

H. Magistrado Ponente
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
SLALA CIVIL
Ciudad.-

REFERENCIA: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

**PROCESO VERBAL ORDINARIO POR LESIÓN ENORME DEMANDANTE:
DIVISIÓN MENOR DEL FÚTBOL AFICIONADO- DIMENOR
DEMANDADOS: DIONISIO MANUEL ALANDETE HERRERA Y MIGUEL
ANGEL DUARTE QUINTERO
Ref. 201800479-00**

LUIS AUGUSTO DE JESUS CADENA FONSECA mayor de edad y domiciliado en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía N° 79.445.006 expedida en Bogotá, y portadora de la T.P. No. 62.264 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado del señor DIONISIO MANUEL ALANDETE HERRERA, y de acuerdo con el poder extendido a mí, me permito SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACION interpuesto en contra de la Sentencia proferida por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Zipaquirá dentro del referido, de la siguiente manera:

DEL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Con el debido respeto, me permito resumir los puntos que para nosotros son mas relevantes, en lo que atañe a la sustentación hecha por el señor Juez de Primera Instancia del fallo objeto de recurso, así:

PRIMERO: Dice el señor Juez que, para el presente caso, proceso de lesión enorme de bien inmueble, existe libertad probatoria, que las partes pueden presentar cuantos peritajes quieran sin límite alguno.

Esta consideración por fuera de la ley, afecta no solo del debido proceso sino el derecho a la defensa y el principio de igualdad entre las partes.

Es clara la norma al afirmar que sobre un mismo hecho solo se PODRA presentar un solo dictamen pericial.

Artículo 226. Procedencia. 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.** (resaltas más)

En el caso presente, la demandante presentó dos dictámenes sobre el mismo hecho que se discute, que es, el valor del inmueble objeto de demanda de lesión enorme, hecho que le permite a la demandante que no cumple con la norma, escoger o por lo menos tener dos opciones de dictámenes en caso que uno de ellos no cumpla, como en efecto se da ya que uno de ellos no llena los requisitos formales del 226.

Esto afecta sin lugar a dudas la igualdad entre las partes, como quiera que nosotros en calidad de demandados, cumpliendo con el mandato legal, presentamos un solo dictamen, quedando en condiciones de inferioridad y de desigualdad procesal evidente; la apoderada de la demandante cuando dejamos en evidencia la violación procesal incluso quiso dar a entender que había desistido de uno de los dictámenes tácitamente, lo que no es cierto ni viable en el proceso, ella nunca desistió y así lo hubiera tratado, esta figura de desistimiento tácito del dictamen no existe, solo es una argucia para eludir el cumplimiento de las normas procesales en su favor.

Artículo 4°. Igualdad de las partes. El juez debe hacer uso de los poderes que este código le otorga para lograr la **igualdad real de las partes**.

Artículo 13. Observancia de normas procesales. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley. ...

SEGUNDO: Afirma el Juez de primera instancia que, el perito nombrado de oficio puede dictaminar legalmente en el presente caso y que el mismo demostró capacidad e idoneidad respaldada por una certificación de CORPOLONJAS.

Este punto amerita determinar en primer lugar cual es la normativa que rige el actuar de los evaluadores en Colombia en primer momento.

LEY 1673 DE 2013 (Julio 19) Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

Artículo 2°. Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán

exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

En efecto la norma transcrita, busca organizar y unificar todas las normas relacionadas con la actividad de los evaluadores, para precisamente evitar injusticias y desigualdades en los procesos.

No queda pues duda que esta norma es de obligatorio cumplimiento en especial para los operadores de justicia en tratándose de dictámenes periciales en los que se realicen avalúos.

Esta norma exige a los evaluadores en primer lugar, que se registren, y determina que dicho registro solo se adelantará en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA, quienes por tanto son los únicos que pueden certificar dicho registro y por ende la idoneidad de los mismos, NO LAS CORPORACIONES DE LONJAS, como se pretende en el presente.

Artículo 6°. Inscripción y requisitos.

La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Evaluadores.

Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley: a) **Acreditar en la especialidad que lo requiera:** (i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar, o (ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1° del presente artículo; b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Evaluador mantener actualizada esta información.

Por su parte el Decreto 556 de 2014 que reglamento la ley 1673 de 2013, dice:

CAPÍTULO I NORMAS GENERALES

Artículo 1. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto reglamentar la Ley 1673 de 2013.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. El presente Decreto se aplicará a quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a éstos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013.

3 d

En lo que hace referencia a la clasificación de los peritos, para el desempeño de sus funciones, la norma exige el cumplimiento de una serie de requisitos que entre otras cosas prueben la idoneidad del mismo, como es evidente para ser tenido en cuenta como ayuda idónea para el operador de justicia.

Artículo 5. Categorías en las que los evaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores.

Para efectos de la inscripción en el RAA, los evaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances" establecidos para cada categoría de bienes a evaluar," debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente Decreto:"

No. CATEGORÍA ALCANCES

1 INMUEBLES URBANOS Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

2 INMUEBLES RURALES ; Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para" el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

3 RECURSOS NATURALES SUELOS PROTECCIÓN y DE Bienes Ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

5 EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS I Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

6 INMUEBLES ESPECIALES Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye ! todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

7 MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso., Equipos de cómputo: Microcomputadores,

impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de " éstos. Equipos de telefonía, electro medicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: Vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Y otras categorías mas ...

En el caso presente el señor perito LUIS FERNANDO CIFUENTES BARRERO nombrado por el despacho de manera oficiosa, esta certificado y registrado según los documentos que el mismo presentó como sustento de su dictamen, en las categorías de: CATEGORIA 1: MUEBLES URBANOS Y CATEGORIA 7: MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL.

Esta clasificación obra a folio 297 del cuaderno principal, y determina sin lugar a dudas el campo en el cual puede actuar el evaluador nombrado.

De acuerdo con la ley, para poder emitir avalúo legal y valedero en predios RURALES, el evaluador debe estar certificado y registrado en el RAA en la Categoría 2, INMUEBLES RURALES, y el perito LUIS FERNANDO CIFUENTES no está registrado en dicha categoría.

Como se anotó en repetidas oportunidades en las audiencias, los evaluadores deben cumplir con la ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, que determina que todos los evaluadores deben estar registrados y que corresponde a las entidades como el RAA Registro Abierto de Evaluadores, certificar la categoría del evaluador en la que puede dictaminar, vale anotar que las Corporaciones de Lonjas ni las Lonjas pueden certificar, porque no son entidades autorizadas por la ley para el efecto, sin embargo el perito CIFUENTES BARRERO, presentó una supuesta certificación de CORPOLONJAS, que no tiene validez legal.

En conclusión el perito CIFUENTES BARRERO nombrado de oficio por el despacho, solo puede evaluar Inmuebles Urbanos y Maquinaria en las categorías 1 y 2, y No puede emitir avalúos en inmuebles rurales como es el caso del presente.

El inmueble objeto del presente es RURAL

El inmueble objeto de avalúo dentro del presente proceso, está clasificado como inmueble rural sin lugar a la menor duda, así:

- En la escritura pública de venta del mismo No. 1683 del 2018 de la Notaria 11 del Circulo de Bogotá, figura el predio como rural en la primera hoja de la misma.

5

- En el Certificado emitido por la Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Zipaquirá, obrante a folio 276 del expediente en el capítulo Dirección del Inmueble figura Tipo Predio RURAL.
- En Concepto Normativo 7527 emitido por la Secretaria de Planeación, el predio se encuentra ubicado en la Vereda Canavita, suelo Rural Suburbano – Área de Actividad Industrial. (Folios 282 y siguientes del expediente)

No queda pues duda que en todos los documentos públicos y privados, figura el inmueble objeto de este proceso, como inmueble de tipo RURAL.

Ahora bien en forma errónea y abiertamente en contra de la ley, el perito CIFUENTES BARRERO, pretende confundir diciendo que el inmueble es suburbano y que por tanto está dentro de la categoría 1 en la que está inscrito en el RAA, a lo que debemos manifestar que es una actuación que amerita una investigación penal, ya que se nota un afán desmedido por confundir y dar validez a su situación como evaluador, en contra de la norma que el usa y conoce muy bien.

La Ley 388 de 1997 que reglamenta los POT a nivel Nacional, en lo que atañe a la clasificación de los suelos dice:

CAPITULO IV. CLASIFICACION DEL SUELO



ARTICULO 30. CLASES DE SUELO. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.



ARTICULO 31. SUELO URBANO. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.



ARTICULO 32. SUELO DE EXPANSION URBANA. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

6



La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

↕

ARTICULO 33. SUELO RURAL. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

↕

ARTICULO 34. SUELO SUBURBANO. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

La norma es absolutamente clara y en la parte que me permito resaltar y subrayar queda determinado sin duda que los suelos SUBURBANOS hacen parte del componente rural y por tanto no podía el perito de oficio CIFUENTES BARRERO, proferir avalúo para un inmueble rural sin estar registrado en el RAA para este tipo de inmuebles, porque violenta de manera directa la norma clara, específica y vigente que lo reglamenta.

Genera inmensa duda el actuar del evaluador CIFUENTES BARRERO, ya que el presentó al despacho el certificado del RAA en donde claramente no está autorizado para inmuebles rurales, el inmueble es del tipo rural, y el como evaluador inscrito debe conocer las normas y categorías ya que se presentó y clasifico en dos de ellas, y aún así presenta excusas y alegatos sin soporte y en contra de la ley.

Del precio Justo

Según da cuenta la demandante, y según su propia afirmación se recibieron dos ofertas económicas para la compra del inmueble, por parte de FERREVAL Y del señor LUIS AUGUSTO GARCIA, la primera por un valor de (\$9.100.922.000) y la segunda por un valor de (\$10'466.060.300).

La última oferta mencionada se presentó según el dicho de los demandantes solo cinco meses antes de la oferta presentada por mis representados y ascendía al valor mencionado de: (\$10'466.060.300).

7 d

Es evidente que ambas ofertas aducidas por la demandante están por debajo del avalúo que hoy se pretende hacer valer por ellos en más de SEIS y SIETE MIL MILLONES DE PESOS, es decir que ellos mismos aceptan que el mercado real de venta del inmueble estaba muy por debajo de los irreales avalúos que hoy se adjuntan a la demanda.

Esto cobra real importancia en la medida que, esta información es aportada precisamente por la demandante y constituye un estudio de mercado que se presenta, en el que entre otros esta la oferta de quien se reconoce como personaje nacional, por su amor y dedicación al futbol colombiano como es el señor Luis agosto García más conocido como el CHIQUI GARCIA, quien ofertó el mismo año que mis representados una suma igual a \$10'466.060.300, que reitero, esta SEIS MIL MILLONES DE PESOS por debajo los avalúos que sin fundamento se presentan hoy en la demanda.

No cabe duda que la demandante esta por su propio dicho demostrando, cuál era el rango de valores que se manejaba para el predio y en las dos ofertas anunciadas ninguna de ellas se acerca al avalúo que hoy y con el propósito de hacer viable la presente demanda pretenden hacer ver como el real.

OPORTUNIDAD DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Dando alcance al Auto proferido por el Despacho el cuatro (4) de diciembre de dos mil veinte (2020), en el cual se determinó que toda vez que se cumple con los requisitos del artículo 325 del Código General del Proceso, se procedía con la admisión del Recurso de Apelación, en efecto suspensivo. Me permito presentar la sustentación del recurso en el texto del presente documento, señalando que el recurso se encuentra dirigido contra el contenido de la Sentencia proferida el veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020), por el Juzgado 01 Civil del Circuito de Zipaquirá, proferida en desarrollo de audiencia en la cual se interpuso oportunamente el recurso.

De conformidad con lo referido en el Auto admisorio y lo señalado en el Decreto 806 del cuatro (4) de junio de dos mil veinte (2020), por medio del cual y en virtud de la flexibilización de medidas en materia de justicia, en el marco del Estado de Emergencia, se modificó lo señalado en el artículo 327 del Código General del Proceso, señalando:

“Artículo 14. Apelación de sentencias en materia civil y familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así:

Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalado en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días.

Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto.

(...)(Negrillas y subrayado fuera de texto)

99

Teniendo en cuenta que el texto transcrito señala un término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria del auto admisorio, para proceder con la sustentación del recurso correspondiente, es del caso referirnos a lo señalado en el artículo 302 del Código General del Proceso respecto del término de ejecutoria de las providencias, el cual determina que: "...Las que sean proferidas por fuera de audiencia quedan ejecutoriadas tres (3) días después de notificadas, cuando carecen de recursos o han vencido los términos sin haberse interpuesto los recursos que fueren procedentes, o cuando queda ejecutoriada la providencia que resuelva los interpuestos."

De lo anterior y toda vez que el Auto del cuatro (4) de diciembre de dos mil veinte (2020) por medio del cual se realizó la admisión del recurso, fue notificado por medió de Estado No. 106 fijado el día siete (7) de diciembre del corriente, el término de ejecutoria del mismo se cumplió el pasado once (11) de diciembre, de manera que el término de cinco (5) días para realizar la sustentación del recurso vence el próximo dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinte (2020) inclusive, en consecuencia la sustentación del recurso de apelación contenida en este escrito se realiza oportunamente.

En los anteriores términos dejo sustentado el recurso de APELACION presentado en contra del fallo de primera instancia proferido por el Señor JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRA, solicitando desde ya se tengan en cuenta las alegaciones presentadas en las audiencias adelantadas.

Cordialmente,



LUIS AUGUSTO DE JESUS CADENA FONSECA
C.C. 79445.006
T.P. 62.264 del C.S. de la J.
augustocadena@hotmail.com
3115141017

9 /