



Nubia Patricia Arévalo Segura
Abogada Titulada
Universidad Católica de Colombia

Señor
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ZIPAQUIRA
E. S. D.

REF: Demanda Divisoria No 2.018-00495
Demandante: ANA MARIA CHAVES ARIAS
Demandados: ELIZABETH BUITRAGO BELLO Y OTROS.

NUBIA PATRICIA ARÉVALO SEGURA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad de Zipaquirá, identificada con la C.C. No 51'765.552 de Bogotá, con T.P. No 59.221 del C.S. de la J., actuando en nombre propio y en mi calidad de demandada comedidamente interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN**, contra el auto admisorio de la demanda y calendarado 26 de noviembre de 2.018 y emitido por su Despacho, el cual fundamento como:

EXCEPCIÓN PREVIA DE INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES.

PRIMERO: La señora ANA MARIA CHAVES ARIAS, mediante apoderado judicial instauro PROCESO DIVISORIO O VENTA DE COSA COMUN, conforme a las previsiones del art 406 al 418 del C.G.P., para que se decrete la pública subasta del inmueble denominado LA FRAGUA.

SEGUNDO: Mediante auto adiado 13 de noviembre del año 2.018, este Despacho INADMITIO LA DEMANDA, para que se allegara entre otros el certificado de Registro de Instrumentos Públicos con una fecha de expedición no mayor de 30 días, se indicara si era rural o urbano, y la clase de actividad o explotación que se ejerce sobre el predio.

TERCERO: El día 20 de noviembre de 2.018, el Doctor JOSÉ ALEJANDRO BUITRAGO PÉREZ, en su calidad de apoderado suplente de la parte actora, radicó memorial de SUBSANACIÓN, el cual refería entre otras "... me permito allegar certificados de tradición y libertad correspondientes a los inmuebles objeto del proceso divisorio los cuales se denominan "EL RINCÓN", cuyo Número de matrícula inmobiliaria es 176-11701, y el predio denominado "EL DIAMANTE", cuya matrícula inmobiliaria Número es 176-52309."

CUARTO: En el mismo memorial refiere que los predios objeto de la división material es de carácter rural, tal como se puede corroborar en los certificados de tradición y libertad que se anexan. PREDIOS QUE NO HACEN PARTE DE LA DEMANDA.

QUINTO: De la misma manera el apoderado en su memorial indica que la actividad o explotación sobre los predios EL RINCON Y EL DIAMANTE, es de ganadería y pastoreo. PREDIOS QUE NO HACEN PARTE DE LA DEMANDA.

SEXTO: Mediante auto 26 de noviembre del año 2.018, erradamente el juzgado procedió a admitir la demanda de división material y/o venta de la cosa común, formulada por la señora ANA MARIA CHAVES ARIAS, en contra de los señores EUCLIDES BURGOS GONZÁLEZ, y otros. Sin tener en cuenta que **NUNCA SE ALLEGÓ CERTIFICADO**



Nubia Patricia Arévalo Segura

Abogada Titulada

Universidad Católica de Colombia

DE TRADICIÓN DEL BIEN INMUEBLE DEL CUAL SE PRETENDE LA DIVISIÓN. Y ADEMÁS SE ENUNCIÓ COMO DIVISIÓN MATERIAL, CUANDO ESTA NUNCA SE SOLICITÓ POR LA PARTE DEMANDANTE.

Muy por el contrario, se anexaron los certificados de tradición de otros bienes de propiedad de algunos de los demandados esto es de los predios EL RINCON Y EL DIAMANTE, de dominio y posesión de los señores, CHAVES SERRANO, CHAVES PARDO, CHAVES ARIAS Y CHAVES BUITRAGO.

SÉPTIMO: Si bien es cierto que en el auto de fecha 13 de noviembre de 2018, se inadmitió por las falencias que consideró en su momento el despacho, menos cierto es que en tratándose de un predio de varios copropietarios nunca se solicitó por parte de este juzgado se allegará copia de las escrituras públicas que son los documentos que señalan la tradición del bien como el porcentaje de adquisición y por las cuales se realizaron algunas transferencias de dominio como serían:

7.1.- Escritura Publica No 4350 del 21 de junio de 1988, de la Notaria 9ª de Bogotá, para establecer el porcentaje de adquisición del señor EUCLIDES BURGOS GONZÁLEZ. Que le hiciera a la señora MATILDE MEDINA DE RODRIGUEZ. Anotación No 0002.

7.2.- Escritura Publica No 2442 de fecha 20 de septiembre de 2016, de la Notaria 2ª de Zipaquirá, donde se aclara el porcentaje adjudicado a la señora ELIZABETH BUITRAGO BELLO. Anotación No 020.

7.3.- Escritura Publica No 3237 del 10 de diciembre de 2016, de la Notaria 2ª de Zipaquirá, para establecer el porcentaje de adquisición del señor EUCLIDES BURGOS GONZÁLEZ. Anotación No 021.

7.4.- Escritura Publica No 3322 del 16 de diciembre de 2016, de la Notaria 2ª de Zipaquirá, para establecer el porcentaje de adquisición de los señores JOSÉ MANUEL NIEVES RODRÍGUEZ y de la suscrita. Anotación No 17 y 18.

Ello para establecer con certeza el coeficiente de copropiedad de cada uno de los comuneros, pues los porcentajes dados en todo el libelo demandatorio, que se hicieron son incongruentes y no corresponden a la situación real del inmueble.

OCTAVO: Como del certificado de Tradición y Libertad, allegado por la Oficina de Registro después de radicada la inscripción de la demanda, pues como se dijo para la subsanación se aportaron otros de otros predios, no se desprende el coeficiente de copropiedad de cada comunero, pues los apoderados de la parte actora caen en un YERRO JURÍDICO, al indicar en su primer hecho “La señora ANA MARIA CHAVES ARIAS, adquirió junto con ahora los demandados, el derecho de cuota equivalente a 46.77%, por adjudicación y ventas de los acuerdos para la liquidación notarial de la herencia de su progenitor, EDILBERTO CHAVES CORREA, (q.e.p.d.) vinculados al predio denominado la Fragua, ubicado en la vereda La Fragua, municipio de Zipaquirá....”

Luego en el segundo hecho refiere que el señor EUCLIDES BURGOS GONZÁLEZ, tiene el 53.03% por las compras que realizara sobre el mismo predio LA FRAGUA.



Nubia Patricia Arévalo Segura

Abogada Titulada

Universidad Católica de Colombia

Sumatoria que no corresponde a la realidad fáctica ni jurídica, pues si se suman dichos porcentajes daría un total de 99.8% y no del 100%. Es decir, no existe plena identificación DEL BIEN, en cuánto porcentaje tiene cada comunero.

NOVENO: Ahora bien, nunca he tenido la calidad de heredera del señor EDILBERTO CHAVES CORREA, como lo quiso hacer ver el apoderado de la parte actora, pues fungí en el trámite notarial como apoderada judicial de los señores PEDRO HERNANDO, MARTHA LUCILA Y CARLOS ALBERTO CHAVES SERRANO, y de su mala redacción del hecho primero de la demanda, se extrae este error garrafal.

DÉCIMO: Así mismo de manera errónea el mandatario judicial en los puntos 2 al 14 señala el porcentaje que según él corresponde a cada uno de los propietarios, pero la ***sumatoria de dichos porcentajes arroja un 99.60% y no el 100% del coeficiente de copropiedad. COLIGIENDOSE FALTA DE PLENA IDENTIFICACION DEL PREDIO E INCOHERENCIA CON LO RELACIONAOD EN LOS HECHOS PRIMERO Y SEGUNDO.***

DÉCIMO PRIMERO: Otrora Señor Juez, es que en la pretensión primera el apoderado de la parte actora solicita se decreta la división mediante pública subasta del predio LA FRAGUA, dando su área, su alinderación y la Tradición, pero vuelve a errar, toda vez que por ninguna parte hace relación a la construcción que señala el avalúo tener el predio donde existe un taller en primer piso (SIC) y que fuera anexado como prueba, por la parte actora, **es decir que tampoco hay congruencia entre la descripción del bien que se hace en la demanda con la descripción que se realiza en el avalúo que se presenta.**

DÉCIMO SEGUNDO: Así las cosas, Señor Juez, existe una diferencia de áreas entre el título de adquisición esto es de la escritura pública que se anexara No 3375 de fecha 26 de diciembre del 2.013 de la Notaria Segunda del Círculo de Zipaquirá, donde se indica 3 Hectáreas 500 metros, con el área que aparece en el certificado catastral expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y allegado como prueba por parte de la demandante, el cual señala como área 2 Hectáreas 6.439 metros cuadrados y que se anexara con la demanda, es decir, ***NO EXISTE PLENA IDENTIFICACION DEL PREDIO A DIVIDIR, POR SUS LINDEROS, AREAS Y MENOS POR LAS CONSTRUCCIONES QUE ALLÍ SE LEVANTA, Y MENOS POR ALGUNAS MEJORAS, QUE SE HAN REALIZADO SOBRE EL PREDIO, Y QUE NO FUERON MENCIONADAS POR EL PERITO AVALUADOR.***

DÉCIMO TERCERO: De la misma manera cabe traer a colación que el avalúo presentado con la demanda difiere de lo dicho por el apoderado suplente de la parte actora, respeto a que el predio es un predio rural, pues el perito evaluador sesgadamente presentó el **(CONCEPTO DE USO DE SUELOS Y DEMARCACION** (Visto a folios 100 a 105), de la carpeta del cuaderno principal que se me enviara a través de mi Email.) Y donde se establece claramente que el predio objeto de la Litis se encuentra dentro del área urbana de la jurisdicción del municipio de Zipaquirá. Y no rural como lo dice el abogado suplente. (Visto a folio 89 de la misma carpeta “6.5” **Reglamentación:** El inmueble está enmarcado dentro de lo dispuesto en la modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo 12 de 2.013. **Área Urbana** de actividad residencial, **Sector expansión urbana**). ***Es decir, existe otra marcada diferencia como sería de indicar en la subsanación de la demanda que el predio LA FRAGUA, es rural y en el***



Nubia Patricia Arévalo Segura

Abogada Titulada

Universidad Católica de Colombia

avalúo que es urbano, lo cual conlleva a la ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales esto la plena identificación del bien objeto de la división por venta en pública subasta.

DÉCIMO CUARTO: Si la parte demandante pretendía la venta en pública subasta, debió primeramente solicitar ante la oficina de catastro y/o Agustín Codazzi, la actualización de áreas y linderos y luego llevar la resolución administrativa de esta entidad a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para realizar la respectiva aclaración. **Y así determinar con exactitud el área y sus colindancias.**

DÉCIMO QUINTO: De manera nuevamente errónea el apoderado de la parte actora Doctor DAVID RICARDO BARACALDO VELEZ, solicita a pretensión 3ª, EL EMBARGO Y SECUESTRO, del bien denominado LA FRAGUA, con base en una norma que no exige es el requisito de procedibilidad pero que en nada tiene que ver con medidas cautelares, llevando a **ERROR AL JUZGADO**. Toda vez que la medida cautelar de secuestro opera única y exclusivamente cuando se haya decretado la venta de cosa común y para el caso que nos ocupa dicha providencia aún se ha proferido por este despacho. Constituyendo esto de por si en **UN ABRUPTO PROCESAL, entendido ello con la falta de capacidad para ser parte no subsanable, por cuánto que ese presupuesto procesal tiene el carácter de absoluto e ineludible, y para el caso en concreto ni siquiera se han notificado a otros comuneros, no se ha realizado audiencia y mucho menos se ha dictado auto que aprueba la división del inmueble por venta en pública subasta.**

De tal forma que esto constituye de pro si Ineptitud de la demanda por no ser procedente la pretensión peticionada.

DÉCIMO SEXTO: Otra de las falencias de la demanda es que no se allegó otro requisito indispensable como es el concepto de la **Secretaria de Planeación Dirección Ordenamiento territorial y sistemas de Información de la alcaldía municipal de Zipaquirá**, que permita establecer con certeza a este Juzgado, que el predio denominado LA FRAGUA, no es susceptible de división material. Pues señor juez no se arrima con la demanda prueba donde se pueda determinar que el bien inmueble no sea susceptible de división material, lo cual va en detrimento de todos nosotros los comuneros pues el valor dado en el avalúo es bastante bajo y además por cuánto que se desmejora notablemente nuestros intereses como copropietarios.

DÉCIMO SÉPTIMO: Además el predio tiene otras afectaciones como de utilidad y plusvalía lo que indica claramente que al estar afectado no existe certeza del área que se va a someter a remate. Situación que se evidencia

DÉCIMO OCTAVO: Los hechos aquí narrados, dan cuentan Señor Juez, que se ha generado la excepción aducida.

DÉCIMO NOVENO: Carece la demanda de mi E mail, manifestando el apoderado de la parte actora que no tengo correo electrónico, lo cual es falso de toda falsedad ya que al firmar la escritura Pública No 3375 del 26 de diciembre de 2.013, la cual se aportó sesgadamente, al parecer para evitar la notificación personal a la sucrita, lo que evidencia mala Fé, maxime cuando el apoderado de la parte actora si conoce bien mi E mail, ya que varios documentos me ha enviado a mi correo.



Nubia Patricia Arévalo Segura
Abogada Titulada
Universidad Católica de Colombia

PETICIONES

Así las cosas, respetado Señor Juez se debe:

PRIMERO: Revocar en su totalidad la providencia de fecha 26 de noviembre de 2.018, proferida por su Despacho, a través de la cual se admitió la demanda de división material y/o venta de la cosa común, por no haberse peticionado división material, porque la demanda se dirigía entre otras en contra la señora LUZ STELLA CHAVES SERRANO, y se admitió frente LIZ STELLA CHAVES SERRANO.

Porque no existe plena identificación del predio ni por su área, ni por sus linderos, ni por sus construcciones, ni aún por las mejoras allí levantadas.

Por decirse en la subsanación que el predio es un predio rural cuando es urbano, cuando se indica erróneamente que es un predio con actividad de ganadería y pastoreo, cuando en el avalúo que se allegara como prueba, se indica que existe un taller y cuando en el concepto del suelo y demarcación inserto en el avalúo establece con proyección residencial y comercial.

Por existir incongruencia en la demanda respecto a la asignación de porcentajes dados a cada uno de los comuneros sin sustento legal alguno. Es decir, por qué legalmente no se acreditó como cada uno de los comuneros adquirió el porcentaje que tiene respecto al bien inmueble denominado La Fragua, es decir por No allegarse los títulos de adquisición esto es las escrituras de compraventa, relacionadas, en el hecho 7º de la presente. **Fala de requisito esencial como es la tradición realizada a cada comunero.**

Por existir una diferencia enorme de 4.061 metros cuadrados, entre el área dada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y el área certificada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y/o la Oficina de Catastro de esta localidad. **Falta de requisito formal de PLENA IDENTIFICACION DEL PREDIO OBJETO DE LA DIVISIÓN, POR SU ÁREA, LINDEROS, DESTINACIÓN Y CLASE DE PREDIO. (Esto es urbano y se dijo rural).**

Además, porque no se anexó como requisito sine qua non, certificación de la secretaria de Planeación Municipal de Zipaquirá, donde conste que el predio no puede ser objeto de división material.

Por haberse solicitado como pretensión tercera el secuestro del bien inmueble con base en una norma diferente y no hacerse de forma legal, esto es que se procediera el secuestro una vez decretada por auto la división del inmueble por venta de la cosa común, conforme lo establece el artículo 411 del C.G.P., es decir por llevar a error a este despacho. **Indebida Acumulación de pretensiones.**

SEGUNDO: Como consecuencia, dar por terminado el proceso.

TERCERO: Ordenar el levantamiento de la inscripción de la demanda ante la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá.

CUARTO: Ordenar el levantamiento del SECUESTRO, del bien inmueble



Nubia Patricia Arévalo Segura
Abogada Titulada
Universidad Católica de Colombia

QUINTO: Condenar en costas a la parte Demandante hoy el señor JOSÉ MANUEL NIEVES RODRÍGUEZ.

P R U E B A S

Documentales

Solicito se tenga como pruebas documentales toda la actuación surtida dentro del proceso. En especial el libelo demandatorio, el memorial subsanatorio de la demanda, el avalúo presentado y el auto admisorio de la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento legal las siguientes disposiciones:

Artículo 100 numeral 5° y 409 y s.s. del C.G.P. y demás normas concordantes y pertinentes.

COMPETENCIA

Es Usted competente, Señor Juez, para conocer del presente recurso, por encontrarse bajo su trámite el proceso principal.

NOTIFICACIONES

La parte demandante en el lugar indicado en la demanda inicial.

La suscrita podrá ser notificada en la calle 4 No 13-21/37 centro Comercial Saguanmachica de esta ciudad de Zipaquirá o través de mi E Mail draparese@hotmail.com

Del Señor Juez, con el debido respeto.

Cordialmente,

NUBIA PATRICIA ARÉVALO SEGURA
C.C. No 51.765.552 de Bogotá
T.P. No 59.221 del C.S. de la J.