

SEÑORA

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MURILLO

E. _____ S. _____ D. _____

REF: Proceso Divisorio de ALICINIA GUEVARA DE NAVARRO contra MIGUEL BERNARDO GUEVARA y OTROS. RAD: 2018-00030-00

JOSE BERCELIO FORERO ANGEL, mayor de edad y vecino de Ibagué, identificado como aparece bajo mi firma, en mi condición de apoderado de la parte actora dentro del proceso de la referencia, haciendo uso del derecho concedido en el artículo 322, regla 2 inciso primero del Código General del Proceso, me permito **AGREGAR NUEVOS ARGUMENTOS** al recurso de apelación contra el auto proferido por la Señora Juez Promiscuo Municipal de Murillo del día 21 de octubre por medio del cual decretó la división material del predio **LA ALSACIA** y se pronunció sobre otros aspectos del proceso.

PUNTOS DE LA DECISION IMPUGNADA:

1.- La Operadora Judicial, con relación a las mejoras reclamadas por mi representada, señora ALICINIA GUEVARA DE NAVARRO, quien es copropietaria del cincuenta (50%) por ciento del inmueble LA ALSACIA, consideró:

“ ...el inmueble objeto de división ha venido siendo explotado por la demandante al menos desde la muerte de su progenitora y ha producido frutos civiles; de suerte que si la actora no ha compartido las utilidades percibidas del inmueble, no ha sido por desidia de los aquí demandados sino por el comportamiento hostil de la aquí actora para con los otros copropietarios y en este orden de ideas mal podría condenarse al pago de mejoras a éstos, cuando el beneficio ha sido aprovechado por aquella de manera exclusiva, pues de negarse lo excepcionado es premiar a quien impone su voluntad por la fuerza o se niega a reconocer el derecho ajeno, con el desconocimiento del ordenamiento jurídico. En cuanto a lo afirmado que fue arrendado el 50% del inmueble no tiene razón de ser porque el mismo está en

indivisión y se probó que los semovientes pastan en la totalidad de la finca como lo afirmó el actual administrador.”

“Con fundamento en los razonamientos atrás citados habrá de decirse que la excepción propuesta está llamada a prosperar, y para dar claridad sobre a lo que a cada parte habrá de corresponderle, bien a favor o en contra, se debe tener en cuenta lo siguiente: Que del contrato de arrendamiento por valor de \$ 25.000.000 donde se arriendan 248 hectáreas, si del inmueble LA ALSACIA reza que se arrendaron 100 hectáreas, en proporción le corresponden 40.32% del valor total del contrato, que en dinero equivale a \$10.080.655, esto, multiplicado por tres que son los años que se logró probar, a partir del contrato de arrendamiento, término dentro del que la demandante ha estado percibiendo como frutos civiles los que arrojan un total de \$30.245.935 recibidos, de suerte que, si las mejoras reconocidas fueron de \$34.720.000 significa que queda a favor de la demandante un saldo de \$4.478.065, con la claridad de que en caso de que a ésta le fuere adjudicada la parte donde están constituidas dichas mejoras le serán compensadas y en caso contrario correspondería a los demandados, en proporción a su cuota cubrir dicho monto”.

Contra esta decisión se interpuso recurso de apelación, solicitando se REVOQUE esta decisión y en su lugar: se le reconozcan las mejoras y se ordene su pago por los demandados en caso que de la partición material dichas mejoras quedaran en el lote de terreno que les sea adjudicado, o que preferentemente le sea adjudicado a mi mandante su derecho en la parte del predio LA ALSACIA donde tales mejoras han sido puestas por mi representada.

En las consideraciones planteadas por la operadora judicial se incurre en yerros protuberantes como son:

- 1.- La parte demandada no presentó en la contestación de la demanda solicitud de reconocimiento de frutos, ni tampoco los estimó bajo juramento, como lo señala el artículo 206 del Código General del Proceso. Tampoco solicitó pruebas para demostrar su existencia.

Si bien la señora juez ordenó que se allegara al proceso los contratos de arrendamiento existentes sobre el predio LA ALSACIA, en ningún momento motivó este requerimiento de prueba ni aclaró dentro del trámite del proceso con qué objeto hacía uso de esta facultad oficiosa.

De la misma manera se puede apreciar que durante todo el trámite del proceso no existe ninguna petición de los demandados que contestaron la demanda, de estar reclamando el pago o reconocimiento de frutos.

El hecho que hubiera formulado excepción con relación a la solicitud de reconocimiento de mejoras por parte de la demandante, apoyándose en el argumento que ésta venía usufructuando el inmueble desde hacía tiempo, no se erige en una petición de reconocimiento de frutos, ni tampoco puede ser interpretada así por la operadora judicial, pues en tal caso estaría resolviendo extra o ultra petita con detrimento del debido proceso y de la congruencia entre lo pedido por las partes y lo resuelto en sus providencias.

Así las cosas, entrar a decidir en el auto por medio del cual se resolvió acerca de la procedencia o nó de la división material del bien, acerca de un asunto que no fue objeto de controversia en el trámite del proceso y no se ventiló durante el mismo, como es una inexistente reclamación de frutos constituye una extralimitación que toma por sorpresa a las mismas partes.

Si es que los demandados estaban o están interesados en una supuesta rendición de cuentas bajo la imputación que la señora ALICINIA GUEVARA DE NAVARRO fungió como una administradora de hecho sobre el inmueble LA ALSACIA, tal asunto se ventila por un trámite expedito y expreso que tiene previsto en Código General del Proceso conforme a los artículos 379 y concordantes del Código General del Proceso.

2.- La parte demandada NO OBJETÓ la reclamación de mejoras. No objetó su existencia, la exactitud del valor, la autoría, y especificación de las mismas. Los demandados no hicieron uso de las facultades que les otorga el artículo 206 del

Código General del Proceso. Si bien el juzgado no dio aplicación a lo dispuesto en el artículo 412 del Código General del Proceso, esto es, no corrió traslado a los comuneros de la reclamación de mejoras por el término de diez días, esta irregularidad, que podría erigirse en una nulidad, la misma fue subsanada con las actuaciones subsiguientes y el silencio de la parte que pudiera alegar verse afectada.

La excepción propuesta no constituye una oposición a las mejoras, por cuanto, los demandados no desvirtuaron probatoriamente la existencia, propiedad y exactitud del valor de las mismas.

De otra parte, independientemente del reconocimiento de frutos, al cual nos oponemos por las razones expuestas, los mismos no han sido justificados ni respaldados en una motivación seria y fundamentada por las siguientes razones:

a.- Dice la Operadora Judicial que ***“En cuanto a lo afirmado que fue arrendado el 50% del inmueble no tiene razón de ser porque el mismo está en indivisión y se probó que los semovientes pastan en la totalidad de la finca como lo afirmó el actual administrador.”***

Esta interpretación es extraña, puesto que, un comunero puede disponer de su derecho y usufructuarlo, así estuviere en común y proindiviso.

Dentro del expediente obra como prueba un contrato de arrendamiento que fue allegado por la parte demandante por requerimiento del mismo Despacho, en el cual se demuestra que la señora ALICINIA GUEVARA DE NAVARRO arrendó el cincuenta por ciento (50%) de que es propietaria en el predio LA ALSACIA en favor de los señores GERARDO y JAIRO CHARRY VARGAS. Como fue imposible acordar con los otros comuneros arrendar la totalidad del inmueble a estos arrendatarios por animosidad y conflictividad existente entre mi mandante y los demandados, le era imposible a ésta mantener su derecho de cuota en el inmueble desocupado; pero, para evitar conflictos sólo recibió la mitad del valor del arrendamiento, con el entendido que los ARRENDATARIOS GERARDO y JAIRO CHARRY VARGAS cancelarían a estos otros condueños el otro cincuenta por

ciento, para lo cual sólo les bastaba coordinar entre ellos quien recibiría el dinero. Pero como es tanta la animosidad y el afán de confrontación, se negaron a entrar en relación y contacto con los arrendatarios CHARRY y por ende a recibir la parte del arrendamiento que les corresponde.

En ese sentido, la señora ALICINIA GUEVARA DE NAVARRO no ha recibido absolutamente ningún dinero por concepto de canon de arrendamiento del predio LA ALSACIA que le correspondiere a los demandados.

Siendo así las cosas, es inexacto lo afirmado por la juez de primera instancia cuando afirma que la señora ALICINIA GUEVARA DE NAVARRO se ha lucrado de la totalidad del predio LA ALSACIA y ha recibido la totalidad de los frutos percibidos, ***“no ha compartido las utilidades percibidas del inmueble, (y) no ha sido por desidia de los aquí demandados sino por el comportamiento hostil de la aquí actora para con los otros copropietarios”***.

b.- La señora juez en sus cálculos de los frutos percibidos por la comunera ALICINIA GUEVARA DE NAVARRO dice que las cien hectáreas arrendadas del predio LA ALSACIA, éstas equivalen al 40.32% del valor total del contrato, que, de acuerdo al monto total del contrato de arrendamiento, que es de \$25.000.000 sobre 248 hectáreas en dinero equivale a \$10.080.645.

Esto significaría que por las cien hectáreas arrendadas del predio LA ALSACIA de ese valor del arrendamiento pertenecen a ese predio la suma de \$10.080.645.16.

Ahora bien: si el juzgado estima que esa es la suma recibida por la señora ALICINIA GUEVARA, la que, por tres años asciende a \$30.240.735.48 suma que según el Despacho debe mi mandante entregar a los demandados por concepto de frutos, entonces cabe preguntarnos: ¿es que la señora ALICINIA GUEVARA no es dueña del cincuenta por ciento del predio LA ALSACIA? ¿Y si hipotéticamente la tesis del juzgado fuera cierta, no tendría derecho acaso la citada demandante al cincuenta por ciento de esa suma por ser dueña de la mitad del inmueble?

Por las razones citadas, las mejoras han de ser reconocidas en la forma y términos que fueron solicitadas, acreditadas y valoradas en la demanda.

En cuanto a los frutos deberán los demandados acreditar su existencia y monto a través del proceso correspondiente, que no es este proceso divisorio por lo ampliamente expuesto precedentemente.

En estos términos solicito al Juzgado de segunda instancia se sirva pronunciarse con respecto a este ítem de la Apelación, esto es, ordenando el reconocimiento de las mejoras en favor de la señora ALICINIA GUEVARA DE NAVARRO por el valor declarado en el juramento estimatorio sin compensaciones o cruces de cuenta de ninguna índole.

2.- La señora juez de primera instancia en relación con la identificación del inmueble, acogió la interpretación de los linderos del predio LA ALSACIA que hizo el perito designado de oficio, señor CAMILO FRANCISCO RODRIGUEZ.

Conforme a esta interpretación dio por aceptado que la finca LA ALSACIA posee una extensión superficiaria de 268 hectáreas, apartándose de lo certificado por el IGAC que le certifica un área de 220 y así figura en los títulos escriturarios y sobre ese presupuesto habrá de realizarse la partición material, de manera tal que a cada extremo procesal le corresponderá un lote de 134 hectáreas.

Todo lo anterior deriva de los siguientes antecedentes:

a.- La parte demandada dentro del presente proceso, al contestar la demanda y, para oponerse a las pretensiones de la misma, adjuntó un dictamen pericial elaborado por el auxiliar de la Justicia Dr JOHN GILBERTO OVALLE GARCIA, conforme al cual el predio LA ALSACIA, objeto de la división material presentaba una cabida de 268 hectáreas con 1.870.66 M2 y daba además otras indicaciones. Este dictamen era sustancialmente diferente al presentado por la parte demandante al instaurar la demanda pues éste último coincidía en cabida y linderos con el estudio realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

b.- Al no haber concordancia o coincidencia en cuanto a cabida e interpretación de los linderos, el Juzgado ordenó de oficio un nuevo dictamen pericial, el cual le fue encomendado al Profesional CAMILO FRANCISCO RODRIGUEZ PLAZAS.

En este nuevo dictamen se apreciaron falencias tan notorias que fueron objeto de reparos en la audiencia de sustentación del mismo como:

- 1.- Retomar la cabida indicada inicialmente por el Perito John Gilberto Ovalle.
- 2.- No ubicar los linderos como lo señalan, tanto la lógica de interpretación, como el plano inicial del IGAC.; todo para justificar la cabida mayor, con la cual se estaban adentrando en un predio vecino, al cual afectarían en el evento de hacerse una división material con base en dicho dictamen.
- 3.- Ir más allá del dictamen mismo, al punto que en los planos presentados al juzgado llevan ya implícito un proyecto de loteo o partición (señalan lote1 y lote 2) sin que el Juzgado lo estuviera ordenando, esto es, siguiendo lineamientos ajenos al Despacho y que no son otros que las sugerencias de la parte demandada.

c.- El suscrito formuló oportunamente su rechazo a este dictamen oficioso por ser una tendenciosa repetición del dictamen anterior, el cual, como paso a explicarlo carece de seriedad, confiabilidad y sustentación técnica.

La parte que represento, encuentra obrando dentro de Procesos Ordinarios Laborales que cursan en el Juzgado Civil del Circuito de Líbano, promovidos por quien fuera el abogado de los hoy demandados en este proceso divisorio, RADICACIONES 2020-001; 2020-002 Y 2020-003 un DICTAMEN PERICIAL rendido por el Dr. JOHN GILBERTO OVALLE GARCIA, sobre el mismo predio LA ALSACIA, dictamen del cual puse en conocimiento al Juzgado de Murillo con memorial que obra en el expediente, el cual no le mereció al Despacho la más mínima referencia. En este memorial se hacen las siguientes manifestaciones de acuerdo a lo observado en dicho dictamen:

- 1.- El predio LA ALSACIA tiene 220 hectáreas de Cabida.

Contrariamente, en el dictamen rendido ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Murillo para este divisorio y que figura como prueba, señala que el predio LA ALSACIA tiene 268 hectáreas con 1.870.66 M2.

2.- En el dictamen obrante en los procesos laborales del Juzgado Civil del Circuito de Líbano señala que el predio LA ALSACIA posee una casa.

En el dictamen rendido ante el Juzgado de Murillo señala que tiene DOS CASAS, y para ello incluye la casa que pertenece al predio vecino LOS ALPES.

Como bien lo aprecia el Juzgado, el dictamen rendido para el Juzgado Civil del Circuito del Líbano es abiertamente contrario al rendido para el Juzgado Promiscuo Municipal de Murillo y para efectos jurídicos tales dictámenes han sido presentados a autoridades judiciales dentro de procesos en los cuales están involucrados los mismos sujetos procesales que en el proceso divisorio fungen como demandados.

Esto nos daría a entender que los dictámenes rendidos por el citado auxiliar han sido acomodaticios, ficticios, artificiosos; y lo más grave: fueron el referente para que el profesional que emitió el dictamen oficioso ordenado por el Juzgado, se apoyara para su elaboración, al punto que el plano que elabora dicho perito y acompaña con su dictamen contiene ya hasta el proyecto de partición, obviamente no pedido ni por el Juzgado, ni por la parte que represento.

3.- Establecer fehacientemente la cabida del inmueble y definir los linderos de la parte sur del predio LA ALSACIA es fundamental, por cuanto de la interpretación que le ha dado el perito designado de oficio por el Juzgado conduce a que en la partición que se realice se dispondría de 48 hectáreas que corresponden a un predio vecino, esto es, del inmueble LOS ALPES, incluyendo la casa de la finca LOS ALPES, aspecto delicadísimo en la medida que no se trata de un error de una o dos hectáreas, sino prácticamente agregar OTRA FINCA, y repartirla, de manera que, llegar a involucrarla y disponerse su partición y subsiguiente entrega, podría aparejar una eventual responsabilidad para el Estado.

Como se trata es de establecer la verdad, y evitar perjuicios futuros a las partes y a la misma administración de justicia, se solicitó al Juzgado de Primera instancia, que,

antes de decretar la partición se oficiara al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI IGAC, entidad que levantó los planos iniciales del inmueble, fijó en las coordenadas correspondientes los límites o linderos del predio y estableció los hitos fronterizos, para que, mediante la visita correspondiente y con la información de la cartera de trabajo de campo se levantara un plano sobre el terreno que fijara cabida real y linderos oficiales, TODO A COSTA DE LAS PARTES A PRORRATA DE SU DERECHO DE CUOTA.

Sin embargo, el Juzgado se apartó de esta petición y le dio plena credibilidad al perito, quien, al parecer es primera vez que visitó la vereda Granates y obviamente al parecer, lo hizo acompañado de uno de los demandados.

Ese es el segundo motivo de apelación y con este recurso se persigue que, si bien la parte que represento está de acuerdo y fue la que demandó la partición, no puede aceptar que la misma se realice tomando como base una cabida de 268 hectáreas e interpretando el lindero sur del predio LA ALSACIA (el mismo norte del predio Los Alpes) en la forma y términos expresados en el dictamen del señor CAMILO FRANCISCO RODRIGUEZ, en el cual afirma que tal lindero es una carretera que existe en la actualidad, la que, dicho sea de paso, no existía cuando fueron inicialmente alinderados los predios LOS ALPES y LA ALSACIA, tal y como lo certifica la Secretaría de Planeación y Desarrollo Físico de Murillo, certificación que, a pesar de haber sido aportada al proceso por la parte demandante se dispuso no ser tenida en cuenta por el Juzgado por extemporánea. La parte que represento se sostiene en que, el lindero sur del predio LA ALSACIA es la antigua brecha o camino real que arranca en la orilla de una brecha que comunica El Bosque con La Esperanza; por esta brecha hacia arriba hasta el Alto del Roble donde se colocó un mojón, de éste arriba por la misma brecha hasta encontrar la quebrada La Esperanza, primer lindero. Obviamente, al confundirse la actual carretera con el antiguo camino real se está interpretando el lindero por una zona y área diferente, con la consecuencia que se abarcan 48 hectáreas que no son de la finca LA ALSACIA.

Por esa razón, el recurso, en este punto persigue que se disponga que, el predio LA ALSACIA ha de partirse tomando como base y fundamento de la misma las doscientas veinte hectáreas que rezan en sus títulos, o en su defecto, las que establezca técnicamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con el trabajo de campo correspondiente.

Con base en los argumentos antes expuestos se hace necesario que el auto por medio del cual se decretó la división material del predio LA ALSACIA sea revocado, o en su defecto reformado, para que se disponga que, previamente a realizarse la división material del inmueble se determine por parte del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, IGAC, entidad que levantó los planos iniciales del inmueble, fijó en las coordenadas correspondientes los límites o linderos del predio y estableció los hitos fronterizos, para que, mediante la visita correspondiente y con la información de la cartera de trabajo de campo se levante un plano sobre el terreno que fije su cabida real y linderos oficiales, TODO A COSTA DE LAS PARTES A PRORRATA DE SU DERECHO DE CUOTA.

PRUEBAS EN SEGUNDA INSTANCIA

En el evento que el Juzgado, para desatar el recurso, estime necesario que debe ordenarse la realización de la prueba aquí especificada, esto es, la visita del IGAC, con base en lo establecido en el artículo 327 del Código General del Proceso, solicito al Despacho se disponga la práctica de la misma a costa de las partes a prorrata de sus derechos de cuota.

Así mismo ruego al Despacho se sirva tener como prueba de segunda instancia la CERTIFICACIÓN expedida la Secretaría de Planeación y Desarrollo Físico de Murillo, certificación que, a pesar de haber sido aportada al proceso por la parte demandante se dispuso no ser tenida en cuenta por el Juzgado y devuelta al suscrito.

En los anteriores términos dejo sustentado el recurso y solicito al Juzgado que conozca de la apelación tener en cuenta lo aquí expuesto para acceder a lo pedido a través de esta alzada.

Del Señor Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JOSE BERCELIO FORERO ANGEL'. The signature is stylized with a large, sweeping initial 'J' and a long horizontal stroke extending to the right.

JOSE BERCELIO FORERO ANGEL

C. C. No 5.946.328 de Líbano.

T. P. No 33.412 del C. S. de la J.