

SEÑOR  
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TOCAIMA CUNDINAMARCA

REF. PROCESO DIVISORIO (VENTA DE LA COSA COMUN) DE ANANIAS TORRES AMORTEGUI, MAURICIO TORRES AMORTEGUI, MARIA ISABEL TORRES AMORTEGUI Y AMANDA AMORTEGUI CONTENIDO frente a LUZ ALBA TORRES AMORTEGUI.

PEDRO RICARDO VALLEJO SEPULVEDA, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. 12.124.320 y T.P. 53.271 del C.S.J., actuado conforme al poder otorgado y que obra dentro del paginario me permito pronunciarme sobre el traslado concedido respecto del dictamen pericial así:

Con fundamento en su último auto así como en lo previsto en el inciso segundo del artículo 231 del C.G.P., formulo la correspondiente contradicción del dictamen pericial lo cual se verificó en la audiencia respectiva.

Los motivos de aclaración y que generan duda, perplejidad e inconsistencia en el dictamen pericial son los siguientes:

El inciso 6 del artículo 226 del C.G.P., indica: "Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado, en el se explicaran los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos, o artísticos de sus conclusiones"

En cuanto a los linderos del inmueble y concretamente en el costado norte, donde se ubica el frente del inmueble y que es motivo de duda, responde el perito que por ese costado mide 30.90 metros, en cuya dimensión se incluyó toda su extensión, es decir como cuerpo cierto, medida que obtuvo al medir con cinta métrica. Dicha medida y para los efectos que interesan al proceso no es la cierta, pues allí quedó claro que existía una construcción y que la misma se había levantado sobre parte del predio vecino.

Indica que según el plano topográfico presentado al proceso y elaborado por el Ing. DANIEL GAMEZ, el cual se tuvo en cuenta para hacer la corrección de linderos, por ese costado mide una longitud de 29.85 metros.

Más adelante al responder si el lindero norte, el que se menciona en la E.P. No. 110 del 29/03/2016 Notaría de Tocaima, es el mismo lindero sobre la diagonal 9 de la población de Tocaima, y donde se encuentra el predio, afirma que en la escritura aparece 29.60 metros, pero que el espacio entre medianeras existente incluidas las medianeras es de 30.90 metros.

Respuesta esta que no es de recibo si se tiene en cuenta que la medida de 30.90 metros cubija la construcción levantada sobre el predio vecino.

Lo real y cierto, es que por este costado, mide 29.85 y no 30.90 metros o 29.60 metros, luego entonces el frente del inmueble al

209  
20-SEP-2017  
11/11/17  
Hora: 9:30 am  
Reschi: 3 Folios

208

dividirlo en cinco (número de comuneros) nos da seis metros para cada uno (derecho a la igualdad) transgrediendo de esta manera el documento anexado a la demanda y procedente de la SECRETARIA DE PLANEACION Y OBRAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE TOCAIMA, FOI MT 07 "MAPA DE USO POTENCIAL DEL SUELO Y MAPA DE ZONIFICACION AMBIENTAL", donde claramente se advierte que el uso de suelo para el predio objeto de este proceso es zona residencial en consolidación, y conforme al artículo 17 acuerdo 24 de 2008 modificado numeral 2 con acuerdo No. 06 del 14 de marzo de 2014 REGLAMENTACION ZONA RESIDENCIAL EN CONSOLIDACION. Frente mínimo 6,00 metros.

Observando el croquis como propuesta para subdivisión, se aprecia que el lote al que se le ha denominado No. 5, tiene de frente 5.85 metros, lo que significa que es inferior a seis metros. Este mismo lote presenta distancias disímiles, pues hay tramos de 6.21 metros y 6.94 metros de ancho hasta terminar con 4.50 metros.

Pero es que este no es el único predio que queda con menos de seis metros en el costado posterior o sur, el mismo costado que indica el perito en el punto 6.14 Parametros de subdivisión en el numeral 3) "Acceso posterior para cada uno de los cinco predios, los cuales deberán cumplir con las distancias y afectaciones determinadas por la vía férrea".

Es decir que para el perito existen unas disposiciones de tipo legal que hay que cumplir al momento de realizar una construcción, es este caso por la afectación de la vía férrea. Entonces la pregunta que surge es: Porque no utilizo ese mismo criterio para concluir e invocadamente que el predio si admite división material?

Aceptando la división material, se estaría frustrando cualquier tipo de edificación o construcción por el costado sur, pues piensese por un momento que pasaría si en 10 o 20 años que en ese costado se habilite una carretera, ordenándose el levantamiento de los rieles del tren.

El derecho es dinámico, cambiante, así como las disposiciones que regulan la vida en comunidad, dado que estas no son estáticas. Esta conclusión se origina precisamente por lo irregular que quedaría el terreno con una zona extensa de fondo comparada con el frente, que haría inviable cualquier tipo de construcción, desmejorando de manera notable el valor venal del inmueble, pues la subdivisión propuesta desde el punto de vista técnico para una construcción no resulta adecuada.

En consecuencia, lo más lógico, sano y viable es la venta de la cosa común, pues segregarla de la manera como se plantea, es castrar la posibilidad de desarrollar un proyecto de construcción pues la parte posterior no se aprovecharía y su valor venal o económico se disminuye de manera ostensible. Recordemos que la demanda desde hace más de cuarente años no es la de conservar sino de vender, pues no se estaría cumpliendo con la función social que tiene la tierra.

En punto al canon de arrendamiento se limito el avalúo a indicar el correspondiente a las mejoras, ( \$ 160.000), sin tener en cuenta que el predio mide 1079 M2, con un sobre avalúo de \$ 225.000.000, pues el inmueble lo ocupa la demanda LUZ ALBA TORRES de ORTEGUI en el

100%, lo que equivale al 0.071%, lejos del 1% guarismo este que los expertos indican que es lo que renta una propiedad, luego no es claro, ni preciso, ni contundente ni científico este valor.

Igual se predica del avaluó comercial del predio, cuando con anterioridad a la demanda se anexo uno comercial, realizado por una firma responsable con estándares de calidad, claro, preciso, exhaustivo y detallado, donde se explican los métodos efectuados, para concluir que el bien inmueble tiene un valor de \$ 440.570.400 frente a \$ 225.000.000

Afirma no contar con soportes para demostrar el valor o precio de las mejoras.

Sobre este particular se debe tener en cuenta que la pasiva en interrogatorio de parte afirmo que las mejoras fueron fruto de un subsidio del Municipio de Tocaima.

Estos y otros interrogantes se harán al perito en la audiencia pública y verbal que será la continuación de este procedimiento, por lo que desde ya solicito a la señora juez apartarse del dictamen presentado y que su análisis se base en las reglas de la sana critica ( Art. 232 C.G.P.)

Respetuosamente,

PEDRO RICARDO VALLEJO SERULVEDA  
C.C. N°12.124.320 Expedida en Neiva  
T.P. N° 53.271 del C. S. de la J.  
rivasecat@hotmail.com 3204759046