



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**PUENTE NACIONAL**

Puente Nacional, junio diez (10) de dos mil veintidós (2022)

Viene al despacho el presente proceso divisorio a efectos de resolver sobre el trámite a seguir.

**I. ANTECEDENTES**

Los señores MIRIAM YOLANDA ARIZA CAMELO, LEONOR ARIZA DE GONZALEZ, MARIA ASCENETH ARIZA CAMELO, HERIBERTO ARIZA CAMELO, MARTINA CORTES CAMELO, ADIELA ARIZA CAMELO, y LINA MARCELA ARIZA OSORIO, a través de apoderado judicial, presentaron demanda especial divisoria, por medio de la cual pretenden se decrete la terminación de la comunidad indivisa mediante la venta en subasta pública del predio rural denominado como TERRENO, ubicado en la vereda Rio Suarez, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 315-4332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, del cual es propietaria en común y proindiviso la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELO.

La demanda fue admitida por auto del 18 de marzo de 2021 y la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELO se notificó por conducta concluyente, quien dentro de la oportunidad legal concedida, no alegó pacto de indivisión, no se opuso a la venta, pero alegó no estar de acuerdo con el dictamen pericial aportado por la parte demandante, aportando otro rendido por el perito ABRAHAN SUAREZ TELLEZ y solicitó la comparecencia del perito de la parte actora EINAR SANTAMARIA BENAVIDES a la audiencia, a la vez solicitó el reconocimiento de las mejoras sobre el inmueble objeto del asunto, apoyado en el Art. 206 del C.G.P. Sin embargo, de conformidad con el Art. 409 del C.G.P., mediante auto de fecha 11 de noviembre de 2021, al no haber alegado la demandada pacto de indivisión en la contestación de la demanda, ni propuso excepciones de mérito, no hubo lugar a convocar a audiencia para decidir, como así lo establece el citado artículo, disponiéndose que el valor probatorio de los dictámenes presentados se apreciará en la fase procesal legalmente prevista.

## II. CONSIDERACIONES

Ante todo, debe decirse que haciendo un control de legalidad como lo establece el artículo 132 del C.G.P. no se observan vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, que deban ordenarse corregir.

### 2.1. En cuanto a la venta solicitada

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 del C.G.P., al no haberse alegado por la demandada pacto de indivisión en la contestación de la demanda, se hallan cumplidas a cabalidad las previsiones allí establecidas para decretar la venta del inmueble.

Se aportó con el escrito de demanda, el certificado de tradición del inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria No. 315-4332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, en él que da cuenta que los demandantes y demandada son propietarios en común y proindiviso del bien objeto de litigio, así:

ARIZA CAMELO ADIELA, con el 12.50%;

ARIZA CAMELO MARIA ASCENETH, con el 12.50%;

ARIZA CAMELO MARIA ELSA, con el 12.50%;

ARIZA CAMELO HERIBERTO, con el 12.50%;

ARIZA DE GONZALEZ LEONOR, con el 12.50%;

ARIZA CAMELO MYRIAM YOLANDA, con el 18.75% (anotaciones 3 y 5 de dicho certificado);

CORTES CAMELO MARTINA, con el 12.50%;

ARIZA OSORIO LINA MARCELA, con el 6.25%.

Respecto al proceso divisorio, la legislación civil estableció en su artículo 2322 que: "La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato."

Más adelante dice que "El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social."(Artículo 2323 ibídem), exige que "Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota." (Art. 2327 C.C), y para la división de los frutos "...deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas." (Art. 2328 C.C.)

Así mismo, 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; la partición del

objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.”

El Artículo 406 del C.G.P., establece: “*Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.*”

*La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.*

*En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”*

El artículo 409 ibídem, dice que: “*En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá...”*

De los documentos que se aportaron al proceso se desprende que se trata de un bien inmueble rural para destinación económica motivo por el cual, acorde a lo señalado en el artículo 407 del C.G. P, resulta procedente su venta a fin de distribuir el producto entre los comuneros.

En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los citados artículos 409 y 411 del Código del Código General del Proceso, cumpliéndose a cabalidad con los requisitos exigidos se decretará la venta en la forma solicitada por los accionantes, para tal efecto, se ordenará su secuestro y una vez practicado, se procederá al remate del bien en la forma prescrita para el proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que la base para hacer postura será el total del avalúo del presentado por la parte demandante y que la demandada podrá hacer uso del derecho de compra de qué trata el artículo 414 de la misma codificación.

## **2.2. Del precio del bien inmueble**

El artículo 411 del C.G.P., prescribe el trámite de la misma refiriendo que: “*En la providencia que decreta la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se*

*procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien...”*

En el caso *sub judice*, la parte demandante acompañó a la demanda un dictamen pericial elaborado por el técnico en avalúos EINAR SANTAMARIA BENAVIDES el día 11 de octubre de 2020, determinando como valor para el **terreno** 30.000 M2 arrojando la suma de \$120.000.000; y para la construcción en cantidad de 69 M2 c/u a \$448.500 para un total de \$30.946.000; avaluando comercialmente el bien en un total de \$150.946.000.

Por su parte, la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELO en la contestación a la demandada, a través de su apoderado manifestó no estar de acuerdo con el avalúo comercial presentado por la parte demandante, por considerar que dicho avalúo estaba demasiado alto en cuanto el valor del inmueble objeto de la venta, que no se ajustaba a la realidad, por lo que contrató los servicios del perito ABRAHAM SUAREZ TELLEZ, quien determinó como valor comercial del terreno \$87.450.000,00 y de la construcción \$10.557.000,00 para un avalúo total del predio en la suma de \$98.007.000.00.

Dispuesto el traslado del dictamen, el apoderado de la parte demandante refiere que las mejoras consistentes en unas matas de plátano y unas matas de café, son hechas de mala fe, además ya existían en la casa paterna y su renovación se hizo sin el consentimiento de los demás hermanos. Mejoras como tal no existen, no hay árboles maderables, construcción nueva, lo que existe es mantenimiento. Aunado a lo anterior, a través del correo institucional del juzgado, el mismo abogado demandante, ha manifestado que hay dos avalúos con harta diferencia solicita al juzgado, nombrar un tercer evaluador, a lo cual se procedió por auto de febrero 21 de 2022. Presentado el dictamen por el perito Sr. ALIRIO ALVARADO AVILA, se dio traslado a las partes para los fines y por el término previsto en el Art. 231 *Ibidem*. Luego de lo cual, el apoderado de la parte demandante solicitó se tuviera en cuenta el avalúo dado por EINAR SANTAMARIA al presentar la demanda, pues a su modo de ver es el que se ajusta a la realidad, que es una persona idónea, seria y objetiva. La parte pasiva guardó silencio.

Determinando en el presente asunto la particularidad de lo suscitado, es menester dar un trato diverso del que la norma atribuye, a fin de procurar una garantía real y efectiva de las partes conservando armoniosamente el debido proceso, pues existiendo en el expediente avalúos distintos, considera el despacho necesario definir el precio del bien inmueble objeto de subasta acorde con lo establecido en el artículo 411 *ibidem*, anteriormente transcrito.

Así, haciendo un análisis detallado de cada uno de los avalúos presentados por las partes demandante y demandada, así como el presentado por el auxiliar de la justicia en virtud del auto de fecha 21 de febrero de 2022 decretado de oficio, y que reposan en el expediente se evidencia:

➤ Primer dictamen presentado por la parte demandante con la demanda y elaborado por el técnico EINAR SANTAMARIA BENAVIDES el día 11 de octubre de 2020, tasó como valor para el **terreno** 30.000 M2 arrojando la suma de \$120.000.000; fue valorizada la **construcción** en cantidad de 69 M2 c/u a \$448.500 para un total de \$30.946.000; avaluando comercialmente el bien en un total de \$150.946.000.

La metodología utilizada para dar el valor al **terreno**, informó dicho profesional que "De acuerdo con la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del I.G.A.C. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tienen respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C. En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes.

Se realizó una investigación de precios de mercado en el sector perimetral donde se ubica el terreno en estudio, mediante el método de entrevistas o encuestas a personas propietarias de terrenos de igual similitud que se hallan comercializado actualmente y se consultó aplicaciones como Metro cuadrado y Fincaraiz.com.co para saber el precio del metro cuadrado." (...)

En cuanto a las consideraciones del valor para el terreno de manera relevante informó que: "La fuente de los valores obtenidos por metro cuadrado de reposición fueron los publicados por diferentes entes que regulan el valor el metro cuadrado de la construcción en Colombia, publicados periódicamente como: Metro Cuadrado. Construdata. Fincaraiz.com.co, Camacol, publicaciones de finca raíz en el sector inmobiliaria de la región y experiencia como avaluador. Tabulando toda la información del valor del metro cuadrado por enfoque de costo de reposición, mediante proceso estadístico y matemático, se obtuvo el valor del metro cuadrado a razón de **\$448.500...**"

➤ El segundo dictamen, presentado por la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELO practicado por el perito avaluador ABRAHAN SUÀREZ TÈLLEZ, fue realizado el 3 de julio de 2021 avaluado el terreno en la suma de \$87.450.000 y la construcción en \$10.557.000, para un total de \$98.007.000.

Como aspectos importantes, la metodología traída para sustentar los valores en cuanto al **terreno** detalló que: "COMPARACION EN EL MERCADO En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, explotación, ubicación frente a las poblaciones cercas de transacción comercial aplicable, adecuaciones, servicios de infraestructura etc. En la aplicación de este método, se procedió a realizar una investigación sobre oferta de inmuebles en venta con características similares o en alguna medida comparables con las del inmueble objeto del presente informe. Se realizó teniendo en cuenta a peritos del sector"

En lo referente a la **construcción**, informó que "COSTO DE REPOSICION Consiste en establecer el valor de la edificación a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al que es objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

La depreciación es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al bien, por el tiempo de uso, teniendo en cuenta aspectos como estado de conservación y mantenimiento, obsolescencia funcional y obsolescencia económica."

➤ Un tercer dictamen pericial ordenado por el despacho con ocasión de la orden impartida en auto de fecha 21 de febrero de 2022, rendido por el señor ALIRIO ALVARADO AVILA del cual se extrae que "Para efectos de la valuación del predio EL TERRENO, se consideran las variables determinantes descritas en el dictamen, Resaltando la ubicación distante al perímetro urbano, vecindario, rentabilidad, oferta y demanda, valorización estable. Para obtener el valor comercial de una hectárea de terreno se utilizó el método comparativo o de homogenización de valores de mercado actual de acuerdo al medio Geo físico y geo económico, clasificación de los suelos, la parte fisiográfica, topográfica, bio-físico en donde se encuentra el predio EL TERRENO cuya clasificación según el estudio de suelos del IGAC es de tercera y cuarta clase. Fundamentado en que la tierra vale por lo que produce. Se realizó una investigación directa, mediante el sistema de encuestas en el área geográfica relacionada con el valor de la hectárea de terreno enmalezada y sin mejoras. Se acudió a las fuentes primarias de información, emitidas por clasificación de los suelos, publicaciones del IGAC, EOT, Esquema de Ordenamiento Territorial de Puente Nacional, uso de suelo Rural. Se obtuvo información del vecindario sobre el valor comercial, de oferta y demanda de una hectárea a distintos propietarios y peritos Avaluadores con RAA, Lonja de Avaluadores y de Propiedad Raíz de Santander, sector inmobiliario de finca raíz y su experiencia como Avaluador Profesional. Avaluando el predio EL TERRENO sin mejoras en la suma de \$57.416.668,00 y construcción en la suma de \$5.200.000,00.

Examinando cada uno de los dictámenes presentados, los conceptos expuestos para

fundamentarlos, se tiene que para la decisión a tomar se debe tener en cuenta que los bienes inmuebles en Colombia, en los últimos tiempos han sufrido un incremento destacado inclusive si se compara a nivel mundial, acontecimiento que ha ocurrido por muchos factores, entre otros por una economía nacional estable, el bajo índice de desempleo, como lo han sostenido los expertos. De ahí, que le asiste razón a lo expuesto por el perito EINAR SANTAMARIA B., y que conllevan al despacho a que se acoja el avalúo comercial por él realizado y acompañado por la parte demandante con la demanda; teniendo en cuenta para ello su firmeza, precisión, calidad de sus fundamentos, entre otros la visita ocular que realizo al predio (octubre de 2020), esto en armonía con el incremento que ha tenido el inmueble especialmente entre los años 2010 a 2021, tal como lo dejar ver el certificado de la secretaría de hacienda de Puente Nacional sobre el pago del impuesto predial.

Por otra parte, es el precio que más guarda relación con el avaluado por el Sr. ABRAHAN SUÀREZ TÈLLEZ, quien determinó el precio del terreno en la suma de avaluado el terreno en la suma de \$87.450.000,00 en tanto que Einar Santamaría lo avaluó en la suma de \$120.000.000,00. Pero no corre lo mismo, con el avalúo del perito ALIRIO ALVARADO AVILA, quien solo le da un precio al terreno de \$57.416.668,00 y la construcción en la suma de \$5.200.000,00, denotándose una excesiva depreciación del terreno, cuando la realidad y la práctica nos enseñan que en nuestro territorio patrio, los bienes inmuebles se valorizan más no se deprecian, o al menos dicho avalúo guarda una diferencia excesiva en cuanto al precio asignado por los dictámenes periciales presentados por las partes, máxime que el mismo fue elaborado recientemente, en el año 2022.

Conforme se indicó en párrafo anterior, el Juzgado acoge el dictamen pericial presentado por el técnico en avalúos EINAR SANTAMARIA BENAVIDES, debidamente sometido a contradicción de las partes, para determinar el precio del bien inmueble de propiedad de los comuneros, en la medida, en que es el que se encuentra más ajustado a la realidad en comparación con los otros dos, de acuerdo a las características especiales del bien según se puede corroborar con el registro fotográfico, el terreno se encuentra en el sector rural, por la ubicación del predio, por su distancia tiene las vías de acceso que lo comunica a las vías nacionales, su explotación económica se define por sus cultivos, potreros para ganado, pastos entre otros, está dotado de servicios públicos como acueducto veredal, luz eléctrica y gas natural.

Así las cosas, se definirá como precio del bien objeto del litigio, para efectos de la subasta, la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.946.000,00 M/CTE.) advirtiendo que de conformidad con el artículo 411 del C.G.P., las partes de común acuerdo pueden señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse la fecha para la licitación.

### 2.3. En cuanto a las mejoras solicitadas

Según el artículo 412 del C.G.P. sobre las mejoras establece que: *“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras...”* (Se subraya)

La doctrina ha clasificado las mejoras en: (i) Necesarias; (ii) Útiles; y (iii) Voluptuarias y acorde con el tratadista<sup>1</sup>, las mejoras necesarias, son aquellas encaminadas a conservar el bien común, pues de no efectuarse, ocasionaría su deterioro o pérdida (Artículo 965, CC); Por su parte, las útiles son aquellas que buscan aumentar el valor del inmueble (Artículo 966, CC) y finalmente, las voluptuarias, que corresponden a aquellas que introducen lujo al bien, por lo que no puede obligarse a su reconocimiento.

Con fundamento en la citada normatividad, el despacho emitirá pronunciamiento frente a las mejoras alegadas en oportunidad por la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELO a través del abogado designado en amparo de pobreza, las cuales fueron debidamente especificadas bajo juramento estimatorio de conformidad con el Art. 206 del C.G.P., acompañando el dictamen pericial elaborado por el perito evaluador ABRAHAN SUAREZ TELLEZ sobre su valor.

Así, aquellas fueron estimadas en un valor de \$38.131.663, de acuerdo con los siguientes conceptos y valores:

- 1.- Construcción cercas de 3 cuerdas en alambre de púas, longitud de 230 metros lineales, alambre 4 rollos, 5 kilos de grapas y 15 jornales y 180 postes o morones en total de \$ 2.715.000.00;
- 2.- Construcción de pozo séptico de 3.50 x 3 = 10.50 m<sup>2</sup>, de Profundidad 4.50 metros, construido en ferro-concreto y malla galvanizada: \$4.200.000.00;
- 3.- Instalación, redes, gas natural y 35 cuotas pagadas \$4.500.000.00;
- 4.- Nueva instalación y redes de la luz al predio terreno \$800.000.00;
- 5.- Construcción pisos alcobas, sala, cocina, corredor y patio \$8.680.000.00;
- 6.- Portada de entrada a la vivienda área de 8.75 m<sup>2</sup>, y puerta metálica \$1.925.000.00;
- 7.- Siembra 30 matas de plátano tocaimero \$18.000.00;
- 8.- Siembra 600 matas de café variedad Colombia y 30 jornales \$2.550.000.00;

---

<sup>1</sup> VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Ob. cit., p.534-538.



- 9.- Tumba rastrojo, arreglo potreros, siembra de pastos grama y otros, 40 jornales a \$35.000.00 C/U \$1.400.000.00;
- 10.- Construcción techo o cubierta corredor y patio en área de 50 m2 estructura madera, teja eternit y parte en zinc \$10.000.000.00;
- 11.- IMPUESTOS \$1.343.663.00

Conforme a lo anterior, la demandada comunera, ha ejercido con la contestación de la demanda el derecho a reclamar las mejoras que tiene en la cosa común, materia del litigio, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206 del C.G.P. y acompaña dictamen pericial sobre su valor. De dicha reclamación, se dio traslado a los demás comuneros por el término previsto en la citada disposición, sin que hayan objetado su cuantía; pues si bien el apoderado de la parte demandante manifestó que la siembra del plátano y las matas de café eran mejoras hechas de mala fe, porque ya existían, que su renovación se hizo sin el consentimiento de los demás hermanos, siendo de pan de coger lo cual no valoriza el predio; que la demandada aprovecha esos cultivos, tomando el arriendo para su provecho personal, que había ofrecido pagar \$500.000 mensuales por concepto de arriendo pero nunca cumplió, manifestando que no hay mejoras, existe es mantenimiento; dicha alegación no puede ser considerada por el despacho como una objeción a la cuantía de las mismas, sino como una negación de la existencia de las mejoras reclamadas, pues, conforme a lo consagrado en el Art. 206 citado, "Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación."; sin que se avizore que en el presente caso la parte demandante haya dado cumplimiento al precepto legal citado, y menos aún, que haya acompañado pruebas tendientes a establecer la inexactitud que la demandada le atribuye a la estimación.

Ahora, estructurado cómo se encuentra el derecho a reclamar de la demandada por valor de \$38.131.663.00 y dado que la prueba en su monto es el juramento estimatorio, el mismo tiene plena fuerza demostrativa de su cuantía, la cual se halla soportada además en el respectivo avalúo presentado por el perito ABRAHAN SUAREZ TELLEZ, las que al ser comparadas con el dictamen elaborado por el perito ALIRIO ALVARADO AVILA, dan certeza de su existencia, y se observa una aproximación en el precio asignado a cada una de ellas.

En este orden de ideas, dado que las mejoras especificadas por la demandada encuadran dentro de las definiciones de necesarias y útiles, conforme a la normatividad citada anteladamente, como que ellas están destinadas a conservar el bien común, pues de no efectuarse, ocasionaría su deterioro o pérdida (Artículo 965, CC); y útiles por cuanto buscan aumentar el valor del inmueble (Artículo 966, CC) y teniendo en cuenta que la estimación se hizo de manera justa, legal, sin sospecha de que haya fraude, colusión o cualquier otra

situación similar, este estrado judicial acogerá las estimaciones presentadas por la parte demandada por concepto de mejoras.

Sin embargo, habrá de deducirse del valor total estimado \$38.131.663.00, el valor de \$1.343.663.00 que corresponde al pago de impuestos del predio común, pues dicha contribución corresponde a todos los comuneros proporcionalmente a su cuota.

Así las cosas, el Juzgado ordenará reconocer por concepto de mejoras a la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELOG la suma de \$36.788.000,00 que le será reintegrada a prorrata de los derechos que le asisten a cada comunero demandante.

Asimismo, se ordenará reconocer a la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELO, el 87.5% de la suma de \$1.343.663.00, que corresponde a los impuestos pagados por la mencionada demandada, por cuanto dicha contribución corresponde a todos los comuneros proporcionalmente a su cuota.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puente Nacional,

### **RESUELVE:**

**1.-: DECRETAR** la venta solicitada por los demandantes dentro del proceso especial divisorio promovido por MIRIAM YOLANDA ARIZA CAMELO, LEONOR ARIZA DE GONZALEZ, MARIA ASCENETH ARIZA CAMELO, HERIBERTO ARIZA CAMELO, MARTINA CORTES CAMELO, ADIELA ARIZA CAMELO y LINA MARCELA ARIZA OSORIO, del bien inmueble rural denominado TERRENO, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 315-4332, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional.

**1.1.-: ORDENAR** el **SECUESTRO** del bien común, denominado TERRENO, ubicado en la vereda Rio Suarez, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 315-4332, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional.

**1.2.-:** Para la diligencia de secuestro ordenada, se dispone COMISIONAR al señor Alcalde del municipio de Puente Nacional, a quien se le conceden las facultades consagradas en el artículo 40 del C.G.P., y las de subcomisionar conforme a lo dispuesto en el artículo 38 inc. 3º del C.G.P., en concordancia con la Ley 2030 de 2020, además de proceder en la forma indicada en los artículos 595 y 596 del C.G.P. Líbrese el respectivo despacho comisorio con los insertos necesarios.

**1.3.-:** DESIGNAR como secuestre al señor RAUL GALVIS TORRES, con dirección Calle 10 N°. 8-15 piso 2° de Barbosa, Tel. 3176487356 quien integra la lista de auxiliares de la justicia. Se fijan como honorarios provisionales al secuestre, la suma de doscientos ochenta mil pesos (\$280.000.00), de conformidad con lo establecido en el artículo 27 núm. 1 del Acuerdo PSAA 15-10448 de 2015 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

**1.4.:** Una vez practicado el secuestro del inmueble, se procederá al remate, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 411 Ibídem.

**2.-:** DEFINIR como precio del bien objeto del litigio, para efectos de la subasta, la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$150.946.000,00 M/CTE.)**.

**2.1.-:** ADVERTIR que de conformidad con el artículo 411 inc. 2 del C.G.P., las partes de común acuerdo pueden señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse la fecha para la licitación.

**3.-:** Reconocer por concepto de mejoras a la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELO, la suma de **\$36.788.000,00** que le será reintegrada a prorrata de los derechos que le asisten a cada comunero demandante, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**3.1.** Reconocer a la demandada MARIA ELSA ARIZA CAMELO, **el 87.5%** de la suma de \$1.343.663.00, que corresponde a los impuestos pagados por la mencionada demandada, por cuanto dicha contribución corresponde a todos los comuneros proporcionalmente a su cuota.

**NOTIFIQUESE**



**MIGUEL ANGEL MOLINA ESCALANTE**

Juez