

Doctor.

**GABRIEL MAURICIO REY AMAYA.**

Juez Primero (1º) Civil del Circuito.

Villavicencio (Meta).

E. S. D.

**Rad. No. 2020-00056-00.-** Demanda de Resolución de contrato de Compraventa de inmueble por Lesión Enorme. (Art. 1946 y S.S. del Código Civil Colombiano).

**DE.** - Ronald Briceño Gutiérrez y Liliana Andrea Ramírez León.

**CONTRA.** - José Elías Montilla Amaya y Edelmira Beltrán Bustos.

**Asunto:** Subsanciación de la demanda.

**MARCOS FIDEL PINZON**, mayor de edad y domiciliado y residenciado en Villavicencio (Meta), identificado con la cedula de ciudadanía No. 74.847.055 expedida en Trinidad (Casanare), y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 240.268, del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado judicial reconocido en el proceso de la referencia, con el acostumbrado respeto, encontrándome dentro del término legal y oportuno procedo a descorrer traslado de las excepciones previas propuestas por los demandados JOSÉ ELÍAS MONTILLA AMAYA Y EDELMIRA BELTRAN BUSTOS, a través de su apoderado judicial, oponiéndome a la prosperidad de las excepciones previas propuestas, de la siguiente manera:

#### **EXCEPCIONES PREVIAS.**

**"INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENCIONES":**

Argumenta la pretensión esbozada en los siguientes aspectos:

**PRIMERO:** En primer lugar, equivocadamente la parte excepcionante manifiesta, que el señor Juan Sebastián Reyes Vargas, con RAA. AVAL 1121866750, no esta en capacidad de avaluar servidumbres, ni cualquier otro tipo de intangibles.

Al respecto, con el respeto que el Despacho me merece me permito hacer las siguientes precisiones:

1.1.- El señor Juan Sebastián Reyes Vargas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.121.866.750, es un reconocido Perito Avaluador, con todos sus documentos en regla, tal como lo demuestra la certificación en Avalúos de Inmuebles Rurales No. RUR-0833, expedida por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y, que obra dentro del expediente principal, en cada uno de los informes presentados por él. Dicha certificación informa que el señor Juan Sebastián Reyes Vargas, con R.N.A. 4072 ha sido certificado y es conforme a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación, con un alcance de Inmuebles Rurales (que para el caso en concreto nos interesa), de la misma manera nos informa el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.,

que dicha certificación tiene una vigencia hasta el 31/05/2022, es decir que para la fecha de realizados los correspondientes avalúos se encontraba vigente y actualmente se encuentra vigente.

1.2.- De otra parte, el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, certifica que el señor Juan Sebastián Reyes Vargas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.121.866.750, desde el 08/06/2018, se le ha asignado el número de Avaluador AVAL-1121866750 y, que en la actualidad se encuentra activo y, se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances: Inmuebles Urbanos e Inmuebles Rurales; De igual manera la certificación anexada con los diferentes informes nos aclara que para el caso de Avaluar Inmuebles Rurales, dicha categoría se encuentra vigente hasta el 31/05/2022.

Por lo anteriormente expuesto, como lo manifesté al inicio de este memorial el señor Juan Sebastián Reyes Vargas, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.121.866.750, es la persona idónea para realizar este tipo de avalúos, tal y como lo exige la normatividad colombiana.

1.3.- De otra parte, es falso de toda falsedad, que el señor Perito Avaluador Juan Sebastián Reyes Vargas, haya efectuado avalúo de la servidumbre que surca el predio por el centro, haciéndolo inprovechable en su totalidad, como erradamente lo manifiesta la parte excepcionante, por una razón muy lógica, no se puede avaluar una servidumbre que ya en su momento fue objeto de avalúo, cuando se constituyó, tal como da cuenta la Escritura Pública No. 310 de fecha 15/02/1988, de la Notaría Segunda (2ª) de Villavicencio (Meta), debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-163636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta), además en su momento fue cancelada a satisfacción del propietario del predio en esa época.

1.4.- Igualmente, su señoría y tal como se vislumbra en el informe presentado por el Perito Avaluador Juan Sebastián Reyes Vargas, se practicó el avalúo sobre un predio rural identificado así: LOTE DE TERRENO RURAL, DISTINGUIDO COMO LOTE DOS (02) PREDIO 1 L-2, ubicado en la Vereda la Llanerita, jurisdicción del Municipio de Villavicencio (Meta), en ningún momento se practicó avalúo de servidumbres o intangibles, como erradamente lo manifiesta la parte excepcionante.

**SEGUNDO:** De la misma manera esboza la parte excepcionante, que las coordenadas sobre las que recayó el levantamiento topográfico realizado por la profesional en Arquitectura Sonia Julieth Cifuentes Pardo, con MP No. A172015-1018457790, sobre las cuales se avaluó el predio, no obedecen a las del inmueble sujeto del litigio.

Al respecto, con el respeto que el Despacho me merece me permito hacer las siguientes precisiones:

2.1.- Nótese, que de entrada el excepcionante se esta contradiciendo, dado que manifiesta claramente que se hizo un avalúo de un inmueble

rural (pero, anteriormente había manifestado que se había avaluado una servidumbre y que el Perito no estaba facultado para hacerlo).

2.2.- De otra parte, el levantamiento topográfico elaborado por la Arquitecta Sonia Julieth Cifuentes Pardo y, que obra dentro del informe presentado, hace referencia a la realidad actual, en tiempo y lugar de referencia con respecto al lote de terreno objeto del litigio, además dicho levantamiento topográfico fue elaborado por una persona profesional, experta en la materia, por lo tanto, cuenta con la credibilidad necesaria en la materia.

3.2.- Ahora bien, el informe presentado por el topógrafo Diego Alexander González Valderrama, esta errado totalmente cuando menciona que el área superficial del predio objeto de litigio es de 922.3 metros cuadrados, cuando la realidad es otra, dado que el predio objeto de litigio cuenta con un área superficial de 743.56 metros cuadrados, tal como da cuenta en las diferentes escrituras públicas realizadas, tanto en la división material del predio, como en las distintas ventas que se han venido realizando. Entonces de donde va a resultar un predio con un área superior a la realmente existente.

3.3.- Con el acostumbrado respeto su señoría, pongo en su conocimiento algo muy evidente y, es que en lo único que concuerdan los informes presentados es en el área de la servidumbre 374.89 M<sup>2</sup> y, 374.4 M<sup>2</sup>, entonces porque el área del terreno tiene que variar?, lo que nos lleva a concluir que el informe presentado por el perito de la parte excepcionante esta errado y no obedece a la realidad del predio objeto en litigio.

**TERCERO:** Igualmente, sigue esbozando la parte excepcionante, que debe prosperar la excepción previa propuesta, dado que no se agotó debidamente el requisito de la conciliación.

Al respecto, con el respeto que el Despacho me merece me permito hacer las siguientes precisiones:

3.1.- Otro yerro mas evidente que incurre la parte excepcionante, dado que dentro del desarrollo de la Audiencia de Conciliación surtida el día 10 de Diciembre de 2018, ante el Centro de Conciliación de la Policía Nacional, de Villavicencio (Meta), la que da cuenta la Constancia de no acuerdo No. 854902 REGISTRO No. 207 y, que obra dentro del expediente principal, se discutió la eventualidad de llegar a un acuerdo conciliatorio que comprendiera la resolución del contrato, junto con el pago de una indemnización por los perjuicios causados, en el entendido que el lote adquirido no es construible en su totalidad, eventualidad que no fue posible concretar un acuerdo conciliatorio, por lo tanto dicha conciliación se declaro fracasada por parte del Centro de Conciliación respectivo.

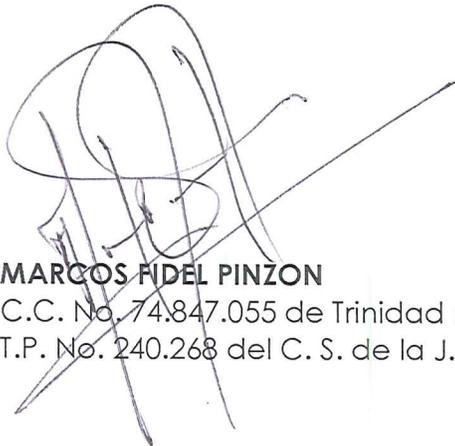
3.2.- Finalmente, mas errado se encuentra el profesional del derecho de la parte excepcionante al manifestar que en la conciliación se debe mencionar la clase de proceso que se pretende iniciar; la conciliación es

un mecanismo alternativo de solución de conflictos, que busca evitar un proceso judicial mediante un acuerdo amigable, por lo tanto, en ningún momento manifestar en el desarrollo de la Conciliación la clase de proceso que se pretende iniciar y, que en caso de no haber acuerdo, dicha manifestación se convierta en un requisito obligatorio para que la conciliación sea válida; razón por la cual las afirmaciones elevadas por la parte excepcionante adolecen de toda veracidad jurídica.

Por lo expuesto

**SUPLICO AL HORABLE JUZGADO PRIMERO (1º) CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO (META):** Que tenga por presentado este escrito, lo admita y una a los Autos de su razón y, en virtud tenga en cuenta las manifestaciones realizadas, para, declarar imprósperas las excepciones previas formuladas, por la parte demandada, a través de su apoderado judicial, por considerar ajustados a derecho los pronunciamientos aquí presentados y, con condena en costas a la parte excepcionante.

Del Señor Juez, muy atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**MARCOS FIDEL PINZON**

C.C. No. 74.847.055 de Trinidad (Casanare).

T.P. No. 240.268 del C. S. de la J.