

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA**

Sala de decisión Civil – Familia

Dr. Gustavo Adolfo Held Molina

[seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Presentado por medio magnético

Ref: Declarativo especial – Divisorio de JAIME HUERTAS GAITÁN y otros contra FRANCISCO DE PAULA HUERTAS GAITÁN.

Rad: 258993103001-**2019** – 00126 - 00

Asunto: Sustentación de la apelación interpuesta contra la providencia en audiencia celebrada el 31 de enero de 2024

Como apoderado judicial de FRANCISCO HUERTAS GAITÁN, parte demandada en el proceso de la referencia, sustento el recurso de apelación interpuesto contra la providencia proferida en la audiencia celebrada el 31 de enero de 2024, sustento que, fuera de apoyar la petición de **revocar íntegramente** la decisión recurrida, por los graves errores en la apreciación y valoración del acervo probatorio que resultó en desarrollo de este trámite, por el incumplimiento de las exigencias legalmente impuestas para la presentación de la prueba pericial, indican una manifiesta ilegalidad en la decisión tomada.

**LA PROVIDENCIA RECURRIDA**

PARTE MOTIVA

*“Entra el despacho a pronunciarse con respecto a la procedencia de la división que fuera decretada en este asunto. PARA RESOLVER: Verificada la actuación y revisados los experticios practicados dentro del presente trámite, se tiene que el despacho acogerá el dictamen que fuera decretado y practicado de manera de oficiosa, toda vez que el mismo, según se observa, de acuerdo a lo evidenciado en esta audiencia, **luce debidamente sustentado** (resalto), identificando y considerando los diferentes **aspectos materiales y jurídicos** (resalto) del predio objeto de división que se avisoro fue*

realizado de manera imparcial, sobre todo eso, imparcial, eje fundamental de un experticio de acuerdo a las reglas que gobiernan ese medio probatorio dado que no fue practicado por cuenta especial de alguno de los extremos de la litis, **atendiendo si los parametros objetivos** (resalto) según concluye este despacho, en los que tomó tanto lo favorable como lo desfavorable para ambas partes.

Lo que bien se concluye, que el predio es susceptible de división material, forma de división en la que además estarían de acuerdo la partes, pues cuando se formuló la demanda esa fue la forma en que se propuso una división material, no advalorem y a está no se opuso la parte demandada, es decir al tipo de división, por lo que así se decretaría de acuerdo a lo que dispone la Ley.

En cuanto a las mejoras reclamadas por pasiva, según se identifico también en el experticio elaborado oficiosamente, bien se observa que habría lugar a reconocerlas conforme se describieron, no obstante que bien se advierte que estas quedarían **compensadas al quedar incluidas en le predio número 4** (resalto), es decir se adjudicarían al mismo.

Conforme lo propone el proyecto de división oficiosa: adjudicar al demandado Francisco de Paula Huertas Gaitán, amén del **área que se asigna a las partes de manera equitativa** (resalto) según entiende este despacho, atendiendo los múltiples factores que beneficiarian a no a algunos predios por su cercanías a rondas hídricas, vías públicas, etc., todo lo cual hace que de acuerdo a la división propuesta, haya lugar a reconocer esas mejoras reclamadas por un valor de \$ 774.774.666, que se itera quedarán compensadas o inmersas en la adjudicación correspondiente, haciéndolas evidentemente suyas en su valor formal y en su forma actual, mismas que dicho sea de paso hay lugar a presumirlas en favor de aquel, habida cuenta que se hayan dentro del terreno que el mismo ha venido ocupando y que por ende ha venido también explotando.

De acuerdo entonces a la documental obrante, este experticio que además **se acompaña de manera muy semejante a la que propusiera la parte demandante,** (resalto y subrayo) **estima el despacho que debe acogerlo por ello,** (resalto y subrayo) por lo mismo, debiendo además acotar que dentro del término probatorio, la parte demandada, si bien se opuso a los experticios, tanto al arrimado por la parte actora como al

*decretado de manera oficiosa, **lo cierto es que nunca allegó por su cuenta un experticio que presentara un proyecto de división**, por lo que tampoco habría lugar a cotejar en que forma en que pretendía en que forma se dividiera el inmueble.*

PARTE RESOLUTIVA

*Por lo anterior se dispone:*

- 1. Decretar la división material del predio denominado hacienda Paso Ancho, ubicado en el Zipaquirá, con matrícula inmobiliaria 176 - 176789 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, al resultar procedente según las experticias aportadas.*
- 2. Reconocer las mejoras reclamadas por el señor Francisco de Paula Huertas Gaitán, las cuales se compensarán dentro de la división respectiva, haciéndolas suyas en su valor y forma actual.*
- 3. Conceder a la perito designada el término de 10 días contados a partir del día siguiente de la presente audiencia, para aportar los linderos que definirán la división propuesta en su experticio.*
- 4. En firme la presente división decisión regresen las presentes diligencias al despacho para dictar la sentencia que corresponda en derecho”.*

Considerando, a diferencia de lo afirmado en la decisión recurrida,

1. Que el dictamen decretado y practicado de manera de oficiosa, no está debidamente sustentado;
2. Que, no es imparcial;
3. Que, no atiende parámetros objetivos;
4. Que no tiene en cuenta los factores que indican que la división material, aunque posible, afecta notoriamente el valor del bien;
5. Que fue elaborado por quién no está legitimada para hacerlo;
6. Que no compensa las mejoras reclamadas por FRANCISCO HUERTAS, no obstante haberlas reconocido.
7. Que asume, contra toda evidencia (falazmente), que la parte demandada no presentó dictamen pericial alguno que presentara un proyecto de división;

8. Que, habiendo señalado como deficitarias las probanzas practicadas y decretadas, que imposibilitaban decidir acerca de la división, razón por la que se acudió al decreto oficioso de pruebas, en la providencia recurrida, a diferencia de lo afirmado hace aproximadamente 10 meses, se **reencontró la eficacia demostrativa refundida** y se devolvió el mérito quitado (*"se acompaña de manera muy semejante a la que propusiera la parte demandante, estima el despacho que debe acogerlo por ello"*).
9. Que, la facultad contenida en el artículo 228 del C.G.P., con cuyo ejercicio pretendíamos contradecir el antitécnico dictamen pericial de la señora EDILMA PEDRAZA, fue ilegalmente cercenada por el Juez 1 Civil del Circuito de Zipaquirá;

La providencia recurrida debe **REVOCARSE ÍNTEGRAMENTE**

### SUSTENTACIÓN

#### Anotación preliminar

No es cierto que "*el dictamen que fuera decretado y practicado de manera de oficiosa*" atienda parámetros que la ley ordena para que se constituya en prueba técnica sobre la cual se pueda sustentar una decisión divisoria. Por el contrario, tanto ese dictamen como el presentado por la parte actora, el que, sorpresivamente, también fue soporte de la decisión recurrida, en sus dobles contenidos (levantamiento y avalúo), adolecen de gravísimas fallas y groseros errores técnicos, fue elaborado por quién, de **manera ilegal**, ejerce una actividad que la ley le prohíbe y de la que no es experta, razón por la que no son la expresión de ejercicios técnicos que de sus desarrollos y contenidos arrojen resultados técnicos.

Es inaceptable que dentro de un proceso divisorio ni siquiera se alcance la certeza acerca de las **áreas**, la del predio a dividir y las de las unidades resultantes de la división, como sucede con el dictamen aportado por la parte actora ("*estima el despacho que **debe acogerlo***"), y con el "*decretado y practicado de manera de oficiosa*", en los cuales, sumadas las referencias que sobre ese particular se hace tanto en los levantamientos como en los avalúos, se alude al menos a **5 áreas diferentes**, inadmisiblemente imprecisión considerando el que es el propósito de un proceso divisorio.

Según mandato de los preceptos del inciso 4 y del numeral 3 del artículo 226 del C.G.P., tan cuestionable como la indefinición de las áreas, es que la división de un predio sea propuesta por una tecnóloga en topografía, y no por un experto en lo que es el objeto del debate, o sea la división de una comunidad, que atienda derechos de todos los comuneros.

Inadmisibles además que, no obstante los preceptos contenidos en artículo 29 de la Resolución 620 de 2008 y en el 22 del Decreto 1420 de 1998, normas que señalan como causa de la determinación del valor comercial de un inmueble su pendiente, la señora PEDRAZA como tecnóloga en topografía, haya omitido en su levantamiento topográfico la curvas de nivel, a las que, sorpresivamente y aunque sin consistencia técnica, aludió el perito evaluador Germán Urueta.

Tampoco es de recibo que algunas de las afectaciones que restan valor, no obstante afirmarse que existen y, por lo tanto, tener que informar y condicionar la división, no se señalen como causa de desvalor, en la división planteada.

De las **mejoras** reclamadas, aunque se declaran como reconocidas y como efecto de lo cual se ordenan compensarse, finalmente no se compensan, como se deduce frente al silencio respecto del resto de mejoras, las que, como dijo la Corte en sentencia del 10 de mayo de 1979, "*benefician a la comunidad*", efecto que no se expresó en la desafortunada división propuesta.

No se puede admitir, por lo contradictorio e incoherente, que, al haberse encontrado un déficit en las probanzas practicadas y decretadas, que no permitía decidir acerca de la división, se haya acudido al decreto oficioso de pruebas, tal como sucedió en la audiencia del 27 de marzo de 2023, en la que el despacho, al hallar insuficiente, para los propósitos propios de este trámite, el contenido del dictamen pericial aportado por la parte actora, decretó de oficio otro; no obstante lo cual, en la providencia recurrida, a diferencia de lo afirmado hace aproximadamente 10 meses, reencontró la eficacia demostrativa refundida y le devolvió el mérito quitado ("*se acompaña de manera muy semejante a la que propusiera la parte demandante, estima el despacho que debe acogerlo por ello*"). Pero mas cuestionable, por lo contraevidente que resulta, que se afirme, traspasando los límites de la legalidad, que la parte demandada "**nunca allegó por su cuenta un experticio que presentara un proyecto de división**" (resalto y subrayo). La parte demandada allegó dos experticios, el primero dentro del término de traslado de la demanda; el segundo, dentro del término de traslado de la reforma de la demanda; y se avino a presentar un tercero, con el que, en uso de la facultad contenida en el artículo 228 del C.G.P., pretendíamos contradecir el antitécnico dictamen pericial de la señora EDILMA PEDRAZA, facultad ilegalmente cercenada por el Juez 1 Civil del Circuito de

Zipaquirá, quién, a través de una vía de hecho, porque se abstuvo, a pesar de solicitárselo, de dictar la correspondiente providencia, cualquiera que ella fuera, negando el derecho, y se limitó, desatendiendo la amabilidad que urge la interlocución procesal, a negar (de hecho) la facultad.

Considerando la deficiente prueba sobre la que se soportó la cuestionada decisión del juzgado, no hay duda del grave efecto que produjo la desatención del despacho a la norma del numeral 2 del artículo 229 del C.G.P., la que le indica al juez que para designar perito de oficio, "*debe acudir, preferiblemente, a **instituciones especializadas** (subrayo y resalto) pública o privadas de reconocida trayectoria e idoneidad*".

Aunque en expresa disposición legal (art. 407 del C.G.P.) se señale que "*que la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente*", esa posibilidad, como también se afirma normativamente, se restringe "*si de procederse a la división se afecte notoriamente el valor del bien*", como sucede con el que es objeto de este proceso, el que por el hecho de la división activa las cesiones legalmente impuestas, las que alcanzan al menos un 25% del área del inmueble, circunstancia que desmejora ostensiblemente los derechos de los condueños, debiéndose por lo tanto, proceder a la venta en pública subasta.

#### Sustentación propiamente

#### SOBRE LA PERITO EDILMA PEDRAZA – TECNÓLOGA EN TOPOGRAFÍA – EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD VALUATORIA – INEXPERTA EN DIVISIÓN DE COMUNIDADES

1. Señaló la Corte Suprema en sentencia SC364 de 2023 (citada por el apoderado de los demandantes) que "*Si bien el juzgador goza de una discreta autonomía en la valoración de las pruebas, debe seguir en su labor **criterios racionales** (subrayo y resalto) en torno a la fundamentación del dictamen y a **la constatación de la idoneidad del perito** (subrayo y resalto), pues está en la obligación de establecer si la experticia cumple con las características de solidez, claridad, precisión y exhaustividad, pudiendo separarse de sus conclusiones cuando no goza de tales atributos*".
2. Determinó también la Corte (en la misma sentencia) que es obligación del juzgador realizar una valoración crítica de la prueba pericial, pues las conclusiones expuestas por el auxiliar de la justicia en modo alguno escapan de

la evaluación judicial que corresponde a la actividad del juez. “*Por lo anterior – afirmó textualmente la Corte –, el juez no puede aceptar sin más las conclusiones del experto por el simple hecho de versar su investigación sobre un campo de conocimiento que no domina. Estando, como está, investido de la facultad de emitir la sentencia que pone fin al conflicto, tiene la correlativa obligación de controlar la prueba mediante el riguroso análisis de su verosimilitud y fundamentación, de la razonabilidad y adecuación de los métodos utilizados y de la ponderación racional de las conclusiones plasmadas en la experticia*”.

3. En sentencia SC5186 del 18 de diciembre de 2020, con ponencia del Doctor Luis Armando Tolosa, con el propósito de definir los “*criterios epistémicos mínimos a tenerse en cuenta para auscultar la fiabilidad de la prueba de expertos (dictamen pericial,...)*” afirmó la Corte que “*el ejercicio inferencial del juzgador que le permite dejar probado el enunciado contenido en la demanda o en su contradicción, debe estar soportado en la fiabilidad de la prueba. En su fundamentación o justificación. La Corte, como se anticipó, ha postulado,.., la obligación de seguir **criterios racionales** (subrayo y resalto) a fin de examinar la calidad del conocimiento experto, **incluyendo las credenciales del perito**” (subrayo y resalto).*
4. Definir si el fundamento de la prueba por expertos es sólido, claro, exhaustivo, preciso y de calidad (artículo 232 del C.G.P.), exige – continuó la Corte en la mencionada sentencia SC5186 – “*el estudio del método y la técnica aplicados, la forma en que se empleó, y su relación con las conclusiones... El perito debe indicar y explicar el método o técnica subyacente aplicado en el dictamen, el cual, por tratarse de prueba científica a verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos (art. 226 del C.G. del P., inciso primero) debe ser un método generalmente aceptado por la comunidad especializada en el campo respectivo, al no tratarse de un examen especulativo o alquimista, ni de charlatanes (subrayo). De tal modo que explique, interprete o describa de una mejor manera el hecho, fenómeno, teoría o el actuar suyo, como par o experto en el tema objeto de estudio. Ese método o técnica, se debe dar a conocer de manera clara y pormenorizada por el experto, precisando que, es la técnica aceptada y vigente para el momento de ocurrencia de los sucesos investigados (subrayo). Justamente el **método** es un elemento central previsto en el inciso quinto del artículo 226 del C.G. del P., al punto que la disposición obliga al experto a declarar en el numeral 8 “(...) **si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias**”.*

5. *“En el estudio efectuado por el experto – continuó la Corte – conlleva verificar que el método o técnica aceptado se haya aplicado en forma estricta a todos los hechos y evidencias obrantes en el proceso relevantes, puesto que debe (...) explicar los (...) exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas (art. 226 del C.G. del P.). Un estudio que carezca de todos los elementos de juicio necesarios es incompleto. Incide negativamente en la objetividad de las conclusiones” (subrayo).*
  
6. *“La evaluación racional de la prueba por expertos - continuó la Corte en la sentencia SC5186 -, en línea de principio, no puede recaer en las conclusiones (subrayo) al tratarse de la prueba pericial o técnica resultado de su estudio. Se trata de juicios realizados en el ámbito de especial conocimiento del perito. El juez cuanto debe verificar es la ilación lógica y su consistencia entre los fundamentos y la conclusión resultante (subrayo). Si la aplicación del método a los hechos investigados siguen lógicamente las inferencias del experto y no son contraevidentes” (subrayo). Según el art. 226 comentado no solamente el perito debe indicar los “exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas” al caso, sino que, además debe ser “**claro, preciso, exhaustivo y detallado**” con relación a los “**fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones**”, exponiendo la denominada consistencia interna de la relación causa – efecto (subrayo).”*
  
7. Las referencias a las que alude la Corte en los apartados acabados de citar, no se advierten en los dictámenes sobre los cuales se sustentó la decisión recurrida, no sobre el decretado de oficio y ni sobre uno de los dos aportados por la parte demandante (que fueron dos), a los cuales, sin saber exactamente a cual, el juzgado le **reencuentra la eficacia demostrativa que en una época se le refundió.**
  
8. Por no haberse indicado en cuál de los aportados por la parte actora encontró el despacho eficacia refundida, no es posible manifestarme críticamente.
  
9. El decretado de manera oficiosa **(i)** lo elaboró una perito que no es idónea y no está revestida de legitimidad para elaborarlo; **(ii)** omite la referencia al método utilizado; **(iii)** no es imparcial; **(iv)** no atiende parámetros objetivos; **(v)** no tiene en cuenta los factores que indican que la división material, aunque posible, afecta notoriamente el valor del bien; **(vi)** no compensa las mejoras reclamadas por FRANCISCO HUERTAS, no obstante haberlas reconocido; **(vii)** no fue objeto del ejercicio de contradicción que faculta la ley. El desarrollo argumental que sigue, desemboca en las conclusiones que sustentan estas afirmaciones:
  - 9.1. A doña EDILMA PEDRAZA, que no es experta en división y valoración de predios, actividad para la que requiere la autorización que definió la ley debe tener todo perito evaluador, le está legalmente prohibido presentar

dictámenes valuadores. No obstante lo cual, se atrevió a hacerlo, pero al hacerlo, en ejercicio ilegal de la actividad, desatendió expresos preceptos normativos, como sucedió con el dictamen que presentó, del que sobre todo debe predicarse una **ilegalidad manifiesta**, que se extiende al auto impugnado, también manifiestamente ilegal.

- 9.2. La TECNÓLOGA EN TOPOGRAFÍA (y no evaluadora), en su ilegales avalúo y propuesta de división, omitió indicar y explicar, como lo exigen expresos preceptos normativos y como lo ordena la Corte, “*el método o técnica subyacente aplicado en el **dictamen**”, de manera clara, precisa, exhaustiva y detallada” (subrayo) con relación a los “*fundamentos técnicos, científicos o artísticos*”, utilizados para formular su propuesta de división y el valor de las unidades resultante de la división, propósito para el cual **no es experta** y para el cual no está habilitada legalmente. Por lo tanto, no es dable considerar su experticia como soporte de la decisión apelada, pues resulta imposible verificar la “*ilación lógica y su consistencia entre los fundamentos y la conclusión resultante*” (subrayo), que posibilite exponer la “*consistencia interna de la relación causa – efecto*” (subrayo), incidiendo “*negativamente en la objetividad de las conclusiones*” (subrayo).*
- 9.3. El artículo 5 de la Ley 1673 de 2013, creó el registro abierto de evaluadores (RAA) y reglamentó en su artículo 6 los requisitos que deben atenderse para poder obtener la inscripción y, sobre todo, para concretar los lineamientos que en el artículo 1 definió como su objeto.
- 9.4. El artículo 9 de la Ley señaló como **ilegal** el ejercicio de la actividad del evaluador por “persona no inscrita” en el RAA. Así se dispuso al establecer que

*“Actualmente **ejercerá ilegalmente la actividad** (subrayo) de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad”.*

- 9.5. En el supuesto en el que el dictamen pericial comprendiera **cuestiones técnicas de evaluación**, el artículo 22 de la mencionada Ley 1673, ordenó que este, obligatoriamente, debía serle encomendado al “**evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA)**” (subrayo)

en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen”, y no a una TECNÓLOGA EN TOPOGRAFÍA.

- 9.6. El artículo 5 del Decreto 556 de 2014, norma expedida con el propósito de reglamentar la Ley 1673, atendiendo lo señalado en el citado artículo 22, relacionó las categorías en las cuales los evaluadores deberían inscribirse en el RAA, inscripción que depende de los conocimientos que específicamente se requieran para que el avalúo sea equitativo, justo y eficiente, o sea, para que cumpla con el objeto de la Ley 1673.
- 9.7. No obstante no estar facultada para hacer dictámenes periciales valuatorios y, como lo señala el citado artículo 22 de la Ley 1673, comprender el dictamen de la señora PEDRAZA **cuestiones técnicas de evaluación**, en una clara infracción a la ley, ella presentó el suyo, pero, como es lo propio en quién no es experta, no solamente omitió referirse al **método** de elaboración, como lo ordena atender el inciso 5 del artículo 226 del C.G.P., sino que utilizó como método de elaboración, **el prohibido** por el artículo 2338 del C.C., norma que impone para definir valor, no la extensión del terreno sino “*su utilidad*”. En suma, lo que hizo la Topógrafa, sin siquiera estar para eso legalmente habilitada, fue, desatendiendo la norma del 2338, calcular el valor de los predios en los que dividió el predio HACIENDA PASO ANCHO, por la extensión de cada predio.
- 9.8. No puede en consecuencia tenerse como el dictamen pericial, el que se tuvo como soporte para la decisión que estoy recurriendo, porque no proviene de un **perito evaluador inscrito en el RAA**, específicamente en la DÉCIMA TERCERA CATEGORÍA – INTANGIBLES ESPECIALES (*Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores*), categoría que tampoco tiene GERMÁN URUETA.
- 9.9. En su experticia el señor GERMÁN URUETA, a quién la señora PEDRAZA, como dice ella, llamó para que la apoyara, se limitó a dar un valor total del lote objeto de la división y a valorar unas mejoras. Él no avalúo los lotes resultantes de la división, labor que, sin técnica, sin método, sin siquiera recorrer internamente el predio objeto de la división, ilegalmente desarrolló la señora PEDRAZA.

## **SOBRE LAS ÁREAS**

1. Los requisitos exigidos para deducir la fiabilidad del dictamen pericial en lo atinente al levantamiento topográfico objeto de este debate, tampoco se verifican. No puede predicarse la solidez, la claridad, exhaustividad, precisión y

calidad de sus fundamentos, y por lo tanto no puede ser de recibo, un dictamen pericial (levantamiento topográfico) que ni siquiera alcanza la certeza acerca de las **áreas**, ni la del predio a dividir y ni las de las unidades resultantes de la división, como sucede con los dictámenes sobre los que el despacho soporta la providencia recurrida. En efecto **(i)** en la página 28 del INFORME PERICIAL, en el plano allí insertado, denominado ÁREA PRODUCTIVA SIN AFECTACIONES, se señala como ÁREA NETA A REPARTIR **102.154,9925 mts 2**; **(ii)** en la página 29, se inserta el cuadro denominado ÁREAS PRODUCTIVAS SIN AFECTACIONES RONDA DE RIO Y SERVIDUMBRE Y AGREGADO VALOR CONSTRUCCIONES, en el que la sumatoria de el áreas definitivas relacionadas en la última columna del cuadro, arroja como área total del lote **120.863,49 mts 2**; **(iii)** en el plano que en la página 32 se adiciona, denominado ÁREAS DEFINITIVAS PARA EL TEMA PREDIAL, la sumatoria de las áreas de los 5 lotes que allí se relacionan, arroja como área total **152.226,37 mts 2**, lo que indica una diferencia de áreas de las unidades resultantes de la división planteada con las áreas que de cada unidad se relacionaron en el cuadro de la página 29; **(iv)** En la página 96 del INFORME, que es la 13 del informe del PERITO GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO, específicamente en el apartado 6.8, denominado OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 – 6.6 – 6.7), el perito afirma textualmente que “**Para el avalúo se adopta el área reportada en la escritura pública**” (Esc. 2197 del 8 de junio de 2018 – Not 7 de Bogotá) (resalto), o sea **155.689,51 mts 2**; **(v)** en la página 176 del informe, que es la 93 del informe del PERITO GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO, en el cuadro denominado VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO POR CLASES AGROLÓGICAS, en la segunda columna de ese cuadro, denominada Área, se relaciona como área total del terreno **122.626 mts 2**; y, **(vi)** en la página 11 y s.s. del levantamiento topográfico presentado por la parte actora con la reforma de su demanda, **155.689,51 mts 2**.

2. El predio HACIENDA PASO ANCHO tiene realmente una cabida de **150.040,29 metros cuadrados** y no los 152.226,38 más 2 (15 Ha 2226,38 m2) anunciados por EDILMA PEDRAZA, ni los 102.154,9925 mts 2 también anunciados por la señora PEDRAZA como área sin afectación, o, contradiciendose ella misma, los 120.863,49 mts 2, que por segunda vez anuncia como área sin afectación (dos áreas sin afectación diferentes); ni los 155.689,51 más 2 anunciados por el PERITO GERMÁN URUETA como objeto del avalúo, los que en el dictamen se indican como tomados de la escritura de englobe o del folio de matrícula inmobiliaria y, desatendiendo la prueba documental varias veces aportada, de las certificaciones catastrales de los predios que se englobaron para conformar el predio objeto del proceso. Es falsa la afirmación según la cual el área catastral es la misma que la consignada en la escritura y en la matrícula inmobiliaria. La catastral es 164.417 más 2 (119.061 más 2 (11 hs 9061 mts2) de la Hda San Fco + 45.356 mts 2 (4 hs 5356 mts2) de Paso Ancho).

3. La resolución 643 de 2018 del IGAC, por medio de la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamientos topográficos, ordena que los levantamientos topográficos se acompañen con un certificado de calibración de los equipos utilizados para hacer el levantamiento, que debe ser expedido por un laboratorio certificado por ICONTEC. En el dictamen de la señora EDILMA PEDRAZA, no obstante ser ella una TECNÓLOGA EN TOPOGRAFÍA y deber tener conocimiento sobre la obligación de la mencionada exigencia, no presentó esa certificación de calibración.

#### SOBRE LA **ALTIMETRÍA** - CURVAS DE NIVEL – CONDICIONANTE DE VALOR

1. Por disposición del Decreto 1420 de 1998 y de la Resolución 620 de 2008, para la determinación del valor comercial de un inmueble, deben tenerse en cuenta todos los aspectos físicos que lo caracterizan, uno de esos, la altimetría, o sea la **medición de las diferencias de nivel o de elevación entre los diferentes puntos del terreno**, las cuales representan las distancias verticales medidas a partir de un plano horizontal de referencia.
2. No obstante la mencionada exigencia, "*el plano digital del levantamiento topográfico*" de doña EDILMA PEDRAZA, hecho con equipos alquilados sin certificación de calibración, del que se afirma corresponder a "*la realidad física actual del predio*", no incluye las curvas de nivel, imposibilitándose tener en cuenta la altimetría del terreno como condicionante de valor o de desvalor. Es más grave la omisión, teniendo en cuenta que las diferencias de nivel se concentran especialmente en la zona que la señora PEDRAZA definió como lote 4.
3. Sorprendentemente, seguramente con el propósito de cubrir el déficit en que incurrió la señora PEDRAZA y a sabiendas de las exigencias normativas citadas, el perito evaluador GERMÁN URUETA, quien cita en su dictamen el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008, sin ser experto en materia topográfica, sin indicar el método utilizado, sin precisar puntos específicos y sin incluir detalle alguno, se refiere, como se advierte en la página 56 (139 del documento total) de su trabajo, a un **cálculo de pendiente**, el que entre el punto más bajo y el más alto, es de ocho metros de altura, o sea prácticamente tres pisos.
4. Ese desnivel, como se observa en el levantamiento topográfico llevado a cabo por INGECIENCIAS, el que reposa en el expediente, es incluso mayor y, además, como ya lo afirmé, se concentra en la zona que la perito PEDRAZA definió como

lote 4; a pesar de lo cual, se omite cualquier referencia a esa circunstancia como factor de desvalor.

#### SOBRE UNA ANUNCIADA **SERVIDUMBRE DE ACCESO**

1. Para posibilitar el acceso a los lotes identificados por la TOPOGRAFA con los números 1,2,3 y 4 en su propuesta de división, afirma ella que es “*indispensable imponer una servidumbre de acceso (subrayo y resalto) de 5 metros lineales de ancho y una longitud de 352.48 metros lineales con un área total de 1762.35 M2, la cual estará a cargo de los lotes que presente acceso a los lotes resultantes, es decir para el tema predial se prolongara la línea divisoria perpendicular al lindero y esta zona pasara a ser área de cada Lote resultante”*. (página 15 del INFORME).
2. Más adelante, en la página 19 de su INFORME, la señora PEDRAZA, se refiere al **AREA SERVIDUMBRE DE ACCESO** y manifiesta sobre esta que “*fue localizada y calculada en el levantamiento topografico (sic) que realice, la cual presenta un área (sic) total de 1762.35 M2, área (sic) que no se tendra (sic) en cuenta para la distribución de los lotes, pero que para el efecto predial se sumara al lote resultante por la perpendicular de la prolongacion (sic) de las líneas divisorias”*.
3. Es **absolutamente falso** que en el levantamiento topográfico de la señora PEDRAZA se haya calculado el área de servidumbre de acceso. Se omitió y esa omisión afectará aún más la desequilibrada propuesta de división, porque en el futuro supondrá excluirle área a los 4 lotes que se anuncian como beneficiarios, sin alteración para el lote 5, con el agravante para el lote 4, de ser el del lindero colindante que más largo con la futura servidumbre.

#### SOBRE LAS **INUNDACIONES**

1. En la página 11 del INFORME, se incorpora un plano, del que no se anuncia su fuente ni su data, denominado GESTIÓN DE RIESGO. A ese plano le sigue el cuadro denominado LEYENDA TEMÁTICA. Según el cuadro LEYENDA TEMÁTICA la HACIENDA PASO ANCHO es **altamente inundable**.
2. También en el informe se citan los artículos 23 y 24 (que asumo son del POT de Zipaquirá), en el que se anuncia que en las zonas rurales del municipio, se presentan amenazas de riesgo, una de esas de **inundación**, riesgos que, como se advierte en el artículo 24, están cartografiados en el mapa DR-11.

3. Pretendiendo desatender la calificación de inundable y el riesgo que de esa calificación se deriva, la señora PEDRAZA incorpora a su INFORME 12 fotos (una repetida tres veces – 2018) tomadas de Google Earth con las cuales, menospreciando el contenido del plano GESTIÓN DE RIESGO que ella misma incorpora y las normas del POT del municipio, sostiene que el predio ya no se inunda. Esas fotos, de las que no se anuncia su data, o sea no se sabe a qué periodo del año corresponden, si a época lluviosa o seca, son de los años 2011, 2013, 2014, 2015, 2018, 2017, 2019, 2021, 2022 y 2023. O sea se omite incluir las de los años 2012 y 2020.
4. Considerando que las Resoluciones del Ministerio del Medio, soportadas en métodos científicos ambientales, señalan como criterios de modificación de zona de riesgos para sistemas lóticos (ríos) periodos representativos de retorno de **100 años**, es inadmisibles que una TECNÓLOGA EN TOPOGRAFÍA, sin referirse a **fundamento técnico** alguno, acabe concluyendo, fundada en 12 fotos bajadas de Google Earth, de las cuales repite 3 y de las que no se sabe a qué fecha corresponden, acabe concluyendo que el predio objeto de este debate ya no se inunda y, como consecuencia de lo cual, ignore la normatividad del municipio.
5. El predio objeto de la división cuenta con área fangosa o de nivel freático alto de 14.131 m<sup>2</sup> en el costado sur de la finca en la cota más baja, que, fuera de permanecer fangosa casi a lo largo del año, recurrentemente se inunda. Este sector recoge las aguas de toda la finca, aledaña al río.

#### SOBRE LAS **AFECTACIONES**

1. La HACIENDA PASO ANCHO tiene como alteradoras de valor cuatro afectaciones: **(i)** la de la ronda del río, **(ii)** la natural, **(iii)** la de las vías y **(iv)** las correspondientes a los riesgos de inundación y de colindancia con la PTAR de Zipaquirá, que técnicamente se pueden agrupar en una sola. Esas afectaciones a su vez, imponen aislamientos también alteradores de valor. Salvo la referencia formal, sin especificación de su efecto sobre el valor de los inmuebles resultantes de la división planteada, de dos de las afectaciones, la de la ronda del río y la de las vías, en el dictamen no se tienen en cuenta estas afectaciones.
2. Al inmueble objeto de este proceso lo impacta la afectación ambiental resultante de la zona de conservación de P.T.A.R. de Zipaquirá, circunstancia que tampoco fue tenida en cuenta para determinar el valor de los predios en

mayor extensión ni el efecto de esa afectación a las unidades que resultarían de la división planteada, no obstante el aislamiento ser de 55 metros lineales.

3. Aunque algo se estimó respecto de la incidencia de la ronda del río, se omitió referirse a los aislamientos exigidos para neutralizar riesgos por esa causa, que son de 30 metros lineales, y al efecto sobre las unidades resultantes después de la división planteada.
4. Como consecuencia de la vía de primer orden con la que colinda el predio por el costado occidental, vía Bogotá – Chiquinquirá; y de segundo orden por el costado norte, vía Zipaquirá-Briceño, al lote en mayor extensión se le imponen aislamientos de 36.5 metros lineales y 22 metros lineales, eventos que tampoco fueron relacionados como factores de disminución de valor ni resaltada la incidencia respecto de las unidades producto de la división.
5. Además de las afectaciones a las que nos referimos en el numeral 1 de este apartado, existen afectaciones que se podrían denominar como afectaciones prácticas jurídicas, que son las condicionadas por **(i)** los sistemas de servicios públicos domiciliarios, **(ii)** por su condición de importancia ecosistémica y **(iii)** por su vocación de producción agrícola y ganadera. Considerando que de la HACIENDA SAN FRANCISCO se predicen las tres nombradas nuevas afectaciones, en el dictamen debió mapearse cada ÁREA DE ACTIVIDAD con relación a la subdivisión propuesta, para establecer la porción de suelo que impactan esas actividades, las que en un futuro muy próximo, estarán quitando valor. Ese mapeo por supuesto se omitió.
6. En la contestación a la solicitud del despacho contenida en el oficio 889 acerca de la divisibilidad o indivisibilidad del inmueble objeto de este proceso, la Alcaldía de Zipaquirá fuera de contestar afirmando que el inmueble HACIENDA PASO ANCHO era divisible, en el cuadro denominado *CONDICIONAMIENTO DE USOS* (página 3 de la contestación de la Secretaría de Planeación) que la señora PEDRAZA (página 8) y el señor URUETA (página 69 de su informe) incorporaron a sus dictámenes, incluyó la referencia al frente mínimo de los predios resultantes de la subdivisión. Para uso agroindustrial, los lotes 3 y 4 no cumplen con el frente mínimo establecido por el municipio; y el lote 4 no cumple con la dimensión de frente mínimo para ningún uso permitido. Es lo que se advierte en los planos que a continuación incorporo.



2. También en la contestación del oficio 889, en el último folio, la Alcaldía de Zipaquirá manifestó que cualquier división debía condicionarse al ajuste “a las áreas mínimas de lote para el sector, que corresponden a 20.000 metros cuadrados como uso de Agroindustria. En el dictamen no se tuvo en cuenta esa exigencia como condicionante de la división.
3. Expresamente se cita en el dictamen aportado la norma del Acuerdo 12 de 2013 (POT de Zipaquirá) (página 106 del informe – 23 del informe de GERMÁN URUETA) que ordena destinar “**el 10% del predio** para uso forestal protector, con el fin de promover la formación de la malla ambiental”. A pesar de la mencionada cita, se prescinde del efecto que se debe causar en la división propuesta, específicamente a cuál o cuáles de los comuneros le corresponderá soportar esa carga.
4. Para los predios rurales, como lo es la HACIENDA PASO ANCHO, en el supuesto de divisiones, el citado Acuerdo 12 de 2013 (artículo 140) ordena se ceda, a título gratuito, como mínimo el **15% del área** objeto de la división, 10% para áreas recreativas y 5% para equipamiento comunal. Aunque el Parágrafo Quinto del artículo 141 del citado Acuerdo 12, excluye de la obligación de cesiones tipo A cuando de “*subdivisiones prediales resultado de sentencias judiciales*” se trate, esa exclusión se predica solamente para predios rurales suburbanos, **no para los rurales**, categoría que corresponde a PASO ANCHO. Esta carga, al igual que la ambiental, tampoco fue tenida en cuenta en el dictamen.

#### SOBRE LAS MEJORAS

1. Solamente habrá lugar a la estimación de mejoras si estas, dentro de las oportunidades señaladas en el artículo 412 del C.G.P., son reclamadas por alguno o algunos de los comuneros, para lo cual quién las reclama deberá especificarlas y estimarlas bajo juramento.
2. Salvo Francisco Huertas, quién reclamó su derecho a mejoras, ninguno de los demás comuneros hizo una reclamación en ese sentido, razón por la cual, como se advierte en el auto recurrido, solo a él se le reconocieron.
3. Fuera de las mejoras reconocidas a Francisco Huertas, el inmueble objeto de la división, tiene otras mejoras, de las que es propietaria la comunidad, las que no obstante esa titularidad, acabaron siendo indebidamente adjudicadas, circunstancia que activa un desequilibrio en la pretendida división, desequilibrio que se concreta adjudicándole mayores valores a quienes se adjudique los lotes donde están localizadas esas mejoras comunes, porque se les adjudicará el

valor del lote, que anuncia la señora PEDRAZA es equivalente a los demás, y el valor de las mejoras comunes.

#### *SOBRE EL INDEBIDO USO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADOS*

1. Es la Resolución 620 de 2008 del Instituto Agustín Codazzi la que reglamentó el método de Comparación de Mercado como método de valuación de inmuebles, método que, como ya se resaltó, es el anunciado por el señor GERMÁN ANTONIO URUETA como el utilizado en su trabajo.
2. Ese método lo define la citada Resolución 620 (art. 1) como *“la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, **de bienes semejantes y comparables** (subrayo y resalto) al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”*.
3. Para efectos de verificar el cumplimiento de la requerimiento de análisis de las ofertas o transacciones a las que se refiere el artículo 1 de la Resolución 620 antes citado, el artículo 10 de la misma Resolución, textualmente ordena que *“en la presentación del avalúo se haga mención explícita (subrayo) del medio del cual se obtuvo información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior”*.
4. En un evidente incumplimiento de los artículos 1 y 10 antes citados, el señor Urueta, relaciona unas ofertas o transacciones recientes, pero no relaciona respecto de cada uno de estos, **(i)** su uso actual; **(ii)** su uso compatible; **(iii)** sus usos condicionados y **(iv)** sus usos prohibidos, que son los principales condiciones de valor, imposibilitándose desarrollar el ejercicio de comparación que es la esencia del método.

#### *SOBRE LA INDEBIDA AFIRMACIÓN SEGÚN LA CUAL LA PARTE DEMANDADA **nunca allegó por su cuenta un experticio que presentara un proyecto de división.***

1. Es inadmisibles, por lo contradictorio e incoherente, que se haya acudido al decreto oficioso de pruebas como consecuencia de haberse encontrado un déficit en las practicadas y decretadas, tal como sucedió en la audiencia del 27 de marzo de 2023, en la que el despacho, al hallar insuficiente para los propósitos propios de este trámite, el contenido del dictamen pericial aportado por la parte actora, decretó de oficio otro; pese a lo cual, en la providencia recurrida, a diferencia de lo afirmado hace aproximadamente 10 meses, reencontró la eficacia demostrativa refundida y le devolvió el mérito quitado (*“se*

acompara de manera muy semejante a la que propusiera la parte demandante, estima el despacho que debe acogerlo por ello”). Pero mas inadmisibles e inaceptables, por lo contraevidente que resulta, que se afirme, traspasando los límites de la legalidad, que la parte demandada “**nunca allegó por su cuenta un experticio que presentara un proyecto de división**” (resalto y subrayo).

2. Reposan en el expediente los dictámenes periciales que, con propósitos de CONTRADICCIÓN, oportunamente presentamos a este trámite. No se explica entonces, con la ligereza que se hace, la manifestación según la cual nunca allegamos un experticio que presentara un proyecto de división.
3. Por supuesto que presentamos dictámenes periciales y a estos, porque atienden plenamente los requisitos legales impuestos cuando de experticios para procesos divisorios se trate, les incluimos el **proyecto de división** que el despacho, sorpresivamente extraña.
4. En suma: como demandados allegamos dos experticios, el primero dentro del término de traslado de la demanda; el segundo, dentro del término de traslado de la reforma de la demanda; y se avino a presentar un tercero, con el que, en uso de la facultad contenida en el artículo 228 del C.G.P., pretendíamos contradecir el antitécnico dictamen pericial de la señora EDILMA PEDRAZA, facultad ilegalmente cercenada por el Juez 1 Civil del Circuito de Zipaquirá, quién, a través de una vía de hecho, porque se abstuvo, a pesar de solicitárselo, de dictar la correspondiente providencia, cualquiera que ella fuera, negando el derecho, y se limitó, desatendiendo la amabilidad que urge la interlocución procesal, a negar (de hecho) la facultad.
5. Como acertadamente lo afirma el magistrado Marco Antonio Álvarez: “*Se dirá que el artículo 228 del C.G.P. solo se aplica a los dictámenes de parte y el artículo 231 del C.G.P. a los dictámenes decretados de oficio. Pero que no nos engañe la insuficiencia de sus títulos, porque si se miran bien las cosas, la contradicción de ambas tipologías de peritaciones es la misma, solo que, en el caso de los últimos, el perito “siempre” debe asistir a la audiencia, lo que no significa que las partes no tengan derecho de aportar un dictamen de refutación sin perjuicio de interrogar al perito*”.

Atentamente



**ALBERTO CARLOS GARCÍA TORRES**

C.C. 19.401.485 de Bogotá

T.P. 52.899 del C.S.J..

## SUSTENTACIÓN APELACIÓN

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca

<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 21/03/2024 16:44

Para: Daniel Augusto Mora Mora <dmoram@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Alberto Garcia <albertogarcia34@outlook.com>; Ninon Lucinda Oviedo Ferreira <noviedo@cendoj.ramajudicial.gov.co>;

Laura Melisa Barragan Burgos <lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (562 KB)

SUSTENTACIÓN APELACIÓN INTERPUESTA CONTRA LA PROVIDENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO 1 CC DE ZIPAQUIRÁ EL 31 DE ENERO DE 2024 - EXPEDIENTE 25899-31-03-001-2019-00126-01 - JAIME HUERTAS y OTROS contra FRANCISCO HUERTAS..pdf;

### Buenos días, tenga excelente día. ACUSO DE RECIBIDO

La Secretaría de la Sala Civil Familia de Distrito Judicial de Cundinamarca, le informa que **su mensaje de datos ha sido recibido**, sin previa verificación de su contenido ni archivos adjuntos, se revisará para darle el trámite que corresponda.

Recuerde que el horario de atención y recepción de correspondencia virtual y presencial es de 8:00 a.m. a 1:00 pm y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., cualquier documento remitido fuera de este último término se entenderá recepcionado en el día siguiente hábil.

Se remite, para su trámite y gestión.

Cordialmente,

**Secretaría**

**Sala Civil Familia**

**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca**

---

**De:** Alberto Garcia <albertogarcia34@outlook.com>

**Enviado:** jueves, 21 de marzo de 2024 4:24 p. m.

**Para:** Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** ogalvis@nossa-galvis.com <ogalvis@nossa-galvis.com>; Jorge Huertas <jhuertasg64@gmail.com>; albhuertasg@gmail.com <albhuertasg@gmail.com>; francisco huertas <francisohuertasgaitan@gmail.com>;

Jaime Huertas Gaitan <memeh849.jhg@gmail.com>; senosiain.huertas <senosiain.huertas@gmail.com>;

JOHANNA TRUJILLO DEL VALLE <johannvall@yahoo.es>

**Asunto:** SUSTENTACIÓN APELACIÓN

No suele recibir correos electrónicos de albertogarcia34@outlook.com. [Por qué esto es importante](#)

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA**

Sala de decisión Civil – Familia

Dr. Gustavo Adolfo Held Molina

[seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Presentado por medio magnético

Ref: Declarativo especial – Divisorio de JAIME HUERTAS GAITÁN y otros contra FRANCISCO DE PAULA HUERTAS GAITÁN.

Rad: 258993103001-**2019** – 00126 - 00

Asunto: Sustentación de la apelación interpuesta contra la providencia en audiencia celebrada el 31 de enero de 2024

Como apoderado judicial de la parte demandada en el proceso de la referencia, con el memorial que adjunto, estoy sustentando la apelación interpuesta contra la providencia dictada el 31 de enero de 2024.

En cumplimiento de la exigencia del numeral 14 del artículo 78 del C.G.P. y de la Ley 2213 de 2022, envío esta comunicación a las demás partes en el proceso.

**ALBERTO GARCÍA TORRES**

Derecho Patrimonial

GARCÍA MARTÍNEZ ECHEVERRI NEIRA **ABOGADOS** **ABOGADOS**

Calle 76 # 8 - 28

Teléfono (571) 552 23 41 / 745 55 09

Celular 3002242593

[albertogarcia34@outlook.com](mailto:albertogarcia34@outlook.com)

Bogotá - Colombia



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.