

Señor:  
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.  
E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.

REF: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO CONTRA VICTOR JULIO CANCINO DIAZ.  
NÚMERO: 2022-00033.  
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN.

ALBERTO RAÚL SÁNCHEZ SÁNCHEZ, Abogado Titulado, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.202.884 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 148.641 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con crec electrónico: [albertosanchezs@yahoo.com.ar](mailto:albertosanchezs@yahoo.com.ar), obrando en mi condición de apoderado de la demandante, Señora OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO, identificada con la C.C. No. 39.618.116, estando dentro del término legal de traslado, respetuosamente manifiesto a usted que interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN en contra de su auto de fecha 2 de Junio de 2023, notificado por estado electrónico de fecha 5 de Junio de 2023 y mediante el Despacho decreta las pruebas solicitadas y niega la practica de las pruebas de dictamen pericial e inspección judicial, solicitadas por la parte demandante dentro de la oportunidad legal

Fundo y sustento los recursos interpuestos en los siguientes hechos y puntos de derecho:

**1. EN CUANTO A NEGAR LA PRÁCTICA DEL DICTAMEN PERICIAL:**

Dentro de la demanda de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA solicite como pretensión subsidiaria que se declare LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR LESIÓN ENORME DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA contenido en la Escritura Pública No. 657 de fecha 20 de Abril del 2021, otorgada en la Notaria 67 del Circulo de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-26230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro-, suscrito entre la demandante, Señora OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO, en su calidad de vendedora, y el Señor VICTOR JULIO CANCINO DIAZ, en su calidad de comprador, respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 66 número 81A-36 de Bogotá, descrito y alinderado en la pretensión primera principal de esta demanda, POR CUANTO EL PRECIO QUE RECIBIÓ LA VENDEDORA HOY DEMANDANTE, ES INFERIOR A LA MITAD DEL JUSTO PRECIO DEL INMUEBLE QUE VENDIÓ, CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 1847 DEL CÓDIGO CIVIL Y ACORDE A DICTAMEN PERICIAL QUE EN TAL SENTIDO SE APORTA.



**Alberto Raúl Sánchez S.**

**ABOGADO TITULADO**

**Km. 9 # 20 - 13 Of. 501 - Tel 281 0760 - 311 440 6447**

127

Para tal efecto, en el acápite de pruebas documentales aporte un Dictamen Pericial realizado por el experto Señor perito Avaluador en Bienes Inmuebles RAUL FERNANDO SILVA LESMES, identificado con la C.C. No. 79.650.025 de Bogotá, actualmente inscrito en el Registro Nacional de Peritos Avaluadores, miembro activo de la Corporación Colombiana de Lonjas y Registros "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" y de la Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores -ANA-, respecto del bien inmueble objeto de la litis.

Con dicho DICTAMEN PERICIAL, se pretende establecer el avalúo del inmueble para la fecha de celebración la negociación y teniendo en cuenta el área del inmueble, el sector en donde se encuentra ubicado, la conservación del mismo, la edificación de tres niveles o plantas sobre él construida, el hecho cierto de tener seis apartamentos independientes y por la sencilla razón que en ese sector de Bogotá no se consigue un inmueble con un precio inferior a los SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$700.000.000.00), se busca que el Juzgado llegue a la conclusión inequívoca al momento de proferir sentencia, que el precio pactado entre las partes tanto en la promesa como la escritura de compraventa del que se pide hoy su resolución, es muy inferior al precio real comercial del inmueble, configurándose lesión enorme en perjuicio del patrimonio de mi representada.

Por consiguiente, respetuosamente solicito al Despacho se sirva DECRETAR COMO PRUEBA EL DICTAMEN PERICIAL PRESENTADO CON LA DEMANDA Y RENDIDO CON TODAS LAS SOLEMNIDADES DE LEY, por el Señor perito Avaluador en Bienes Inmuebles RAUL FERNANDO SILVA LESMES, y ponerlo en conocimiento de la contraparte y darle el trámite de ley corriendo traslado del mismo a las partes del proceso, por lo que considero se debe reponer para revocar el numeral que niega la práctica de la prueba pericial y el dictamen pericial presentado con la demanda el cual cumple con todos los requisitos de Ley y que si a bien lo quieren las partes podrán solicitar su complementación, aclaración o adición en la etapa procesal respectiva.

Ahora bien, el solicitar que de la lista oficial de auxiliares de la justicia se designe un perito experto en bienes muebles con el objeto de que rinda un dictamen pericial concretamente sobre el valor comercial del inmueble al momento de la compraventa, esto es sobre el inmueble ubicado en Calle sesenta y seis (66) número ochenta y uno A treinta y seis (81A-36) de Bogotá, teniendo en cuenta el Sr. Perito las características del sector, ubicación del inmueble, vías públicas, área construida, servicios públicos, etc, es precisamente para que al Juzgado no le quepa la menor duda que dentro de la presente litis se ha configurado una LESIÓN ENORME, siendo esta la prueba reina por excelencia según reiterada jurisprudencia para determinar el hecho cierto del precio real y comercial de un inmueble al momento de su compraventa, por lo que considero de relevante importancia la práctica de esa prueba, y proceder a revocar para reponer el auto recurrido, pues la simple prueba testimonial, documental e interrogatorios de parte no son óbice suficiente para determinar el precio real y comercial del inmueble y determinar la existencia de la lesión enorme.



**2. EN CUANTO A NEGAR LA PRÁCTICA DE LA DILIGENCIA DE INSPECCIÓN JUDICIAL:**

Es bien sabido que, en tratándose de procesos ordinarios en los que se pretende la declaratoria de la LESIÓN ENORME, es menester del Juzgador que conozca de primera mano el bien inmueble objeto de las pretensiones y por lo menos haga una inspección judicial sobre el predio y sus alrededores, para que no le quede la menor duda que el precio pactado en la compraventa es evidentemente lejano al valor real del predio, lo que solo puede percibir el fallador de instancia al momento de practicar una inspección judicial, para conocer no solo la imponencia del inmueble sino el sector en cual se encuentra ubicado.

Igualmente, los requisitos que se establecen para que proceda la práctica de una inspección judicial por fuera del recinto del Despacho circunscriben a su incidencia en el principio de concentración a un mínimo de presupuestos para fallar. Lo anterior, pues no se trata de un límite que se ha establecido como una regla general sino como una circunstancia excepcional que solo procede cuando no existe otra alternativa para llegar al conocimiento de los hechos que se requiere establecer y estos hechos son indispensables para resolver el juicio.

Así las cosas, considera este apoderado que es de vital importancia que el Juez conozca de primera mano los hechos que se narran en la demanda, lo cual, solo lo puede determinar con el medio de prueba de la inspección judicial, que como es bien sabido tiene una importancia y una relevancia de gran magnitud en los procesos judiciales donde los hechos de la demanda y de la contestación son variadamente contradictorios o poco claros para el despacho judicial, es por esto que en estos casos donde incluso ni siquiera las pruebas allegadas al proceso logran dar con una claridad o una verdad procesal sale avante la importancia de la inspección judicial ya que es el medio más idóneo para recaudar el convencimiento y la toma de decisiones por parte del juez, debido a que este medio de prueba es el que le permite al juez conocer los bienes, personas, lugares, cosas materia de litigio de primera mano o primera vista.

Por consiguiente, solicito al Despacho reponer para revocar la decisión de negar la práctica de la prueba de inspección judicial y en su lugar se sirva decretar una inspección judicial sobre el inmueble materia de la presente acción de resolución de contrato de compraventa y de LESIÓN ENORME, ubicado en la Calle sesenta y seis (66) número ochenta y uno A treinta y seis (81A-36) de Bogotá, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50C-26230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, de exclusiva posesión de la demandante, si es el caso con intervención de peritos, con el objeto de constatar de primera mano lo hechos relatados en la demanda.

**EN SUBSIDIO APELO;**



**Alberto Raúl Sánchez S.**  
**ABOGADO TITULADO**  
Kra. 9 # 20 - 13 Of. 501 - Tel 201 0760 - 311 440 6447

124

Agradeciendo la atención prestada;



**ALBERTO RAÚL SÁNCHEZ SÁNCHEZ.**  
C.C. 80.202.884 de Bogotá.  
T.P. 148.641 C.S. de la J.  
CEL: 311 440 64 47.  
Dirección electrónica: [albertosanchezs@yahoo.com.ar](mailto:albertosanchezs@yahoo.com.ar)  
Dirección: Carrera 9 No. 20-13 OFC 501 de Bogotá.



130

**RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN. RAD. 2022-0033**

Albeto Sanchez &lt;albertosanchezs@yahoo.com.ar&gt;

Jue 8/06/2023 4:39 PM

Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

1 archivos adjuntos (168 KB)

Recurso de Reposición Subsidiario de Apelación. Juz 28 C.C. 2022-0033.pdf;

**Señor:****JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.****E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.****REF: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO CONTRA VICTOR JULIO CANCINO DIAZ****NÚMERO: 2022-00033.****ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN.**

**ALBERTO RAÚL SÁNCHEZ SÁNCHEZ, Abogado Titulado, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.202.884 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 148.641 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico: albertosanchezs@yahoo.com.ar, obrando en mi condición de apoderado de la demandante, Señora OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO, identificada con la C.C. No. 39.618.116, estando dentro del término legal de traslado, respetuosamente manifiesto a usted que interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO DE APELACIÓN en contra de su auto de fecha 2 de Junio de 2023, notificado por estado electrónico de fecha 5 de Junio de 2023 y mediante el Despacho decreta las pruebas solicitadas y niega la practica de las pruebas de dictamen pericial e inspección judicial, solicitadas por la parte demandante dentro de la oportunidad legal. Fundo y sustento los recursos interpuestos en el documento adjunto PDF**

Agradeciendo la atención prestada;

**ALBERTO RAÚL SÁNCHEZ SÁNCHEZ.****C.C. 80.202.884 de Bogotá.****T.P. 148.641 C.S. de la J.****CEL: 311 440 64 47.****Dirección electrónica: albertosanchezs@yahoo.com.ar****Dirección: Carrera 9 No. 20-13 OFC 501 de Bogotá.**

131

**CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2022-00033** de REPOSICION folio 126 a folio 130 (cuaderno 1

)

**FECHA FIJACION:** 4 DE JULIO DE 2023

**EMPIEZA TÉRMINO:** 5 DE JULIO DE 2023

**VENCE TÉRMINO:** 7 DE JULIO DE 2023



**LUIS EDUARDO MORENO MOYANO**  
**SECRETARIO**

