RECURSO DE ALZADA CONTRA SENTENCIA

Nestor Bernal <bevene333@gmail.com>

Vie 28/07/2023 9:30

Para:Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Soacha <j02ccsoacha@cendoj.ramajudicial.gov.co>;ligia_usaquen@hotmail.com <ligia_usaquen@hotmail.com>;wsda2506@hotmail.com <wsda2506@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (249 KB)

RECURSO DE APELACIÓN LESIÓN.pdf;

Señores
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Soacha, Cundinamarca.

REF. Verbal por Lesión Enorme
Demandantes: GLORIA ELSA USAQUÉN MAYORGA Y OTROS
Demandado: JESUS ANTONIO RODRIGUEZ BERNAL
Radicado: No 2021-00153

Asunto: Recurso de alzada contra la sentencia de fecha 25 de julio de 2023.

Para su conocimiento dentro de la oportunidad legal concedida, este defensor interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia proferida dentro del proceso de la referencia, el día 25 de julio del año 2023, aduciendo que dentro del recurso se encuentran los reparos a la decisión adoptada.
Quedo pendiente de cualquier sugerencia o recomendación.

Cordialmente;

NESTOR BERNAL VERGARA
Apoderado Judicial

NESTOR BERNAL VERGARA
Abogado Titulado
Especializado en Derecho Penal y en Procesal Constitucional
bevene3@hotmail.com o bevene333@gmail.com
Móvil 3142998150
Bogotá Colombia.

Señor
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Soacha, Cundinamarca.

REF: Verbal por Lesión Enorme
DEMANDANTES: GLORIA ELSA USAQUEN MAYORGA Y OTROS
DEMANDADO: JESUS ANTONIO RODRIGUEZ BERNAL
RADICACIÓN No. 2021-00153

Asunto: RECURSO DE APELACIÓN –REPAROS A LA SENTENCIA-

NÉSTOR BERNAL VERGARA*, mayor de edad, con vecindad y residencia en la ciudad de Bogotá D. C., e identificado con cedula de ciudadanía número 3.2531.23 y portador de la tarjeta profesional No 175.439 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia, dentro del término legal, me permito presentar los reparos formulados contra la sentencia proferida por su Despacho el día 25 del mes de julio del año 2023, para lo cual me permito hacer los siguientes:*

I. OPORTUNIDAD PARA PRESENTAR RECURSO DE APELACIÓN

Tomada la decisión de fondo dentro del proceso verbal por lesión enorme y presentada contra la misma, recurso de alzada, con fundamento en cuatro (4) reparos, que de la misma manera me permito ampliarlos concretamente de acuerdo a lo consignado en el art. 322 del C.G.P.

II. SENTENCIA PROFERIDA POR EL AQUO

La Judicatura centró su fallo basado en el dictamen pericial rendido por el perito designado para tal efecto, desconociendo que son predios que se encuentran en la zona urbana, del municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, motivos por los cuales, el valor por

metro cuadrado, supera los 47 mil pesos, plasmado en la pericia presentada y radicada por el perito avaluador, no es coherente ni mucho congruente con el valor del metro cuadrado que se encuentra en el mercado.

Esa peritación hace algunas apreciaciones pero sin medios probatorios que así lo demuestren, como lo es la destinación económica de los mismos, la restricción ambiental que cobija dichos inmuebles, que está en curso la vía perimetral que se construye viniendo de Sibaté y pasando por los predios o bordeando dichos inmuebles, aun así, dichos valores o avalúos para plasmarse en un dictamen pericial, debe de haberse realizado un diagnóstico preciso y determinarse con las ofertas del mercado a como se encuentra el metro cuadrado, es decir, determinar con precisión sin temor a equivoco alguno a causar daños ni lesionar derechos fundamentales y patrimoniales a los intervinientes en el proceso.

En este orden de ideas, el dictamen pericial arroja un manto de dudas que sería preciso escudriñar, bajo que tarifa o mediante qué tabla, el experto determinó el metro cuadrado para llegar a rendir un avalúo comercial muy por debajo y en forma desproporcionada con el avalúo catastral.

De lo anterior, se deduce que el perito desconoció lo normado en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, que nos remite a la formación, actualización de catastros y en su parágrafo, prescribe: ***"…no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial"****.*

De lo anterior se deduce, que sobre el avalúo reflejado en el dictamen pericial con relación al valor de cuarenta y siete mil pesos moneda corriente ($47.000), metro cuadrado, deja un manto de duda, sobre todo que son predios que se encuentran ubicados en la zona urbana del municipio del municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

Con base en ese precio dado en la experticia, cualquier comerciante o persona del común estaría dispuesta a comprar los metros que fueren necesarios, para dejarlos como lotes de engorde o para ofertarlos en el mercado debido a la característica determinada en la certificación catastral expedida.

Revisando el histórico de los predios denominados Lotes A Y B, estos siempre han tenido la denominación "Destino Económico Q. SERV. ESPECIAL". En este sentido y tomando como referencia la Circular 5.1/479 del 2 de agosto de 2007 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, se logra establecer las definiciones de Destinación Económica de los Predios. En donde se indica claramente que la denominación otorgada a través de la práctica del proceso catastral para estos lotes es Q "lote urbanizable no urbanizado" Predios urbanos que no han tenido desarrollo por Urbanización ni por Construcción, por lo tanto, se descarta que dichos inmuebles fueren rurales.

La Judicatura realizó una serie de apreciaciones relacionados con base en los soportes técnicos, en los cuales, se plasma el avalúo catastral dado a los inmuebles en litigio, actualizaciones que son realizadas por expertos idóneos y capaces en el manejo de los avalúos catastrales debido a la serie de estudios con equipos de avanzada tecnología que tratan de minimizar al máximo los errores en que pueda incurrir la administración pública, medios probatorios que fueron desconocidos por el Despacho, teniendo como base un peritaje que sobre él pesa un manto de dudas, precisamente por los motivos o razones en que fueron dados a conocer los avalúos comerciales correspondiente al año de 2021 y 2023, como efectivamente ocurrió.

Esta defensa respetando las decisiones tomadas por la funcionaria judicial, relató su tesis fundada en segmentos de preceptos jurisprudenciales sobre los avalúos catastrales, en el entendido que los avalúos catastrales arrimados con la demanda, conducen probatoriamente a ser tenidos en cuenta en los referidos procesos debido a que estos documentos, son idóneos para efectos fiscales como quedó demostrado en el fallo, debido a que con ellos se pagan retenciones, pago de impuesto predial, sobretasas como para declarar renta, motivos por los cuales, se deben tener en cuenta en los negocios jurídicos que los particulares o las personas realicen sobre los contratos de compraventa o promesas de compraventa.

Con relación al avalúo catastral, se debe entender que es un ***informe técnico que hace un perito con base en un análisis de la información suministrada por el solicitante, una inspección a la propiedad, información de campo, investigaciones de mercado y un análisis de normas urbanísticas.***

De lo anterior se deduce con meridiana claridad que los expertos o peritos que allí laboran en las entidades autorizadas para tratar temas relacionados en formación y actualización de catastros deben reunir los requisitos que la ley consagra para llevar a cabo los procedimientos o trámites relacionados con los procesos catastrales, de lo contrario, donde queda la legítima confianza del Estado como la seguridad jurídica que sobre ellos encarna.

III. REPAROS CONCRETOS CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA

1. FALTA DE REQUISITOS PARA NO DECLARAR LA LESIÓN ENORME.

Dentro de este reparo Honorables Magistrados, la señora Juez de primera instancia, basó su fallo en la mera expectativa de un dictamen pericial presentado y radicado por un perito designado por esa Judicatura, pericia que deja una estela de dudas, sobre el procedimiento o trámite adelantado por el avaluador, es decir, se desconoce los parámetros o presupuestos legales o la tarifa legal probatoria mediante la cual se llevó a cabo dicha experticia.

Me refiero a la laguna de dudas, en el sentido que el profesional plasma en su pericia, un valor por metro cuadrado por la suma de cuarenta y siete mil pesos moneda corriente ($47. 000.oo) de unos predios dados en venta el día 15 de marzo del año 2021, ubicados en la zona urbana del municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca, específicamente en el barrio Altos de la Florida, donde se piensa o va a llevar a cabo una Avenida Perimetral en el municipio de Soacha.

El medio de prueba se debe analizar en su integridad, según las reglas para su apreciación y en conjunto con los demás elementos y evidencia física, con el fin de establecer su significado exacto y su peso en la decisión, precisó la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a la apreciación de la prueba pericial explicó que el juzgador deberá tener en cuenta la idoneidad técnico científica y moral del perito, la claridad y exactitud de sus respuestas, su comportamiento al responder, el grado de aceptación de los principios científicos, técnicos o artísticos en que se apoya, etcétera. Igualmente, indicó que el juez no está llamado a aceptar de forma irreflexiva el dictamen pericial, sino a valorarlo en su justa

dimensión, lo que supone el cabal entendimiento de las explicaciones dadas por el experto. (M. P. José Francisco Acuña Vizcaya).

ARTÍCULO 24. Formación y actualización de los catastros. *Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se beneficien de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional.*

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi formulará, con el apoyo de los catastros descentralizados, una metodología que permita desarrollar la actualización permanente, para la aplicación por parte de estas entidades. De igual forma, establecerá para la actualización modelos que permitan estimar valores integrales de los predios acordes con la dinámica del mercado inmobiliario.

PARÁGRAFO. *El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.*

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-077 de 2012.

- Frente al Art. 24 de la ley 1450 de 2011. La norma acusada no vulnera la autonomía territorial, pues lo único que hace es reiterar el contenido del Art. 5 de la Ley 14 de 1983 que establece la obligación de formar catastros y actualizarlos en periodos máximos de 5 años. Igualmente facilita el manejo de la información catastral y con ello brinda herramientas valiosas a las entidades territoriales para el manejo de la tierra -en especial la titulación de predios- y los recursos que para ellas produce la propiedad raíz. (Sentencia C 077 de 2012)

El Decreto 148 de 2020, en su artículo 2.2.2.1.1, confirma el precepto legal consagrado en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, el cual, se decanta: Avalúo catastral. *Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.*

A juicio de esta defensa, depreco lo establecido en el Anexo 1 del Glosario Único de Términos Catastrales proferido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sobre el avalúo catastral, el cual, es del siguiente tenor: ***Avalúo catastral****. Es el valor de un predio determinado a través de un procedimiento técnico y administrativo en desarrollo de las actividades catastrales, en el componente técnico se realiza un estudio económico masivo del área objeto de intervención catastral por formación o actualización y en el componente administrativo se determina el porcentaje de adopción el cual no podrá ser inferior al 60% del valor del estudio económico ni superior al mismo. Metodológicamente se hace el estudio económico determinando valores unitarios para terreno y construcción, se pueden determinar valores integrales para predio sometidos al régimen de propiedad horizontal, para el efecto, el IGAC desarrollará los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo a sus condiciones y características.*

Para el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores históricos, artístico, afectivo, "good will", la producción primaria, agrícola, ganadera o avícola, la maquinaria agrícola e industrial, los cultivos y los inmuebles por destinación y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble así como no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales.

Revisando el mismo Anexo, vemos como se determina el avalúo comercial, por lo tanto, decanto, dicho significado: Avalúo comercial. Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Para fines catastrales y estadísticos los lotes se clasificarán de acuerdo con su grado de desarrollo, así:

R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que, estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.

S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.

T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico

En la misma dirección me remito al catastro multipropósito, con la finalidad de contribuir a la seguridad jurídica, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica, la Ley 1753 de 2015, ley del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, pretendió a través de la creación y posterior implementación del catastro multipropósito, ejecutar acciones que permitan un fortalecimiento de la actividad catastral con miras a obtener una información verídica del derecho de propiedad sobre los inmuebles, permitiendo a las autoridades locales aumentar su recaudo por concepto de impuesto predial unificado. Esto si se considera que, para su creación, el país contaba con un nivel de actualización catastral del 5,68 %, lo que de entrada implicaba un recaudo bajo para las entidades territoriales, dada la mínima información que sobre los predios disponían las autoridades catastrales.

Como se viene determinando conforme a lo regulado por el artículo 167, del Código General del Proceso en aras de garantizar la no vulneración de derechos fundamentales y patrimoniales, con base en el dictamen arrimado como prueba pericial, sin lugar a hesitación alguna, presenta dudas razonables que determinan que el valor por metro cuadrado fijado en dicha pericia, debe ser examinado con lupa debido a que todo el mundo compraría a ese precio, en el entendido que sobre dicho predio se va a llevar a cabo la Avenida Perimetral de Soacha.

Es también relevante Honorables Magistrados tener en cuenta que en el desarrollo del líbelo demandatorio la parte actora, allego un informe rendido por un profesional en arquitectura al igual el contrato de compraventa como los avalúos catastrales que reposan en el expediente, los cuales, no fueron tenidos en cuenta contrario sensu se despachó la decisión judicial con base en el dictamen pericial rendido por el perito avaluador, desconociendo de contera los informes técnicos rendidos por los profesionales del Instituto

Geográfico Agustín Codazzi como por las oficinas de catastro entidades facultades por el Gobierno Nacional, para dictaminar dicho avalúo, razón sustentada en que dicha pericia debe ser revisada en segunda instancia en aras de descartar cualquier duda al respecto, por las siguientes razones de derecho y en derecho, como son:

a) *Los predios dados en venta, se encuentran dentro de la siguiente clasificación: T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico*
b) *Por información de uno de mis poderdantes, la clasificación se da porque según el POT de Soacha, por este sector va a pasar la Avenida Perimetral de Soacha, lo manifestando por algunos funcionarios del Concejo como de la Alcaldía Municipal.*
c) *El dictamen pericial no se tiene certeza bajo que tabla o mediante qué tarifa se llevó a cabo el valor por metro cuadrado, teniendo que ser consultado en el mercado inmobiliario sobre dicho valor, en el entendido que son predios urbanos, valores que difieren mucho del plasmado en dicha pericia.*
d) *Así mismo, como se plasma en el hecho anterior, el avalúo comercial, fue diseñado con el mismo valor por metro cuadrado, sin tener en cuenta preceptos legales, decretos y anexos por la autoridad competente, como lo son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las oficinas catastrales que se regulan por estos preceptos.*
e) *Obsérvese que los avalúos catastrales al momento de la interponer la demanda tenían un valor catastral por la suma de ($1.380.034.000), donde el lote A tenía un avalúo por ($702.196.000) y el lote B, un avalúo de ($659.838)*
f) *El contrato de compraventa fue suscrito el día 15 de marzo de 2021 por la suma de ($700.000.000)*
g) *Para el año 2023, el lote A, presenta un avalúo por ($772.723.000) y el lote B tiene un avalúo por ($630.938.000)*
h) *El avalúo comercial rendido por el perito avaluador, para el año 2023, el lote A presenta un avalúo por la suma de ($228.020.500) y el lote B, presenta un avalúo por la suma de ($209.546.680), para un total de ($437.567.000), donde fue fijado un valor por metro cuadrado en la suma de ($47.000)*
i) *El avalúo comercial rendido para el año 2021, fue fijado en la suma de ($350.491.312)*

Entonces, este lado procesal se cuestiona en qué basó la señora Juez de Primera Instancia su fallo decisorio, dando plena credibilidad a un dictamen que no contrasta con la verdad procesal y real porque contraviene preceptos legales, decretos como los respectivos anexos proferidos por la autoridad facultada y competente para dictaminar tanto el concepto como el avalúo catastral, documentos que debieron ser tenidos en cuenta por la funcionaria al momento de despachar su fallo definitivo.

Así las cosas, la señora Juez debió valerse de todos los medios probatorios allegados al expediente, para tomar una decisión de fondo que no vulnere derechos fundamentales ni patrimoniales de cualquier alguno de los intervinientes al proceso, dado que en las documentales arrimadas con la presentación de la demanda se allegó un informe de un perito que contenía la medición llevada a cabo en los predios en litigio, el día 24 del mes de julio del año 2021 como las certificaciones catastrales donde se encontraba los avalúos catastrales para la época en que se suscribió el contrato, no siendo tenidas en cuenta al momento de deprecar su fallo.

2. INDEBIDA VALORACION PROBATORIA

En este caso se observa que la Juzgadora toma como base para proferir sentencia, un dictamen pericial que para este defensor, presenta un manto de dudas, debido a que se desconoce bajo que tabla o bajo que tarifa precisó el valor del metro cuadrado de los predios en litigio, desconociendo el principio de la sana crítica como el valor de la unidad probatoria, dado que da plena credibilidad a una pericia que como lo he venido reiterando se desconoce bajo qué presupuesto, procedimiento o trámite legal toma dicho valor a sabiendas que en el comercio relacionado con bienes inmuebles existe un mercado inmobiliario donde el perito debió haber consultado antes de plasmar dicho valor relacionado con el metro cuadrado, el cual, conduce por lógica jurídica a establecer el metro cuadrado y por consiguiente el avalúo comercial.

Se hace indispensable y necesario que la segunda instancia, determine o precise si en realidad dicho valor se encuentra en el mercado Soachuno por el metro cuadrado, porque de ser así, tanto ciudadanos particulares como jurídicos compran a granel los metros cuadrados con ese precio tan irrisorio, injusto e inequitativa con el cual se profirió dicho fallo.

La determinación probatoria de la funcionaria judicial, fue basada en el dictamen pericial que rindió el perito avaluador, sin tener en cuenta las documentales arrimadas por la parte actora, como lo fueron los avalúos catastrales como el informe rendido por el perito profesional en arquitectura.

De lo que se deduce que los avalúos catastrales que reposan en las certificaciones catastrales expedidas por autoridad competente, son documentos idóneos para efectos fiscales y tributarios, para pago de impuesto predial, para pago de sobretasa como para declarar renta menos para tenerse en cuenta en el negocio jurídico en comento.

Como fundamento a lo anterior, depreco lo consagrado en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, como en su parágrafo, siendo declarado inexequible por la Sentencia C 077 de 2011, emanada de la Corte Constitucional, ratifica dicha posición el Decreto 148 de 2020, artículo 2.2.2.1.1 y en el Anexo Glosario Único sobre Temas Catastrales expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, normativas que regulan sobre el avalúo catastral.

De haberse tenido en cuenta toda la valoración probatoria el fallo proferido hubiera sido adverso y en su defecto se hubiera rescindido el contrato por lesión enorme, dado que se demostró probatoriamente, lo siguiente:

En la lesión enorme se deben comparar dos valores:

1. Precio justo.
2. Precio de venta.

Amén de lo anterior, el precio de venta se prueba con el contrato de compraventa, debidamente suscrito entre las partes como el precio justo se demuestra con un avalúo técnico o peritaje aportado con el arribo de la demanda por lesión enorme.

Es decir, una vez demostrados esos valores se hace la operación aritmética respectiva.

El precio justo se determina a la fecha en que se realizó el contrato según lo dispone el inciso segundo del artículo 1947 del código civil.

La lesión enorme se presenta cuando no hay equidad o equilibrio entre las prestaciones mutuas de las partes, lo que implica que por lo general se debe tratar de contratos o negocios onerosos, donde cada una de las partes debe dar una contraprestación a la otra: el vendedor entrega un apartamento al comprador y esta entrega un dinero al vendedor, (por ejemplo)

Dictamen pericial cuyo avalúo comercial no es justo y equilibrado con el contrato de compraventa suscrito entre las partes, con el avalúo catastral arrimado al proceso, el informe rendido por el perito como los demás documentales que no fueron tenidas en cuenta al momento de decidir de fondo.

3. DUDA RAZONABLE EN LA PRUEBA IDÓNEA (DICTAMEN PERICIAL) Y CARGA DE LA PRUEBA

De conformidad al Art. 167 del C.G.P que menciona lo siguiente:

"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. No obstante, según las particularidades del caso, el Juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos.

La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el Juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

Observamos que el suscrito allego unas documentales con la demanda, entre ellas un informe técnico rendido por un profesional en arquitectura de nombre ***JOHN ALEXANDER CALDERON BERNAL****, que contenía un informe sobre la medición llevada a cabo en los predios en litigio, el día 24 del mes de julio del año 2021 como las certificaciones catastrales donde se encontraba los avalúos catastrales para la época en que se suscribió el contrato, siendo desconocidos por la Judicatura, documentales que se aportaron con la demanda para su legal contradicción.*

La funcionaria judicial dio credibilidad jurídica al dictamen pericial presentado y radicado por el experto designado por ese Despacho Judicial, en el cual, plasma en su pericia que el avalúo comercial por metro cuadrado, en los predios en litigio es de cuarenta y siete mil pesos moneda corriente ($47.000.oo) creando un manto de dudas con dicho avalúo, debido a que a ese precio cualquier persona compra los metros que necesite para determinar en el futuro que hace con dicha adquisición.

Ahora bien, el desfasado y desproporcionado avalúo comercial rendido por el experto, que, para el mes de abril de 2021, dichos predios se encontraban con un valor comercial por la suma de trescientos cincuenta millones cuatrocientos noventa y un mil trescientos doce pesos moneda corriente ($350.491.312.oo), este defensor desconoció bajo que procedimiento o bajo que trámite se llevó a dicha peritación.

Considero bajo el principio de la sana crítica que el Despacho de forma apresurada despachó su sentencia basado en dicho dictamen pericial, desconociendo de contera y de pleno derecho preceptos legales y constitucionales, como los que demuestran en la fundamentación y argumentación del recurso de alzada presentado.

En aras de no violentar derechos fundamentales y patrimoniales, la funcionaria judicial debió de haber realizado una valoración probatoria en todo el sentido de la palabra y en especial con el dictamen pericial pedido por este defensor y aportado al proceso debió el Despacho haberlo confrontado con otro peritaje de otro experto en idoneidad y experiencia, por las dudas que crean dicha pericia frente al valor del metro cuadrado en una zona urbana del municipio de Soacha, Departamento de Cundinamarca.

4. INOBSERVANCIA DE PRUEBA DOCUMENTAL APORTADA CON LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Obsérvese que la parte actora a través del suscrito apoderado allegó una serie de medios probatorios, consistentes en documentales, entre los cuales, me permito decantar: i) Copia del Contrato de Compraventa debidamente suscrito, el día 15 de marzo del año 2021, ii) Certificados de los certificados de libertad y tradición de los predios rurales A y B, con las siguientes matriculas inmobiliarias Nos 05197586 y 05197587 expedidos por la oficina de Instrumentos Públicos y Privados del municipio de Soacha, iii) Avalúos catastrales de los predios antes descritos conocidos como lotes A y B, iv) Copia del requerimiento remitido al comprador con fecha 13 de mayo del año 2021, v) Copia de la respuesta dada por el comprador al requerimiento de fecha 13 de mayo del presente año, vi) Copia del segundo requerimiento realizado por el comprador de fecha julio 12 de 2021, vii) Respuesta al segundo requerimiento realizado por los vendedores de julio 13 de 2021, viii) Copia del documento de compra de derechos herenciales a título universal, ix) Foto de la valla que se encuentra en el predio antes descrito, que contiene la solicitud de la licencia de construcción ante la Curaduría Urbana del municipio de Soacha, x) Informe del perito sobre la medición llevada a cabo en los predios en litigio, el día 24 del mes de julio del año 2021, desconocidas por el fallador al momento de pronunciarse de fondo sobre el asunto que nos ocupa.

De lo anterior, se concluye que si tuvo en cuenta el informe de un perito que no reunía los requisitos por no estar en debida y legal forma inscrito, el cual, fue llamado a declarar, presentado por la parte pasiva, móviles que dejan interrogantes en la providencia recurrida,

razón por la cual, el fallo fue basado en el dictamen pericial desconociendo de facto y de contera las documentales allegadas por la demanda, declarando probada la excepción que no había lesión enorme en el negocio jurídico presentado a consideración del Despacho.

IV. PETICIÓN

Por todo lo anterior Honorables Magistrados, se solicita muy respetuosamente, la ***REVOCATORIA*** *del fallo en su totalidad, con base en los argumentos esgrimidos y en su defecto se despachen favorablemente la lesión enorme invocada con la presentación de demanda como las demás pretensiones plasmadas en dicho libelo.*

V. NOTIFICACIONES

A mis representados ***GLORIA ELSA USAQUEN MAYORGA, MARIA ESTHER USAQUEN DE RINCON LIGIA USAQUEN MAYORGA, ALBERTO USAQUEN MAYORGA Y LUIS ERNESTO USAQUEN MAYORGA,*** *se les puede notificar a los correos electrónicos monica_usaquen@hotmail.com y ligia_usaquen@hotmail.comm como a los abonados celulares 3163522750, 3188632989, 3105597815, 3115785639 y 3174560663*

Al demandado, se puede notificar al correo electrónico jjsmithperfileria@gmail.com o al abonado celular 3132613089

El suscrito, puede ser notificado a la dirección electrónica bevene3@hotmail.com o al abonado celular 3142998150

Señor Juez,

NÉSTOR BERNAL VERGARA
C.C. 3.253.123 de Yacopí.
T.P. 175.439 del C.S.J.
Celular 3142998150
bevene3@hotmail.com o bevene333@gmail.com