

RECURSO DE APELACIÓN RAD 2020-00477

Walter Alberto Delgado Cardozo <wadeca2005@hotmail.com>

Jue 3/08/2023 4:05 PM

Para: Juzgado 12 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j12cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (325 KB)

RECURSO APELACIÓN RAD 2020-00477.pdf;

De manera comedida y respetuosa allego a su Despacho **RECURSO DE APELACIÓN RESPECTO DE LA SENTENCIA PROFERIDA EL VEINTIOCHO (28) DE JULIO HOGAÑO.**

Anexo: Lo anunciado (1 archivo **PDF**)

Con toda cordialidad,



Walter Alberto Delgado Cardozo
ABOGADO

Celular: 3105687769



Señor

**JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL HOY QUINTO TRANSITORIO
DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE IBAGUÉ
Ciudad**

Referencia: Divisorio

Demandante: Hernán Fernando Guzmán Quiroga

Demandado: María Matilde Guzmán Villamil y Otros

Radicación: 73001-41-89-005-2020-00477-00

WALTER ALBERTO DELGADO CARDOZO, conocido con la calidad de Apoderado del Demandante en el proceso de la referencia, señor **HERNÁN FERNANDO GUZMÁN QUIROGA**, de manera comedida y respetuosa, estando dentro de la oportunidad procesal, manifiesto a su Señoría, que interpongo **RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la Decisión proferida por su Despacho, adiada de **Julio Veintiocho (28) del año en curso 2023**, supletoria de la Sentencia inicial, emitida el día **VEINTIDÓS (22) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**, cual sustento de la siguiente manera:

CONSIDERACIONES

Sea lo primero manifestar que, tal y como consta en la foliatura los Demandados señores **MARÍA MATILDE GUZMÁN DE VILLAMIL; JUAN FERNANDO GUZMÁN RAMÍREZ; NANCY GARCÍA VIUCHE; LUBÍN GUZMÁN MADRIGAL y DANILO VILLAMIL SÁNCHEZ**, al unísono confirieron poder a este Servidor, **ALLANÁNDOSE ÍNTEGRAMENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, ESTO ES, COADYUVANDO LA PETICIÓN PRINCIPAL, DIVIDIR EL PREDIO ENTRE LOS COMUNEROS, QUIENES FIGURAN EN COMÚN Y PROINDIVISO ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUÉ.**

Seguidamente, enervamos este recurso de alzada, reiterando la manifestación realizada dentro del pronunciamiento al traslado del Dictamen pericial, donde en aras de dar celeridad a la culminación del trámite divisorio, preferimos no objetar dicha experticia, pese a algunas inconsistencias y el desproporcionado valor **COMERCIAL** asignado por el Profesional al predio objeto de Litis, según este, asciende a la descomunal suma de **TRES MIL OCHOCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$3.814'250.000) MDA CTE.**, más adelante, anuncia como valor, la suma de **CUATRO MIL DOSCIENTOS SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE;** nuestra normatividad civil permite a cualquiera de los comuneros, solicitar la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

En el sub Júdice, el introductorio está dirigido **CONTRA LOS COMUNEROS EXISTENTES EN NOVIEMBRE DE 2020**, tal como prueba el Certificado de Libertad y Tradición del Predio, por ende, los Demandados son condueños entre sí y figuran como Titulares del derecho de Dominio de determinadas cuotas partes dentro del Bien y se hace procedente el proceso Divisorio, sin ningún tipo de tropiezos.



Ahora bien, señala el artículo 407 del Código General del Proceso, cuando se trata de **DIVISIÓN MATERIAL** salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división será **procedente** cuando corresponda a **BIENES QUE PUEDAN PARTIRSE FÍSICAMENTE** sin que los derechos de los condueños se vean afectados o desmerezcan por el fraccionamiento, la variación que tuvo del Código de Procedimiento Civil al nuevo estatuto procedimental.

NUNCA FUE ELABORADO Y MENOS REMITIDO EL OFICIO, CON DESTINO A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, COMUNICANDO INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA tal como lo ordenó en el Auto Admisorio de la misma, dentro del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 350-204848, SIENDO UNA CARGA PROCESAL EXCLUSIVA DEL JUZGADO.

En el presente asunto el Despacho procedió a dictar **SENTENCIA** en Julio Veintidós (22) del año 2022, **ORDENANDO LA DIVISIÓN DEL PREDIO** y la elaboración del Dictamen Pericial con miras a determinar **COLINDANTES** por ser División Material; para dicho Dictamen el Despacho designó a la señora **BEATRIZ GAITÁN MUÑOZ**, en calidad de presentante legal de **VALENZUELA GAITÁN & ASOCIADOS S.A.S.**, quien en **CIENTO UN (101) FOLIOS**, arrimó el trabajo solicitado, **INCLUYENDO A DOS COMUNEROS MÁS, SEÑORES LUBÍN GUZMÁN MADRIGAL y DANILO VILLAMIL SÁNCHEZ, LOS CUALES NO SE ENCONTRABAN INSCRITOS EN EL CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN AL MOMENTO DE LA COLOCACIÓN DE LA DEMANDA DIVISORIA.** **ADÉMÁS DE SOBREPASAR LA ENCOMIENDA REALIZADA, INDICA VALORES QUE NO DEBEN SER TENIDOS EN CUENTA POR SU SEÑORÍA, YA QUE LA ORDEN ERA, DETERMINAR COLINDANTES.**

El **AVALÚO CATASTRAL DEL BIEN**, apenas está en **TRES MILLONES DE PESOS (3'000.000,00)**, no entendemos de donde el desproporcionado **VALOR ASIGNADO COMO AVALÚO COMERCIAL** en el Dictamen, **SUPERIOR A CUATRO MIL MILLONES DE PESOS (4.000.000.000,00)**, cuando como bien dice la experticia, el predio está ubicado apenas a 800 metros arriba del matadero de **CARLIMA**, arriba de Chapetón en esta ciudad, desplazarnos hasta allá, equivale a trece (13) minutos desde el centro de la ciudad y el costo de una carrera en taxi, no supera el valor de una **MÍNIMA**, pero como se dijo, **EL DICTAMEN PERICIAL NO FUE OBJETADO, SOLAMENTE PARA DAR CELERIDAD A LA CULMINACIÓN DEL TRÁMITE DIVISORIO,** más aún, porque ya se había dictado Sentencia.

En aras de obtener un grado más de convencimiento, el Despacho pudo haber ordenado la realización de la Audiencia prevista por el artículo 409 del Código General del Proceso, con el fin de decidir y practicar las pruebas necesarias, lo cual imponía el deber de convocar a las partes, si bien es cierto, el operador Judicial puede justificar su actuar de no realizar audiencia por considerar que resultaba inocua, el mismo no podía estructurarse en la sola manifestación de la **DEMANDA** y el **ALLANAMIENTO A LAS PRETENSIONES** hecha por los Demandados, además, se constituye en una causal de nulidad, por falta de evacuar pruebas y las etapas oportunamente solicitadas.



En ese orden de ideas, no se encuentra un argumento válido y máxime cuando el artículo **1374** del C. C. no exige ninguna solemnidad o requisito específico para su existencia, validez o constitución, lo cual otorga **PLENA LIBERTAD PARA LA DIVISIÓN**. Esto sin duda hace que por este flanco la alzada prospere y deba revocarse la decisión apelada, siendo necesario que se rehaga la actuación, antes inclusive de la Sentencia aprobatoria de la división adiada de julio veintidós (22) de dos mil veintidós (2022).

Si bien es cierto, el predio “**LOTE 5**” es de naturaleza **RURAL**, se le puede aplicar las excepciones contempladas en el Artículo 45 de la ley 160 de 1996 a la División, no pueden ser de recibo las manifestaciones realizadas por el Despacho A-Quo, en cuanto a después de haber proferido Sentencia ordenando la División y realizar el Dictamen Pericial para determinar **COLINDANTES**, arguya, que **NO** se vislumbra que el predio sea **SUCEPTIBLE DE DIVISIÓN**, es absolutamente falso y además, perjudicial para mi Mandante y los Demandados quienes se **ALLANARON A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, CANCELARON TAN COSTOSÍSIMO ESTUDIO PERICIAL, SUPERIOR A SEIS PUNTO CINCO MILLONES DE PESOS (\$6'500.000,00) Y SALGA EL DESPACHO A NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA SIN MÁS NI MÁS.**

Lo señalado en los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, citados en la decisión objeto de recurso de alzada y que preceptúan: “**ARTÍCULO 44. Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona. En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato (...). DICHO CANON ES APLICABLE A PREDIOS SUJETOS A DIVISIÓN A TRAVÉS, DE CUALQUIERA DE LAS CURADURÍAS URBANAS HABIDAS EN ESTA CIUDAD.**

ARTÍCULO 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior: a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas; **B) LOS ACTOS O CONTRATOS POR VIRTUD DE LOS CUALES SE CONSTITUYEN PROPIEDADES DE SUPERFICIE MENOR A LA SEÑALADA PARA UN FIN PRINCIPAL DISTINTO A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA;** c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como “Unidades Agrícolas Familiares”, conforme a la definición contenida en esta Ley; d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.(mayúscula, negrilla y subrayado míos).

NUNCA LA VOLUNTAD EXPRESADA POR LOS COMUNEROS INICIALES, NI LOS VINCULADOS, TRASGREDE NORMA ALGUNA Y MENOS, LO CONSIGNADO EN LA LEY 160 DE 1994, siendo lesivo para todos el Dictamen Pericial realizado por la profesional designada por el Despacho, sin que pueda tomarse la **DIVISIÓN** como de UAF (Unidad Agrícola Familiar), **YA QUE NINGUNO TIENE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA EN LOS PREDIOS, ESTOS BIENES ESTÁN DESTINADOS PARA VIVIENDA DE CADA UNO DE LOS COMUNEROS.**



El término UAF - Unidad Agrícola Familiar, surge para el Despacho tiempo después de proferida la sentencia de julio Veintidós (22) de Dos Mil Veintidós (2022) y ordenada la experticia. Este aspecto o fundamento argüido en la Sentencia apelada (Veintiocho de julio Dos Mil Veintitrés), está tan alejado de la realidad que inobservó el Despacho que posterior a la creación de las Unidades Agrícolas Familiares - UAF, el Municipio de Ibagué a través de la Gestora Urbana vendió al señor **JOHN FREDY MILLÁN BARRAGÁN**, el predio objeto de Litis y de mayor extensión, el cual cuenta con un área total de **QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (15.257m²)**; donde **MILLÁN BARRAGÁN** posteriormente vendió a la señora **MARÍA MATILDE GUZMÁN DE VILLAMIL**, el mismo porcentaje equivalente a Quince Mil Doscientos Cincuenta y Siete Metros Cuadrados (**15.257m²**), denominado como Lote Cinco (5), materia de este proceso. **ES DECIR, EL MUNICIPIO VENDIÓ UN TERRENO CON UN ÁREA MENOR A LA DE UNA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR. Y ESO PER SÉ, DEMUESTRA A TODAS LUCES, QUE NO ES UNA UNIDAD FAMILIAR AGRÍCOLA FAMILIAR Y, POR LO TANTO, SÍ ES SUSCEPTIBLE DE DIVISIÓN POR PARTE DEL DESPACHO A-QUO.**

RESUMEN

1. Se solicita es la **DIVISIÓN MATERIAL** no la venta del predio.
2. Si el Despacho tiene en cuenta el Dictamen Pericial realizado por la señora **BEATRIZ GAITÁN MUÑOZ**, en calidad de presentante legal de **VALENZUELA GAITÁN & ASOCIADOS S.A.S.**, **EL PROCESO POR FACTOR CUANTÍA, TENDRÍA QUE SER REMITIDO A LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO, CON TAN DESPROPORCIONAL SUMA ENUNCIADA COMO AVALÚO COMERCIAL Y NO CATASTRAL.**
3. **SE DEBE REHACER EL DICTAMEN PERICIAL, DETERMINANDO COLINDANTES Y REHACIENDO EL VALOR DEL AVALÚO.**
4. **LA DIVISIÓN MATERIAL DEL BIEN, NO AFECTA A LOS COMUNEROS, AL CONTRARIO, SE BENEFICIAN.**
5. **LA PROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN, ES SUCEPTIBLE DE SER ACREDITADA EN AUDIENCIA Y PRÁCTICADAS LAS PRUEBAS QUE DEMUESTREN LA PROCEDENCIA DE LA DIVISIÓN.**
6. **EL TÍTULO III CAPITULO II DE LOS PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES, ARTÍCULOS 406 AL 418 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, FIJA LAS REGLAS ATINENTES A LA DIVISIÓN MATERIAL Y DEMÁS.**
7. **ESTÁ LEGITIMADO CUALQUIER COMUNERO (ART. 411 CGP) PARA SOLICITAR LA DIVISIÓN MATERIAL, ACREDITANTO SER TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO DE**



UNA CUOTA PARTE.

P E T I C I O N E S

PRIMERA: REVOCAR LA DECISIÓN CONTENIDA EN LA SENTENCIA DICTADA EL DÍA VEINTIOCHO (28) DE JULIO DE 2023, conforme a las manifestaciones realizadas dentro del presente recurso de alzada, DEJANDO EN FIRME LA SENTENCIA ADIADA DE JULIO VEINTIDÓS (22) DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022) LA CUAL SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE EJECUTORIADA.

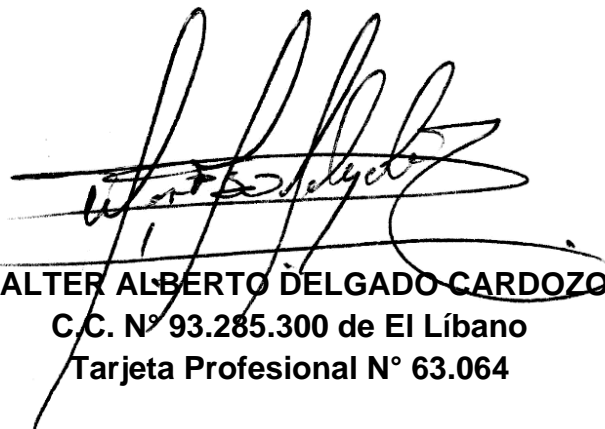
SEGUNDA: ORDENAR SE REHAGA EL DICTAMEN PERICIAL, REALIZADO POR LA SEÑORA BEATRIZ GAITÁN MUÑOZ, en calidad de presentante legal de VALENZUELA GAITÁN & ASOCIADOS S.A.S., conforme a los pedimentos encomendados por el Despacho, DETERMINAR COLINDANTES y no avalúo comercial del mismo.

TERCERO: ORDENAR LA INSCRIPCIÓN DE DEMANDA ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUÉ, DE CONSIDERARLO PERTINENTE Y CONDUCTENTE SU SEÑORÍA POR SER ESTE ACTO CARGA PROCESAL EXCLUSIVA DEL DESPACHO.

CUARTO: Las que su Señoría considere pertinentes y conducentes en procura de los legítimos intereses de mi Prohijado y de los Comuneros.

Del Señor Juez,

Con Toda Cordialidad,



WALTER ALBERTO DELGADO CARDOZO
C.C. N° 93.285.300 de El Líbano
Tarjeta Profesional N° 63.064