

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



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

MAGISTRADO PONENTE: JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

PROCESO:	DIVISORIO
RADICACIÓN:	20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE:	CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO:	JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA APELADA

Valledupar, dieciocho (18) de agosto dos mil veintitrés (2023)

Procede la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, a resolver recurso de apelación interpuesto por los demandantes y la adhesión presentada por la demandada MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ CUELLO, en contra de la sentencia de primera instancia de 24 de agosto de 2021 proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar.

ANTECEDENTES

La pretensión.

Los demandantes CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN y GUSTAVO EUGENIO ANAYA MATTOS, a través de apoderado, presentaron demanda en contra de JOSÉ EDUARDO GONZALEZ SANCHEZ, ILEANA MARÍA LACOUTURE ACKERMAN, MARÍA ALEJANDRA GONZÁLEZ LACOUTURE, ANDREA GONZÁLEZ LACOUTURE y MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ CUELLO, con el fin de que se decrete la división material del predio “Las Marías”, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 190-54266.

Los hechos.

Se indicó por los actores, que el predio objeto del litigio era originalmente de propiedad en común y proindiviso de los hermanos LUIS

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

FERNANDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ (Q.E.P.D.) y JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ, en proporción de 50% para cada uno.

Con ocasión del fallecimiento de LUIS GONZÁLEZ, el Juzgado Tercero de Familia de Valledupar, mediante sentencia de 08 de marzo del 2012, adjudicó el 50% del predio perteneciente al precitado causante a su cónyuge sobreviviente ILEANA LACOUTURE ACKERMAN en proporción del 25%, y a sus hijas MARIA ALEJANDRA GONZÁLEZ LACOUTURE, ANDREA GONZÁLEZ LACOUTURE, MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ CUELLO, CLAUDIA GONZÁLEZ LOBO y LUZ TATIANA GONZÁLEZ LOBO, en 5% para cada una.

Las copropietarias CLAUDIA y LUZ GONZÁLEZ LOBO, vendieron sus derechos de cuota a los señores CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN y GUSTAVO ANAYA MATTOS.

Que conformada de esta manera la comunidad indivisa del predio referenciado, y al haber sido imposible la división de dicho inmueble, a través de la demanda solicitaron la delimitación y entrega a cada comunero del área que le corresponde conforma su cuota.

La actuación de instancia.

Una vez fue admitida la demanda de la referencia, y siendo debidamente notificados los demandados, éstos no se opusieron a los hechos y pretensiones formuladas, pero sí informaron sobre otro proceso divisorio que versaba sobre el mismo inmueble en el Juzgado 3° Civil del Circuito de Valledupar con radicado No. 2013-00476, donde obraba como demandante JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SANCHEZ contra todos los otros comuneros que figuran dentro de este asunto, inclusive los aquí actores. Dicho proceso finalmente fue acumulado a este trámite, verificándose que en el mismo tampoco se opuso ninguno de los demandados a la pretendida división del predio, a excepción de MARIA JOSÉ GONZÁLEZ CUELLO, entonces menor de edad, quien indicó a través de la representación legal de su madre y su apoderado judicial, que debía requerirse una licencia previa de la Curaduría Urbana de Valledupar.

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

Se ordenó de manera oficiosa la evaluación del inmueble en sus hectáreas, linderos, y demás características, lo que fue practicado por el perito KILLIAM AGORTE.

Mediante providencia del 14 de mayo del 2015, el juzgado declaró no probadas las excepciones propuestas por la demandada GONZÁLEZ CUELLO, y decretó la división material del predio “Las Marías”, designándose perito con el fin de que realizara el avalúo comercial del mismo, trabajo que fue presentado y aprobado sin ninguna objeción de las partes, quienes además fueron requeridas para que designarán partididor. No obstante, ante la falta de acuerdo entre los comuneros, el *a quo* nombró para dicha labor, a la doctora GUADALUPE CAÑAS DE MARGAS.

La mencionada auxiliar de la justicia presentó trabajo de partición en una primera oportunidad, el cual fue objetado por CARLOS MATTOS, GUSTAVO ANAYA y MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ, quienes alegaron que dentro del mismo, no se tuvo en cuenta los 4 sectores en los que fue dividido el predio según el avalúo comercial, privilegiando a los comuneros de mayor cuota en perjuicio de los minoritarios, así como también, respecto de GONZALEZ CUELLO, se alegó que no se le reconoció en dicha partición ningún valor por concepto de mejoras.

En auto del 19 de mayo del 2016, el despacho accedió a las objeciones presentadas y ordenó rehacer el trabajo.

De esta manera, se presentó nueva partición en la cual se omitió nuevamente lo señalado y se cambió la ubicación inicial de los comuneros, lo que solo generó mayor desacuerdo.

En auto del 01 de septiembre del 2017, el juzgado decretó la ilegalidad de la actuación surtida en el incidente de objeción a partir del 08 de septiembre del 2016, accedió a los nuevos reparos de la partición, y ordenó rehacer la misma conforme lo señalado en el avalúo comercial. En esa oportunidad no se accedió a la objeción relacionada a la ubicación de los comuneros, por cuanto se consideró que no es posible complacer a todos los condueños, y menos cuando el predio presenta valores diversos, respecto de los sectores que lo conforman y los accesos al mismo. En dicho momento igualmente se estableció que no era procedente la objeción relacionada a las

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

mejoras, dado que dicho concepto había sido incluido en el valor del metro cuadrado de cada uno de los sectores en los que se dividió el inmueble.

Una vez fue presentado un nuevo trabajo de partición, cumplidas con las actuaciones procesales, se dictó sentencia aprobatoria del 06 de diciembre del 2017, la cual fue apelada por MARÍA JOSE GONZÁLEZ, CARLOS MATTOS LIÑÁN y GUSTAVO ANAYA.

En segunda instancia, este Tribunal, decretó la nulidad de lo actuado a partir de la sentencia, al encontrarse que no había sido citado al Procurador para Asuntos Ambientales y Agrario de esta ciudad, por lo que, una vez devuelto el expediente, se cumplió en primera instancia con dicha carga, sin ningún tipo de pronunciamiento de parte de tal funcionario.

SENTENCIA APELADA

Cumplidas con las etapas judiciales y las cargas procesales impuestas, el despacho de primera instancia emitió sentencia mediante la que impartió aprobación al trabajo de partición presentado por la doctora Guadalupe Cañas.

Para llegar a esa determinación, estableció la juez de instancia que el trabajo de partición se rehizo conforme los lineamientos trazados por el despacho en el auto de fecha 01 de septiembre del 2017, y en consideración de las normas que regulan la materia y la justa y equitativa repartición del predio entre los comuneros.

Que dentro de la partición se tomó en cuenta el área total del inmueble de 21 hectáreas + 7.872 m², y se precisó la franja que le corresponde a cada comunero, sin desconocer el valor asignado por el perito evaluador a cada uno de los 4 sectores en los que fue dividido el inmueble, y el valor de las mejoras, principal reparo dentro de las objeciones que fueron presentadas.

En lo que atañe al señor CARLOS MATTOS LIÑÁN a quien se le adjudicó el denominado Lote No. 07 en el plano de división, se tuvo en cuenta el precio de la fracción de terreno que se le asignó, obrante entre los sectores 02 y 03. De allí, teniendo en cuenta que en el área 02 se adjudicó un metraje de 8.149,85 m², y el 03 de 6.854,42 m², lo cual suma

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

en total 15.004,28 m². Ahora, realizando la debida operación aritmética de dicha área, respecto del valor asignado para el metro cuadrado de cada uno de los sectores, se determinó que el valor comercial de su lote-cuota corresponde a \$330.915.169,56.

Por otro lado, sobre el señor GUSTAVO ANAYA MATTOS, igualmente se le determinó un área total de 4.367,04 m² ubicada entre los mismos sectores 02 (en 2.496,77 m²) y 03 (1.870,27 m²), calculando respecto del precio del metro cuadrado conforme el avalúo comercial, un valor total de \$96.623.809,20 para la franja de terreno que le fue adjudicada.

Igualmente, se determinó por la juez primaria que los reparos relacionados con la ubicación de los copropietarios ANAYA y MATTOS, ya habían sido resueltos en auto del 01 de septiembre del 2017, en el que se resaltó el hecho de que los comuneros sean minoritarios, es una circunstancia irrelevante, pues no se puede complacer a cada uno de los condueños en su ubicación designada, puesto que el predio tiene características topográficas diversas, respecto de sus vecinos Rio Guatapurí y el Barrio Zapato en Mano.

En ese mismo sentido, determinó la juez de instancia que los reparos de MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ CUELLO, al renegar por no haberse tenido en cuenta el avalúo comercial del inmueble en la partición había quedado superada, dado que la franja de terreno de que le fue adjudicada tiene un área total de 9.661,93 m², igualmente ubicada en los sectores 02 (en 5.521,10 m²) y 03 (4.410,83 m²), lo que multiplicado por el valor de la hectárea en cada una de dichas zonas, calculaba un total de \$213.769.489,38 como precio de su cuota parte asignada. En ese mismo sentido, se indicó que no era procedente sus alegaciones sobre el terreno que le hacía falta, en virtud de las discusiones que surgieron más tempranamente sobre el valor diferencial de cada uno de los sectores y la participación de las mejoras que fueron incluidas en el avalúo, lo que precisaba la necesidad de adjudicar a cada condueño un área que resultara proporcional al precio del terreno que se le asignara, en virtud con el porcentaje de su cuota.

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

De esta manera, revisada la partición y contrastada con el avalúo comercial, determinó la juez de instancia que no existía inequidad en dicho trabajo.

RECURSO DE APELACIÓN

- **Parte demandante.**

Inconforme con la decisión antes descrita, el apoderado de los demandantes CARLOS MATTOS LIÑÁN y GUSTAVO EUGENIO ANAYA MATTOS interpuso recurso de apelación, puesto que consideró que, dentro de la partición aprobada, se privilegió a los comuneros de mayor cuota parte, adjudicándoles su porción en los sectores de mayor valor comercial, mientras que a los comuneros minoritarios se le desmejoró su derecho al adjudicarles un sector de menor precio.

Alegó que, en proveído del 19 de mayo del 2016, el mismo despacho resolvió que debía rehacerse la partición del inmueble, teniendo en cuenta los cuatro sectores con distinto valor comercial en los que fue dividido el predio en el avalúo, y de acuerdo al porcentaje correspondiente a los condueños, sin desmejorar sus derechos. Acusó de esta manera que la auxiliar de la justicia, terminó haciendo la división según su propio criterio, apartándose de las directrices dadas, arrojando una división inequitativa por la ubicación y cantidad de franjas de terreno asignadas, amén de la forma irregular del lote que le fue asignado a ANAYA MATTOS, que dificulta el uso del suelo para los fines permitidos según las normas del POT del municipio de Valledupar.

Reprochó que, si se hacen las operaciones aritméticas en relación con el lote proindiviso, con relación al porcentaje al que tienen derecho los señores ANAYA y MATTOS de 2.26% y 7.74% respectivamente, le corresponderían en el caso del primero, 5.664 m² y no 4.367,04 m², y al segundo 16.770.6 m² y no 15.004, 28 m² según la división que fue aprobada por la juez primaria.

Reparó que el lote estipulado a GUSTAVO ANAYA resulta totalmente desproporcionado en sus medidas, y le limita el uso del terreno y desmerece su coste comercial, ya que un área de 4.367,04 m² se distribuye en una franja completamente amorfa, irregular, dando como resultado una

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

manga, cuando la distribución adecuada debería ser más uniforme, donde no se le afecte el uso del suelo, ni su avalúo comercial.

- **María José González**

El apoderado judicial de dicha demandada, presentó recurso de apelación adhesiva, alegando que en el trabajo de partición que fue aprobado no se les dio prelación a los derechos de quien entonces, era menor de edad, ya que, a las otras hermanas de MARÍA JOSÉ, se les asignó un total de 11.711,58 M2, mientras que la franja de la apelante fue de 9.661,93 m2.

Que el argumento de que tiene mayor valor el área donde está ubicado el lote de GONZÁLEZ CUELLO, no corresponde a la realidad, por la razón de que en el avalúo no se indican las coordenadas de los mencionados sectores.

Alegó que el área que le correspondió a la recurrente, no tiene acceso ni por el frente, ni por el fondo, ya que por el frente existe un desnivel de más de 3 metros de altura, que le impide el acceso al predio, y por el fondo tendría que pasar por el área de otro copropietario, no estableciéndose ninguna clase de servidumbre con el fin de permitir el acceso.

Por otro lado, alegó que el predio de GONZÁLEZ CUELLO solo tiene 48,42 metros de frente, lo que demerita su valor comercial, ya que se trata de un corredor más largo que ancho. Además, que en el área del predio que se le adjudicó, no se incluyó el valor de las mejoras.

Sustentación y traslado

En sujeción a lo normado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, a la parte apelante le fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su causa a través de auto publicado en legal forma. La parte no apelante también tuvo oportunidad para descorrer el traslado de aquellos escritos.

En su oportunidad, el vocero judicial de la parte demandante presentó escrito sustentando recurso de apelación con el fin de revocar la sentencia recurrida y se ordene la realización de un nuevo trabajo de partición.

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

Señaló que, respecto a 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. Que, se le adjudicó un lote sin simetría alguna, con tan solo 23.57 metros de frente, conformando un callejón sin utilidad rural y urbanística, obviando las formas de aprovechamiento económico.

Acotó que, el auxiliar en un proceso divisorio ha de tener en cuenta que el bien es de propiedad común y proindiviso de todos los comuneros. Que, se trata de dividir la cosa común entre sus dueños, de modo que, debió realizarse un trabajo divisorio donde todos salieran beneficiados y que, ninguno obtuviese menos que los otros respecto 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, han de transmitirse equitativamente.

Desde este punto de vista, indicó que, 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 la ciudad.

Concluyó que, en las áreas correspondientes a sus representados en la división, existió total inexactitud, puesto que, al hacer 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.

De su orilla, la parte demandada María José González Cuello presentó escrito sustentando recurso de apelación con el fin de revocar la

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

sentencia recurrida y se ordene la realización de un nuevo trabajo de partición.

Aludió que, la sentencia aprobatoria del trabajo de partición violó el artículo 44° constitucional, debido que, ignoró que en el trabajo de partición no se dio prelación a los derechos de quien, entonces, era menor de edad, dado que, a las hermanas *GONZALEZ LACOUTURE*, se les asignó un total de 11.711,58mts², mientras que, a su defendida, se le adjudicó un total de 9.661.93 mts².

Alegó que, el área adjudicada a su protegida, no cuenta con acceso ni por el frente ni por el fondo, puesto que, por el frente existe un desnivel de más de tres metros de altura que impide el acceso al predio, así mismo, por el fondo tendría que pasar por el área adjudicada a otro copropietario y, en el trabajo de partición no se estableció la servidumbre correspondiente, con el fin de permitir dicho acceso.

Finalmente, puso de presente que, mientras a las demás adjudicatarias, se les adjudicó un predio con una longitud de ancho en el lindero SUR, a MARIA JOSE GONZALEZ CUELLO se le adjudicó una longitud de ancho en el mismo lindero, de 55.4mts.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

Como en el presente proceso se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no existen irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida.

El problema jurídico en esta oportunidad, se contrae en determinar si es acertada la decisión de la *a quo*, al haber impartido aprobación al trabajo de partición presentado por la doctora Guadalupe Cañas de Murgas en fecha 03 de octubre del 2017, o, si obra razón en los reparos de los apelantes al alegar que la auxiliar de la justicia antes mencionada, se apartó de las directrices que habían sido dadas por la juez de instancia, realizando una división del litigado predio de manera inequitativa por la ubicación y dimensiones de las franjas de terrenos asignadas a CARLOS MATTOS LIÑÁN, GUSTAVO ANAYA MATTOS y MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ CUELLO.

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

Conforme lo antes expuesto, de entrada, se establece por esta Sala que no se encuentra vocación de prosperidad en los reparos interpuestos, puesto que se muestran infundados tal como se explicará a continuación.

La comunidad, definida por el artículo 2322 del Código Civil, se trata de la existente sobre 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, y sin que ninguno de los coasignatarios esté obligado a permanecer en la indivisión, conforme el artículo 1374 *ibidem*.

El artículo 467 del antiguo Código de Procedimiento Civil, vigente para el momento de interposición de la presente demanda, proporcionó los instrumentos legales sobre los que se cimentó la acción que nos ocupa, al permitir que cualquier comunero pudiese requerir la división material de la cosa común, que en este caso se trata del predio denominado “Las Marías”.

Tal como se recontó previamente, en este trámite procesal, se ordenó en múltiples oportunidades a la auxiliar de la justicia, a rehacer el trabajo de partición, atendiendo las objeciones que reiterativa e insistentemente presentaron los comuneros, esto inclusive en detrimento del correcto curso procesal, circunstancia que fue corregida mediante control de legalidad por el juzgado primario, en providencia del 01 de septiembre del 2017 (archivo 04, pág. 263 y s.s.), donde además, finalmente se concretaron los lineamientos que debían ser respetados por la partidora, al momento de cumplir con su labor, hasta llegar a una nueva y última orden de rehacer la partición, recogiendo a su vez lo dicho en auto del 19 de mayo del 2016 (archivo 04, pág. 24), donde también se descartaron por improcedentes varias de las alegaciones propuestas por algunos condueños.

Sobre ello, valga resaltarse que en el auto adiado 19 de mayo del 2016, el despacho determinó que en la primera partición presentada por la auxiliar designada, no se había tenido en cuenta el avalúo comercial realizado en su oportunidad, pues **“más que repartir de acuerdo a las cuotas que le asiste a cada comunero, se debía distribuir acorde a la productividad del sector, caracterizando que los comuneros que tienen adjudicados más metros cuadrados, en sectores que no desfavorezcan a los poseen menos cuotas del inmueble”**.

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

Así mismo, en su momento, los hoy recurrentes presentaron objeciones donde alegaron que, atendiendo el avalúo y la variada estimación de las hectáreas en los 4 sectores del inmueble que allí se delimitaron, debía entenderse que a quien se le adjudique el predio con mayor valor comercial, debía recibir entonces menor cantidad de metros cuadrados, respecto de a quien o quienes se les asignara la zona de menor valor, y en contraprestación debía recibir entonces mayor terreno, razón por la que en ese momento se rechazaba que a los comuneros de mayor cuota, se les había adjudicado los sectores de más valor comercial, mientras que a ellos, como comuneros minoritarios, se les había desmejorado su derecho ubicándolos en sectores de menor precio y de difícil acceso.

Concedió la razón entonces la juez de primera instancia, al concretar que era cierto que los condueños a quienes se les asignaría la zona que cuenta con un menor avalúo debían recibir mayor porción terrenal en aras de una repartición equitativa que no desmejorara su justo derecho, y sobre ello basó uno de los lineamientos sobre los que ordenó rehacer la partición; sin embargo, en dicho providencia, puede verse claramente como la primaria determinó que *“no se puede complacer a todos en la ubicación -(de su cuota de terreno asignada)-, y menos en este caso en que el predio presenta valores y sectores diferentes que no se pueden excluir, máxime que todos los predios tienen acceso por la carrera 4ta y otros por el barrio Zapato en Mano, así como a otros que los llaman privilegiados tienen de vecino la margen derecha del Río Guatapurí, que en ciertas épocas del año, padece las crudezas del invierno y la inseguridad (...).”*

Este último argumento, es completamente compartido por la Sala puesto que el inmueble, es fundamentalmente caracterizado por sus delimitaciones tanto con el Barrio Zapato en Mano, la Carrera 4°, así como el Río Guatapurí, además de la calidad y productividad del suelo y su accesibilidad, circunstancias que, en efecto, fueron las tenidas en cuenta por el evaluador para sectorizar al terreno en cuatro zonas con diversos valores comerciales. Sin embargo, es un hecho que en virtud de la división que se pretende, y es querida por todos los comuneros, dichas áreas específicas de menor valor, inevitablemente le corresponderán a alguno o algunos de condueños, los cuales, en contraprestación, se deberán ver

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

compensados con una mayor área de su lote. Con base en ello, debe tenerse en cuenta que por su topografía, el predio en litigio no simplemente puede ser observado como un “*todo*” uniforme que puede ser meramente dividido en proporción a las cuotas de cada comunero, sino que, por su avalúo global, y el valor comercial asignado a cada uno de los sectores, deberá incluirse y considerarse en la partición, mayor o menor área para algunos de los asignatarios en virtud de la zona que del predio se les adjudique.

Ahora, al reportarse que de manera inevitable, habrá quienes pasarán a ser dueños del área menos “deseada”, surte ineludible que no pueda “complacerse” a cabalidad a todos y cada uno de los comuneros, quienes además deben tener en cuenta que sus aspiraciones no deben atender tampoco con el derecho que los otros igualmente ostentan en su correspondiente proporción de acuerdo a la cuota que del predio posean, y mucho menos a través de alegaciones que se tornen, cuando menos caprichosas, por pretenderse cierta área en específico, determinados colindantes o límites, inclusive una *forma* en particular del área, sin ningún tipo de sustento material más que sus impresiones personales, puesto que, lo que se busca dentro de un proceso divisorio es la equidad entre la repartición, en virtud del avalúo que del bien, en especial en un caso como el que nos ocupa, dentro del que debe considerarse además, la variación del valor de cada una de las zonas que lo conforman.

Pues, insisten los apelantes que en el trabajo de partición practicado (archivo 04, página 278 y subsiguientes), no se tuvieron en cuenta los sectores en que fue dividido el inmueble según el avalúo comercial. Sin embargo, alegó el apoderado los demandantes, que si se tiene en cuenta que el predio “Las Marías” tiene una extensión total de 21 hectáreas + 7.872 m², le correspondía entonces al señor GUSTAVO ANAYA, en virtud de su cuota de 2.26%, 5.664 m², y no 4.367,04 m² como le fueron asignados; y al señor CARLOS MATTOS, según su parte del 7.74% 16.770,6 m² y no 15.004,28 m². Surte dicha alegación simple y contradictoria, incluso a su mismos reparos iniciales y las objeciones en las cuales insistió durante todo el proceso. En el presente trámite, como se ha visto y repetido, no se trata escuetamente en tomar el área del terreno y dividirla en proporción de la cuota parte de cada comunero, sino que

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

tiene que hacerse la partición con base en los variados valores comerciales de las 4 zonas que designó el perito evaluador en su momento.

Teniendo en cuenta lo anterior, se resalta, que tal como se determinó en la sentencia apelada, conforme el trabajo de partición, **los lotes asignados a los señores CARLOS MATTOS LIÑÁN y GUSTAVO ANAYA MATTOS se ubican en los sectores 02 y 03 del predio objeto del litigio.**

Dentro del avalúo realizado por el perito Armando Araújo Castro (archivo 05- págs. 356-422) se determina que el valor del área del metro cuadrado por sector es la siguiente:

SECTOR	VALOR DEL M2
1	\$24.349,28
2	\$23.189,80
3	\$20.705,12
4	\$11.146,28

Ahora, respecto del sector 2 se indicó lo siguiente: “*Suelos clase I (agricultura sin restricciones), situación buena, zona de difícil acceso, vecina de “Novalito”*”.

Así mismo, sobre el sector 3 se estableció: “*Suelos clase I (agricultura sin restricciones), situación buena, zona de difícil acceso, vecina de “Zapato en mano”*”.

Tal como lo estableció la *a quo*, en el trabajo de partición no solo se precisó el área general que tiene el predio “Las Marías”, sino la franja que le corresponde a cada coasignatario a través de sus linderos, sin desconocer el valor asignado por el perito evaluador a los sectores, teniéndose en cuenta, que en virtud de la cuota parte de los apelantes debía asignársele un lote que reflejara el valor comercial que de dicha proporción correspondiente se tuviera sobre el avalúo global del predio.

De esta manera, se observa que entre los sectores 1, 2 y 3, si bien existe una variación de valores, no es ni de cerca tan impactante como la determinada sobre el sector 4 para el cual se determina un valor por metro cuadrado por debajo del 50% de las otras 3 zonas.

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

Con base en lo anterior, puede verse, que si bien es cierto, a ninguno de los demandantes le correspondió un lote que se encontrara incluido en la zona de mayor valorización del inmueble, siendo esta la n°1, se determinó que sus porciones de terreno se delimitaron entre la 2 y la 3 que gozan de una ventajosa valuación comercial, significativamente favorable frente a los demás comuneros a quienes les correspondió dividirse la zona n° 4, razón que por supuesto, tal como se previó en párrafos anteriores, y como se fundamentó a través de las objeciones incluso hechas por los mismos apelantes, a quienes se les adjudicara un lote con un mayor precio, debían ceder parte de su terreno, frente a quienes asumieran el sector menos valorado, lo que rebate de contado con el primero de los reparos, en especial si se tiene en cuenta que, conforme la tasación matemática que la misma juez de instancia se encargó de hacer en la sentencia objeto de apelación, las franjas terrenos que le fueron adjudicadas a cada uno de los recurrentes, corresponden al valor comercial de su porción en contraste con el avalúo total del predio, conclusión a la que se llegó por la falladora a través de la multiplicación de los metros cuadrados asignados a cada uno de los demandantes en los sectores 02 y 03 de Las Marías, por el precio que fue tasado para dicha variable.

De similar manera, se despacha entonces el primero de los reproches realizados por el apoderado de MARÍA JOSE GONZÁLEZ CUELLO al reparar en que solo se le había adjudicado un área total de 9.661,93 m² y no 11.711,58 m², cuando a bien se identificó en la sentencia aprobatoria objetada, que **el lote adjudicado a dicha comunera se encontraba igualmente ubicado en los plurimencionados sectores 02 y 03**, por lo que con base en la valuación de las hectáreas en dichas zonas, le correspondía ceder algunos metros en favor de otros condueños a quienes se les había asignado terreno en el sector 04. Con base en lo anterior, de la misma forma en que se realizó con los demandantes, la juez de instancia se encargó de realizar dentro de la providencia apelada, los cálculos matemáticos respectivos, mediante los cuales se comprobó que el avalúo comercial del lote adjudicado a GONZÁLEZ CUELLO, correspondiese al porcentaje al que tiene derecho respecto del valor global del predio.

Ahora bien, no son de recibo las argumentaciones de dicha apelante al manifestar que *no es cierto* que el área donde está ubicado su lote, tenga

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

mayor valor, afirmación que primero, carece de algún sustento suasorio, ya que no está amparado en un concepto técnico o profesional que se efectuase a partir del avalúo presentado y la planimetría del predio en litigio, que prestara entidad suficiente para desvirtuar de manera certera, que el área que concretamente le fue adjudicada no esté ubicada en los sectores 02 y 03, de ventajosa valorización, muy por encima del sector 04.

Por otro lado, tampoco se acogen las alegaciones de la demandada MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ al decir que su lote no tiene acceso ni por el frente, ni por el fondo, cuando dentro del mismo trabajo de partición se determinaron los linderos del mismo identificado con el número 05, donde de manera expresa se consignó que limita al norte con el Barrio Zapato en Mano, y por el sur con la carrera 4°, respetándose de este modo la orden emitida por la juez primaria en su momento, y es que se le asegurase a todos los comuneros el acceso a su predio asignado. Cualquier desnivel del terreno, o adecuación a dicha área, tampoco se encontró probada, y por otro lado, plantea una discusión ajena al trámite que nos ocupa.

Por otro lado, no encuentra esta Sala algún tipo de sustento o peso dentro del reparo realizado por el apoderado apelante, al determinar que el área que le fue asignada al señor GUSTAVO ANAYA, sea completamente asimétrica y por eso afecte al uso del suelo y su avalúo comercial, percibiendo que dichas alegaciones solo emergen del juicio de dicho comunero, quien incluso se atrevió a proponer una fórmula de la cual no demostró que no afectara el derecho de otro condueño. El apelante no sustentó con ninguna razón de peso que las medidas del lote que le fue asignado, atenten a su valoración comercial, en especial cuando se ubica, entre dos de los sectores que cuentan con mejor evaluación, posea excelentes condiciones para la agricultura conforme el mismo trabajo hecho por el perito, y se le haya asegurado su accesibilidad, a través el Barrio Zapato en Mano y la Carrera 4° a través de sus linderos norte y sur.

Igual suerte corren las apreciaciones del apoderado de MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ al reparar que solo se hayan asignado 48,42 metros de “frente”, lo que según su evaluación personal demerita el valor comercial de su predio, afirmación que no cuenta tampoco con un respaldo suasorio, emergiendo solo de su fuero individual, que desconoce e ignora, todas las condiciones y situaciones que debieron tenerse en cuenta para la partición,

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

según los criterios delimitados por la falladora a través de las múltiples objeciones que realizaron los comuneros, en especial los aquí apelantes.

Debe recordarse una vez más, que el predio objeto de división no es simplemente una franja de terreno de medidas y condiciones uniformes, sino que al contrario, a pesar de contar con excelentes prebendas para la explotación agrícola, se encuentra delimitado por el Río Guatapurí y el Barrio Zapato en Mano, razón por la que además de procurarse por la equitativa repartición del mismo, salvaguardándose el acceso a cada uno de los lotes asignados, tal como se hizo, además de compartirse dicho predio con 6 comuneros más, quienes contaban con porciones mucho mayores, que también debían ser acomodadas de la mejor y más favorable manera dentro del área. En la partición que fue aprobada por la sentencia de primera instancia, se procuró porque la franja de terreno asignada al demandante ANAYA coincidiera de manera justa con su cuota parte del 2.26%, al igual que el 5% que le correspondía a GONZÁLEZ CUELLO, ubicándolos además dentro de un sector de ventajosa avaluación, no desprendiéndose de sus reparos, ninguna razón de peso, ni siquiera a partir del ejercicio mental que se haga respecto de las medidas que le fueron asignadas, y las cuales reprochan, que hagan desmerecer los lotes que le fueron asignados, a partir de las reglas de la sana crítica.

Por último, no se encuentra ninguna clase de razón en el reproche efectuado por MARÍA JOSÉ GONZALEZ CUELLO, respecto de las mejoras, cuando dentro del trámite quedó suficientemente zanjado que las mismas no correspondían un factor determinante para la partición puesto que ya habían sido incluidas en la tasación de la avaluación de los 4 sectores que conforman el terreno en litigio. Así mismo, tampoco se observa que se haya desconocido, ni mucho menos que se le haya afectado algún derecho a dicha comunera, quien en su momento era menor de edad, situación que tampoco puede afectar, ni mucho menos atacar los intereses de los otros 6 conductores. Tal como se ha mencionado, a GONZALEZ CUELLO no solo se le garantizó la accesibilidad a su área de terreno, sino que se le ubicó en un sector de ventajosa valorización, tal como dictaba el porcentaje de su cuota, respecto del avalúo total del predio.

Corolario de lo expuesto, no encuentra esta judicatura, ni fuerza ni entidad suficiente en los reproches endilgados por los señores GUSTAVO

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

ANAYA, CARLOS MATTOS y MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ CUELLO, que lograran derruir la aprobación del trabajo de partición realizado por la juez de primera instancia.

No se halla que los argumentos de los recurrentes estuvieran basados en sustento alguno del cual pudiera despreciarse a la partición elaborada por la doctora Guadalupe Cañas, puesto que tal como se ha visto, se tuvo en cuenta por dicha auxiliar de la justicia, no solo el área total del predio y su avalúo global, sino también la variación zonificada de valoración comercial para cada área de terreno según el avalúo practicado por el perito, piedra angular de la mentada partición, además de la proporción de su derecho sobre el inmueble, a partir de las reglas legales, jurisprudenciales y los lineamientos impartidos por la *a quo*.

Como no prospera el recurso interpuesto, la parte recurrente será condenada en costas y se fijarán agencias en derecho en la suma de equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que incluirá el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

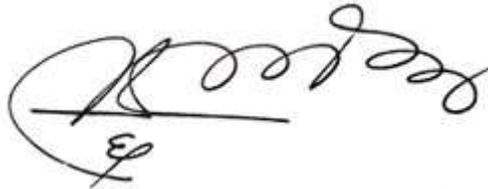
PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar de fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintiuno (2021), dentro del proceso de la referencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia los demandantes CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN y GUSTAVO EUGENIO ANAYA MATTOS y a la demandada MARÍA JOSÉ GONZÁLEZ CUELLO. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que serán liquidadas de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del proceso.

PROCESO: DIVISORIO
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2013-00492-02
DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE MATTOS LIÑÁN Y OTRO
DEMANDADO: JOSE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Y OTROS

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

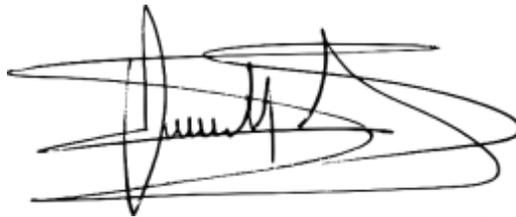
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado Ponente



EDUARDO JOSÉ CABELLO ARZUAGA
Magistrado



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
Magistrado