

Doctor

GERMAN ANTONIO RODRIGUEZ
MAGISTRA PONENTE
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL- FAMILIA
BOGOTA D.C.

Referencia: PROCESO NO. 2013-00408
Demandante: BETULIA CORZO SUAREZ
Demandado: FELIX ANTONIOI GONZALEZ

CARLOS EDMUNDO SANCHEZ GOMEZ, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 3.223.976 de Ubaté, abogado titulado con T. P. No. 82.429 del C.S. J., como apoderado de los señores **BETULIA CORZO SUAREZ**, y **JUAN CRISTO CORZO SUAREZ**, en cumplimiento a lo ordenado por ese alto tribunal en su último proveído en el referenciado, comedidamente me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia que de fondo dirimió el conflicto y a ello procedo en los siguientes términos:

Como quiera que los argumentos de la sentencia de primera instancia se fundamentaron en el dictamen pericial rendido por la perito **FRANCI VIVIANA GONZALEZ** a dicha prueba me referiré para desvirtuar que dicho medio probatorio no puede ser el pilar de la decisión del juzgado de primera instancia:

En efecto, de antaño y en vigencia del derogado Código de Procedimiento Civil, bajo cuya legislación se desarrolló en su gran mayoría el proceso de la referencia, la jurisprudencia constitucional y de la Corte Suprema de Justicia había concluido unánimemente que el dictamen pericial, en tanto medio de prueba, está sometido al menos a tres tipos de controles judiciales: la solicitud de aclaración o complementación del dictamen, la objeción del mismo por error grave y la valoración judicial a lo largo del proceso y, en especial, al momento del fallo, siempre en el marco de la contradicción en la audiencia. La segunda, referida a que hace parte la cláusula de competencia legislativa la reforma de los procedimientos judiciales, en general, y la determinación del régimen de contradicción del dictamen pericial, en particular, limitándose esa función a que se preserven las garantías esenciales del debido proceso.

En razón de mis argumentos, veamos lo que se planteó al momento de objetar por error grave el dictamen pericial de la perito **FRANCI VIVIANA GOMNZALEZ**, argumentos que han debido ser tenidos en cuenta por el juzgado de primera instancia en la sentencia objeto de inconformidad:

1. El artículo 237 del Código de Procedimiento Civil, impone a los peritos el deber de examinar directamente el bien objeto del dictamen y realizar “*personalmente [...] [las] investigaciones que consideren*” necesarias; también que cuando los peritos en su investigación “*reciban información de terceros que consideren útiles para el dictamen, lo hagan constar*” en él.

La doctrina tradicional en materia probatoria confiere al dictamen pericial una doble condición: Es, en primer término, un instrumento para que el juez pueda comprender aspectos fácticos del asunto que, al tener carácter técnico, científico o artístico, requieren ser interpretados a través del dictamen de un experto sobre la materia de que se trate. En segundo lugar, el experticio es un medio de prueba en si mismo considerado, puesto que permite comprobar, a través de valoraciones técnicas o científicas, hechos materia de debate en un proceso. Es por esta última razón que los ordenamientos procedimentales como el colombiano, prevén que el dictamen pericial, en su condición de prueba dentro del proceso correspondiente, debe ser sometido a la posibilidad de contradicción de las partes, mediante mecanismos como las aclaraciones, complementaciones u objeciones por error grave.

Este carácter dual es confirmado por autores como Silva Melero, quien sostiene que el dictamen pericial cumple una doble función. De un lado “*... llevar al proceso conocimientos científicos o prácticos que el juez podría conocer, pero que no está obligado a ello, y que son precisos para adoptar la decisión.*” Por otro lado, el dictamen también opera como “*concepto de pericia de constatación de hechos*”, o lo que es lo mismo “*... constataciones objetivas, que pueden ser independientes la persona del inculpado (sentencia C-124 de 2011, Corte Constitucional).*”

La honorable Corte Constitucional en Sentencia T-920/04, del veintitrés (23) de septiembre de dos mil cuatro (2004), con ponencia del doctor MARCO GERARDO MONROY CABRA en relación con el error grave en el dictamen pericial, dejó consignado lo siguiente:

En criterio de la Sala sí se incurrió en un defecto procedimental en la aplicación del artículo 238, numeral 4º, del Código de Procedimiento Civil que permite acoger una objeción de prueba pericial cuando existe error grave. A la luz del mencionado artículo, el Tribunal ha debido considerar la prueba pericial de manera conjunta con las demás pruebas que constan en el expediente, puesto que no existía imprecisión de alta envergadura en el pronunciamiento pericial. Se repite, el haberse pronunciado más allá de lo pedido, incluye el objeto de lo pedido, por lo que no se puede predicar la manifiesta equivocación. Ahora bien, teniendo en cuenta que de no haberse incurrido en este error de tipo procedimental el Tribunal habría tenido que valorar, dentro de la sana crítica, la prueba pericial de manera conjunta con las demás pruebas que constaban en el expediente, la Sala -atendiendo a que no todo error implica vía de hecho- encuentra que el mencionado defecto no conlleva la pérdida de efectos del Laudo Arbitral cuestionado.

“Error grave en dictamen pericial –razonabilidad en su declaración-

El artículo 238 del Código de Procedimiento Civil señala los parámetros para la contradicción del dictamen pericial. El numeral 4 del mencionado artículo prevé la posibilidad de objetar por error grave el peritazgo en los siguientes términos:

“4. De la aclaración o complementación se dará traslado a las partes por tres días, durante los cuales podrá objetar el dictamen, por error grave que haya sido determinante de las conclusiones a que hubieren llegado los peritos o porque el error se haya originado en éstas.”

Jurisprudencialmente el error grave en el dictamen pericial se ha determinado como una equivocación de elevada magnitud. Ha señalado la Honorable Corte Suprema de Justicia que:

*"(...), si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos ..." (G.J. t. LII, pág. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, '...es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa **fundamentalmente** distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...', de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1º del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil '... no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencias, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por lo mismo es inadmisibles para el juzgador, que al considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva ...' (G. J. tomo LXXXV, pág. 604).*

En efecto, si en una situación igual a la que en este expediente se configura, la contribución técnica pedida a los expertos fue la de efectuar directamente y de acuerdo con bases tentativas señaladas de oficio por el órgano judicial, la muestra de la eventual liquidación del importe de un daño patrimonial apoyada en la valoración razonada de circunstancias fácticas emergentes de la instrucción probatoria a las que, más que percibir en su objetividad, corresponde apreciar según procedimientos experimentales de tasación respecto de cuya

operación se supone los peritos son profundos conocedores, resulta en verdad disonante con el concepto normativo de la objeción por error grave el pretender, ante el trabajo realizado, descalificarlo porque en opinión del litigante interesado, aquellas bases señaladas por el juez para ser tenidas en cuenta, carecen por completo de legitimidad jurídica y por consiguiente le abren paso a la que dice es '... una objeción de puro derecho.'" (subrayas y negrillas ajenas al texto) (Sentencia de tutela 920 de 2004, Corte Constitucional)^[13]

Para lo atinente al proceso de la referencia, vale la pena resaltar que si bien se ha estimado que la variación en el objeto de estudio puede llegar a constituir un error grave en el peritaje, es necesario que se haya tomado “*como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto*”, es decir, que el peritaje se haya realizado desconociendo radicalmente lo solicitado por el juez, hasta el punto de ignorarlo”.

Por su parte, la doctrina ha indicado que uno de los requisitos para la validez del peritaje es que los peritos no excedan los límites de su encargo, y, por tanto, las investigaciones sobre otros puntos son nulas. Se ha dicho que “para que la peritación cumpla el requisito de su contradicción (...) es indispensable que el dictamen se limite a los puntos que han sido planteados a los peritos y a las aclaraciones o adiciones que posteriormente se les sometan (...)

En este sentido dice Lessona, que el perito “no puede excederse de los límites de su mandado, so pena de ver rechazadas las conclusiones ultra petitum” (...)

Mallard advierte que la misión de los peritos está circunscripta por los términos de la providencia judicial que los designe (debe entenderse que también por una providencia posterior que determine el cuestionario o exija adiciones o ampliaciones) y que las investigaciones sobre otros puntos son nulas.

Pues bien, resulta alarmante y curioso, por no decir sospechoso, que la perito sopesa que el valor por metro cuadrado del bien inmueble de la carrera 8ª No. 10-17/23/29 de Fusagasugá, tenga un valor comercial de \$909.000, en tanto que el mismo metro cuadrado para la vivienda de la calle 20 B No. 8-61 Conjunto Cerrado Santa Cecilia de Fusagasugá, sea de \$1.137.000, a sabiendas que el primero de los mencionados bienes raíces, ha tenido y sigue teniendo destinación comercial porque está ubicado, según el POT, en un lugar con VOCACIÓN COMERCIAL, en tanto que el segundo, está construido en un sitio que es , y seguirá siendo residencial, está ad portas de ser demolido por orden de la Oficina de Planeación Municipal de esta localidad, donde se ventila una contravención urbanística, como se verá líneas más adelante.

Tal inconsistencia constituye un flagrante error grave por lo siguiente:

1.1. Dice la perito que la vivienda de la calle 20 B No. 8-61 Conjunto Cerrado Santa Cecilia de Fusagasugá, está ubicada en un sector urbano, “*donde se encuentran predios colindantes que ejercen actividades habitacional y comercial*”, siendo falso lo segundo, porque la Urbanización Santa Cecilia desde siempre ha tenido única y exclusivamente función residencial.

1.2. Parece ser que la perito ni siquiera se atrevió a consultar el expediente donde tanto en la demanda como en la contestación de las excepciones de mérito aparece consignado que la casa de habitación de la calle 20 B No. 8-61 Conjunto Cerrado Santa Cecilia de Fusagasugá, que fue modificada por el demandado, adolece de serias inconsistencias, a tal punto de estarse tramitando una contravención urbanística ante la Oficina de Planeación Municipal, donde muy seguramente se ordenará su demolición y en tal condición, el único valor comercial que debió ser ponderado en el dictamen, es el lote donde está la construcción que es de 266 metro cuadrados (ver numeral 7, acápite de los hechos del libelo).

1.3. En el presente caso, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, no es idóneo sopesar el avalúo de los inmuebles y como tal, la perito no puede tener como fundamento la citada disposición que es propia de los procesos ejecutivo hipotecarios, *y aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para esos casos concretos, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso.* (Corte constitucional, sentencia T-531/10 del veinticinco (25) de junio de dos mil diez (2010), ponencia de doctor Gabriel Eduardo Mendoza Martelo), razón por la cual, en el presente caso el error se evidencia porque si la auxiliar tomó para si una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen el método comparativo que pregonó utilizó está llamado al fracaso

1.4. Otro error grave que hace presencia en el dictamen pericial presentado por FRANCY VIVIANA GONZALEZ GARZON se estructura cuando en el método comparativo que dice utilizó, en la visita de escasos quince (15) minutos que realizó al inmueble, con el único propósito de tomar fotografías, no se dignó tomar una sola media de áreas internas y externas del inmueble de la calle 20 B No. 8-61 Conjunto Cerrado Santa Cecilia de Fusagasugá, razón por la cual el área que consigna en el dictamen es producto de su imaginación y al parecer la tomó de la correspondiente escritura pública, pero como área general, cuando ha debido determinar e individualizar áreas y medidas de cada uno de los irregulares apartamentos construidos, tales como alcobas, patio de ropas, y antejardín. Tampoco determina la perito áreas construidas y sin construir, áreas que deben ser objeto de demolición, que es la única forma para determinar el verdadero avalúo comercial del inmueble, pero sin acudir, como ya se advirtió, al artículo 516 del Código de Procedimiento Civil.

En este orden de ideas, la auxiliar parte de premisas matemáticas falsas porque si no ponderó qué áreas están construidas y cuales no, mal podía generalizar un precio comercial por metro cuadrado de \$1.137.000, máxime cuando, como quedó consignado en los numerales 5º, 6º y 7º, acápite de los hechos de la demanda y contestación a las excepciones de mérito, para la fecha de la confección del Contrato de Compraventa existían las irregularidades allí consignadas.

Siendo ello así, en virtud a la irregular licencia de construcción que se tramitó ante las Oficina de Planeación Municipal, no hay que olvidar que si el área de antejardín tiene una extensión de 45 Mts², al cederse al municipio se convierte en zona pública y como tal, si en gracia de discusión se tuviera como verdadero que el metro cuadrado en el sector donde están ubicados los apartamentos es de \$1.137.000, se tendría como guarismo que al valor comercial dado por la perito a los inmuebles es de \$276.030.744, a dicho valor debe deducirse la suma de \$51.165.000, generando un total de \$224.865.740.

1.5. Otro error grave que emerge del dictamen pericial es que la perito, no determinó o tomó ninguna clase de las medidas reales sobre las que físicamente aparecen en la construcción de los dos apartamentos, sino que tomó como punto de referencia, las dimensiones y linderos que presenta la casa antigua de habitación conforme aparece consignado en la Escritura Pública, donde se reprodujo el contrato de venta transferido por el señor FELIX ANTONIO GONZALEZ.

1.6. De otro lado, se le olvidó a la perito porque no tomó medida alguna que un área de 25 metro cuadrados del apartamento 102, que es la zona del patio que no está construida, a los \$276.030.744, debe sustraer la suma de \$28.425.000.

1.7 Genera error GRAVE el dictamen que se alude el ELEVADO valor comercial asignado al inmueble casa de habitación ubicado en la calle 20 B No. 8-61, barrio Balmoral, pues se le olvidó a perito averiguar ante la Oficina de Planeación Municipal que los dos apartamentos que sobre el lote fueron construidos se tramita de manera oficiosa una contravención urbanística por la irregular licencia de construcción expedida y como tal, los mismos tendrán que ser demolidos porque de acuerdo a las normas urbanísticas de este municipio, en el lugar no está permitida la construcción de apartamentos sino de casas unifamiliares. En consecuencia, la construcción de los dos apartamentos que se realizaron en la casa, por la indebida licencia de construcción, quedan automáticamente fuera de comercio, sin ningún valor comercial.

Por este motivo la solicitud hecha por el señor FELIX GONZALEZ, a través del arquitecto Próspero Muñoz, con miras a legalizar los planos y licencia de construcción, esta resultó indebidamente

Siendo ello así este inmueble queda sujeto a una segura demolición por parte de la Oficina de Planeación Municipal ante la contundente contravención urbanística y como tal el valor comercial presentado por el perito es desfasado, irreal, temerario y sin soporte alguno.

En efecto, a nivel nacional por intermedio del marco legal, se ha consagrado que para poder edificar o construir en un lote acorde con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del distrito o municipio, "así mismo mediante norma nacional exige que exista una autorización previa expedida por el curador urbano o la autoridad municipal para adelantar obras de construcción".

La solicitud de la licencia de construcción, la realiza el titular del predio que recibe la información sobre las normas urbanísticas aplicables al predio objeto del proyecto, " y requiere de una documentación específica adicional exigida entre las que se contempla diseños arquitectónicos, diseños y cálculos estructurales, estudios geotécnicos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud".

"El alcance de la Ley 400 de 1997 consagra que las construcciones que se adelanten en el territorio de la República deberán sujetarse a las normas establecidas en las disposiciones que la reglamenten. Corresponde a las oficinas o dependencias distritales o municipales encargadas de conceder las licencias de construcción, la exigencia y vigilancia de su cumplimiento. Estas se abstendrán de aprobar los proyectos o planos de construcciones que no cumplan con las normas señaladas en esta ley o sus reglamentos. La construcción deberá sujetarse estrictamente al correspondiente proyecto o planos aprobados." La función del cumplimiento de las normas sismorresistentes está actualmente en función del Curador Urbano para su exigencia y vigilancia.

1.7. Si en virtud a la contravención urbanística ya mencionada tuviera que demolerse el apartamento 101, con un área de 50 metros cuadrados al valor total del avalúo comercial señalado por la auxiliar en la suma de \$276.030.744, surgiría un nuevo valor a deducir por la suma de \$28.425.000

En consecuencia a los \$275.030.744, deducimos un gran total de \$136.440.000, generaría un gran total de \$139.590.744, suma que la perito ni por asomo deja deducir en el experticio, por las razones que se convierten en un nuevo error grave y que se sum a los ya anotados.

2. EL ERROR GRAVE EN CUANTO SE REFIERE AL VALOR COMERCIAL DEL PARQUEADERO UBICADO EN LA CARRERA 8ª NO. 10-17/23/29 DE FUSAGASUGÁ.

Según la experta al parqueadero ubicado en la carrera 8ª No. 10-17/23/29 de Fusagasugá, le dio un valor comercial por metro cuadrado de \$909.000, generando un nuevo error grave en su apreciación por las mismas motivaciones de orden legal y jurisprudencial ya relacionadas y además por las siguientes razones de carácter fáctico:

2.1 No obstante que la perito dentro de la determinación física del inmueble de la carrera 8ª No. 10-17/23/29 de Fusagasugá afirma que está ubicado en un sector de alto impacto comercial, más sin embargo sin explicación alguna le asigna un valor de \$909.000, por metro cuadrado, cuando ha debido ser lo contrario a lo que ocurrió con el ubicado en el ubicado en la urbanización Santa, dado que el solo hecho de estar destinado al servicio de parqueadero, el mismo impacto comercial sugiere concluir sin mayor esfuerzo que tal ponderación sirven como punto de referencia para darle un mayor venal al inmueble y encontrarse en óptimas condiciones de conservación.

Nótese que el inmueble está adecuado para prestar una actividad comercial, caso de un parqueadero y esta actividad, además de estar legalizada ante las autoridades del ramo municipal, es la que le da el valor venal al citado bien, situación que le hace fácilmente comerciable en relación a la ley de la oferta y la demanda en el municipio de Fusagasugá, dada su ubicación que corresponde al área urbana del municipio, apto para desplegar actividades específicamente comerciales de acuerdo al POT, ubicado en pleno centro de la población, tiene estudio de suelos para construcción de un edificio comercial superior a 5 pisos, y estar destinado para parqueadero, cuya licencia de funcionamiento se encuentra autorizada por las autoridades del ramo.

2.2. Otro error grave que se desprende del dictamen, es haber asignado al inmueble de la carrera 8 No- 10-17/23/29 un valor comercial irrisorio(\$651.970.000), entre los cuales se incluyó la suma de \$42.200.000, sin especificar si esta última cantidad que pertenece a las mejoras, estaban o no plantadas para la época que dio pie al negocio jurídico que acá se discute en lesión enorme

2-3. En el presente caso, el artículo 516 del Código de Procedimiento Civil, no es idóneo sopesar el avalúo de los inmuebles y como tal, la perito no puede tener como fundamento la citada disposición que es propia de los procesos ejecutivo hipotecarios, *y aunque la ley establece que para determinar el precio de un inmueble objeto de remate se debe tener en cuenta el avalúo catastral, el mismo precepto contempla la posibilidad de que este método no sea idóneo para establecer el precio real del bien y por ello prevé, para esos casos concretos, como carga que debe cumplir el ejecutante la de aportar un dictamen para ilustrar el juicio del administrador de justicia, de donde se sigue que el acreedor también está en el deber de evaluar la idoneidad del valor surgido del avalúo catastral y que, por lo tanto, no se trata simplemente de que lo aporte al proceso.* (Corte constitucional, sentencia T-531/10 del veinticinco (25) de junio de dos mil diez (2010), ponencia de doctor Gabriel Eduardo Mendoza Martelo), razón por la cual, en el presente caso el error se evidencia porque si la auxiliar tomó para si una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen el método comparativo que pregona utilizó está llamado al fracaso .

Bajo esta arista, el juzgado de primera instancia alteró el derecho fundamental al debido proceso, porque no le mereció pronunciamiento alguno, la profundidad del dictamen pericial rendido por el perito GERMAN MORENO

MORA, donde quedó demostrado junto con el material probatorio arrimado al expediente lo siguiente:

1. Que el señor **VICTOR CORZO SUÁREZ**, en nombre y representación de los señores JUAN CRISTO CORZO SUAREZ y BETULIA CORZO SUÁREZ, prometió vender al señor FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, como promitente comprador, la plenitud de los derechos de dominio y posesión que tenían constituidos en el lote de terreno debidamente alinderado en la demanda a donde me remito para todos los efectos legales.

2. Que como en la promesa de contrato de compraventa arrimada al expediente se pactó la suma de \$500.000.000 que el promitente comprador pagaría a los promitentes vendedores en la siguiente forma:

a) La suma de \$50.000.000 a la firma de la promesa de contrato de compraventa (febrero 3 de 2011), suma que el promitente vendedor manifestó haber recibido a entera satisfacción.

b) La suma de \$340.000.000, representados en la casa de habitación ubicado en el municipio de Fusagasugá, en la calle 20 B No. 8-61, barrio Balmoral, urbanización Santa Cecilia.

c) La suma de \$60.000.000, para el 3 de agosto de 2011, garantizados con una letra de cambio.

d) El saldo de \$50.000.000, para el 3 de febrero de 2012.

3. Que el señor FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, entregó en forma real y material el inmueble mencionado el 5 de febrero de 2011.

4. Que las escrituras que perfeccionaron la promesa de contrato fueron otorgadas el 5 de febrero de 2011 en la Notaría Segunda de Fusagasugá.

5. El negocio celebrado por el demandado estuvo impregnado de mala fe, porque no obstante en la cláusula segunda literal b) de la promesa de contrato de compraventa, se hace referencia a una casa de habitación, lo cierto es que sobre el terreno donde estaba levantado el inmueble, se hizo referencia a dos apartamentos, con las características allí especificadas, pero al confeccionar el respectivo título notarial, solamente se hizo mención a la casa de habitación de la calle 20 B No. 8-61, sin mencionar los dos apartamentos.

6. Lo anterior es evidente porque al averiguar ante la oficina de Planeación Municipal de Fusagasugá, el antiguo propietario, valga decir, el señor FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, al pretender legalizar la construcción de los citados apartamentos, dejó una serie de inconsistencias en la licencia de construcción razón por la cual se impuso orden de demoler el inmueble.

7. Queda acreditado igualmente que el señor FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, es contraventor urbanístico razón por la cual la Oficina de

Planeación Municipal inició en su contra tal diligenciamiento donde al tomar los correctivos del caso, ordenó demoler el inmueble.

8. No obstante lo anterior, el precio que quedó consignado en la escritura pública No. 0307 del 5 de febrero de 2.011, de la Notaría Segunda del Círculo de Fusagasugá, fue por la cantidad de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000)**, en tanto que en la escritura pública No. 0308 del 5 de febrero de 2011 de la Notaría Segunda de Fusagasugá, relacionado con el inmueble ubicado de la carrera 8 No. 10-17 al 23-29 aparece que el precio de venta fue por la suma de \$78.236.000.

9. Con el dictamen pericial rendido por el doctor GERMAMAN MORENO MORA, quedó acreditado que para la fecha de confección de la escritura pública No. 0307 del 5 de febrero de 2.011, de la Notaría Segunda del Círculo de Fusagasugá, el inmueble ubicado en la calle 20 B No. 8-61, barrio Balmoral, urbanización Santa Cecilia, tenía un valor comercial de **NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS \$98.000.000**, en tanto que el inmueble ubicado de la carrera 8 No. 10-17 al 23-29, tenía un valor de **NOVECIENTOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 900.500.000)**.

10. El experticio mencionado en el decir del perito está edificado sobre las siguientes bases sólidas que no fueron tenidas en cuenta por el juzgado de primera instancia, a fin de darle validez al mismo y tenerlo como fundamento de la sentencia y ello es tan evidente que el experto en comento dejó precisado lo siguiente:

“De otro lado, cobra mayor certeza lo afirmado anteriormente, porque conforme se desprende de los documentos que tuve a la vista relacionados con la presentación del proyecto de vivienda bifamiliar (24 de agosto de 2011), primero se realizó y ejecutó la modificación de la casa de habitación que existía en el lote de terreno, para convertirla en los dos apartamentos que da cuenta la licencia de construcción No. 1063-02.01 669, de 8 de noviembre de 2011,(ver interrogatorio de parte del señor Felix Antonio González cuando dejó consignado que los compradores constaron el estado material o físico del predio que se entregaba como parte de pago), generando fraude a la administración municipal y de paso, dicho trámite administrativo, sirvió de fachada para disfrazar el negocio jurídico celebrado, sin siquiera haber legalizado ante las autoridades del ramo lo relacionado con la tradición de los apartamentos y menos se contó con la aprobación de la licencia de construcción”.

11. Es más, atendiendo la denuncia penal formulada por mi procurado en contra del señor Felix Antonio González, de la cual conoció la Fiscalía 1ª Seccional de Fusagasugá, bajo el radicado No. 25290600039701100247, que en fotocopia informal allego con este escrito, se sabe con certeza que la firma de la señora ANA BETULIA SUAREZ CORZO, que dio lugar a la expedición de la

licencia de construcción No. 1063-02.01 669, de 8 de noviembre de 2011, fue falsificada y de contera se cometió un delito contra la administración de justicia, punibles por el cual fue condenado el acá demandado, como se extracta de la sentencia penal que, de no reposar en el expediente anexo en este instante procesal para que el ser valorado en todo su rigor se acojan en un todo las pretensiones de la demanda (se remite el documento en mención junto con escrito de acusación y acta de preacuerdo ante la Fiscalía Delegada ante los jueces Penales del Circuito de Fusagasugá, en 15 folios).

12. Es así que, con plena certeza puede afirmarse que para a la fecha de la escritura pública No. 0308 del 5 de febrero de 2011, de la Notaría 2ª del Círculo de Fusagasugá, el lote de terreno que pertenece al inmueble de la carrera 8 No. 10-17 al 23-29, tenía un valor comercial de (\$908.500.000), así lo especificó el perito cuando señala que “SIENDO ÉSTE EL VALOR COMERCIAL DEL SOLO LOTE”

13. En este orden de ideas, del contenido del contrato de promesa de Compraventa celebrada entre demandante y demandado, de fecha 3 de febrero de 2.011, que obra como medio probatorio, emerge como ineludible conclusión que los demandantes a través del señor Víctor Corzo Suarez recibieron en dinero en efectivo de manos del señor FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, la suma de \$160.000.000.

14. Igualmente quedó acreditado hasta la saciedad en el proceso, que realmente lo que recibieron los demandantes producto de la transacción comercial, fue la suma **de \$260.000.000**

15. Significa lo anterior, que si el justo precio del lote de terreno que integra el inmueble ubicado en la carrera 8 No. 10-17 al 23-29, para la fecha de la transacción comercial, tenía un valor comercial de (\$908.500.000), mis poderdante dejaron de recibir por el justo precio, **la suma de \$548.000.000.**

16. También refleja el expediente que el demandado FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ tenía conocimiento del mayor valor del precio acordado, no así mis poderdantes a través de su representante, quien acababa de ser dado de alta del hospital y por aquel entonces enfrentaba un problema familiar, donde pretendían declararlo interdicto.

17. En este orden de ideas, si de conformidad a lo previsto por el artículo 1947 del Código Civil, *“ el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende... ”* mis poderdantes están afectados con esta figura porque si el justo precio del solo lote de terreno que es parte integral del inmueble ubicado en la carrera 8 No. 10-17 al 23-29, para la fecha de la transacción comercial, tenía un valor comercial (\$908.500.000), mis poderdante dejaron de recaudar por el justo precio, la suma de \$548.000.000.

18. Ahora bien, referido al interrogatorio de parte que absolvió el demandado FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, no era suficiente que los compradores constataran el estado material o físico del predio que se

entregaba como parte de pago, porque era necesario para la perfección del negocio jurídico que los apartamentos contaran no solo con la aprobación de la licencia de construcción, documento que, como se acreditó ante la Fiscalía Primera Seccional de Fusagasugá, la firma de la señora ANA BETULIO CORZO SUAREZ, fue falsificada, generando fraude a la administración municipal y de paso, dicho trámite administrativo, sirvió de fachada para disfrazar el negocio jurídico celebrado, y de contera, imposible resultó legalizar ante la Oficina de Registro la tradición de los apartamentos

19. En estas condiciones, el negocio jurídico realizado por el demandado FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, no solo estuvo impregnado de mala fe, porque dicha persona se comprometió a entregar completamente saneado el inmueble lo que nunca ocurrió, siendo víctimas de los siguientes delitos:

a. Obtención de documento público falso puesto en conocimiento de la Fiscalía Primera seccional de Fusagasugá, bajo el radicado No. 25-290-6000397-2011-00247, donde entre otras cosas aparece consignado lo siguiente: *“No obstante que en la cláusula segunda literal b) de la promesa de contrato, se hace referencia a una casa de habitación, lo cierto es que sobre el terreno donde estaba ésta construida se hizo referencia a dos apartamentos, con las características allí especificadas, al confeccionar el respectivo título notarial, solamente se hizo mención a la casa de habitación de la calle 20 B No. 8-61, sin mencionar los apartamentos”*.

“Lo anterior es comprensible porque al averiguar ante la oficina de Planeación Municipal de Fusagasugá, el antiguo propietario, valga decir, el señor FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, no legalizó la construcción de los citados apartamentos, situación que va en desmedro de los intereses legales y económicos de mis poderdantes, dado que, al no encontrarse legalizados estos inmuebles, el valor venal o comercial, resulta inferior al pactado o dado al inmueble descrito en el literal b) cláusula segunda del referido contrato de promesa de compraventa, que es precisamente donde están estructurados o irrogados los perjuicios que afectan los intereses económicos de los vendedores”.

b. Igualmente formuló denuncia penal en contra del demandado FELIX ANTONIO GONZÁLEZ GÓMEZ, por los delitos de FALSO TESTIMONIO y FRAUDE PROCESAL, porque al momento de absolver el interrogatorio de parte en este proceso mintió a ese despacho judicial al afirmar que: *“ el arquitecto me dio las licencias, si las tenía si las tengo de los inmuebles que di, el ingeniero hizo dos apartamentos independientes” ... , si claro doctor ellos tuvieron oportunamente los papeles par que negociaran en debida forma las licencias todavía las tenía el arquitecto, entonces yo no se las mostré, después tampoco, yo les mostré esas licencias de construcción, los bienes llevaban como seis meses de remodelación cuando se hizo el negocio a pesar de no tener la documentación pertinente hicieron la negociación conmigo”*.

20. La verdad que emerge de expediente es que, al momento de firmarse la promesa de compraventa que reposa en el expediente y perfeccionarse la

correspondiente escritura pública, es que quien intervino en la iniciación y perfeccionamiento del negocio jurídico lesivo a los intereses de mis poderdantes fue el señor VICTO CORZO SUAREZ, quien fue asaltado en su buen fe porque confió en que el demandado saldría al saneamiento de la venta mediante el perfeccionamiento de la licencia de construcción y la legalización del título ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

21. Referente a los testimonios rendidos por los señores CRISPULO BARRAGAN MORENO y PROSPERO MUÑOZ PAEZ, no pueden ser valorados por el despacho habida cuenta de estar salpicados de sospecha, como así lo reclamé en su oportunidad procesal, amén de las inconsistencias y contradicciones que tales versiones generan.

22. El testimonio de WILSON BELTRAN MARTINEZ, socio comisionista y administrador del demandado, es contradictorio y mentiroso, pero aún así ha de servir de fundamento a la prosperidad de las pretensiones en cuanto advierte que el valor comercial del inmueble entregado por mis poderdantes para la época del negocio jurídico tenía un valor de \$600.000.000, suma que por lo menos se acerca al verdadero valor entregado por el perito German Moreno Mora, dictamen que ha de servir de fundamento para desatar el litigio en beneficio de las pretensiones invocadas.

23. Lo anteriormente expuesto es suficiente para que el Honorable Tribunal, al declarar probada la objeción que por error grave fue planteada frente al dictamen pericial de la perito Franci Viviana González, y tener como definitivo el rendido por el doctor GEMAN MORENO MORA, se acceda a las pretensiones del libelo incoatorio, desestimando las excepciones formuladas por el extremo demandado.

Atentamente

CARLOS EDMUNDO SANCHEZ GOMEZ
C. C. No. 3.223.976 de Ubaté
T. P. No. 82.429 del C. S. J.