo consintieron que los señores ALVARO, LILIANA, Y VICTOR MANUEL VARGAS VILLEGAS administran el ganado de la propiedad de los hermanos Vargas que se encontraban dentro del inmueble referido; También se autorizó celebrar contrato de pastisaje con terceras personas para la adecuada explotación de la tierra y para que los frutos generados se invirtieran en los* ***gastos de administración*** *(negrilla y subrayado fuera de texto)****. La administración fue entregada por ANA MARIA VARGAS VILLEGAS,*** *(negrilla y subrayado fuera de texto) quien la entrega a satisfacción y sin ninguna deuda pendiente por cobrar ni por pagar (anexo informe)"*

De acuerdo con lo anterior es improcedente para el caso que nos ocupa pretender el nombramiento de una administrador cuando la petición es contraria a lo establecido en el artículo 415 del C.G.P., porque ella misma confiesa la existencia de un administrador y no presenta ningún contrato de tenencia. Es decir, no cumple con los requisitos exigidos por la ley para esta clase de procesos.

Contrario sensu a lo anterior, la exigencia presentada por la parte actora, aunada con el cobro de unas deudas sin justificación que ascienden a $22.334.991 pesos y que fueran presentadas por los **propietarios administradores** (negrilla y subrayado fuera de texto), corresponden a un proceso de Rendición de cuentas; nótese que el demandado a quien yo represento en este proceso es uno de los administradores, que como la parte actora indica fueron nombrados de común acuerdo, lo que desvirtúa lo pretendido por la parte actora.

Adicionalmente en el peritazgo presentado por el señor perito ingeniero Gustavo de Jesús Gutiérrez Maya indica lo siguiente:

"*La finca objeto de mi estudio, tiene una capacidad para cargar 80 RESES sin ningún problema, porque tiene buenos pastos y buenas aguas, de los cuales cada comunero puede mantener en él un número de animales proporcional a la cuota de su derecho; pero en el presente caso, de acuerdo a la información recibida y verificada en los informes de los administradores, solo los 9 hermanos Vargas han tenido la oportunidad de tener un ganado en la finca y nunca han permitido que la comunera Diana Ríos pueda usufructuar la explotación de su derecho en la finca, ingresando ganado de manera proporcional a la capacidad de la finca para soportar la carga del mismo.*

Si los propietarios del predio no son ganaderos o no tienen capacidad económica, es normal que se arrienden los pastos, y la tarifa que se paga en la región es de S 25. 000.oo mensuales por cada animal, lo que renta un total de $2.OOO.OOO.oo por mes, y el propietario del ganado paga la persona que lo lidia y lo cuida.

Sin embargo, del informe de gastos que le presentaron los administradores, hermanos

Vargas Villegas (Documento adjunto y sin ningún soporte contable], se deduce lo siguiente:

a. *El valor del contrato de arriendo de pastos es de $ 600. 000.oo, pero no definen la cantidad de animales que se beneficiaban de los pastos (No se anexa copia del contrato como soporte del informe).*
b. *El noviembre 14 de 2020 solo tenían en la finca 15 cabezas de ganado que según el mayordomo eran de propiedad de los hermanos Vargas y que habían acabado de salir una cantidad no definida con claridad de reses de propiedad de un tercero que arrendaba los pastos.*
c. *Los comuneros no conocen un estado de pérdidas y ganancias, ni un informe contable de la administración realizada desde agosto de 2018, solo informes en Excel, los cuales anexo.*
d. *Los comuneros no conocen de los contratos celebrados por los administradores de arriendo de pastos.*
e. *Los administradores encargados estaban subutilizando la capacidad productiva de los pastos de la finca, la cual evidentemente tiene destinación ganadera exclusivamente*
f. *Según el informe de gastos entregados por los administradores, la finca cada mes produce pérdidas, de las cuales, según ellos, cada uno de los dueños del proindiviso, debe aportar de acuerdo a su porcentaje de propiedad. Adjunto*

informe de gastos del año 2019, presupuesto de 2020 y relación de gastos del 2020"

Señor juez, lo anterior no tiene presentación alguna, pues nadie está dispuesto ni legalmente obligado a estar pagando el sostenimiento de una finca en poder de otros, del cual no obtiene beneficio alguno.

Continúa diciendo el perito: *"Se evidencia en los informes que son puestos bajo mi análisis, que los administradores no cumplieron con los deberes que debe tener un administrador de obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios y que, si bien el análisis contable debe ser objeto de un peritaje de un experto en la materia, si puedo establecer*
que como mínimo los administradores debieron en cumplimento de sus responsabilidades optar por dos caminos:

1. ARRENDAR LOS PASTOS DE LA FINCA PARA CON EL CONTRATO, SE PUEDAN SOSTENER LOS GASTOS FIJOS DE LA MISMA
En este caso, la finca de acuerdo a su área en hectáreas (54,25) tiene una capacidad para sostener 1.5 reses por hectárea es decir 80 reses.

En este caso, la finca de acuerdo a su área en hectáreas (54,25) tiene una capacidad para sostener 1.5 reses por hectárea es decir 80 reses.

El precio del mercado de arrendamiento de pastos en la región del Magdalena Medio, sector donde se encuentra ubicado el inmueble, es de $25. 000.oo por res mensual, lo que representaría un ingreso promedio de $ 2.000.000.00 Dos millones de pesos para los gastos

fijos de la finca.

2. QUE LOS SOCÍOS DE LA COMUNIDAD TUVIERAN GANADO EN LA FINCA EN PROPORCIÓN A SU DERECHO;

En esta opción, cada propietario que tiene el 9,30% del derecho podría tener 7 animales de levante aproximadamente y la que tiene el porcentaje del 16.23%, podría tener 13 animales aproximadamente.

En este caso el beneficio para cada socio se podría reflejar como lo expreso a continuación:

1. *Valor de un ternero para levante de unos 220 kilos es de 11.OOO.OOO.oo ($4. 545.oo por kilo).*
2. *Cada animal tiene un aumento aproximado de 700 gramos día, es decir, 255 kilos en el año y un animal de 455 kilos, se puede vender a 5.200 por kilo*

En conclusión: Cada socio pudo haber tenido las siguientes utilidades de haber tenido la oportunidad de levantar ganado en la finca así:

CANTIDAD DE ANIMALES Por cada socio	COSTO DE LA INVERSIÓN POR ANIMAL (220 Kilos)	COSTO DE LA VENTA FINAL DE CADA ANIMAL (450 Kilos)	UTILIDAD POR CADA ANIMAL ANUALMENTE	UTILIDAD POR LA CANTIDAD DE ANIMALES DE CADA SOCIO
13	$1.000.000.00	$2.340.000.00	$1.340.OOO.oo	$17.420. 000.oo
7	$1.OOO.000.oo	$2.340. 000.oo	$1.340.000.00	$9. 38O.0OO.oo

Los costos fijos anuales para el sostenimiento de cada res son aproximadamente los siguientes:
Sal 70.000 anuales cada res
Gastos veterinarios $100.000 por cada res

Estos cálculos son ponderados y previendo que la finca tiene buenos pastos buenos nacimientos de agua.

Se refleja en los informes que la finca fue objeto de arrendamientos de los pastos, pero no se refleja el valor, pero no se incluye el valor del contrato como ingresos de la finca, los cuales debieron ser repartidos proporcionalmente de manera equitativa entre los comuneros como frutos recibidos o como mínimo compensados como gastos fijos.

En este orden de ideas, los administradores en cumplimento a sus obligaciones legales deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios y dar un trato equitativo a todos los socios de una comunidad, pero en este caso, se observa

de la lectura de los informes de gestión, que no se cumplió.

Además, es extraño que algunos miembros de la familia Vargas se opongan a la partición del predio, de acuerdo al porcentaje de propiedad de cada uno, inclusive con un loteo presentado por un topógrafo contratado por ellos mismos, y que fue aceptado en reunión de todos los propietarios, y después se negaron a aceptar lo convenido sin ningún tipo de fundamento y a pesar de los informes tan negativos desde el punto de vista contable que presentan.

Como puede observarse y de acuerdo a las cuentas presentadas por la familia Vargas de los 2 últimos años, este inmueble no produce sino perdidas que considero se deben a la falta de una buena administración del predio, y cuando una finca presenta estas condiciones hay que buscar una solución, que puede ser partirla entre sus dueños, venderla por lo que den por ella o abandonarla para que las perdidas sean menores; Consideramos que la mejor alternativa podría ser la partición entre los propietarios del Proindiviso"

Su señoría, como bien se puede observar el peritazgo presentado por la parte actora lo que busca es una **Rendición de Cuentas** por parte de los administradores (Liliana, Álvaro y Víctor Vargas Villegas).

El informe pericial presenta unos datos caprichosos y sin sustento encaminado a proteger los intereses de su única contratante Diana Patricia Ríos Rodríguez de acuerdo al encabezado del dictamen.

Ese documento pericial no es presentado en nombre de todos los demandantes, lo que indica que los otros 4 demás demandantes NO cumplen con el requisito propio del proceso divisorio que lo exige a la totalidad de la parte actora.

El peritazgo presentado NO da una opción de partición en igualdad de condiciones a todos los condueños en cuanto al acceso al predio, servicios públicos, servidumbres, características y utilidad del terreno.

En el citado documento tampoco se explican los criterios para adjudicar la casa de habitación del predio a uno de los 10 condueños, es decir a Diana Patricia Ríos Rodríguez, así como tampoco ofrece una alternativa igualitaria a los demás condueños.

Por lo tanto, señor juez, de acuerdo con lo anteriormente expuesto a esta demanda se le debe dar el trámite de una demanda de Rendición Provocada de cuentas como lo establece el artículo 379 y siguientes del Código General del Proceso.

PRETENSIONES

PRIMERO: Revocar el auto admisorio de la demanda por no reunir los requisitos de la preceptuados en el artículo 82 del C.G.P. y en consecuencia inadmitir la demanda

SEGUNDO: Revocar el auto admisorio de la demanda y en consecuencia Rechazar la demanda Divisoria de la referencia por no encontrarse debidamente determinado el área

del predio a dividir, toda vez que en las pruebas documentales existen cuatro mediciones diferentes

TERCERO: Revocar el auto admisorio de la demanda y en consecuencia Rechazar la demanda de a referencia por no existir una legitimación en la causa por activa para dividir la totalidad del predio, sino únicamente 39 hectáreas

CUARTO: Revocar el auto admisorio de la demanda y en consecuencia Rechazar la demanda de la referencia por Competencia y ordenar enviarlo al Juzgado Civil del Circuito de Santuario Antioquia

QUINTO: Revocar el auto admisorio de la demanda y en consecuencia Rechazar la demanda por no haberse tramitado por el proceso de Rendición Provocada de Cuentas

PRUEBAS

Solicito a usted señor juez de una forma respetuosa que adicionalmente a las pruebas presentadas por la parte actora con el escrito de demanda y de subsanación de la demanda tenga en cuenta las siguientes, para que sean decretadas y practicadas por usted:

1) Certificado de libertad y tradición y libertad matrícula inmobiliaria 018-166069de fecha 21 de mayo de 2021
2) Escritura pública número 277 del 6 de noviembre de 2015 de la Notaría Única del Círculo de Puerto Triunfo
3) Resolución número 66420 del 3 de octubre del 2019
4) Propuesta de Partición presentada por intermedio del perito Gustavo de Jesús Gutiérrez Maya (Peritazgo)

NOTIFICACIONES

PARTE DEMANDANTE: Podrá ser notificada en los lugares que fueron suministrados con la demanda

PARTE DEMANDADA

Víctor Manuel Vargas Villegas podrá ser notificado por intermedio de este apoderado judicial o en el correo electrónico vvargasvil8041@gmail.com o en la calle 127 A No. 5 C - 46 Apto 1204 de Bogotá D.C. y celular 3115926504

APODERADO

Al suscrito apoderado en la secretaría de su despacho o en la calle 115 No. 51 – 18 Oficina 306 de Bogotá y correo electrónico ernestosilva2000@yahoo.com

Del señor Juez,

CARLOS ERNESTO SILVA FLOREZ
C.C. No. 80.409.958 de Bogotá
T.P. 210489 del C.S.J.