

## PARA TRASLADO - RECURSO DE QUEJA 041-2018-00026-01 DR ACOSTA BUITRAGO

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota  
<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 29/03/2022 12:24

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Correspondencia - Seccional Bogota <correspondenciabta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; **Reparto Sala Civil**  
<repartotutelassalacivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

Me permito informarle que el presente proceso se recibió en el correo de reparto el día 28 de marzo de 2022, para radicar e ingresar.

Respetuosamente dejo constancia que mi función asignada es la de radicación y reparto de los procesos civiles, por cuanto a la revisión del cumplimiento de protocolo y concordancia de los datos del expediente digital y el oficio remisorio es competencia de otro empleado.

Nota: Se ingresa al despacho con fecha del 29 de marzo de 2022.  
La carátula como el acta se encuentran en archivo adjunto en formato PDF.

Atentamente,

Laura Victoria Zuluaga Hoyos  
Escribiente

---

**De:** Correspondencia - Seccional Bogota <correspondenciabta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 29 de marzo de 2022 9:31

**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota  
<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Remito el proceso de referencia No. 11001310304120180002600

**Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá**

 [11001310304120180002600](#)

De manera respetuosa me permito remitir el proceso de referencia No. 11001310304120180002600, perteneciente al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá con el fin de que sea resuelto el recurso de Queja.

Cordialmente

## **Área de Comunicaciones**

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

## PARA TRASLADO - RECURSO DE QUEJA 034-2013-00384-02 DR ACOSTA BUITRAGO

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota  
<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 29/03/2022 12:53

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secscribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

Me permito informarle que el presente proceso se recibió en el correo de reparto el día 28 de marzo de 2022, para radicar e ingresar.

Respetuosamente dejo constancia que mi función asignada es la de radicación y reparto de los procesos civiles, por cuanto a la revisión del cumplimiento de protocolo y concordancia de los datos del expediente digital y el oficio remisorio es competencia de otro empleado.

Nota: Se ingresa al despacho con fecha del 29 de marzo de 2022.  
La carátula como el acta se encuentran en archivo adjunto en formato PDF.

Atentamente,

Laura Victoria Zuluaga Hoyos  
Escribiente

---

**De:** Correspondencia - Seccional Bogota <correspondenciabta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 29 de marzo de 2022 9:43

**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota  
<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Remito el proceso de referencia No. 11001310303420130038400

**Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá**

 [11001310303420130038400](#)

De manera respetuosa me permito remitir el proceso de referencia No. 11001310303420130038400, perteneciente al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá con el fin de que sea resuelto el recurso de Queja.

Cordialmente

## **Área de Comunicaciones**

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Doctor

**JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**

Magistrado, Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil

[secscribsubpta2@se3ndoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscribsubpta2@se3ndoj.ramajudicial.gov.co)

[mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D. C.

E. S. D.

Ref. PROCESO VEBAL de RESOLUCION DE CONTRATO  
Rad. 11001 3103 026 2017 00117 03  
De. CLAUDIA AMPARO MORALES MIRANDA 51744600  
CARLOS ENRIQUE MARTINEZ DUQUE 79125132  
Contra. **HEREDEROS INDETERMINADOS DE**  
GUILLERMO ALBERTO ALFONSO PINTO  
Asunto. **SUSTENTACION RECURSO DE ALZADA**

**PABLO EMILIO PINEDA CASAS**, conocido como apoderado judicial de la parte actora en el presente proceso, me apresto a presentar alegatos de sustentación al RECURSO DE APELACION en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO VEINTISEIS (26) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** (no Sexto Civil del Circuito), calendada el 06 de octubre de 2020 en el proceso de la referencia, en los siguientes términos:

Se remite mi inconformidad a objetar los siguientes apartes del fallo de primera instancia:

1. Haber beneficiado a los demandados con la figura de “incumplimiento recíproco”, sin ser así.
2. Haber negado en consecuencia la pretensión de las arras sancionatorias en favor de mis mandantes.
3. Haber condenado a los demandados al pago de intereses solo del 6% distante de los que determina la ley, cuando no se han pactado intereses
4. Haber desconocido el aprestamiento de los dineros para el pago del valor de los inmuebles
5. Haber desconocido los principios de pacta sunt servanda y los contratos son ley para las partes, situaciones que paso a ampliar como sigue.

Como se desprende de la documental obrante en el paginario y especialmente el acta de comparecencia expedido por el Notario 69 Encargado, extendida el día 02 de julio de

2016, los promitentes compradores CLAUDIA AMPARO MORALES MIRANDA C.C. 51.744.600 y CARLOS ENRIQUE MARTINEZ DUQUE C. C. 79.125.132 se hicieron presentes en el despacho notarial con el ánimo y la disposición de honrar lo estipulado en el contrato de Promesa de Compraventa, obedeciendo su tenor literal, constitutivo de una ley entre el promitente vendedor y los promitentes compradores, clausurado que no puede sustituirse por los postulados legales, (la ley es d supletoria de la voluntad de las partes), salvo que tales pactos bilaterales llegaren a ser abiertamente lesivos para alguna de las partes o atropellen derechos de terceros, situaciones que en el caso bajo estudio no hace presencia. Veamos:

**“ PROMESA DE COMPRAVENTA” TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de los inmuebles según lo acordado por las partes es la suma de: **OCHOCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (840.000.000)** el cual será cancelado por los **PROMITENTES COMPRADORES a EI PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente forma:

1.- A la fecha de la firma del presente contrato, EL PTROMITENTE VENDEDOR declara haber recibido la suma de **DOS MILLONES DE PESOS MLC (\$2.000.000)**.

2.- El catorce (14) de mayo, la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MLC (\$238.000.000)**

3.- El saldo **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MLC (\$600.000.000)** será pagado a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que oficializa el presente contrato, de la siguiente forma: **TREINTA MILLONES DE PESOS MLC (\$30.000.000)** con las cesantías que los PRTOMITENTES COMPRADORES solicitarán al **Fondo de Pensiones PROTECCION; CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDDA LEGAL COLOMBIANA (\$155.000.000)**, con recursos propios; **CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$415.000.000)** con un crédito que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán y obtendrán de su entidad financiera”.

Obsérvese que en la cláusula no se estipula de manera expresa; que el pago deba hacerse en el día y la hora de la firma, ni que los dineros debieran llevarse a la notaría; por el contrario, se lee: **"a la firma de la escritura"**, suficiente y eso por efectos de confianza y legalidad era como lo es en todos los actos contractuales indicar el origen de los recursos, tal y como en el presente caso (Ley entre los contratantes se estipuló). Seguido a la firma del instrumento escritural solo sería proceder a la entrega de los dineros disponibles; en cuanto a los **CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES (\$415.000.000)** “con un crédito que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán y obtendrán de su entidad financiera”, sabido es, que todas las entidades financieras solo hacen desembolsos cuando se les entrega la correspondiente escritura **debidamente registrada**, lo cual en el caso sub lite, era MATERIALMENTE IMPOSIBLE sin haberla otorgado, firmado obtenidos la copias pertinentes, haber radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y haber recibido en retorno una copia junto con el correspondiente Certificado de tradición y Libertad contentivo de la anotación en la que evidencie el acto respectivo.

Luego, mal podía el funcionario judicial de conocimiento exigirles a los demandantes tener los dineros en el despacho de la notaría sin haber cumplido la carga de tramitar la

escritura debidamente registrada ante el Banco Davivienda para los trámites internos previos al desembolso a favor del vendedor.

En cuanto a la "prueba a que alude el operador judicial ante el Banco de la República, hierra monumentalmente por falta de revisión cuidadosa de los certificados aportados al proceso, tras el requerimiento de su parte para tal fin; me refiero al certificado expedido por el

**"Fondo Mutuo de Inversiones del Banco de la República  
NIT. N° 860.007.353-7**

COPIA CER-047-2020

**LA GERENTE DEL FONDO MUTUO DE INVERSIONES DEL BANCO DE LA REPUBLICA – FIMBRA  
CERTIFICA:**

*Que la señora Claudia Amparo Morales Miranda identificada con la cédula de ciudadanía N° 51.744.600 es afiliada al Fondo Mutuo de Inversiones del Banco de la República-FIMBRA desde enero de 1998 y quien registraba un saldo el 02 de julio de 2016 de \$110'722.422,00 Ciento Diez Millones Setecientos Veintidós Mil Cuatrocientos Veintidós Pesos Moneda Corriente y rendimientos por aprobar de \$5'677.080,00 Cinco Millones Seiscientos Setenta y Siete Mil Ochenta Pesos Moneda Corriente. Esta certificación se expide en Bogotá a los veintiún (21) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020) a solicitud de la afiliada y con destino A QUIEN INTERESE.*

**OLGA LUCÍA SÁNCHEZ SUÁREZ**  
Gerente

*Dirección: Calle 16 N° 6-66 piso 30 – Teléfono: 3 43 21 85 E-mail: [fimbra@banrep.gov.co](mailto:fimbra@banrep.gov.co)  
Bogotá D.C. Colombia"*

Como se puede leer, no se trataba de ninguna prueba del Banco de la República, llegada a la imaginación del juez aquo, sino de esta certificación, documentos estos que juntos daban y dan cuenta de que mis representados cumplieron cabalmente la ley contenida en el contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre los Promitentes Compradores y el Promitente Vendedor.

Lo anterior para demostrar que los demandantes SI CUMPLIERON, contrario sensu la parte pasiva, pues si bien es cierto el Señor JORGE EDUERADO ALFONSO PINTO se hizo presente en la misma notaría a la misma hora, no dejó ninguna constancia, entre otras cosas porque no estaba facultado como erradamente o afirmó el juez, ya que al fallecer el poderdante que en un momento lo habilitó, a su deceso ese poder feneció, pues el apoderado no había iniciado a realizar el encargo como falsamente lo afirmó el Juez Veintiseis Civil del Circuito.

Por lo antes dicho, NO EXISTIO INCUMPLIMIENTO RECIPROCO, solo la parte pasiva incurrió en dicha conducta y por consiguiente, no podrán sustraerse de la obligación de resarcir a la parte actora por los perjuicios infringidos.

En ese mismo contrato, CLAUSULA QUINTA, ley para sus suscriptores, los promitentes pactaron unas arras por valor de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MLC (\$84.000.000)** de los que podrá apropiarse la parte cumplida, si los tuviera en su poder o los cobrará la parte contraria, amén de la devolución de los dineros entregados.

En la CLAUSULA SEXTA ibídem, **pactaron intereses moratorios** liquidados a la tasa permitida por la ley; se entiende que se ha de dar aplicación al artículo 111 de la ley 510 de 1999 sobre las sumas entregadas como parte de pago, es decir, sobre **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MLC (\$240.000.000)**

Por lo anteriormente expuesto, y concedido el recurso de alzada, me permito elevar las siguientes

### **SOLICITUDES RESPETUOSAS**

1. Que se revoque o modifique según corresponda en cada caso, lo sentenciado en primera instancia por el Juez Veintiseis Civil del Circuito de Bogotá (corríjase "sexto civil del circuito") y en su defecto, al proferir el fallo se decrete por esa Honorable Sala de Decisión Civil, se concedan a mis representados las pretensiones en los siguientes términos:
  - 1.1 Que se condene a los demandados a restituir, en el término de cinco (5) días, contados a partir del fallo de segunda instancia la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MLC (\$240.000.000)** que le fueron entregados al Señor QUILLERMO ALBERTO ALFONSO PINTO como parte de pago de los inmuebles objeto del contrato declarado resuelto.
  - 1.2 Que se condene a los demandados a restituir a los demandantes a título de ARRAS SANCIONATORIAS la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MLC (\$84.000.000)**
  - 1.3 Que se condene a los demandados a pagar a favor de mis representados, intereses moratorios sobre la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000), los cuales fueron pactados entre PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTES COMPRADORES, liquidados a razón de una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia para cada período, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por el 111 de la Ley 510 de 1999, desde el día 16 de mayo de 2016, hasta el momento en que efectivamente se cancelen todas las obligaciones deprecadas.

- 1.4 Que se confirme la condena en costas y Agencias en Derecho impuesta en primera instancia y además se condene en costas y Agencias en Derecho en la presente Alzada.

De esta manera dejo presentado mi escrito de sustentación al Recurso de Apelación.

Cordialmente,



PABLO EMILIO PINEDA CASAS  
C. C. No. 10.221.204 de Manizales  
T. P. No. 165.097 del C. S. de la J.  
E-mail: [pabloe.pineda51@gmail.com](mailto:pabloe.pineda51@gmail.com)  
Cel. 3134215213

[alturoasociados@yahoo.com](mailto:alturoasociados@yahoo.com)  
[abhq01@hotmail.vcom](mailto:abhq01@hotmail.vcom)  
[millerforeero@hotmail.com](mailto:millerforeero@hotmail.com)  
[abogadoalvira@outlook.com](mailto:abogadoalvira@outlook.com)

Honorable Magistrado.  
JESÚS EMILIO MUNERA VILLEGAS.  
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL.  
E. S. D.

**REF:** DEMANDA VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL  
EXTRA CONTRACTUAL 43 - 2019 - 216 -01.  
**DTE:** JUAN SEBASTIÁN AGUILAR Y OTRAS  
**DDA:** ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ

**ADRIANA BOTERO CHAPARRO**, abogada en ejercicio, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **46.356.587** de Sogamoso y Tarjeta Profesional número **157.856** del C. S. de la Judicatura, por medio del presente escrito me permito SUSTENTAR el recurso de **APELACIÓN** impetrado en contra de la sentencia proferida por el Jgado 43 Civil del Circuito de Bogotá D.C. el pasado 13 de mayo de 2021, notificada en el estado 29 del 14 de mayo de la misma anualidad.

Señala el Despacho de primera instancia y con lo que esta parte procesal está de acuerdo, en que la doctrina y la jurisprudencia han establecido que son tres los elementos axiológicos que deben converger para que se estructure la Responsabilidad civil extracontractual o aquiliana, siendo éstos:

1. El daño sufrido por el actor en su patrimonio (daño emergente y lucro cesante)

Este es el detrimento patrimonial de mis mandantes, quienes claman justicia por su casa, que fue “dañada” o afectada con ocasión a la construcción “sin licencia” de la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ, pues la casa de mis mandantes, se fue resquebrajando, no solo en sus paredes, sino en su estructura, tal y como se prueba en los respectivos estudios que se aportaron con la presentación de la demanda y las evidencias fotográficas que dan fe de lo expuesto.

2. La culpa imputable al demandado

En el caso que nos ocupa, es claro que la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ, no solo no previó, sino que construyó desconociendo las normas y la obligatoriedad de tener una licencia

de construcción que es lo que garantiza que se tengan los estudios técnicos y que por demás dichos estudios cumplan con una serie de requisitos que hacen que su construcción esté bien estructurada y no afecte las casas vecinas.

Para este momento ni siquiera sabemos si la casa construida junto al predio de mis mandantes fue dirigida por personal idóneo como un arquitecto, un ingeniero o simplemente fue realizada por un maestro de obra, que lo único que hizo fue construir "a su manera" sin Dios ni Ley, y terminando su edificación dejando al azar tanto su propio resultado como la de los predios vecinos, no tuvo vigilancia ni control alguno, y ésto, es catalogado como un **actuar culposo** de parte de la aquí demandada.

3. La relación de causalidad entre la primera y la segunda

Sin mayor esfuerzo se puede afirmar que sí existe ese nexo causal, y es precisamente por el hecho que el daño que sufrieron mis mandantes, fue generado por la construcción de la casa vecina en construcción, donde se levantó un edificio – bodega, sin licencia de construcción, lo cual generó daños en la casa de mis mandantes.

En el caso que aquí nos ocupa los señores JUAN SEBASTIÁN AGUILAR, LUZ MERY MENDIETA Y KATHERINE JULIETH AGUILAR MENDIETA, en su calidad de propietarios del inmueble ubicado en la calle 71 A No. 72-42 de la ciudad de Bogotá, donde funcionaba una bodega con sus oficinas y un apartamento, son propietarios reales tal y como consta en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1126158 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona centro de Bogotá. (folios 2 al 31 del cuaderno 1), con lo que soporto su legitimidad por activa.

En el acápite titulado en la sentencia como "**concurrencia de actividades peligrosas en el acaecimiento del hecho dañoso**" no le asiste razón al *a quo*, toda vez, que está probado en el plenario que la casa de mis mandantes fue construida, bajo la norma vigente y con la respectiva LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, lo que garantiza que cumplió con toda la normativa y se levantó un edificio en dos pisos para un apartamento, un

local comercial (tipo A, grupo 1 y 2 A) en primer piso y celaduría y un cupo de parqueo según planos. Tal como consta a (folios 32 al 51 del cuaderno 1), es decir mis mandantes adquirieron un bien inmueble que cumplía con todos los requisitos de ley.

**Contrario sensu**, brilla por su ausencia la licencia de Construcción de la casa de la señora **ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ**, y está probado que las Curadurías de Bogotá D.C., se pronunciaron manifestando que el predio identificado con el folio de matrícula número **50C-844589** correspondiente al inmueble ubicado en la **calle 71 A No. 72-38** no posee licencia alguna y no fue tramitada ninguna licencia para la construcción iniciada por su propietaria sobre los años 2015 y 2016, la cual sobra decir fue iniciada y terminada sin licencia.

Con todo el respeto por la Judicatura, considera ésta parte procesal, que se equivoca el Juez de primera instancia, cuando refiere a "**culpas compartidas**", y a éste respecto debo señalar que en los hechos dañosos generados con la construcción de la casa de la demandada, nada tuvo que ver mi mandante, y por el contrario la afectación estructural y afectación en muros y paredes, la generó única y exclusivamente la construcción del edificio de la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ.

Durante el trámite de la construcción se presentaron eventos propios de construcción vecina los cuales se iban solucionando, pero desde el año 2017 se empiezan a notar graves fisuras en la casa bodega de mis mandantes, que ya no era factible "maquillarla" con simples resanes, porque las grietas eran de tal tamaño que generó grave alarma con relación a la estabilidad misma del inmueble, porque las paredes empezaron a abrirse y la casa de mis mandantes se va de lado, llevándose consigo la destrucción de la misma, tal y como se puede apreciar en las evidencias fotográficas que hacen parte del presente proceso y que obran a folios 106 a 129.

Ante el acrecimiento de los daños, en el mes de marzo, mandan realizar un estudio de peritaje estructural, donde entre varios conceptos, señala: "*la estructura se encuentra en un regular estado debido a la presencia de*

*fisuras y asentamientos generados por la falta de previsión en la cimentación existente y por la influencia de las cargas inducidas y generadas por la presente edificación vecina"*

Se propone un reforzamiento estructural, partiendo de la base que el que tiene, ha sido alterado por la construcción vecina y que se deberían aprovechar las bondades de la estructura actual.

Si bien se hace referencia que, para el momento de la construcción de la edificación de mis mandantes, no se contaba con las normas sismo resistentes de hoy en día, lo cierto es que se cumplió con la normativa del momento y la casa nunca había presentado lo que se genera con la construcción de la edificación de tres pisos de la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ.

Con la afectación presentada la gran conclusión es que hay que realizar un reforzamiento estructural.

En el mismo periodo de tiempo se realiza el estudio de suelos, donde en gran resumen se concluye que, pese al suelo generalizado de la sabana de Bogotá, el sector donde está ubicada la casa bodega de mis mandantes, señala: *"El suelo no presenta la posibilidad de ser licuable, según los numerales H 7.4 / H 7.4.1 y H 7.4.2 de las normas de Sismo Resistencia "NSR-10" igualmente la H 7.4.4 descarta la presencia de suelos susceptibles a la licuación en la zona del proyecto, dado que los suelos del proyecto son cohesivos, no susceptibles de tal fenómeno.*

Sumados los dos estudios, se establece que con base en el análisis de suelos, y el daño estructural generado por la construcción de tres pisos al lado, se requiere de manera urgente realizar el reforzamiento estructural, lo cual implica un trabajo de fondo, el cual consta a folio 91 del cuaderno 1 con un valor total de obra por \$191'459.451,00.

Una vez se realice dicho reforzamiento, se hace necesario realizar las reparaciones y adecuaciones locativas, para lo cual mis mandantes tuvieron que mandar a realizar una evaluación y presupuestar su costo, lo

cual consta a páginas 92 a 99 del mismo cuaderno, donde en su análisis dice: “ *se evidencia una estructura reciente en el costado izquierdo de la edificación, fisuras a 45° en fachada que dan indicio de asentamiento lateral **por carga lateral nueva** y posible des confinamiento lateral del terreno, los marcos de las ventanas, dada la deformación en los mismos, portones con gran evidencia de deformación y vidrios rotos debido a la deformación pronunciada de marcos, añade la evidencia de hundimiento lateral pronunciado entre 4 y 6 centímetros producto de un asentamiento lateral por construcción nueva, agrietamiento severo de placa de contrapiso, muro colindante con vecindad nueva, además de muros divisorios con múltiples grietas, deformación de marcos de puertas.*”

Finalmente se evidencia apiñamiento de canaleta de cubierta colindante con edificación nueva, y toda la cubierta debe ser retirada y cambiada, el valor total se estima en \$56'884.135,68, estudio éste que también fue desconocido por el juez de instancia.

Obra dentro del proceso que finalizando el año 2018 y ante la gravedad de los daños que crecían día por día en la casa, se interpuso un derecho de petición al Alcalde Mayor, quien remitió el caso al INSTITUTO DE GESTIÓN DE RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO para que realizaran un diagnóstico técnico, quienes en sus recomendaciones señalan a la Alcaldía Local de Engativá, desde sus respectivas competencias, dado que posiblemente los daños evidenciados en la edificación del predio de mis mandantes está asociado a la construcción del predio de la demandada y señala que se deben realizar las acciones que garantice la estabilidad de los elementos que presentan daño.

Se debe precisar que es responsabilidad del ejecutor de las obras, garantizar en todo momento no solo la seguridad de las zonas intervenidas, sino también la de las edificaciones localizadas en el área de influencia y debe garantizar que durante la obra y a futuro no se afecte la funcionalidad de la estructura existe, situación ésta que fue la causal del daño y deterioro de la casa de mis mandantes.

En éste punto debo referir, lo que es la RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL, establecida en el Código Civil art. 2341 como: “El

*que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido”.*

Puede solicitar la indemnización por perjuicios toda persona que haya sufrido un daño en su patrimonio o es un derecho suyo, es decir, que la indemnización no es exclusiva del dueño de la cosa sobre la cual se ha irrogado el daño, sino de cualquiera que ejerza un derecho sobre ella.

En el caso que nos ocupa se cumple claramente con los tres requisitos:

- Existe un daño evidente sobre el inmueble de mis mandantes
- Entre las partes del proceso no existe ni ha existido contrato alguno
- El daño es causado por la construcción sin licencia y sin las previsiones normativas que construyó la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ.

La actividad de la construcción, no obstante ser lícita, ha sido señalada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como una “**actividad peligrosa**” entendida como “*todas aquellas que el hombre realiza mediante el empleo de cosas o energía susceptible de causar daño a terceros*”, más grave la situación, si la construcción se realiza sin licencia de construcción.

La Corte Suprema de Justicia en su jurisprudencia ha considerado:

*“La jurisprudencia de la Corte, desde vieja data, ha señalado que **la construcción de edificios es una actividad peligrosa, y que siendo posible que con ella se causen daños en los predios vecinos, no ha titubeado en atribuirle responsabilidad al propietario de la obra, bajo el entendimiento de que éste bien puede ser la persona que en su predio toma la iniciativa de la construcción, como que lo hace en procura de satisfacer intereses legítimos, no obstante el peligro que esa actividad entraña para otros.***

*Así, ha expuesto que entratándose de una obra que se construye, las posibilidades de causar daño a terceros son análogas o semejantes a las que ofrecen los casos contemplados en los ordinales 2º y 3º del artículo 2356 del C.C.; por lo cual la obligación de indemnizar que en éstos se produce, debe también proceder en el de los daños causados por concepto de la obra en construcción. Sentencia T-655 de 2011 M.P. JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB."*

El argumento jurisprudencial que soporta el fallo aquí recurrido, es aplicable al caso que nos ocupa y soporta en realidad, las pretensiones de la demanda, toda vez que el daño tiene su origen en una actividad peligrosa desplegada por el accionar de la demandada, quien optó por construir una edificación sin radicar y/o registrar los permisos debidos y cumplir con lo que exige una curaduría para efectos de conceder la respectiva licencia.

Es como si una persona conduce un vehículo sin saber manejar... pero, aún, sin tener pase o licencia de conducción, se dispone a coger una tractomula y andar por la carretera; dicha persona realiza una actividad peligrosa, sin acreditar que está capacitada para desempeñar tal función y si atropella a alguien o daña una vivienda, se presume la culpa y desde luego es él quien tiene que desvirtuarla; en el caso que nos ocupa, tampoco está acreditado que la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ sea arquitecta, ingeniera, o tenga la experticia para construir un edificio, que de hecho si la tuviera, sabría que antes de poner la primera piedra, se debe contar con una licencia de construcción, la cual nunca tuvo, tal y como quedó probado dentro del presente asunto; y extraña para ésta defensa que el sustento jurídico riñe con el fallo emitido.

Refiriéndonos a la construcción de edificios, tanto la doctrina como la jurisprudencia se han encargado de indicar, que ésta por su propia naturaleza está considerada como una actividad peligrosa y que la responsabilidad que de ella se derive le puede ser endilgada tanto al

constructor como al propietario de la obra, quien es a su vez el dueño del inmueble donde se levanta ésta, o a ambos como consecuencia del principio de solidaridad que consagra el artículo 2344 de la ley sustantiva.

De la misma forma se ha determinado, que ese tipo de responsabilidad se encuentra edificado en el artículo 2356 del Código Civil, como una actividad peligrosa donde se parte de la **presunción de culpa**, por lo que al demandante le basta probar el daño, la actividad edificadora por parte del demandado y la relación de causalidad, en tanto que al demandado para exculparse, le correspondería demostrar la fuerza mayor, el caso fortuito, culpa exclusiva de la víctima o el hecho de un tercero, situación ésta que no se da en el caso puesto a su consideración Honorables Magistrados, para lo cual se está aportando pruebas documentales, fotos, conceptos técnicos especializados, así como toda la evidencia física posible del estado anterior del inmueble, del estado posterior a la construcción, y demás material probatorio que permite establecer la responsabilidad.

Nótese que brilla por su ausencia el ACTA DE VECINDAD y de manera especial LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN del predio de la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ.

Es importante reiterar lo que señala la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien precisó que, por calificarse la edificación como una actividad peligrosa, el artículo 2356 de esa misma codificación será el que norme este tipo de eventos, el cual se caracteriza por consagrar una presunción de culpa sobre el artífice y/o propietario, de quien se espera adopte todas las medidas técnicas tendientes a evitar daños a la infraestructura cercana, teniendo en cuenta variables como la tipología del terreno, la composición del subsuelo, la fecha de las edificaciones y el nivel freático, de lo cual deberá darse cuenta antes de acometer las labores.

En todo caso, advirtió que si con ocasión de la construcción se producen daños, salvo la existencia de una causal eximente de responsabilidad, la víctima tiene el derecho a ser reparada, siempre que demuestre que el detrimento se originó debido a la nueva obra.

A partir de este nuevo criterio, la Sala pudo dictar una sentencia sustitutiva, en sede de casación, a propósito de una controversia surgida en torno a la responsabilidad entre vecinos, por la realización de una nueva obra que irrogó daños a sus colindantes (M. P. Aroldo Wilson Quiroz).

En sentencia SC-5122018 dentro del radicado 11001310301620050015601 la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia con fecha Mar. 5/18 indico: "*Comúnmente sucede que de la edificación moderna en varias plantas se desprenden daños considerables para las vecinas construcciones preexistentes, de pasado más o menos remoto. Esa actividad socialmente útil, es, sin embargo, por su naturaleza peligrosa*", esto lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, el 5 ab. 1962. En el mismo sentido, la Sala Civil, se pronuncia el 13 may. 2008, rad. n.º 1997-09327-01; continua con el mismo criterio la SC5438, del 26 de ag. 2014, rad. n.º 2007-00227-01; entre otras.

En un caso exactamente igual al que nos ocupa, se construye un edificio de tres pisos, junto a una casa de cierta antigüedad, pero en buen estado en consideración a su uso y al respecto la Corte Constitucional señala:

(...)

Con el fin de dilucidar este aspecto, se hace necesario evaluar en conjunto los medios demostrativos (artículo 187 del Código de Procedimiento Civil), lo que devela que el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n.º 50C-48272 de Bogotá sufrió dos (2) clases de afectaciones en razón de la construcción del predio vecino, las cuales deben ser indemnizadas al unísono: (a) de orden formal, relativas a las fisuras, grietas, rupturas, desprendimientos y otra clase de desperfectos perceptibles visualmente; y (b) de orden material, consistente en el desplazamiento lineal y angular de la casa habitación, que condujo a su inclinación hacia el costado norte, que demandaba un arreglo profundo.

Las primeras fueron puestas de presente en la inspección judicial practicada como prueba anticipada, la cual reseñó múltiples daños a puertas, ventanas y paredes, así como hundimientos, fisuras, humedades, grietas, desprendimientos, filtraciones, desniveles, inclinaciones, pérdida

de pañete, goteras, entre otras, a lo largo de toda la casa habitación (folios 175-177 del cuaderno 1).

La segunda fue explicitada en el estudio realizado por el ingeniero civil Jairo Enrique Rubiano Rodero, perito nombrado en el proceso con el fin de establecer las causas de los daños en la vivienda (folio 613 del cuaderno 1A), quien puntualizó que *cuando la construcción vecina llegó al tercer piso, la de la demandante sufrió «un desplazamiento horizontal... hacia el edificio, desplazamiento lineal y angular que se conoce como 'deriva'[,,] que origina sobre esfuerzos axiales y angulares en la edificación del actor... Entretanto el inmueble de propiedad de Lucía Neira comienza a resentirse por la aparición de fisuras y grietas cada vez más alarmantes, producto de los asentamientos diferenciales, así como una desnivelación creciente del esqueleto estructural del inmueble del demandante»* (folio 726 y 730 del cuaderno 1B).

En otras palabras, según el experto, el peso de la nueva edificación provocó un asentamiento que condujo a que el inmueble colindante se desplazara hacia él, con la consecuente inclinación y demás daños estéticos.

(...)

Finalmente debo referir a su Despacho que el art. 1494 del Código Civil, señala que las obligaciones nacen, entre otras fuentes... a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, momento a partir del cual, el responsable debe repararlo al punto que la sentencia judicial que la reconoce es declarativa y con efectos retroactivos, según lo establece la Corte Suprema de Justicia Sala Civil 22062 del 19 de diciembre de 2017 radicado n° 2009-00415-01

El Operador Jurídico de instancia señala que en el acervo probatorio aportado por la demandante, los estudios presentados fueron apenas superficiales, habida consideración que solo se verificó el estado de las paredes y cimientos del inmueble de los demandantes, no correspondiendo a la realidad procesal, toda vez que se aportaron dos estudios, donde el primero de ellos es relacionado con la cimentación y estructura afectada por culpa de la construcción vecina y el segundo de ellos refiere a lo que será el arreglo de las fisuras obrante en las paredes, pisos y demás, como

consecuencia de los daños estructurales.... Todo ha sido una secuencia de hechos que el Juzgado no apreció en su integridad.

Ahora bien, aduce el *a quo* que la construcción de mis mandantes tenía una consistencia muy blanda, **¿y no debió la demandada cuando inició su obra, valorar el estado de los predios vecinos para tomar las medidas necesarias y no generar el daño que causaron?**

No es de buen recibo para esta parte procesal, que se argumente que el suelo es blando o no, para justificar o eximirse de cumplir con una obligación de indemnizar a quien se le ha realizado un daño con ocasión a su mal actuar.

Tampoco se comparte lo expuesto en sentencia, donde se dice que la evidencia no tiene plasmada la fecha, mas exactamente cuando refiere que las fotos aportadas no tienen fecha, desconociendo que en la demanda misma se señala que la casa bodega fue arreglada, para efectos de arrendarla y poder tener un ingreso para sus propietarios, y al respecto en el hecho 6 y siguientes se advierte que sobre el mes de noviembre de 2014 mis mandantes arreglan la bodega y la dejan en un estado "excelente" para arrendársela a la empresa UP LIVING STUDIOS S.A.S. y prueba de ello se anexan sendas fotografías que dejan ver el estado del inmueble.

En cuanto al hecho dañoso, es clara la demanda cuando se argumenta que sobre los años 2015 y 2016 se inicia la construcción vecina y a hechos siguientes se describe como a finales del año 2016 y con el pasar del tiempo y avance de la obra, se empiezan a hacer notorias las fisuras y los daños ocasionados, los cuales están soportados en los conceptos técnicos aportados con la demanda.

También se señala que sobre el año 2017 una vez concluyen el tercer piso de la construcción de que es propietaria la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ, la casa de mis mandantes por el peso, se empieza a ir de medio lado llevándose, no solo las paredes, sino la estructura misma de la construcción de la casa - bodega de mis mandantes, ocasionando los

daños estructurales, que terminaron con un daño irreparable a la casa de mis mandantes.

No comparte esta defensa el señalamiento del *a quo*, al indicar que son triviales las fotografías aportadas, donde se da cuenta de los daños y señala el juzgador, que no se sabe a que obedecen las fisuras, desconociendo que se han causado con ocasión a una construcción vecina y sin licencia.

Señala el Operador Jurídico que no puede fallar con simples afirmaciones esgrimidas por las partes, dejando de lado que se probó con las evidencias fotográficas, que tampoco quiere apreciar, ni los estudios técnicos que hacen parte del proceso.

El juez señala que no se probó que las "irregularidades" fueran atribuibles a la demandada, pero no se detuvo a pensar que estamos frente a una actividad peligrosa como lo es la de la construcción y que, sumado a lo anterior, no contó con la licencia respectiva para la realización de la obra.

Sobre el debate y apreciación de las pruebas que debe reinar en los procesos para una efectiva aplicación de la justicia, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia SC-91932017 del 29 de marzo de 20217, indico:

*"Nuestro proceso judicial, en suma, no está concebido para resolver los litigios de cualquier forma y a como dé lugar, con el único propósito de cumplir términos o lograr la aceptación social mediante el proferimiento masivo de decisiones rápidas; sino que está encaminado, principalmente, a la consecución de sentencias imparciales y justas a través del descubrimiento de la verdad de los hechos en que se basa el conflicto jurídico.*

Y más adelante señalo:

*"Por otra parte, la valoración individual y en conjunto del contenido de las pruebas, y la elaboración de las conclusiones sobre los hechos*

*probados corresponden –en sentido estricto– a la fase de apreciación material de las pruebas (art. 187 C.P.C.), es decir al desentrañamiento, develación o interpretación de su significado; o, lo que es lo mismo, a lo que la prueba dice respecto de su objeto, o a su correspondencia con los hechos, que es lo que determina la calidad de la prueba y el contenido de verdad de la decisión judicial.*

*Este es, finalmente, el momento en que la ley impone al juzgador la obligación de valorar razonadamente las pruebas “de acuerdo con las reglas de la sana crítica”.*

*(...)*

*La apreciación individual y conjunta de las pruebas según las reglas de la sana crítica no es un concepto vacío, ni una válvula de escape de la que el juez puede echar mano para dar la apariencia de racionalidad y juridicidad a sus intuiciones, tabúes, posturas ideológicas, emociones, prejuicios culturales, políticos, sociales o religiosos, o a sus sesgos cognitivos o de “sentido común”. Es, por el contrario, un método de valoración de las pruebas que impone a los jueces reglas claras y concretas para elaborar sus hipótesis sobre los hechos a partir del uso de razonamientos lógicos, analógicos, tópicos, probabilísticos y de cánones interpretativos adecuados, que constituyen el presupuesto efectivo de la decisión.*

*La valoración del significado individual de la prueba es un proceso hermenéutico, pues consiste en interpretar la información suministrada por el medio de prueba a la luz del contexto dado por las reglas de la experiencia, las teorías e hipótesis científicas y los postulados de la técnica. Para realizar tal labor, el juez debe contrastar la consistencia del contenido de la prueba, es decir su adecuación o correspondencia con la realidad, mediante el análisis de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos, a partir de las cuales infiere la coherencia del relato, es decir su ausencia de contradicciones y su mérito objetivo.*

*La apreciación racional de la prueba en su singularidad se establece a partir de su consistencia y coherencia: una prueba es*

*valiosa si la información que suministra explica la realidad a la que se refiere y no contiene contradicciones.*

*La suficiencia o plenitud de la prueba es siempre relativa al thema probandum, por un lado, y al contexto de referencia, por el otro, pues no existe una prueba completa en sí misma (a menos que la ley lo disponga expresamente), sino unos medios que proveen el conocimiento con la aptitud o eficacia para explicar las circunstancias en que se basa la controversia, a la luz de un análisis contextual de la realidad social, profesional o técnica en que se dan los hechos que se investigan.*

*Una vez asignado el mérito individual a cada prueba, se procede a su análisis conjunto mediante el contraste de la información suministrada por cada una de ellas, de suerte que sirvan de base para la construcción de hipótesis con gran probabilidad, es decir sin contradicciones, con alto poder explicativo y concordantes con el contexto experiencial. Finalmente, todas las hipótesis probatorias comparecen ante el tribunal de la experiencia, tanto de las circunstancias por ellas referidas como del marco de significado que las hace objetivamente consistentes y valiosas, de manera que encajen fácilmente como si se tratase de piezas de un rompecabezas, quedando por fuera todas aquellas hipótesis explicativas que no concuerdan con los enunciados probados por ser inconsistentes, incompletas o incoherentes (método de falsación).*

*La valoración racional de las pruebas de acuerdo con las reglas de la sana crítica, en suma, trasciende las reglas estrictamente procesales porque la obligación legal de motivar razonadamente las decisiones no se satisface con el simple cumplimiento de las formalidades, sino que los instrumentos legales son un medio para alcanzar la verdad de los hechos que interesan al proceso, y esta función sólo se materializa mediante procesos lógicos, epistemológicos, semánticos y hermenéuticos que no están ni pueden estar completamente reglados por ser extrajurídicos y*

*pertenecer a «un plano bien distinto al del tecnicismo dogmático tan querido por los exégetas de las reglas procesales ordinarias».<sup>1</sup>”*

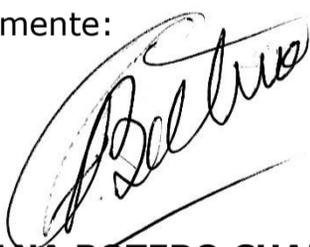
Para la suscrita, honorables magistrados, es claro que el Juez de primera instancia no realizó una valoración probatoria adecuada, pues, su valoración se limitó a una valoración individual y superficial, sin que existiera una valoración en conjunto de estas, pues de hacerse tal valoración en conjunto hubiese quedado mas que probado el nexo causal entre la construcción ilegal de la demanda y el daño ocurrido a mis mandantes en la vivienda aledaña a la de la demandada.

Quedó probado que la propietaria de la casa contigua a la de mis poderdantes, es de propiedad de la señora ANA SILVIA MONTENEGRO RUIZ y que la obra realizada (actividad peligrosa) fue construida sin la licencia de construcción y por demás sin los requisitos establecidos para dicha obra, lo que ocasiono un daño irremediable en el inmueble de mis mandantes por lo que deben ser resarcidos.

Por lo anteriormente expuesto, solicito se revoque el fallo proferido y en su lugar se acceda a la totalidad de las pretensiones formuladas.

Del Honorable Magistrado,

Atentamente:



**ADRIANA BOTERO CHAPARRO.**  
C.C.: **46'356.587** de Sogamoso.  
T.P.: **157.856** del C. S. de la J.

---

<sup>1</sup> Michele TARUFFO, La motivación de la sentencia civil. Madrid: Trotta, 2011. p. 20.

Doctor

**JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**

Magistrado, Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil

[secscribsubpta2@se3ndoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secscribsubpta2@se3ndoj.ramajudicial.gov.co)

[mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D. C.

E. S. D.

Ref. PROCESO VEBAL de RESOLUCION DE CONTRATO  
Rad. 11001 3103 026 2017 00117 03  
De. CLAUDIA AMPARO MORALES MIRANDA 51744600  
CARLOS ENRIQUE MARTINEZ DUQUE 79125132  
Contra. **HEREDEROS INDETERMINADOS DE**  
GUILLERMO ALBERTO ALFONSO PINTO  
Asunto. **SUSTENTACION RECURSO DE ALZADA**

**PABLO EMILIO PINEDA CASAS**, conocido como apoderado judicial de la parte actora en el presente proceso, me apresto a presentar alegatos de sustentación al RECURSO DE APELACION en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO VEINTISEIS (26) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** (no Sexto Civil del Circuito), calendada el 06 de octubre de 2020 en el proceso de la referencia, en los siguientes términos:

Se remite mi inconformidad a objetar los siguientes apartes del fallo de primera instancia:

1. Haber beneficiado a los demandados con la figura de "incumplimiento recíproco", sin ser así.
2. Haber negado en consecuencia la pretensión de las arras sancionatorias en favor de mis mandantes.
3. Haber condenado a los demandados al pago de intereses solo del 6% distante de los que determina la ley, cuando no se han pactado intereses
4. Haber desconocido el aprestamiento de los dineros para el pago del valor de los inmuebles
5. Haber desconocido los principios de pacta sunt servanda y los contratos son ley para las partes, situaciones que paso a ampliar como sigue.

Como se desprende de la documental obrante en el paginario y especialmente el acta de comparecencia expedido por el Notario 69 Encargado, extendida el día 02 de julio de

2016, los promitentes compradores CLAUDIA AMPARO MORALES MIRANDA C.C. 51.744.600 y CARLOS ENRIQUE MARTINEZ DUQUE C. C. 79.125.132 se hicieron presentes en el despacho notarial con el ánimo y la disposición de honrar lo estipulado en el contrato de Promesa de Compraventa, obedeciendo su tenor literal, constitutivo de una ley entre el promitente vendedor y los promitentes compradores, clausurado que no puede sustituirse por los postulados legales, (la ley es d supletoria de la voluntad de las partes), salvo que tales pactos bilaterales llegaren a ser abiertamente lesivos para alguna de las partes o atropellen derechos de terceros, situaciones que en el caso bajo estudio no hace presencia. Veamos:

**“ PROMESA DE COMPRAVENTA” TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de los inmuebles según lo acordado por las partes es la suma de: **OCHOCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (840.000.000)** el cual será cancelado por los **PROMITENTES COMPRADORES a EI PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente forma:

1.- A la fecha de la firma del presente contrato, EL PTROMITENTE VENDEDOR declara haber recibido la suma de **DOS MILLONES DE PESOS MLC (\$2.000.000)**.

2.- El catorce (14) de mayo, la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MLC (\$238.000.000)**

3.- El saldo **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MLC (\$600.000.000)** será pagado a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que oficializa el presente contrato, de la siguiente forma: **TREINTA MILLONES DE PESOS MLC (\$30.000.000)** con las cesantías que los PRTOMITENTES COMPRADORES solicitarán al **Fondo de Pensiones PROTECCION; CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDDA LEGAL COLOMBIANA (\$155.000.000)**, con recursos propios; **CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$415.000.000)** con un crédito que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán y obtendrán de su entidad financiera”.

Obsérvese que en la cláusula no se estipula de manera expresa; que el pago deba hacerse en el día y la hora de la firma, ni que los dineros debieran llevarse a la notaría; por el contrario, se lee: **"a la firma de la escritura"**, suficiente y eso por efectos de confianza y legalidad era como lo es en todos los actos contractuales indicar el origen de los recursos, tal y como en el presente caso (Ley entre los contratantes se estipuló). Seguido a la firma del instrumento escritural solo sería proceder a la entrega de los dineros disponibles; en cuanto a los **CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES (\$415.000.000)** “con un crédito que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** solicitarán y obtendrán de su entidad financiera”, sabido es, que todas las entidades financieras solo hacen desembolsos cuando se les entrega la correspondiente escritura **debidamente registrada**, lo cual en el caso sub lite, era MATERIALMENTE IMPOSIBLE sin haberla otorgado, firmado obtenidos la copias pertinentes, haber radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y haber recibido en retorno una copia junto con el correspondiente Certificado de tradición y Libertad contentivo de la anotación en la que evidencie el acto respectivo.

Luego, mal podía el funcionario judicial de conocimiento exigirles a los demandantes tener los dineros en el despacho de la notaría sin haber cumplido la carga de tramitar la

escritura debidamente registrada ante el Banco Davivienda para los trámites internos previos al desembolso a favor del vendedor.

En cuanto a la "prueba a que alude el operador judicial ante el Banco de la República, hierra monumentalmente por falta de revisión cuidadosa de los certificados aportados al proceso, tras el requerimiento de su parte para tal fin; me refiero al certificado expedido por el

**"Fondo Mutuo de Inversiones del Banco de la República  
NIT. N° 860.007.353-7**

COPIA CER-047-2020

**LA GERENTE DEL FONDO MUTUO DE INVERSIONES DEL BANCO DE LA REPUBLICA – FIMBRA  
CERTIFICA:**

*Que la señora Claudia Amparo Morales Miranda identificada con la cédula de ciudadanía N° 51.744.600 es afiliada al Fondo Mutuo de Inversiones del Banco de la República-FIMBRA desde enero de 1998 y quien registraba un saldo el 02 de julio de 2016 de \$110'722.422,00 Ciento Diez Millones Setecientos Veintidós Mil Cuatrocientos Veintidós Pesos Moneda Corriente y rendimientos por aprobar de \$5'677.080,00 Cinco Millones Seiscientos Setenta y Siete Mil Ochenta Pesos Moneda Corriente. Esta certificación se expide en Bogotá a los veintiún (21) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020) a solicitud de la afiliada y con destino A QUIEN INTERESE.*

**OLGA LUCÍA SÁNCHEZ SUÁREZ**  
Gerente

*Dirección: Calle 16 N° 6-66 piso 30 – Teléfono: 3 43 21 85 E-mail: [fimbra@banrep.gov.co](mailto:fimbra@banrep.gov.co)  
Bogotá D.C. Colombia"*

Como se puede leer, no se trataba de ninguna prueba del Banco de la República, llegada a la imaginación del juez aquo, sino de esta certificación, documentos estos que juntos daban y dan cuenta de que mis representados cumplieron cabalmente la ley contenida en el contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre los Promitentes Compradores y el Promitente Vendedor.

Lo anterior para demostrar que los demandantes SI CUMPLIERON, contrario sensu la parte pasiva, pues si bien es cierto el Señor JORGE EDUERADO ALFONSO PINTO se hizo presente en la misma notaría a la misma hora, no dejó ninguna constancia, entre otras cosas porque no estaba facultado como erradamente o afirmó el juez, ya que al fallecer el poderdante que en un momento lo habilitó, a su deceso ese poder feneció, pues el apoderado no había iniciado a realizar el encargo como falsamente lo afirmó el Juez Veintiseis Civil del Circuito.

Por lo antes dicho, NO EXISTIO INCUMPLIMIENTO RECIPROCO, solo la parte pasiva incurrió en dicha conducta y por consiguiente, no podrán sustraerse de la obligación de resarcir a la parte actora por los perjuicios infringidos.

En ese mismo contrato, CLAUSULA QUINTA, ley para sus suscriptores, los promitentes pactaron unas arras por valor de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MLC (\$84.000.000)** de los que podrá apropiarse la parte cumplida, si los tuviera en su poder o los cobrará la parte contraria, amén de la devolución de los dineros entregados.

En la CLAUSULA SEXTA ibídem, **pactaron intereses moratorios** liquidados a la tasa permitida por la ley; se entiende que se ha de dar aplicación al artículo 111 de la ley 510 de 1999 sobre las sumas entregadas como parte de pago, es decir, sobre **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MLC (\$240.000.000)**

Por lo anteriormente expuesto, y concedido el recurso de alzada, me permito elevar las siguientes

### **SOLICITUDES RESPETUOSAS**

1. Que se revoque o modifique según corresponda en cada caso, lo sentenciado en primera instancia por el Juez Veintiseis Civil del Circuito de Bogotá (corríjase "sexto civil del circuito") y en su defecto, al proferir el fallo se decrete por esa Honorable Sala de Decisión Civil, se concedan a mis representados las pretensiones en los siguientes términos:
  - 1.1 Que se condene a los demandados a restituir, en el término de cinco (5) días, contados a partir del fallo de segunda instancia la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MLC (\$240.000.000)** que le fueron entregados al Señor QUILLERMO ALBERTO ALFONSO PINTO como parte de pago de los inmuebles objeto del contrato declarado resuelto.
  - 1.2 Que se condene a los demandados a restituir a los demandantes a título de ARRAS SANCIONATORIAS la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MLC (\$84.000.000)**
  - 1.3 Que se condene a los demandados a pagar a favor de mis representados, intereses moratorios sobre la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000), los cuales fueron pactados entre PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTES COMPRADORES, liquidados a razón de una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia para cada período, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por el 111 de la Ley 510 de 1999, desde el día 16 de mayo de 2016, hasta el momento en que efectivamente se cancelen todas las obligaciones deprecadas.

- 1.4 Que se confirme la condena en costas y Agencias en Derecho impuesta en primera instancia y además se condene en costas y Agencias en Derecho en la presente Alzada.

De esta manera dejo presentado mi escrito de sustentación al Recurso de Apelación.

Cordialmente,



PABLO EMILIO PINEDA CASAS  
C. C. No. 10.221.204 de Manizales  
T. P. No. 165.097 del C. S. de la J.  
E-mail: [pabloe.pineda51@gmail.com](mailto:pabloe.pineda51@gmail.com)  
Cel. 3134215213

[alturoasociados@yahoo.com](mailto:alturoasociados@yahoo.com)  
[abhq01@hotmail.vcom](mailto:abhq01@hotmail.vcom)  
[millerforeero@hotmail.com](mailto:millerforeero@hotmail.com)  
[abogadoalvira@outlook.com](mailto:abogadoalvira@outlook.com)

Señora Magistrada Sustanciadora  
Doctora **RUTH ELENA GALVIS VERGARA**  
Sala Civil  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C.  
E.                    S.                    D.

Ref.: Proceso Ejecutivo Singular  
Demandante: CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL.  
Demandada: URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S.  
RADICACION No. 1100131030 12 **2019 – 00547 - 02**

Asunto: Recurso de Reposición – Solicitud adición providencia.

CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, apoderada de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., encontrándome dentro del término legal (inciso tercero del artículo 287 y 318 del C.G.P.), por medio del presente escrito en forma respetuosa me permito interponer recurso de reposición en contra del auto fechado veintitrés (23) de marzo de dos mil veintidós (2022), notificado por estado el 24 de marzo de 2022, mediante el cual se admitió el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia emitida por el Juez Doce Civil del Circuito de Bogotá el 19 de noviembre de 2021 y se omitió hacer pronunciamiento sobre el formulado por la parte demandada.

El recurso tiene por objeto que el auto se reforme, en el sentido de adicionarlo pronunciándose sobre la admisión del interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia del 19 de noviembre de 2021 proferida por el Juez Doce Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso ejecutivo de la referencia.

El artículo 318 del Código General del Proceso señala: **ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES.** *Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, **contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica** y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.*

*Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.*

**PARÁGRAFO.** *Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente. (Resaltado fuera de texto).*

Por su parte el artículo 287 señala: **ARTÍCULO 287. ADICIÓN.** *Cuando la sentencia omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.*

*El juez de segunda instancia deberá complementar la sentencia del inferior siempre que la parte perjudicada con la omisión haya apelado; pero si dejó de resolver la demanda de reconvenición o la de un proceso acumulado, le devolverá el expediente para que dicte sentencia complementaria.*

*Los autos solo podrán adicionarse de oficio dentro del término de su ejecutoria, o a solicitud de parte presentada en el mismo término.*

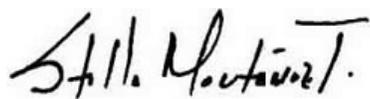
*Dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal.*

El auto proferido el 23 de marzo de 2022 omitió resolver sobre el recurso de apelación interpuesto en tiempo por la parte demandada en contra de la sentencia del 19 de noviembre de 2021 proferida por el Juez Doce Civil del Circuito de Bogotá, recurso concedido por el a quo en auto de fecha 2 de diciembre de 2021, notificado por estado electrónico el 3 de diciembre de 2021, por lo tanto procede la adición de la providencia por parte del Magistrado Sustanciador reformando la decisión, pronunciándose sobre la admisión de los recursos interpuestos por ambas partes.

Anexo recurso de apelación interpuesto por el demandado el 25 de noviembre de 2021 y providencia de fecha 2 de diciembre de 2021.

Señora Magistrada,

Atentamente,



**CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES**

C.C. No. 20.470.524 de Chía

T.P. No. 34.381 del Consejo Superior de la Judicatura

clarastellamontaneztorres@gmail.com

clarastellamontaneztorres@outlook.com

## MEMORIALES PARA EL PROCESO EJECUTIVO 2019 00547

Clara Stella Montañez Torres <clarastellamontaneztorres@outlook.com>

Jue 25/11/2021 3:19 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: acoter@yahoo.com <acoter@yahoo.com>; Miguel Angel Corredor Lopez <miguelcorredorl@yahoo.com>

■ 2 archivos adjuntos (173 KB)

MEMORIAL SE INTERPONE RECURSO DE APELACION PROCESO EJECUTIVO 2019 00547.pdf; SUSTENTACION RECURSO DE APELACION AUTO NIEGA PRUEBA EXHIBICION DOCUMENTOS PROCESO EJECUTIVO 2019 00547.pdf;

Cordial saludo,

Adjunto envío dos memoriales para el proceso ejecutivo radicado bajo el número 1100131030 12 2019 00547 00, de CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL contra URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S.:

1. Por medio del cual se interpone recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia de fecha 19 de noviembre de 2021; y,
2. Por medio del cual se sustenta la apelación concedida en contra de la decisión que negó la prueba de exhibición de documentos.

Favor acusar recibido.

Atentamente,

CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES

C.C. No. 20.470.524 de Chía

T.P. No. 34.381 del Consejo Superior de la Judicatura

Apoderada URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S.

Se anexan en archivo pdf dos escritos

Señor

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**

E. S. D.

Ref.: Proceso Ejecutivo Singular

Demandante: CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL.

Demandada: URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S.

RADICACION No. 1100131030 12 2019 – 00547

Asunto: SE INTERPONE RECURSO DE APELACION EN CONTRA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA 19 DE NOVIEMBRE DE 2021.

CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, apoderada de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código General del Proceso, con todo respeto me permito interponer recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia dictada dentro del proceso de la referencia, fechada 19 de noviembre de 2021, notificada por estado el 22 de noviembre de 2021.

Oportunidad:

El artículo 322 del Código General del Proceso regula lo relacionado con la oportunidad y los requisitos de la apelación y tratándose de providencia proferida fuera de audiencia, como lo fue en este caso, la norma dispone que *“deberá interponerse ante el juez que la dictó, en el acto de su notificación personal o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación por estado”*.

La sentencia fue dicta por escrito el 19 de noviembre de 2021 y fue notificada por estado el 22 de noviembre de 2021. El término para interponer el recurso que es de tres días, inicia a contarse a partir del día siguiente, esto es el 23 de noviembre de 2021. En consecuencia, se interpone en tiempo.

Reparos a la decisión:

Preciso, de manera breve, los reparos concretos que le hago a la decisión. El litigio se fijó teniendo que la demanda ejecutiva se basó en tres hechos que se sintetizan en que la SOCIEDAD URBANIZADORA LINDARAJA, desarrolladora, constructora y/o propietaria de las “unidades inmobiliarias cerradas” (SIC) que hacen parte del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL, no ha cancelado unas expensas ordinarias a la propiedad horizontal hasta el 31 de julio de 2019, a pesar de los requerimientos hechos y que el plazo en cada caso se encuentra vencido. Soporta el cobro en las certificaciones expedidas por la administradora del CONDOMINIO

CAMPESTRE PIEDRA REAL PH, que constituyen el título ejecutivo. Por su parte, la sociedad demandada fundamentó su defensa en la inexistencia de las obligaciones demandadas a favor del CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL, del que fue su propietario inicial, desarrollador y constructor, proyecto urbanístico edificado por etapas, por no cumplirse en ninguno de los casos y para ninguna de las cuotas reclamadas, las condiciones expresamente señaladas en el reglamento de propiedad horizontal vigente que estableció la forma de integración de las etapas y unas cláusulas transitorias para regular lo relacionado con la coexistencia de las etapas y el proceso de construcción, venta y entrega de las unidades privadas que las conforman; igualmente se soporta el cobro de lo no debido en que las certificaciones desconocen los estados financieros y los balances aprobados por la asamblea general ordinaria del Condominio demandante celebradas el 30 de marzo de 2019, en la que se aprobaron las cuentas y balances del último período presupuestal, es decir del 2018 y el 14 de marzo de 2020, en la que se aprobaron los estados financieros y los balances del ejercicio correspondiente a 2019, en los que no existen; sí, unas obligaciones a favor de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S. y en contra de la ejecutante. El juzgado determinó que con la prueba se determinaría si en efecto era necesario verificar la construcción y entrega de las casas por las cuales se está ejecutando el cobro y si la entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales resultaba vital para efectos de la exigibilidad de las obligaciones de que dan cuenta los títulos; al igual que si la asamblea general de integración de las dos etapas se llevó a cabo o no. Téngase en cuenta que en los estados financieros de 2019 aprobados en marzo de 2020, la contadora advierte que este valor a cobrar por la copropiedad depende de un fallo judicial, y lo deteriora, es decir lo da por “irrecaudable”; no obstante, la representante legal lo certificó.

Como lo señala la sentencia impugnada, se probó que la Urbanizadora Lindaraja S.A.S., propietaria inicial y constructora del Condominio Campestre Piedra Real y que lo adelantó en dos etapas, entregó la primera el 12 de abril de 2018 y que las dos se fueron integrando progresivamente hasta que en la asamblea general ordinaria llevada a cabo el 30 de marzo de 2019, celebrada para aprobar los estados financieros de 2018 y el presupuesto para el ejercicio, se tuvieron tanto para la convocatoria como para el quórum y las decisiones, los coeficientes definitivos (de las dos etapas integradas). Igualmente que los bienes comunes no esenciales se entregaron formalmente por parte del constructor al Condominio el 4 de julio de 2019.

Sin embargo, se hecha de menos una valoración integral de las pruebas que es lo que permite hacer un análisis acertado de la legalidad y vigencia del reglamento de propiedad horizontal, que éste y concretamente las cláusulas transitorias no fueron demandadas; que a pesar del tiempo transcurrido y de las opiniones jurídicas respecto a éstas, teniendo ya una amplia mayoría, no intentaron

modificarlas; que la tercera condición establecida para el pago de expensas comunes por parte del constructor (6 meses posteriores), no fue interpretada de acuerdo con su tenor, espíritu y objetivo, no es abusiva, no tuvo como finalidad aprovecharse de la posición dominante como constructor, ni de obtener un provecho económico inapropiado, sino por el contrario, tratar de prever anticipadamente la coexistencia de una obra y de sus necesidades de administración (como se explicó en el hecho 33 de la contestación de la demanda) diferentes a las cotidianas y normales para las casas ya terminadas, vendidas, recibidas y habitadas por sus adquirentes. Tampoco se tiene en cuenta que este término finalmente no fue utilizado, que el propietario inicial empezó el pago de expensas comunes por las casas aún no terminadas, no vendidas ni entregadas a los adquirentes, antes del plazo previsto en el reglamento, con posterioridad a la entrega formal de la totalidad de los bienes comunes, lo que se constituye en una prueba de su buena fe y de que su intención no fue jamás la de obtener provecho económico abusivo.

No se hace ningún análisis de los estados financieros y de los balances del Condominio demandante, tampoco se hace una valoración del dictamen pericial y en la tacha de imparcialidad que declara próspera respecto del testigo Guillermo Durán, no se tienen en cuenta las pruebas documentales que soportan su dicho, los cuales no fueron tachados de falsos (facturas de pago); y es que obran en el expediente los documentos aportados, comprobantes de egreso que acreditan el pago de obras de pintura realizados varios meses después de la asamblea del 30 de marzo de 2019, como la del 11 de abril de 2019, la del 15 de agosto de 2019, la del 05 de septiembre de 2019, la del 24 de octubre de 2019 y otras más acompañadas en la contestación de la demanda, que acreditan que aún en octubre de 2019 se estaban terminando de construir las casas, ya que solo estaban construidas en su estructura y mampostería, pero sin acabados ni pintura ni carpintería de madera.

En cuanto a la compensación y a la existencia de obligaciones a cargo del Condominio Campestre y a favor de URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S., al no hacerse valoración integral de las pruebas, se desconoció que en los estados financieros y en los balances de los ejercicios correspondientes a 2018 y 2019, obran. La existencia de estas obligaciones junto con los intereses sobre el capital reconocido contablemente, deben tenerse en cuenta. Por ejemplo en el acta del 12 de abril de 2018 con la que se entregó la administración de la 1a etapa, quedó establecido que el Condominio le debía a URBANIZADORA LINDARAJA, la suma de \$ 10.016.183 y quedó el compromiso de que este valor lo pagaría el Condominio. No se demostró que las casas estuvieran totalmente construidas, es decir terminadas en su totalidad, sin embargo en la sentencia esto se da por demostrado.

El juez considera en la sentencia que no se evidenció el compromiso de que el Condominio le devolviera a Urbanizadora Lindaraja los valores o gastos asumidos

por ésta y que le correspondían a la primera etapa, lo cual resulta cierto. Sin embargo, no hizo ningún análisis con relación a los gastos que para la primera etapa sufragó el Constructor, después de la entrega de ésta; que no estaba a cargo del Condominio ningún costo de la segunda etapa, pero sin embargo Urbanizadora Lindaraja lo autorizó para cobrar las cuotas de administración de las casas que se iban entregando de esta etapa, sin que el Condominio les prestara ningún servicio distinto al de la portería.

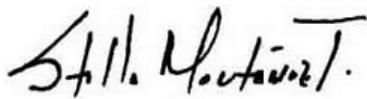
Las excepciones de fondo propuestas están llamadas a prosperar y por lo tanto no debe condenarse en costas a la sociedad demandada.

Sobre los anteriores reparos versará la sustentación que se hará ante el superior del recurso de apelación interpuesto.

Sírvase Señor Juez conceder el recurso de apelación oportunamente interpuesto, en el efecto suspensivo.

Señor Juez,

Atentamente,



**CLARA STELLA MONTAÑEZ TORRES**

C.C. No. 20.470.524 de Chía

T.P. No. 34.381 del Consejo Superior de la Judicatura

clarastellamontaneztorres@gmail.com

clarastellamontaneztorres@outlook.com

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D. C., dos de diciembre de dos mil veintiuno

**Proceso: EJECUTIVO**  
**Demandante: CONDOMINIO CAMPESTRE PIEDRAREAL**  
**Demandado: URBANIZADORA LINDARAJA S.A.S.**  
**Radicado: 2019-00547**

Por cuanto los escritos remitidos vía correo electrónico el 25 de noviembre de 2021 fueron presentados en tiempo, se concede, en el efecto **suspensivo**, el recurso de apelación interpuesto por ambas partes, por intermedio de sus apoderados judiciales contra la sentencia proferida el 19 de noviembre de 2021.

En firme esta providencia, remítase el expediente digital al Tribunal Superior de Bogotá, D.C.- Sala Civil - Reparto. **Ofíciase.**

Se reconoce personería a la abogada **MARIA LOURDES CORDOBA** como apoderada sustituta de la parte actora, en la forma y términos del poder de sustitución allegado vía correo electrónico el 30 de noviembre de 2021.

Se **ADVIERTE** a las partes que debido a las actuales medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno Nacional todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho [ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co), y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso. (C.G.P., art. 103, párrafo segundo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**WILSON PALOMO ENCISO**

JUEZ

MCh.

**Firmado Por:**

**Wilson Palomo Enciso**  
**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito  
Civil 012  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**3df6d6278bb4efe2a12220c337f62a041f0a8c3ca7b485a9a49e50bef3cfd96e**

Documento generado en 02/12/2021 10:46:40 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



Doctor

**JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**

Magistrado, Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil

[secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co)

[mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:mparradv@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D. C.

Ref. PROCESO VEBAL de RESOLUCION DE CONTRATO Rad. 11001  
3103 026 2017 00117 03.

De. **CLAUDIA AMPARO MORALES MIRANDA**

**CARLOS ENRIQUE MARTINEZ DUQUE**

Contra. HEREDEROS INDETERMINADOS DE **GUILLERMO  
ALBERTO ALFONSO PINTO**

Asunto. SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN:

**JOSE ORLANDO ALVIRA OLIVERO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, con TP 279413 del C.S. de la J. actuando en nombre y representación de **JORGE ENRIQUE ALFONSO PINTO, BEATRIZ ALFONSO PINTO, FABIO ALONSO ALFONSO PINTO Y MARCO AURELIO ALFONSO PINTO**, demandados en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito allego las consideraciones por las cuales considero se debe revocar el fallo de primera instancia así:

Sustenta el A quo su decisión Así:

*“... por su parte pues la demandada tampoco cumplió con la firma de la escritura pública en la oportunidad indicada en la promesa de compraventa por abstenerse de hacerlo invocando el fallecimiento **no obstante la reconocida calidad de heredero** y mandatario del cùjus por parte del señor Enrique Pinto Luis Enrique Pinto en cuya ejecución debió suscribirlo teniendo en cuenta lo dispuesto **en el artículo 2194 del Código Civil por tratarse de una gestión que ya había comenzado** al punto que de suspenderla representaba un perjuicio a sus herederos por ello ante la muerte del mandante podía y debía culminar la gestión encomendada considerando el grave perjuicio que su abstención entrañaría a los intereses de la herencia...” (minuto 37:59 al 39:24 de la audiencia)” subrayado fuera de texto.*

Yerra el Juez de instancia tanto en la apreciación de la prueba como en las conjeturas en las que basó su tesis a saber:

1. Dar por establecido sin estarlo que el señor Luis Enrique Pinto (en realidad hace referencia al señor Jorge Enrique Alfonso Pinto), ostentaba la calidad de heredero en la fecha pactada para la firma de la escritura 2 de julio de 2016 a las 10 am en la notaría 69 del círculo de Bogotá, como se puede apreciar en el testimonio de la demandante Claudia Morales, uno de los motivos para iniciar la presente acción, era la duda de la existencia de un hijo del causante señor **GUILLERMO ALBERTO ALFONSO** Pinto, lo cual colocaba en duda la vocación hereditaria de su hermano Jorge Enrique, en efecto sólo hasta cuando se verificó que no existía una persona con mejor posición dentro de la herencia está se pudo iniciar.
2. Darle carácter de mandatario a la autorización para firmar la escritura dada por el causante al señor **JORGE ENRIQUE ALFONSO PINTO**, desconociendo la génesis del negocio jurídico y dando un alcance al mencionado documento que no es

el que se refleja en su contenido. Como podrá observar Honorable Magistrado en el documento aportado a la **demanda** donde consta la promesa de venta, ésta fue suscrita directamente por el causante **GUILLERMO ALBERTO ALFONSO PINTO** y el supuesto poder otorgado al señor **JORGE ENRIQUE ALFONSO PINTO**, sólo lo autoriza a firmar en su nombre, la escritura en el caso que el no pudiera asistir por la enfermedad que lo aquejaba, sin tener mas competencias respecto al negocio jurídico como recibir dineros, conciliar acordar nuevas fechas etc. Considerando que éste último no tenía conocimiento sobre los demás aspectos de la compraventa, así quedó probado en los testimonios y documentos allegados al plenario.

3. El Juzgador de instancia, también asevera que mi representado había iniciado el negocio jurídico o esa es la interpretación que se deriva de su intervención, nuevamente es necesario precisar como está contenido tanto en los testimonios como en las documentales allegadas, que el negocio jurídico fue iniciado por el causante, que mi mandante no tenía conocimiento acerca de lo pactado en la promesa de compraventa, en consecuencia al fallecer el promitente vendedor, la autorización dada para firmar la escritura se extinguía, como así sucedió pues pese a que el señor **JORGE ENRIQUE ALFONSO PINTO**, también se hizo presente el día y hora señalado para la firma de la escritura, no tenía suficiente legitimación para continuar con la venta.
4. De otro lado el Juez de primera instancia también yerra en la interpretación del contrato de mandato y de la autorización dada a mi mandante para firmar la escritura, no hace una interpretación armónica de este tipo de contrato con las demás disposiciones del código civil, al darle un carácter amplio al artículo 2194 del código Civil, lo cual se permitiría utilizar en cualquier aspecto cuando falta el promitente vendedor, pero en realidad nuestra jurisprudencia le ha dado una interpretación más bien restringida a esta disposición legal, que en general se circunscribe a los negocios que debería seguir el mandante después de la muerte del causante, como es el caso del albacea, al respecta ha dicho la Corte:

“Tratándose del fallecimiento de quien confiere el mandato, el legislador previó que esa circunstancia no lo extingue, en primer lugar, cuando de la interrupción de su ejecución ya iniciada, pueden derivarse perjuicios para los herederos del mandante (art. 2194, C.C.); y, en segundo término, si está “*destinado a ejecutarse después*” del deceso de este último (art. 2195, *ib.*).

*No obstante la aparente amplitud con que fue concebido el segundo de esos preceptos, su correcta aplicación exige interpretarlo en armonía con las demás normas y principios disciplinantes de este tipo de contrato, fundamentalmente, que su objeto es la realización por parte del mandatario, de uno o varios negocios jurídicos lícitos (art. 2142 C.C); que su ejecución, él la debe realizar sin ocasionar perjuicios al mandante (art. 2175 *ib.*) o a sus herederos (art. 2194 *ib.*); y que termina con la muerte de sus celebrantes, por lo que las excepciones a esta regla general, son de carácter taxativo y restringido.*

*En este orden de ideas, se establece que el mandato concebido para ser ejecutado con posterioridad a la muerte de su otorgante, no puede recaer sobre todo tipo de actos sino solamente sobre aquellos cuya realización dependa, precisamente, del fallecimiento del mandante.*

*Refiriéndose al “MANDATO ‘POST MORTEM’”, un autorizado profesor y tratadista nacional, enseña:*

*El albaceazgo es un tipo de mandato que por su misma naturaleza no puede ejecutarse sino después de la muerte del mandante. Igualmente, puede darse el caso de mandatos de otro tipo cuya ejecución esté condicionada a la muerte del mandante,*

*como el conferido para gestionar lo relativo a los funerales del mandante. Esos mandatos, pues, no solo no terminan con la muerte del mandante, sino que, por el contrario, apenas con ella vienen a ser ejecutables. Por eso dispone el art. 2195 respecto a ellos: ‘No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante’<sup>1</sup>.*

*Como se aprecia, son de ese linaje, y no de otro, los actos que pueden delegarse para ser cumplidos con posterioridad a la muerte del mandante. Únicamente, lo precisa ahora la Corte, aquellos cuya ejecución depende del deceso de aquél. Por consiguiente, los que no tiene esa condición, escapan a la previsión del artículo 2195 del Código Civil y son ajenos al mandato post mortem.*

*Tras cuestionar la viabilidad de ese tipo de encargos, por la dudosa eficacia que podría tener el “negocio celebrado en nombre de un muerto”, otro autor señala:*

*Pero el problema, de tener importancia, habría que plantearlo para la sustitución por mandato, representativo o no, pues lo que importa es el efecto patrimonial de contratar por cuenta de un muerto, aunque para ello el mandatario emplee su propio nombre. La situación está prevista en la ley al decir que ‘No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante’ (artículo 2195); y que ‘El mandato conferido también en interés del mandatario o de un tercero no terminará por la muerte o inhabilitación del mandante’ (artículo 1284 del Código de Comercio).*

(...)

*La norma comentada contiene, pues, una excepción a la que señala como causa de terminación del mandato la muerte de una de las partes (artículo 2190), por la especial confianza que media en el mandato.*

*Pero si se examina más a fondo la situación planteada con ese mandato ‘post mortem’, puede decirse que no hay una razón de orden público para que tengan los herederos el deber de recibir esa herencia, aunque les perjudique, y que, por otra parte, se contravenga a la verdad jurídica de que ellos son ya los dueños del patrimonio de su causante, quien hubiera podido limitarlo sólo en parte, ya que no podía lesionar la que corresponde por ley a sus asignatarios (artículo 1226). De manera que la disposición citada no puede entenderse con tanta amplitud como aparece en su texto, porque otras normas de orden superior y principios jurídicos muy importantes contrarían su largo alcance. Hay que ver en cada caso concreto cuál es el contenido económico y el efecto jurídico de un mandato que pretende imponerse a los herederos, para precisar si están obligados a cumplirlo. No parece que sea de forzoso cumplimiento un mandato del causante para que después de su muerte el mandatario adquiriera una empresa ganadera para los socios, administrada por el último durante cierto*

---

<sup>1</sup> Gómez Estrada, César. “De los principales contratos civiles”. Bogotá, Editorial Temis S.A., 1999, págs. 403 y 404.

*tiempo, y con sanción para los herederos que desconozcan su mandato. Aunque se alegue que el mandatario tendría un interés en ello, debe responderse que la sola remuneración que pudiera corresponderle no constituye interés autónomo e independiente que deba respetarse y que, de todos modos, el mandato es siempre revocable (artículos 2191 del Código Civil y 1280 del Código de Comercio). Parece que no es esta la época de seguir venerando la caprichosa voluntad del causante, cuando el mismo estado desea absorber para la comunidad la mayor parte del acervo hereditario a través de su régimen fiscal<sup>2</sup> (se subraya)."*

(sentencia SC14806-2017; 20/09/2017)

5. Así las cosas, lo que correspondía con la muerte del promitente vendedor era esperar se desarrollar el proceso respectivo que incluso lo habían podido iniciar los demandantes.

Por las anteriores razones y ante el incumplimiento comprobado por la parte demandante del contrato de promesa de venta, solicito Honorable Magistrado se revoque la sentencia de primera instancia y en su reemplazo se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento de los demandantes con las consecuencias legales pertinentes.

Del Honorable Magistrado.



JOSE ORLANDO ALVIRA OLIVERO  
C.C. No 19486311  
T.P. 279413 del C.S. de la Judicatura

---

JOSE ORLANDO ALVIRA OLIVERO  
*abogadoalvira@outlook.com*  
CEL. 311 236 2760 – 317 702 4067  
BOGOTÁ D.C.