

SUSTENTACION RECURSO DE APELACION RADICADO 2013-00-492-02

ANTONIO RODRIGUEZ MENDOZA <arodriguezmendoza@hotmail.com>

Mar 21/03/2023 16:20

Para: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Seccional Valledupar <secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>;gustavo anaya <anayagustavo@hotmail.com>

Enviado desde [Correo](#) para Windows

Honorables Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
Sala Civil Familia Laboral de Decisión

Magistrado Ponente: Dr. JESÚS ARMANDO ZAMORA SUAREZ

Ref. Proceso Divisorio de CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y GUSTAVO EUGENIO ANAYA MATTOS contra JOSÉ EDUARDO GONZALES SANCHEZ Y OTROS.

RADICADO: 20001-31-03-005-2013-00-492-02.

Obrando en mi condición de Gestor Judicial de los demandantes CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN y GUSTAVO EUGENIO ANAYA MATTOS, de conformidad con ordenado en proveído de 16 de marzo de 2023, procedo a SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto contra la sentencia de fecha 24 de agosto de 2021 proferida por el juzgado quinto civil del circuito de esta ciudad mediante la cual se aprobó el trabajo de división material del predio “Las Marías”, con extensión de 21 hectáreas más 7.872 M2, identificado con matrícula inmobiliaria 190-54266 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

Cuando veo el proceso incluido en el estado electrónico del 17 de marzo de 2023 pensé que se trataba de la decisión del recurso de apelación interpuesto desde hace año y medio, sin embargo, solamente se notificaba la admisión y el traslado para sustentarlo y pese a que en el auto admisorio solo se hace referencia al recurso interpuesto por el demandante (sic) JOSÉ EDUARDO GONZALEZ SANCHEZ, procedo a sustentarlo ya que en nombre de mis representados impugné la sentencia de 24 de agosto de 2021 y después observo una apelación adhesiva del apoderado de MARIA JOSE GONZALEZ pero no veo en las actuaciones del proceso ningún recurso del demandado GONZALEZ SANCHEZ.

CONSIDERACIONES

Del trabajo de división material visible a folios 258 al 262 del cuaderno principal se corrió traslado y los comuneros CARLOS MATTOS LIÑÁN y GUSTAVO ANAYA MATTOS, presentaron objeciones en cuanto dicho trabajo no tuvo en cuenta los cuatro sectores en que fue dividido el predio de acuerdo con el avalúo comercial y porque la división proyectada favorecía a los comuneros de mayor cuota parte al ser ubicados en los sectores de mayor valor comercial, mientras que los

comuneros minoritarios fueron desmejorados al ser ubicados en un sector de menor precio.

A través de proveído del diecinueve (19) de mayo de 2016 el despacho accedió a la objeción ordenando a la auxiliar de la justicia rehacer el trabajo de división material del predio “Las Marías”, teniendo en cuenta los cuatro sectores en los que fue dividido según el avalúo comercial, las cuotas partes de cada comunero y evitar desmejorar sus derechos.

La auxiliar de la justicia pese a que el juzgado *a quo* le ordenó rehacer el trabajo de división material del predio Las Marías, teniendo en cuenta los 4 sectores en que fue dividido el inmueble según el valor comercial, termina haciendo la división según su propio criterio, apartándose de las directrices del despacho, proyectando una división inequitativa por la ubicación y cantidad de las franjas de terreno asignadas a mis representados, amén de la forma irregular del lote que fue asignado a ANAYA MATTOS que dificulta el uso del suelo para los fines permitidos según la última normatividad del plan de ordenamiento territorial (POT) del municipio de Valledupar.

En el nuevo trabajo la auxiliar sigue sin aplicar las reglas propias de la adjudicación, por ejemplo no se cuidó de *“guardar la posible igualdad, adjudicando a cada uno de los consignatarios cosas de la misma naturaleza y calidad que a los otros”* como lo dispone el numeral 7 del artículo 1394 del código civil, como tampoco *procuró en la formación de los lotes la equivalencia y la semejanza de todos ellos, ni midió los perjuicios causados a unos adjudicatarios por la ubicación de sus cuotas partes*, cuando no estaba autorizada por los consignatarios para apartarse de esas normas, ya que no medió manifestación legítima y unánime de ellos -numeral 8 del mismo artículo-.

En el caso de GUSTAVO EUGENIO ANAYA MATTOS, siendo comunero minoritario -2.26%- fue ubicado en una zona de difícil acceso a la vía pública principal, esto es, la avenida cuarta, adjudicándole un lote sin ninguna simetría, con tan solo 23.57 metros de frente, conformando un callejón sin ninguna utilidad rural y mucho menos urbanística contemplada la posibilidad que en el futuro este suelo pueda tener ese uso, o el de expansión urbana, para todas esas formas de aprovechamiento económico, el lote asignado resulta inadecuado, incluso para la construcción de viviendas campestres ese angostillo no permite un adecuado aprovechamiento.

Y contrario a lo manifestado en la decisión, el factor minoritario sí incide en la división dado que una porción de terreno pequeña no ofrece las ventajas de un lote de una de mayor extensión, luego no es una *“circunstancia absolutamente irrelevante”* como sostiene el despacho, porque la porción de ese condueño debe situarse apropiadamente en forma tal que su derecho no desmerezca por efecto

de la división, regla mínima de división material de la cosa común contenida en el numeral 9 del artículo 1394 del código civil, que expresa “*Cada uno de los interesados podrá reclamar contra el modo de composición de los lotes*”, norma desconocida por completo en el trabajo aprobado por la sentencia recurrida.

El auxiliar en un proceso divisorio debe tener en cuenta que el bien es de propiedad común y proindiviso de todos los comuneros, que ninguno tiene privilegios frente a los otros, la situación es de igualdad, y esa igualdad debe verse reflejada en la división, porque se trata ni más ni menos de dividir la cosa común entre sus dueños, entonces debe realizarse un trabajo divisorio donde todos salgan beneficiados por igual, de manera que ninguno obtenga menos que los otros frente a cantidad, calidad, ubicación, acceso y valorización de la porción de terreno que le corresponda del bien común, es decir, las bondades del predio, así como las debilidades, deben transmitirse equitativamente por igual a todos los comuneros.

Desde este punto de vista, el trabajo aprobado representa una iniquidad total, porque privilegia a los comuneros de mayor cuota parte por su ubicación en los sectores 1, 2 y 3 en que fue subdividido el terreno que son los un mayor valor comercial -según el avalúo practicado-, y están más próximos al barrio Novalito de la ciudad, con fácil acceso, mientras que a los comuneros minoritarios se los desmejoró totalmente, al ubicarlos en el sector de menor precio –también según el avalúo- aledaño a barrios de invasión como Zapato en Mano y de difícil acceso por la interposición de la hondonada que bordea la carrera cuarta de esta ciudad.

Además, en las áreas correspondientes a mis representados en la división existe total inexactitud, puesto que si se hacen las operaciones aritméticas en relación con el lote proindiviso con extensión de 21 hectáreas más 7.872 M², los señores GUSTAVO ANAYA MATTOS y CARLOS MATTOS LIÑÁN en relación con el coeficiente de propiedad de 2.26% y 7.74% respectivamente, les correspondería a ANAYA MATTOS 5.664 m², y no 4.367,04 metros cuadrados, y a MATTOS LIÑÁN, 16.770.6 M², y no 15.004,28 metros cuadrados según la división aprobada mediante la sentencia impugnada.

El lote asignado al comunero GUSTAVO EUGENIO ANAYA MATTOS, resulta totalmente desproporcionado en sus medidas, lo que limita el uso del terreno y desmerece su coste comercial, ya que un área de 4.367,04 metros cuadrados (según la sentencia aprobatoria) se distribuye en una franja completamente amorfa, irregular, con medidas muy desproporcionadas, por ejemplo por el norte con longitud de 23,57 metros y por el sur en longitud de 23,03 metros, mientras que por el este tiene una longitud de 186,60 metros y por el oeste una longitud de 193,43 metros, dando como resultado una manga, cuando

la distribución adecuada debería ser más uniforme por ejemplo norte y sur con longitud de 53 metros y este y oeste, 106 metros de longitud, o una segunda opción, norte y sur con longitud de 75 metros y este y oeste, 75 metros de longitud, de esta forma el lote del comunero minoritario alcanzaría completa asimetría y no se afectaría ni el uso del suelo ni su avalúo comercial guardando equilibrio entre los comuneros.

De conformidad con lo brevemente expuesto, solicito revocar la sentencia impugnada ordenando rehacer el trabajo divisorio con observancia de las irregularidades señaladas, para que desaparezcan en la nueva división material del predio Las Marías.

Atentamente,



ANTONIO RODRIGUEZ MENDOZA
C.C. No. 70.088.245 de Medellín
T.P. No. 35.347 del C.S.J.