

Santa Marta D.T.C.H, abril de 2024.

Señores  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.**  
[j01ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E. S. D.

**Proceso** : DECLARATIVO VERBAL  
**Demandantes** : JUAN Y CRISTIAN VICUÑA SALAS.  
**Demandado** : CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A.  
**Rad** : 2021.00675.01

**ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN**

**EZEQUIEL GUSTAVO CASTRO TAUSA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.475.745 expedida en Santa Marta y portador de la tarjeta profesional No. 318.029 del C.S. de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legalmente establecido, de conformidad con lo ordenado por su despacho mediante auto de fecha 08 de abril de 2024, me permito sustentar el RECURSO DE APELACIÓN presentado en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Santa Marta, de fecha 13 de julio de 2023, dentro del referido proceso, conforme a las siguientes consideraciones:

Mediante auto admisorio de fecha 15 de julio de 2022, previo reparto el Despacho procede a admitir la denominada demanda verbal declarativa con miras a que se declare incumplimiento contractual y se condene al demandado al pago de lo que en derecho corresponda, por ende, se avanza a la etapa procesal siguiente, es decir, la notificación, efectuándose conforme a la norma vigente y reguladora de tal etapa, a saber, ley 2213 de 2022. Acto seguido, habiendo transcurrido el término legalmente establecido fueron allegadas las respectivas constancias de notificación al Juzgado cognoscente.

Agotadas cada una de las etapas procesales, el día 2 de junio de 2023, se llevó a cabo audiencia inicial, en la que se concluyeron cada una de las fases de aquella, fijándose como fecha para ejecutar instrucción y juzgamiento el 28 de junio de 2023, a las 3:00 PM.

Llegados el día y hora señalada para audiencia de alegatos y sentencia, decide el Sr. Juez anunciar solo el sentido del fallo y emitir de forma posterior, sentencia por escrito, resaltando de entrada que, *“...contrario a lo que señaló en la demanda, no consistió en un contrato de compra de inmueble, sino en una solicitud de compra de inmueble...”* y, agregando que, la relación comercial feneció no por incumplimiento de la constructora demandada sino por la retractación que hicieron los demandantes, misma que la constructora aceptó sin condicionamientos, *“...procediendo a devolver los dineros que habían sido consignados hasta ese momento, sin siquiera hacer efectiva la cláusula penal. De cara a esta última, es también evidente que en este asunto no hay lugar a hacer efectiva dicha cláusula, como quiera que basta una simple lectura de la misma para advertir que su*

*redacción no consagra beneficio alguno en favor de los aquí demandantes, sino de la constructora, muy a pesar de lo cual no fue se hizo efectiva en su momento, toda vez que su aplicación era inmediata en caso de retracto...”*

Concluyendo la sede judicial que, “...no existe suficientes elementos demostrativos que den cuenta acerca de si las modificaciones de diseño a que aluden los demandantes fueron o no sustanciales, pues fuera del mero dicho de los mismos, ningún concepto técnico se adosó al plenario que arrojará mejores luces sobre el particular. Aunado a ello, los montos consignados por los demandantes no alcanzaron (sic) a cubrir el 30% del valor del inmueble y en cuanto a la queja en que no se devolvió la totalidad obedeció a los costos de manejo de esos recursos, tal como lo explicó la representante legal de la Constructora en su interrogatorio, todo lo cual conlleva la desestimación de las pretensiones de la demanda, junto con la consecuente condena en costas.”

Así las cosas, de entrada, me permito expresar respetuosamente a su Señoría mi absoluto inconformismo y oposición con la decisión tomada por el A-quo, haciendo uso de los recursos que la ley me confiere y elevar la presente alzada ante el superior jerárquico, de tal suerte que se proceda a modificar y/o revocar la decisión inicialmente tomada por el Juez de primera instancia, dados los siguientes reparos:

### **SOBRE EL CONTRATO DE “OFERTA DE COMPRA” Y CLÁUSULA PENAL**

Inicia el Despacho su argumento denegatorio de las pretensiones demandantes afirmando que “...entre las partes en contienda existió una relación comercial que, contrario a lo que señaló en la demanda, no consistió en un contrato de compra de inmueble, sino en una solicitud de compra de inmueble...”

Respecto del tema en cuestión, esto es, el contrato de solicitud de compra, me permito oponerme a la decisión acatada, tal como pasará a sustentarse, para lo cual, se torna indispensable traer a discusión lo mandado en el canon 845 y subsiguientes del Código de Comercio, mismos que decantan:

#### **“OFERTA O PROPUESTA**

**ARTÍCULO 845. <OFERTA ELEMENTOS ESENCIALES>.** *La oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario. Se entenderá que la propuesta ha sido comunicada cuando se utilice cualquier medio adecuado para hacerla conocer del destinatario. (Negrita y subrayado fuera del texto original)*

**ARTÍCULO 863. <BUENA FE EN EL PERIODO PRECONTRACTUAL>.** *Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen.* (Negrita y subrayado fuera del texto original)

Significa lo anterior que, a pesar de que el contrato de oferta sea considerado previo a un contrato, y que no significa el cierre del negocio, igualmente posee efectos jurídicos de acuerdo con la ley, los cuales son de obligatorio y taxativo cumplimiento.

Por tanto, y sin tanta elucubración resulta inadmisibile para quien escribe que, el Juzgado de primera instancia traiga a colación la “solicitud de compra” firmada por mis mandantes en pasada data restándole valor probatorio y jurídico a la misma, pues, desde su entender este solo compromete a la parte que realiza dicha propuesta, es decir, mis poderdantes, y no al demandado en calidad de ofertantes, siendo que, aun cuando se pretenda sustraerle valor a este, a la luz de la doctrina y ley aplicable, su valía se considera y asemeja sustancialmente a la de cualquier otro contrato que conlleva a tener los mismos efectos jurídicos y legales.

En sentido análogo, no logra entender el suscrito cómo argumenta el Juzgado de origen que “...en este asunto no hay lugar a hacer efectiva dicha cláusula, como quiera que basta una simple lectura de la misma para advertir que su redacción no consagra beneficio alguno en favor de los aquí demandantes, sino de la constructora, muy a pesar de lo cual no fue se hizo efectiva en su momento, toda vez que su aplicación era inmediata en caso de retracto...” si, con solo observar someramente la plurimencionada cláusula, hasta para el menos entendido en el tema en cuestión, la misma es notoria y absolutamente clara en señalar en su primera línea que **DADO EL INCUMPLIMIENTO DEL OFERTANTE O BENEFICIARIO PODRÁ EL OFERENTE O PROPONENTE COBRAR POR CONCEPTO DE CLAUSULA PENAL UNA SUMA EQUIVALENTE AL 30% DEL VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL INMUEBLE OFRECIDO: “... En caso de incumplimiento ... del OFERTANTE o beneficiario en el cumplimiento o ejecución de cualquiera de los compromisos y obligaciones pactados en esta solicitud de compra, podrá el OFERENTE o proponente cobrar por concepto de clausula penal una suma equivalente al 30% del valor total de la venta del inmueble ofrecido...”** (Negrita y subrayado fuera del texto original), reconociendo con ello no solo el valor e importancia vinculante de los contratos denominados “OFERTA DE COMPRA” sino además, su responsabilidad en caso de incumplimiento.

Ante este panorama, y si se pone en práctica el principio usado por la honorable señoría, de igual forma al no hacer efectiva CONSTRUCTORA JIMÉNEZ S.A. dicha cláusula, intrínsecamente aceptó su responsabilidad en el asunto, y constituyó la razón central de acceder a la devolución de los dineros consignados por mis prohijados, es más, precisamente esa es la razón por la cual el contraextremo no hizo efectiva dicha cláusula y por el contrario, recálquese, accedieron a devolver el dinero pagado por mis apadrinados sin objeción alguna.

De modo que, si lo soslayado por el juez de primera instancia se sustenta en que de la redacción y lectura de la cláusula penal no se logra extraer responsabilidad alguna del demandado por incumplimiento en las características, respetuosamente se permite iterar el suscrito su discordia, toda vez que, aun cuando no se interprete adecuadamente dicha cláusula, pues, entiende este profesional que ello podría ser subjetivo, la misma normatividad faculta a mis mandantes a exigir la indemnización en caso de incumplimiento, teniendo en cuenta que, aunque este tipo de acuerdos puedan ser tomados superfluos, dado su característica de “precontratos”, su importancia radica en el interés de la persona en la compraventa de un inmueble y su deseo de avanzar en el negocio, mismo que, aparte de incluir las condiciones básicas sobre el que se llevará a cabo, como manifestación de seriedad en el negocio, se pacta análogamente una sanción por no llevar a cabo en la forma pactada el negocio, tanto así, que a pesar del esfuerzo de la autoridad judicial en

quitarle valía a la plurimencionada solicitud de compra, en líneas posteriores decanta esta misma que en aquel se “...estableció un plan de pagos para la cuota inicial del mismo, las condiciones y época en que se otorgaría la promesa y la escritura de venta, una cláusula (sic) penal y unas condiciones adicionales relacionadas con la forma en que debía honrarse esa primera relación comercial.” Lo cual evidente e inconscientemente le otorga el valor jurídico que este amerita y que la ley les otorga, pues, atañe responsabilidades y obligaciones a cargo de los involucrados.

Sumado a aquello, no se encuentra razonable, entendible ni mucho menos lógico y es otro punto sobre el cual discrepo en la decisión tomada por el Juez, ¿cómo le otorga este un valor jurídico en favor de la demandada a la cláusula penal contenida en la oferta de compra pactada por las partes acá involucradas? afirmando que “...basta una simple lectura de la misma para advertir que su redacción no consagra beneficio alguno en favor de los aquí demandantes, sino de la constructora, muy a pesar de lo cual no fue se hizo efectiva en su momento...” cuando la misma se aplica según dicho contrato tanto para el oferente como para el ofertante, tal como está redactada siempre que exista algún tipo de incumplimiento de cualesquiera.

### **SOBRE EL RETRACTO DE LOS DEMANDANTES**

Refiere inicialmente el Juzgado cognoscente que, en el presente asunto, a pesar de existir una relación contractual de tipo comercial entre los demandantes – Juan Vicuña Salas y Cristian Vicuña Salas y la demandada – Constructoras Jiménez S.A., ésta no culminó por incumplimiento de la constructora, sino por el contrario, ello se debió al fenómeno contractual conocido como retracción, mismo que fue ejecutado por los demandantes conforme a sus derechos legales y plenamente adquiridos.

Sobre el particular, resulta necesario traer a colación lo estipulado en el contrato o solicitud de compra efectuado el 18 de enero del año 2017, mediante el cual no solo mis apadrinados en su condición de oferentes se comprometen a pagar un precio por un inmueble situado en terrenos playa salguero, sino que, además, la empresa ofertante o beneficiaria se compromete a entregarlo bajo ciertas condiciones estéticas, técnicas y arquitectónicas<sup>1</sup>, acontecimientos que para el caso en comento no se cumplieron, es decir, los firmantes eran sujetos de derechos pero también de obligaciones, mismas con las que cumplieron a cabalidad mis mandantes. Mas no fueron cumplidas por la demandada.

Para tal efecto, se debe rememorar el numeral octavo de dicho contrato, denominado “CLAUSULA PENAL”, que a la postre reza:

**En caso de incumplimiento retracto o retraso del OFERTANTE o beneficiario en el cumplimiento o ejecución de cualquiera de los compromisos y obligaciones pactados en esta solicitud de compra, podrá el OFERENTE o proponente cobrar por concepto de cláusula penal una suma equivalente al 30% del valor total de la venta del inmueble ofrecido. PARAGRAFO: En el evento en que la cláusula penal se aplique por retracto del OFERTANTE o beneficiario y siempre que se haya cancelado por parte de este más del 30% del precio del inmueble, se descontará el porcentaje fijado de la cláusula penal y se devolverá por parte del**

---

<sup>1</sup> Ver numeral 9 del contrato de oferta de compra.

*OFERENTE las demás sumas hasta el momento canceladas por el OFERTANTE o beneficiario restándole el 4 x 1000 correspondiente a los mismos.” (Subrayado y negrita fuera del texto original)*

Lo anteriormente expuesto, denota con total preocupación para quien escribe y, haciéndole saber a su señoría de forma respetuosa que **discrepo** rotundamente con la apreciación del Despacho, habida consideración que erró en su interpretación jurídica y sustancial de la mencionada cláusula contractual, en tanto, de una breve pero detallada lectura de la misma, se logra concluir con absoluta claridad que en efecto le asiste responsabilidad al extremo demandado – Constructora Jiménez S.A. y que de contera, contrario a lo afirmado por el A-quo, sí le asiste a mis clientes un beneficio compensatorio dado el incumplimiento convencional en que incurrió aquel, teniendo en cuenta que, en efecto la demandada incumplió notoriamente el contrato de oferta de compra suscrito cuando optó por realizar cambios al proyecto sin previo aviso, en fachada, madera usada, balcones, muros, ventanas, entre otros (tal como lo reconoce la representante legal del extremo pasivo en interrogatorio absuelto en la audiencia inicial realizada el día 02 de junio de 2023 – minuto 39 y ss), modificaciones que alteraron significativamente lo pactado no solo en el contrato sino en lo prometido contractual y públicamente por la demandada.

Recordemos que, de forma pública, abierta y oficial, CONSTRUCTORA JIMÉNEZ S.A. ofrecía un inmueble bajo ciertas condiciones técnicas, estéticas y arquitectónicas, que conllevaban a valorizar el inmueble y que conllevó a que este haya sido escogido por mis apadrinados para su usanza habitacional, de tal suerte que, al no haber entregado lo ofrecido no solo incurrió -JIMENEZ S.A. en una violación al contrato de oferta de compra, sino que además conllevó a una inducción al error de mis prohijados por publicidad engañosa, demandable incluso ante la Superintendencia de Industria y Comercio conllevando a las respectivas sanciones legales pertinentes.

Al respecto, la ley 1480 de 2011 canon 5, numeral 13, normatividad contiene conceptos fundamentales que avalan lo esbozado en la demanda y en el presente escrito por parte de los demandantes en lo concerniente a la publicidad engañosa decanta:

*“13. Publicidad engañosa: Aquella cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión.”*

A su vez, indica el art. 29 de la norma ut supra:

*“...**FUERZA VINCULANTE.** Las condiciones objetivas y específicas anunciadas en la publicidad obligan al anunciante, en los términos de dicha publicidad.”*

Y sobre la coherencia en el sector inmobiliario entre lo ofrecido y publicitado y lo entregado, meritorio resulta lo siguiente:

*“...Es por ello que la publicidad en el sector inmobiliario tiene como característica un alto grado de objetividad, al incluir altas dosis de información, y por el contrario, en este sector del comercio es menos frecuente que los comerciantes acudan a la publicidad meramente sugestiva, y mucho menos a aquella hiperbólica en la cual se ponderan exageradamente los productos*

En efecto, los constructores promocionan y ofertan bienes frente a los cuales los consumidores tienen unas expectativas reales y necesitan el mayor grado de información posible, y este factor aumenta claramente el riesgo de incurrir en publicidad engañosa. Un consumidor inmobiliario no espera en la publicidad expresiones de tipo subjetivo como "viva en un bosque encantado", más bien espera que le informen sobre áreas del inmueble, distribución del espacio construido, acabados, zonas comunes, etc. Es por esto que los constructores utilizan con mayor frecuencia la publicidad que se difunde por medios que les permiten incluir información, como folletos, vallas, pancartas, revistas o páginas web propias o especializadas en la promoción de vivienda nueva, entre otros. Así, a diferencia del caso de otros productos de uso común, resulta claro que el consumidor o potencial consumidor de vivienda nueva, más que esperar las ofertas, en muchos casos las buscará él mismo en el mercado, les dedicará más tiempo y se fijará más en la información que le brinden. Todo dentro de los límites del comportamiento normal de un consumidor medio, valga la aclaración."

/.../

Llama la atención igualmente que en algunos casos, como pudo ocurrir en este, la publicidad al parecer dice una cosa y los contratos o precontratos, incluida el acta de entrega del inmueble, aceptada y firmada por el consumidor, dicen otra; el consumidor no se fija y da su consentimiento a pesar de que hay discrepancias en la información. En la sentencia en mención, los fundamentos del tribunal desvirtúan las afirmaciones de la parte demandante, considerando el despacho que la aceptación por parte del consumidor puede sanear el engaño. Sin embargo, cabe preguntarse si es reprochable la conducta de un constructor que anuncia en la publicidad unas condiciones objetivas del inmueble y luego en la promesa de contrato o en el contrato mismo modifica dichas condiciones sin advertir al consumidor, esperando que el consumidor lea completamente unos documentos que casi nadie lee en su totalidad. ¿Acaso esta conducta no es contraria a la buena fe? A todas luces es desleal, pues el consumidor actúa basado en la buena fe y la confianza legítima que le generan las relaciones precontractuales que ha establecido con el productor, confianza que no puede ser quebrantada. <sup>2</sup>" (Negrita y subrayado fuera del texto original)

En suma, en los negocios que involucren al sector inmobiliario, la descripción que se haga del bien o bienes objeto de transacción debe contener con exactitud la descripción de las características objetivas de los mismos, tales como áreas construidas, fotos o imágenes de la apariencia – fachada- del inmueble o del conjunto del proyecto inmobiliario, fotos o imágenes de las zonas comunes y descripción de las mismas, entre otras, pues, en caso contrario, es decir, que esta información no corresponda a la realidad, simplemente induce a error al consumidor porque no es clara, es insuficiente o ambigua, y configurándose evidentemente como publicidad engañosa.

Y es que, tal como expreso la demandada ante los demandantes, en efecto, para el proyecto Salguero Beach se suministraron los respectivos brouchers o panfletos publicitarios, donde se prometían áreas privadas, áreas comunes, zonas verdes, ventanas en vidrio, balcones, etc, con lo que se avista una prueba más e irrefutable

---

<sup>2</sup> Juan Carlos Villalba Oúellar (2016-09-16) La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano\* Consumer Protección in Colombian Housing Industry - <https://revistas.uexnado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6087>

de que lo ofrecido en nada se asemeja a lo entregado, pues sí, el proyecto podría presentar cambios, pero estos, como lo estipula el plurimencionado contrato de OFERTA DE COMPRA, no debían ser sustanciales, empero, como quedó demostrado en líneas antecedentes, el cambio de fachada si se configura indudablemente como un cambio fundamental como parte integral del edificio.

En conclusión y, sin lugar a dudas tal incumplimiento, es decir, el cambio efectuado a la fachada del edificio, activaba automáticamente y sin equívocos el fenómeno jurídico conocido como “retracto” y por ende la cláusula penal contenida en el ya mencionado contrato de promesa, lo cual es ratificado por el mismo abogado de la Constructora Jiménez señor Kevin Reverol, quien mediante correo electrónico (ver expediente y líneas posteriores), reconoce los cambios sustanciales del proyecto y sus implicaciones achacándoles como el referido así lo aclara la responsabilidad a terceros, pues, ello es producto de decisiones tomadas por fuera del margen legal establecido por la misma compañía, prueba irrefutable de la responsabilidad que hoy día le corresponde a los demandados.

### **AUSENCIA DE ELEMENTOS DEMOSTRATIVOS DE MODIFICACIONES DE DISEÑO**

De cara al segundo argumento usado por el titular Juzgado para denegar las pretensiones de la demanda, consistente en la ausencia de elementos demostrativos que den cuenta acerca de si las modificaciones de diseño a que aluden los demandantes fueron o no sustanciales, en tanto, no se aportó ningún concepto técnico que permitiera corroborar aquello al igual que en anteriores líneas, **difiere quien escribe de lo esbozado por el Juez A-quo**, como pasará a exponerse.

Para ilustrar dicha discrepancia resulta indispensable recordar lo plasmado en nuestro estatuto procedimental general, que en su canon 226 dispone respecto del peritazgo y su necesidad dentro del proceso:

*“La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.*

*Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.*

*No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.*

*El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.*

*Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.”*

Igualmente, señala la norma Up supra en su articulado 165 con relación a los medios de prueba:

**“ARTÍCULO 165. MEDIOS DE PRUEBA.** *Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez.* (Subrayado y negrita fuera del texto original)

*El juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales.”*

Al unísono, señala nuestra Corte Suprema de Justicia mediante sentencia [STC2066-2021](#), M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE:

*“En el nuevo proceso civil colombiano, en el que las partes acuden a confirmar, y no averiguar, sus aseveraciones, el derecho a probar se lleva a efecto conforme a los parámetros que reflejan los principios de libertad y de apreciación probatoria. Ello significa, de un lado, que a modo de regla general cualquiera de los medios de convicción enlistados en el artículo 165 del estatuto procesal, entre otros, sirven para ese fin, salvo que la ley diga lo contrario. Y que allegado al proceso el elemento suasorio, este debe ser apreciado de manera crítica, razonada, individual y en conjunto por el sentenciador.*

*Ciertamente, ese artículo después de nombrar los nueve (9) medios de prueba tipificados en el ordenamiento civil añade que los litigantes pueden valerse de “cualquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez”, de suerte que, en principio, las partes tienen libertad para acreditar los hechos debatidos a través de los diferentes canales que lleven convencimiento al juzgador acerca de las situaciones fácticas en disputa. Por esto, el administrador de justicia no puede rehusarse a recibir la información probatoria que los extremos procesales suministren dentro de las oportunidades previstas en el ordenamiento, salvo cuando expresamente alguna norma se lo permita, como quiera que lo contrario significaría violar el derecho fundamental a la prueba.* (Subrayado y negrita fuera del texto original)

*Y es que el juez, por no ser ya “boca de la ley”, al decir de la ideología decimonónica que encarnó la tarifa legal, sino pleno valorador racional de las pruebas, en virtud de la concepción moderna de juzgador-pensador-razonador, debe evaluar cada medio y exponer motivadamente la credibilidad que le da, porque aquello era propio del régimen vetusto y medieval de prueba tasada, en el que se limitaban los canales de información a los expresamente consagrados en la ley y en el que cada prueba valía según el alcance que anticipadamente señalaba el legislador para que el juez no estimara sino contara los medios obrantes; todo lo cual contrasta con el esquema actual de apreciación racional en que cada parte puede aportar sus pruebas, los medios son todos los que traigan convicción al sentenciador, el valor que tienen no es el indicado en la norma fría sino el que racionalmente advierte el fallador y este está obligado a pensar al contemplar los elementos recaudados, con las únicas limitaciones que imponen las reglas de la sana crítica (art. 176 C.G.P.) y el respeto por las garantías constitucionales.*



(...)

*En lo que puntualmente concierne al dictamen pericial, este tiene por objeto llevar al juez información cuando el campo del conocimiento del que se extraiga no sea de su dominio, puesto que con él es posible obtener un concepto fundado en el método científico, el arte o la técnica; cuyas conclusiones incidirán en la adopción de la decisión que dirima el conflicto planteado, según lo dispone el artículo 226 del Código General del Proceso.*

*En torno a la relevancia de ese medio persuasivo se ha señalado que:*

*“El perito es, pues, un auxiliar técnico del juez. Sus conclusiones o dictamen, de acuerdo con la naturaleza sui géneris de sus funciones, y como lo tiene consagrado la doctrina jurídica universal, constituyen datos o elementos de juicio aprovechables por el funcionario del poder judicial en la medida que encuentre aceptables los fundamentos en que se apoyen las conclusiones a que lleguen, fundamentos que en todo caso deben expresarse con precisión, exactitud y claridad (artículo 716 del C. J.)”. No obstante estar llamados los peritos -dice Dellepiane- a suplir o completar los conocimientos del juez; ilustrándolo sobre cuestiones de hecho que requieren saber especial, su opinión no liga imperativamente al magistrado, ni lo dispensa del deber crítico (...).”*

**“La fuerza vinculante de un experticio, en todo caso, y que obligue al juzgador a someterse a aquél sin discriminación de ninguna especie, no ha sido aceptada nunca por los expositores ni por nuestra legislación.** De ahí en ésta la existencia de los artículos 722 y 723 del Código Judicial, que no sólo permiten sino autorizan el análisis y valoración de los fundamentos de un dictamen; esas normas dan al juzgador amplitud de juicio y de criterio para fijar en cada caso el valor de un peritazgo, sin estar forzado nunca a admitirlo o rechazarlo mecánica o ciegamente. El texto e interpretación del artículo 722 del Código Judicial no cohíben al Juez para analizar y apreciar los fundamentos del dictamen pericial, porque, como se ha dicho, ese texto no es ni puede ser de aplicación mecánica, sino que su alcance y eficacia desprenden no sólo del dictamen en sí mismo considerado sino de los fundamentos de éste. El artículo 723 coloca al Juez en un plano de apreciación muy amplia, para estudiar la fuerza probatoria del dictamen pericial, de acuerdo con las reglas generales sobre valoración de pruebas. **En tratándose de un dictamen, en cualesquiera de los dos casos a que se refieren las normas que acaban de citarse, el juzgador puede aceptarlo o no, dando las razones para ello, sin que pueda nunca modificarlo, porque entonces su misión sería la de perito y no la de Juez**”. (CSJ SC5186, 18 dic 2020, rad. 2016-00204-01).” (Subrayado y negrita fuera del texto original)

Se concluye de la anterior normatividad y jurisprudencia que, en materia judicial es procedente el peritazgo siempre y cuando la autoridad judicial no encuentre o no se hayan allegado con la demanda los medios probatorios suficientes para decidir sobre el asunto que se tratare, es decir, el peritazgo es necesario siempre que se requiera confirmar o esclarecer hechos o situaciones relevantes dentro del proceso que se trate.

Luego, no entiende este profesional del derecho como el juzgado argumenta su decisión expresando que el libelo incoatorio no cuenta con un concepto técnico que permita establecer a ciencia cierta si los cambios realizados en la fachada son o fueron de carácter sustancial o superficial, pues, si realizamos una lectura detallada a la norma en comento y a la jurisprudencia en cita, entre otros, de fecha reciente, el requerirle a mis mandantes en esta etapa procesal un concepto técnico ó, más gravemente aun, negar las pretensiones porque no se aportó en su momento, el cual debe ser suministrado por un perito experto, se constituye como un óbice al acceso a la administración de justicia, en tanto, el mismo no se torna como un requerimiento indispensable a fin de tomar una decisión de la índole del proceso que se trata teniendo en cuenta que reposa en el dossier todo el material necesario para tomar una decisión de fondo y en derecho.

Vemos que, si bien el concepto técnico aludido por el Juez de primer nivel, derivado de la prueba pericial se constituye como un medio probatorio cuando el Despacho no posea conocimiento del tema que se tratare, no es el único medio ni material probatorio con que se cuenta para enervar las pretensiones de la demanda y hacer valer los derechos de mis apadrinados, pues, como se logra apreciar en cada uno de los videos, fotografías y hasta descripción detallada del inmueble ofrecido en cada uno de los folletos y demás publicitarios, los cambios realizados a aquel evidentemente se constituyen como hechos notorios que no requieren en lo absoluto de un concepto técnico.

Más gravosa es la situación cuando la misma representante legal de la CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A. reconoce en su interrogatorio rendido en la audiencia inicial llevada a cabo el día 02 de junio de 2023 – a partir del minuto 39 ss- que en efecto se produjeron cambios al diseño y forma de los apartamentos ofrecidos, incluso sosteniendo que los otros cientos de propietarios y compradores se encontraban contentos, lo cual es una aseveración superflua, comoquiera que no le es posible a la Dra. (representante legal) Probar, en tanto, no es admisible para ningún estrado judicial tomar por cierto la opinión personal de otra persona y menos de cientos de personas en cabeza de una tercera.

Lo anterior se halla tan corroborado y confirmado hasta la saciedad que, el mismo abogado de constructora demandada- Dr. Kevin Reverol mediante conversación de data 16 de junio de 2020, sostenida con el Ing. Wilfredo así lo reconoce, expresando que “...respecto a la respuesta que emite el departamento de arquitectura (Arq. Luis H. Pulido Suarez, coordinador de arquitectura) persona idónea para afirmar o emitir concepto sobre los cambios sustanciales realizado al proyecto sin previa información y analizado el caso, es de anotar que si hubo un cambio sustancial del proyecto entendiendo el significado de la palabra: **“de la sustancia o parte fundamental de algo”**. Es claro que la fachada es parte fundamental y los cambios en esta son notorios, de tal manera que revisado el contrato de oferta de venta suscrito con el cliente es cierto que esta modificación debió ser socializada antes de efectuarla... no es menos cierto que tiene una mayor fuerza el contrato de oferta de venta el cual reza con claridad **“cabe señalar que durante el desarrollo del proyecto, las características de la publicidad podrían llegar a presentar algunas variaciones NO SUSTANCIALES las cuales serán informadas previamente al OFERENTE”**

*En este orden de ideas este es el resultado de tomar decisiones sin ajustarse a los procedimientos legales que la misma compañía tiene establecido para estos...”*

Entonces, ¿cómo puede afirmar el Juez que no existen pruebas en el “...plenario que arrojará mejores luces sobre el particular...” cuando cada una de las pruebas aportadas se configuran como material suficiente para esclarecer la situación en favor de mis poderdantes, mismo que además es de acceso público y conlleva a demostrar cada reforma sustancial realizada al bien sin el consentimiento, aprobación o por lo menos información previa a los demandantes, cambios de índole estructurales, estético y demás que se hacían notorios a la vista de cualquier transeúnte y persona del común, haciendo innecesario incluso el llamamiento de un perito que corroborara dichas permutaciones.

Sobre el particular, nuestro Código General del Proceso, resalta:

*“Artículo 167. Carga de la prueba*

*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.**” (Negrita y subrayado fuera del texto original)

En igual sentido la Sección Primera del Consejo de Estado mediante sentencia **25000232400020050143801 del 14 de abril de 2016. C.P. GUILLERMO VARGAS AYALA** sobre los hechos notorios ha indicado que:

(...)

*“Los hechos notorios son hechos públicos, conocidos tanto por las partes como por un grupo de personas de cierta cultura, que pertenecen a un determinado círculo social o gremial. La existencia de un hecho notorio exime de prueba y el juez debe tenerlos por cierto.*

*En opinión del profesor Jairo Parra Quijano, para que se configure un hecho notorio deben concurrir una serie de requisitos: - No se requiere que el conocimiento sea*

*universal. - No se requiere que todos lo hayan presenciado, basta que esas personas de mediana cultura lo conozcan. - El hecho puede ser permanente o transitorio; lo importante es que las personas de mediana cultura y el juez lo conozcan. - El hecho notorio debe ser alegado en materia civil; en materia penal no se requiere que sea alegado y debe tenerse en cuenta sobre todo cuando favorece al procesado.*

*Por su parte, el profesor Hernán Fabio López Blanco manifiesta lo siguiente sobre esta figura: “Se entiende por tal aquel que dadas las características que originaron su ocurrencia se supone conocido por la generalidad de los asociados, cualquiera que sea su grado de cultura y conocimientos, dentro de un determinado territorio y en determinada época, pues la notoriedad puede ser a nivel mundial, continental, regional o puramente municipal y está referida a un determinado lapso, de modo que dada la índole del proceso lo que para uno podría erigirse como hecho notorio, para otro proceso no necesariamente tiene esa connotación. Es entonces, una noción eminentemente relativa que debe el juez apreciar en cada caso.*

*Así, por ejemplo, puede citarse como hecho notorio a nivel mundial, en su momento, el arribo del hombre a la luna o, a escala regional colombiana, la insurrección del 9 de abril de 1948 que por varios años fue un hecho”*

Es decir, el hecho notorio se define como aquél cuya existencia puede invocarse sin necesidad de prueba alguna, por ser conocido directamente por cualquiera que se halle en capacidad de observarlo.

De modo que, si se examinase objetivamente cada una de las piezas obrantes en el plenario, tales como fotografías del proyecto ofrecido en contraste con el entregado, es obvio el cambio que se presentó en la fachada del mismo como de otros elementos, respecto de lo ofrecido, en efecto constituyó un cambio sustancial que evidentemente afectó su valor monetario y la expectativa de compra que poseía el comprador, pues, de la simple vista al material aportado y sin necesidad de un **CONCEPTO TÉCNICO**, se logra extraer con total certeza cada uno de los aspectos que generaron inconformidad en mis clientes, verbi gratia, en el proyecto publicitado las terrazas ubicadas en la cara del edificio desde el vacío central de las dos torres hacia sus extremos, están situadas delante de una fachada continua de ventanales, dejando un vacío central entre terrazas que se miran, pero, en el producto entregado, la ubicación de las terrazas centrales es modificada y se elimina el vacío central entre ellas, de igual forma se prescinde del muro cortina acristalado como fachada del edificio. Se modifican ambos vértices del edificio, eliminando las terrazas laterales en la fachada principal, los cuales desde el piso quinto hacia arriba eran terrazas abiertas y ahora en la obra son un volumen con un vértice cerrado por el encuentro de dos muros, también se modifica el acceso, del proyecto donde era una fachada acristalada entre las dos torres, con una marquesina de vigas que cubre el acceso, ahora en la obra son pequeño tramo acristalado con una estructura metálica cubierta con un conjunto de palos. (ver anexos Fotográficos, el cual reposa en el expediente).

No se explica el escribiente ¿Cómo el Juez A-quo llegó a esta etapa procesal para denegar las pretensiones demandadas y negarles el derecho plenamente adquirido a mis poderdantes aludiendo un concepto pericial – técnico innecesario? A sabiendas y con todas las pruebas habidas y allegadas que en efecto existió

incumplimiento contractual de parte de los demandados, cuando, por ejemplo, al hacer alusión a una de las modificaciones más visibles como lo son los ventanales y su fachada del edificio, la propia representante legal afirma que sí se modificaron las mismas, lo que contrario a lo afirmado si es posible de considerarse como un cambio sustancial.

Sobre el particular, ha considerado la norma vigente que las partes que forman el exterior de las edificaciones, tales como muros, materiales de terminación, ventanas, cornisas, aleros, voladizos, jardines, antejardines y pinturas se entienden comprendidos dentro de la fachada y en consecuencia forman parte integrante de los bienes comunes de cada inmueble.

*“Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”<sup>3</sup>*

Y, enfáticamente, la doctrina ha coincidido en afirmar que la ventanería es un elemento común porque forma parte de las paredes perimetrales de las fachadas internas y externas del edificio.

Por lo anterior, al ser parte integral de la fachada y considerando el carácter de bien esencial, cualquier alteración de la misma requiere una socialización previa con el oferente, de tal forma, que este decida si accede a tal cambio o por el contrario resuelve el negocio por no estar satisfecho con este.

Entonces, resulta ridículo e irrisorio pensar que, es indispensable el concepto de un experto profesional para establecer que el cambio de frente de una edificación constituye o no un cambio sustancial, más cuando ya hay un concepto expedido por el propio departamento de arquitectura de la demanda en el que da fe de que efectivamente los cambios realizados son cambios sustanciales y cuando además con solo una inspección judicial a la edificación previo control de legalidad del expediente y correcta valoración de las pruebas hubiese bastado, pero más absurdo es, pensar que la reforma al proyecto ofrecido no constituyó un cambio esencial, mismo que al no existir previa comunicación hacía el beneficiario, genere de una u otra forma un descontento en quien pretendió poseer el bien, sino además le segregue valor, pues, ¿Cómo es posible que una fachada en cristales sea menos costosa que una hecha de mampostería o concreto?

Ahora, de lado a lo expuesto, aun cuando las pruebas allegadas fueran insuficientes o no contaba con la experticia profesional que le permitiera decidir con absoluta certeza de justicia y equidad, tal como lo ordena la norma en comento, debió el Sr. Juez, en procura de la correcta administración de justicia, decretar de oficio la práctica de un peritazgo, nombrar un auxiliar de justicia y hasta fijarle sus

---

<sup>3</sup> Ley 675 de 2011 – Art. 3 Inciso 11.

honorarios, como reitérese, lo faculta la norma procesal vigente<sup>4</sup>, o reitérese, hasta una inspección judicial se hubiese decretado y practicado.

### **SOBRE LOS MONTOS CONSIGNADOS**

Como último reparo me **opongo** totalmente a la decisión tomada por el A-quo en lo atinente a los montos consignados por los demandantes, los cuales según el sustento del Juez no alcanzaron “...a cubrir el 30% del valor del inmueble y en cuanto a la queja en que no se devolvió la totalidad obedeció a los costos de manejo de esos recursos, tal como lo explicó la representante legal de la Constructora en su interrogatorio, todo lo cual conlleva la desestimación de las pretensiones de la demanda, junto con la consecuente condena en costas.”

Es de acotar que, al igual que todo lo antes expuesto, el presente ítem denota con total claridad que la intención del Juzgador de primera instancia en la presente litis se centró en el mero interrogatorio efectuado a la representante legal de la demandada – CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A., sin tener en consideración cada una de las piezas procesales probatorias aportadas al plenario, ni mucho menos el interrogatorio rendido por la parte demandante, pues, solo se limitó a respaldar lo expresado por aquella sin explicar razonable y argumentativamente conforme a cada una de las piezas procesales del expediente, verbi gratia, la contestación de la demanda, las excepciones y su descorro, del ¿Por qué lo explicado por CONSTRUCTORA JIMENEZ S.A. poseía más valor y peso que el material probatorio obrante?

Si bien para la efectividad de la cláusula penal estipulaba el contrato de oferta suscrito el 18 de enero de 2017 que debía cancelarse el 30% del valor total del inmueble por parte de los actuales demandantes, en ninguna parte del contrato pactado por las partes en la presente litis se consagró que cierto porcentaje de esos dineros serían para satisfacer el costo de manejo de esos recursos, intereses u otro concepto, en tanto, si se observa detenidamente el multimencionado contrato de oferta de compra aportado como prueba a la demanda en su respectivo momento procesal, en sus numerales segundo y tercero nada se vista respecto de aquello, limitándose este solo a estipular el valor total del inmueble (**\$363.345.000**), el valor de la cuota inicial (**\$109.003.496**), el saldo restante (**\$254.341.504**), las fecha en que debían ser pagadas cada una de las cuotas y su correspondiente monto.

---

<sup>4</sup> **Artículo 230. Código General del Proceso. Dictamen decretado de oficio**

Cuando el juez lo decrete de oficio, determinará el cuestionario que el perito debe absolver, fijará término para que rinda el dictamen y le señalará provisionalmente los honorarios y gastos que deberán ser consignados a órdenes del juzgado dentro de los tres (3) días siguientes. Si no se hiciere la consignación, el juez podrá ordenar al perito que rinda el dictamen si lo estima indispensable.

Si el perito no rinde el dictamen en tiempo se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales y se le informará a la entidad de la cual dependa o a cuya vigilancia esté sometido. Con el dictamen pericial el perito deberá acompañar los soportes de los gastos en que incurrió para la elaboración del dictamen. Las sumas no acreditadas deberá reembolsarlas a órdenes del juzgado.

|                           |                |   |       |
|---------------------------|----------------|---|-------|
| <b>2. VALOR INMUEBLE:</b> |                |   |       |
| Valor inmueble            | 363,345,000.00 |   |       |
| Valor cuota inicial       | 109,003,496.00 | % | 29.99 |
| Saldo                     | 254,341,504.00 | % | 70.00 |

  

|                          |                |                |  |
|--------------------------|----------------|----------------|--|
| <b>3. FORMA DE PAGO:</b> |                |                |  |
|                          | <b>Fecha</b>   | <b>Valor</b>   |  |
| Separación 1             | 20/12/2018     | 10,000,000.00  |  |
| Cuota 1                  | 30/01/2017     | 40,000,000.00  |  |
| Cuota 2                  | 28/02/2018 *   | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 3                  | 30/03/2018     | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 4                  | 30/04/2018     | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 5                  | 30/05/2018     | 3,277,972.00   |  |
| Cuota 6                  | 30/06/2018     | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 7                  | 30/07/2018     | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 8                  | 30/08/2018     | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 9                  | 30/09/2018     | 3,277,972.00   |  |
| Cuota 10                 | 30/10/2018     | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 11                 | 30/11/2018     | 3,277,972.00   |  |
| Cuota 12                 | 30/12/2018 *** | 3,277,972.00   |  |
| Cuota 13                 | 30/01/2019     | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 14                 | 28/02/2019 *   | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 15                 | 30/03/2019     | 3,277,972.00 * |  |
| Cuota 16                 | 30/04/2019     | 3,277,972.00 * |  |

  

|  |             |            |                |
|--|-------------|------------|----------------|
|  | Cuota 17    | 30/05/2019 | 3,277,972.00   |
|  | Cuota 18    | 30/06/2019 | 3,277,972.00   |
|  | Cuota 19    | 30/07/2019 | 3,277,972.00   |
|  | C/Credito 1 | 30/08/2019 | 254,341,504.00 |

  

|               |                         |  |  |
|---------------|-------------------------|--|--|
| Observaciones | CLIENTES GOOGLE DISPLAY |  |  |
|               |                         |  |  |
|               |                         |  |  |

Por ende, no se asimila por parte de este profesional como el Juez de primera instancia no se detuvo a leer detenidamente cada uno de los numerales del contrato o si por el contrario solo tuvo en cuenta los débiles y banales argumentos expresados por los demandados, incurriendo incluso en una notable violación de los derechos de mis representados, pues, ante la falta de valoración de todos y cada uno de los documentos y material probatorio allegado al plenario en cada etapa procesal pertinente, estaríamos ante una flagrante transgresión al debido proceso y correcta administración de justicia<sup>5</sup>.

Memórese lo expuesto por este profesional en anteriores oportunidades, cuando con la presentación de la demanda se aportaron las constancias de pago de data 22 de marzo, 3 de abril, 25 de abril, 28 de mayo, 2 de julio, 1 de agosto, 1 de septiembre, 1 de octubre, 5 de noviembre, 8 de diciembre de 2018; 3 de enero, 5 de febrero, 2 de marzo, 2 de abril, 4 de mayo, 8 de junio, 6 de julio, 29 de julio, 30 de agosto, 30 de septiembre, 30 de octubre, 30 de noviembre y 30 de diciembre de 2019; 30 de enero, 28 de febrero, 30 de marzo, 30 de abril, 30 de mayo, 30 de junio, 30 de julio, 30 de agosto, 30 de septiembre, 30 de octubre, 30 de noviembre, 30 de diciembre de 2020; 30 de enero y 28 de febrero de 2021, las cuales son prueba irrefutable y principal de los pagos realizados por mis mandantes y que fueron constatados y confirmados por la contraparte cuando emiten liquidación de dineros

<sup>5</sup> Código General del Proceso. Artículo 176. Apreciación de las Pruebas: Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.

entregados en fecha 28 de febrero de 2021 (documentos igualmente anexos a la presente).

Los dineros que aparecen en el extracto de Bancolombia a nombre del Sr. Juan Vicuña, NO de la Constructora Jiménez. Esos dineros pertenecían al Sr. Juan Vicuña y en caso, que se hubieran socializado las modificaciones, antes del traspaso de los dineros a la constructora. Al Sr. Juan Vicuña le hubieran liquidado la totalidad de los montos \$ 56.341.587 pesos señalados en el extracto bancario, al optar el Sr. Vicuña por NO seguir con el negocio, debido a dichas modificaciones sustanciales realizadas por la demandada, sin previa información.

En consecuencia, al realizar el respectivo cálculo aritmético se lo logra finiquitar que la cifra cancelada por parte del ofertante o beneficiario obedeció a más del 30% del valor del inmueble, pues, si el valor del bien es de **TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS** (\$363.345.000), su 30% es **CIENTO NUEVE MILLONES TRES MIL QUINIENTOS PESOS** (\$109.003.500), cifra que por demás superan mis clientes, en tanto, tal como quedó satisfecho con cada uno de los extractos aportados al plenario, mis representados cancelaron la suma de **CIENTO DOCE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y TRES PESOS** (\$112.045.083) de forma puntual, lo cual hace totalmente operante el retractor sin que ello implique, incumplimiento a ninguna de las cláusulas pactadas en el contrato por parte de mis clientes y sin el descuento de ningún tipo de cuota de manejo, cobro de intereses u otro valor que de manera abusiva pretenden introducir los demandados a fin de apropiarse de dineros que no les corresponden, pues, recálquese, nada de ello se pactó en el contrato de oferta de compra.

Con fundamento en todos y cada uno de los planteamientos antes depuestos, solicito muy respetuosamente a su Señoría se sirva conceder el recurso de apelación ante Usted presentado y, en consecuencia, y si a bien lo tiene revocar la sentencia apelada.

Agradeciendo la atención.

Atentamente,



---

**EZEQUIEL GUSTAVO CASTRO TAUSA**

C.C No. 85.475.745 de Santa Marta

T.P. 318.029 C.S. de la J.











