

SEÑOR
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ
E. S. D.

5 MAR'20 3:21 PM
JDO 2 CV.CTO.TR.BTA

Ref. PROCESO: Resolución de Contrato
ORDINARIO N° 2014-00507
DEMANDANTE: ALBERTO RAMIREZ
DEMANDADO: NANCY CONSUELO SAAVEDRA CASTRO.
ASUNTO: OBJECION AL DICTAMEN

MELBA INES RODRIGUEZ GOMEZ, obrando en nombre y representación de la señora **NANCY CONSUELO SAAVEDRA CASTRO**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, quien actúa como demandada, estando dentro del término legal otorgado por su despacho y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 del C. de P.C. aplicable al presente proceso, manifiesto a su señoría, que Objeto el Dictamen pericial por error Grave

1. De acuerdo a la Escritura Pública Número 1.582 del 12 de julio de 2010, de la Notaria 33 del Círculo Notarial de Bogotá, el señor **ALBERTO RAMIREZ CARO**, aquí demandante, vendió a la señora **NANCY CONSUELO SAAVEDRA CASTRO**, Un lote de terreno junto con la construcción allí existente, marcado con el número 7 de la manzana X, Urbanización El prado, ubicado en la Calle 143 N° 50-54 en la ciudad de Bogotá.

2. El señor Alberto Ramírez, pretende en este proceso la resolución del Contrato de Compraventa contenida en la Escritura Pública antes mencionada.

3. En la cláusula primera de dicha escritura, se describe claramente el OBJETO, de la venta describiéndolo así: "EL LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCION ALLI EXISTENTE MARCADO CON EL NUMERO 7 DE LA MANZANA X URBANIZACION EL PRADO, UBICADO EN LA DIRECCION CATASTRAL CALLE 145 NUMERO 50-54 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C, el cual tiene una cabida de trescientos treinta metros cuadrados (330mts2)....." No se describe allí, la construcción levantada.

4. El perito, manifiesta en su escrito de aclaración, que antes de la construcción actual, existía un primer piso con un local de aproximadamente 36.00 mts2, el cual tenía su baño terminado y en la parte norte del mismo se encontraba una bodega adicional, que existía un parqueadero para 8 vehículos y un local de 36 Mts2 con baño y acceso al segundo piso con escalera de mármol, no explica la fuente de donde obtuvo esta información, pues en ningún momento consultó con mi poderdante, que fue quien adquirió el predio objeto de este proceso.

De las demás pruebas recaudadas en el proceso, se puede establecer claramente, que el inmueble vendido a Nancy Saavedra, era un Lote de Terreno con una enramada donde se guardaba retal de mármol y no tenía construcción alguna como el perito lo quiere hacer ver, y bajo la gravedad del juramento lo hace constar en su experticia.

5. De Oficio por auto de fecha 22 de enero de 2018, la señora juez 47, decreto prueba pericial, para que se avaluara una posible condena respecto del pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios, u otra sobre los predios objeto de la Litis.

6. El perito designado, no avaluó el predio objeto de esta demanda y que da cuenta la Escritura Pública mencionada, del cual se persigue la Resolución de contrato, por el contrario el perito se centró a avaluar unos apartamentos construidos con posterioridad a la firma de la Escritura Pública, por un tercero.

7. En el supuesto caso de ser cierto, porque no lo es, que existía la construcción por el mencionada en la aclaración del dictamen, es a esa construcción que debe limitarse su experticia, avaluándola junto con el lote en que se encontraba construida, para así poder establecer los perjuicios reclamados por el demandado.

Toda vez, que las unidades privadas que componen el actual Edificio Emanuel IX, no fue objeto de transacción, de venta o cualquier otro contrato entre demandante y demandado, tal y como se ha demostrado en el proceso, estas construcciones fueron hechas por terceros ajenos al proceso.

8. Por otra parte, de resolverse el contrato de compraventa celebrado entre demandante y demandado, debe establecerse el valor total de las mejoras construidas sobre el terreno objeto de resolución, pues estas mejoras deben ser pagadas y reintegradas a quien de buena fe construyó sobre dicho predio.

9. Los frutos civiles debieron calcularse sobre el terreno objeto de resolución y no sobre lo que actualmente existe en el predio, pues las mejoras existentes tal y como ha quedado demostrado en el proceso, no fueron construidas por el demandante Alberto Ramírez., y es más que lógico que en las condiciones que el inmueble se encuentra actualmente, sometido a Propiedad Horizontal, los frutos de cada una de las unidades privadas que lo componen, son muy superiores a los producidos por el lote que fue objeto de venta a través de la escritura pública número 1.582 del 12 de julio de 2010.

10. El perito erróneamente consideró, que la resolución del contrato recae sobre unidades privadas del edificio Emanuel, desconociendo por completo la Escritura Pública que obra en el proceso.

11. Contrariando las pruebas existentes en el proceso, asegura El Perito, bajo la gravedad del juramento, que la construcción actual del edificio Emanuel construido sobre el lote de terreno objeto del litigio, fue construido por Nancy Saavedra Castro, sin consultar ni mirar el expediente, donde está plenamente demostrado que la construcción fue Levantada por Fernando Ángel Salcedo, quien compro dicho terreno a la señora Nancy Saavedra, no manifiesta, con quien o con que que personas obtuvo la información, errónea, y mentirosa expuesta en su experticia.

12. El perito, no consultó absolutamente nada con la parte que represento, se limitó a rendir dictamen de acuerdo a las manifestaciones hechas por el demandante, desconoció las pruebas y documentos existente en el proceso, por lo que carece de imparcialidad dicho dictamen, y es así que no consulta la realidad, y el mismo solamente contiene los puntos cuyo interés tiene el demandante.

PRUEBAS

Solicito a la señora Juez, tener como pruebas toda la actuación surtida dentro del presente proceso, especialmente la Escritura Pública Número 1.582 del 12 de julio de 2010, de la Notaria 33 del Círculo Notarial de Bogotá.



INSPECCION JUDICIAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 244 del C.de P.C. toda vez que aun esta prueba, se continua tramitando bajo dicha normatividad, solicito al señor juez , decretar la práctica de la Inspección Judicial al inmueble objeto de proceso a fin de determinar:

1. Las mejoras allí plantadas, y por quien fueron construidas.
2. Si dichos inmuebles están ocupados, establecer quién o quienes lo ocupan y en calidad de qué?
3. Si dichos inmuebles están arrendados establecer el canon de arrendamiento.
4. Establecer con quienes atiendan la diligencia, si saben quién hizo las Construcciones allí existentes.

Lo anterior en razón a que el perito manifiesta bajo la gravedad del juramento que la construcción existente fue realizada por mi mandante, y que dicha información la obtuvo en visitas practicadas al inmueble, manifestaciones no ciertas, pues el inmueble esta constituido en Propiedad Horizontal y las mejoras fueron construidas por el Señor FERNANDO ANGEL SALCEDO.

TESTIMONIAL

Escuchar el testimonio del señor FERNANDO ANGEL SALCEDO, quien fue la persona que construyó las mejoras existentes en el predio objeto de Resolución de Contrato en este proceso, a fin de que declare a este respecto y así demostrar que la manifestación del perito en su experticia no es cierta.

El testigo es mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá. En la carrera 8ª N° 107-36 en la ciudad de Bogotá.

Cordialmente,



MELBA INES RODRIGUEZ GOMEZ
C.C. N° 20.938.952 de Soacha
T.P. No. 20.633 C.S. de la J.