

Señora

**JUEZ VEINTIDOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

La ciudad.

REF: ORDINARIO Nro. **2017-0494**

De: JORGE HUMBERTO SIERRA y

Contra: HEREDEROS DE ODILIO ZAMBRANO

En calidad de apoderado judicial de la parte actora en el expediente de la referencia, dentro del término legal para el efecto, por medio del presente escrito al Despacho de la señora Juez me permito manifestar que interpongo el **recurso de apelación** en contra de la sentencia proferida en estas diligencias:

#### FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Argumenta el juez de primera instancia lo siguiente:

*“No obstante, no hay duda de la existencia de las mejoras implantadas en el predio objeto de controversia, y advierte el Despacho que si bien es cierto la parte demandante se opuso al estudio que realizó el experto con base en la prueba de oficio que fuera decretada, y que, en su debida oportunidad, reclamó el decreto de una nueva experticia sin siquiera haberla aportado como correspondía (art 228 C. G. del P.), el despacho advierte que de conformidad con los Art. 227 y 228 del C.G. del P., los errores que trató de enrostrar no tienen la contundencia para hacer que este Despacho procediera con lo reglado en la citada norma, tal y como fuera advertido en la audiencia de instrucción y fallo...”*

En el escrito contentivo por medio del cual y con fundamento en lo previsto en el Art. **227** el C.G.P. se solicitó al Ad-quo llevar a cabo la práctica de un nuevo dictamen pericial teniendo en cuenta que dentro del término del traslado del dictamen presentado por la parte demandada a este proceso era insuficiente para aportar el dictamen correspondiente para contradecir el que obra a los autos, desde el 28 de mayo de 2021, (Art 228 C.G.P.), para tal efecto, se motivó la solicitud, precisando los errores que se estiman están presentes en el

dictamen aportado por la parte demandada, por ende, era necesario como lo establece la citada norma procedimental que existiera pronunciamiento por parte del Juzgado para llevarlo a efecto, en parte alguna de la citada norma releva al juez en esa labor y se la traslada a la parte, cuando era evidente que el término para llevarla a cabo no era suficiente, nótese que el citado Art 227 del C.G.P. establece textualmente “...*la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días...*” (subraya y negrilla fuera del texto).

Como es evidente Honorables Magistrados, la decisión tomada sobre este aspecto por el Ad-quo se torna ilegal, pues y como es evidente por expresa disposición procedimental era procedente que se hubiese concedido el término solicitado, sin superar los diez días que establece la norma.

No obstante, la Juez de primera instancia tampoco tuvo en cuenta a profundidad los reparos que sobre la citada experticia se hizo en su momento, por el contrario, censura a la parte actora al sostener

*“...Los demás cuestionamientos los hicieron los demandantes con base en la técnica usada por el experto para tazar las mejoras implantadas sin discutir entonces su existencia, habiéndose limitado por el contrario a la transcripción de normas para debatir el método usado, sin que quedara suficientemente claro el motivo por el cual el reproche debía salir avante pese a la prolija explicación que el perito brindó para sustentar el por qué escogió “el de Precios Unitarios Fijos y no se aplica el Método de Reposición para construcciones de acuerdo a su uso y deterioro”...”* ,

Cuando es evidente, que dicho trabajo según se describe en el ítem 1.7 del informe valuatorio del señor García Panqueba, donde establece:

***“1.7. TÉCNICA VALUATORIA:*** *La valoración se practicó aplicando el Método de Precios Unitarios Fijos y no se aplica el Método de Reposición para construcciones de acuerdo a su uso y deterioro, se trata de un terreno con destinación a uso Urbano; Residencial.”*

Lo anterior no guarda coherencia con lo consignado en la citada Resolución 620 del 2008, teniendo en cuenta que para determinar el valor actual de las mejoras se debe realizar el método explicado en el citado artículo y proceder a descontar la depreciación sobre la vetustez de las mejoras realizadas.

La norma correcta para el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, es el Decreto 190 de 2004, *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”*. Lo cual es diferente a lo citado en el ítem 1.10 del mismo.

De acuerdo con el ítem 6. Estudio Económico, se realizó de la siguiente forma:

*“La valoración de las mejoras realizada en el predio, se realiza por medio de Cotización y/o Presupuesto de Obra Original, tomando como base dicha cotización y actualizándola con el IPC acumulado desde el año 2015 hasta el 05 de abril de 2021 de acuerdo con el DANE.”*

Dicho calculo no guarda concordancia, teniendo en cuenta que el IPC es un índice el cual se define como:

“Es una medida del cambio (variación), en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta.

Esta canasta se define a partir de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares –ENPH-, que el DANE realiza cada 10 años. La última se realizó entre julio de 2016 y julio de 2017.” Tomado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

Además de lo anterior en el informe y sus anexos no se evidencia una fuente clara y consultable para realizar la validación de donde sale los costos de los presupuestos propuestos, así como tampoco los costos de las mejoras fueras de estos, motivo que hace imposible su verificación, esto va en contravía a lo establecido en el Decreto 422 del 2000.

Aspectos que no se tuvieron en cuenta al momento de valorar la citada prueba pericial.

Se equivoca el Aq-quo al sostener:

*“...Respecto de los prediales aportados por la parte demandada<sup>10</sup>, cuyo fin no era otro que estimar el pago de los mismos en cabeza de ese extremo a efecto de reintegrar los gastos en que hubiera incurrido con ocasión a la tenencia del predio, poco o nada habrá de decirse, en razón a que si bien fueron allegados, ninguno evidencia el pago efectivo de manera que no habrá restitución alguna en ese sentido.”*

Retomando las disposiciones legales en que apoyo la decisión la Juez de primera instancia concretamente el artículo 1746 del Código Civil, “la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”.

Sobre este aspecto en la sentencia nada se dijo, respecto al resarcimiento de los perjuicios ocasionados a mis representados *por el no pago oportuno de los impuestos que da cuenta el citado bien inmueble, como tampoco por el hecho de la ocupación del inmueble*, pues la decisión del Aq-quo en desarrollo de la citada norma sustancial debió pronunciarse también sobre estos aspectos, porque el inmueble al momento de la negociación se encontraba con el pago de los impuestos al día, situación que no sucede el día de hoy y el inmueble lo ocupan actualmente los demandados.

Como dijo en la sentencia al sostenerse

*“...si bien fueron allegados, ninguno evidencia el pago efectivo de manera que no habrá restitución alguna en ese sentido...”*

Por ende, en aras del equilibrio económico de las partes sobre este aspecto debe también haber condena por la negligencia en el no pago de los citados impuestos, tal y como lo autoriza nuestra Suprema Corte de Justicia al sostener:

“...pues tal y como lo ha establecido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia “no incurre en el vicio de incongruencia el fallo que decreta las restituciones derivadas de la declaración de nulidad de un contrato aunque no hayan sido invocadas, porque ellas son complemento obligado de esa declaración y deben por consiguiente ser ordenadas en la sentencia aun de oficio” (CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia del 17 de abril de 1975).

Respecto a los dispuesto en la sentencia

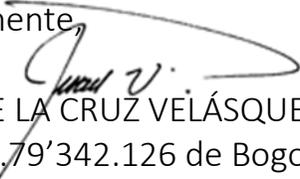
*“...En punto de la pretensión de pago por cuantía de \$250.000.000 de los que dice la parte demandante “se valió por intermedio del señor Jorge Humberto Sierra con los intereses respectivos”, representados en una letra de cambio datada en octubre 3 de 2015 y un cheque, en razón a que obedecen a negocios jurídicos ajenos al que aquí fue objeto de estudio, debe decirse que no son propios del debate...”*

Al respecto honorables Magistrados, que se equivoca el Ad-quo al sostener que obedece a negocios jurídicos diferentes, está demostrado que el aquí demandado e hijo del prometiente comprador señor JAVIER ANDRES ZAMBRANO RAMIREZ fue conocedor del negocio de su difunto padre que da cuenta la promesa de compraventa que da cuenta este proceso y del otro sí a la misma, así como la entrega y del recibo de los dineros que en vida el señor ODILIO DE JESUS ZAMBRANO BELTAN recibió del señor JOSE AGUSTIN LAITON CASTELLANOS, siendo evidente que el saldo pactado en el otro si a la promesa de compraventa celebrada por el señor ODILIO DE JESUS ZAMBRANO BELTRAN, con los aquí demandantes a la fecha no ha sido satisfecha, (Diligencia de interrogatorio formulado por el juzgado en diligencia de fecha 08 de octubre de 2019), entonces, está demostrado que a la fecha se adeuda el capital y los intereses sobre las sumas de dinero que el señor JOSE AGUSTIN LAITON CASTELLANOS hizo entrega al señor ODILIO DE JESUS ZAMBRANO BELTAN.

Si más consideraciones sobre el particular, a la honorable sala comedidamente me permito solicitar se revoque la condena impuesta por concepto de las mejoras plantadas sobre el inmueble que da cuenta este proceso, así mismo,

Se ordene el pago de las sumas de dinero que el señor JOSE AGUSTIN LAITON CASTELLANOS hizo entrega al señor ODILIO DE JESUS ZAMBRANO BELTAN, se proceda a la condena por el no pago oportuno de los impuestos del referido inmueble y se reconozca a mis mandantes el lucro cesante dejado de percibir desde el momento que los demandados ocuparon el inmueble hasta el día de la restitución, en virtud de la nulidad declarada.

Atentamente,



JUAN DE LA CRUZ VELÁSQUEZ PACHECO

C.C. Nro. 79'342.126 de Bogotá

T.P. Nro. 62.589 del C.S. de la J.

juanvp119@gmail.com