

MEMORIAL DR. MUNERA VILLEGAS RV: REF: PROCESO No: 11001-3103-040-2020-00310-02(2DA INSTANCIA)

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 19/05/2022 12:39

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DR. MUNERA VILLEGAS

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA**Secretario Sala Civil****Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá****Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305****Teléfono 423 33 90 Extensión 8349****Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

De: HERWING SANCHEZ MOSQUERA <herwinsanchez@hotmail.com>

Enviado: jueves, 19 de mayo de 2022 12:27 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; luis enrique guecha rodriguez <luisenrique012014@gmail.com>; rito5802@hotmail.com <rito5802@hotmail.com>; daivargas31@gmail.com <daivargas31@gmail.com>; maridpili10@gmail.com <maridpili10@gmail.com>; dvargas.work@gmail.com <dvargas.work@gmail.com>

Asunto: REF: PROCESO No: 11001-3103-040-2020-00310-02(2DA INSTANCIA)

Buenas Tardes.

Señores:

Tribunal Superior de Bogota D.C.

Sala Civil de Decisión

Atencion. Dr. Oscar Celis Ferreira.

Secretario Sala Civil Tribunal Superior de Bogota D.C

Ref.: Proceso Verbal No: 11001-3103-040-2020-00310-02(2da Instancia)

Demandantes: María Consuelo Cárdenas Contreras y Otros

Demandados: Herederos del causante Humberto Vargas Maldonado

Asunto: Interposición de recurso de reposición en contra del auto de fecha 13 de mayo de 2022, para que se revoque y se proceda a corregir el yerro en que se ha incurrido.

Adjunto al presente remito en formato PDF memorial – con recurso de reposición Vs. Auto de fecha 13 de mayo de 2022, notificado por estado el 16 siguientes

Anexos: Adjunto en formato PDF cuatro (4) archivos incluido el memorial que contiene el recurso propuesto Vs. Auto del 13-05-2022

NOTA: En cumplimiento del Decreto 860 de 2020, Se copio el memorial al correo electronico de los demandados.

Favor acusar recibo del mensaje. Quedo atento a la respuesta de la secretaria del Tribunal Superior

Atentamente.

HERWING SANCHEZ MOSQUERA
ABOGADO
CELULAR: 3214314116
CRA 7#12B-63 OF 503

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA D.C
-SALA CIVIL DE DECISION-
MAGISTRADO SUSTANCIADOR
Dr. JESUS EMILIO MUNERA VILLEGAS
E. S. D.

REF: 11001-3103-040-2020-00310-02

PROCESO VERBAL EN EJERCICIO DE LA ACCION
RESCISORIA O REVOCATORIA.

DEMANDANTES: MARÍA CONSUELO CARDENAS CONTRERAS Y OTROS.

DEMANDADOS: MARÍA DEL PILAR MALDONADO CORDERO Y OTROS.

ASUNTO: **RECURSO DE REPOSICION VS. AUTO DE FECHA 13-05-2022 QUE ORDENO REMITIR EL EXPEDIENTE AL MAGISTRADO QUE SIGUE EN TURNO, PARA TRAMITAR RECURSO DE SUPLICA.**

En mi condición de apoderado de la parte actora, estando dentro de la oportunidad procesal correspondiente manifiesto que interpongo recurso de reposición en contra del auto de fecha 13 de mayo de 2022, notificado en estados del 16 siguientes, para que se subsane el error cometido, lo que hago con fundamento y de conformidad con las explicaciones que a glosa seguido y de manera concisa expongo como:

RAZONES PARA SOLICITAR AL DESPACHO SE REPONGA Y/O REVOQUE LA DECISION TOMADA Y SE HAGA LA ACLARACION – CORRECCION PERTINENTE:

1.-) El día 14 de febrero de 2022 la Magistrada ponente profirió auto negando la solicitud sobre el decreto de las pruebas solicitadas en esa instancia.

2.-) El siguiente 18 del mismo mes y año, el suscrito en calidad de apoderado de los demandantes, interpuso recurso de reposición en contra de la anterior providencia.

3.-) Es así como el proceso ingreso al despacho de la funcionaria judicial el 22 de marzo del año que avanza, después de haberse vencido el termino de traslado del recurso interpuesto

4.-) El 13 de mayo del corriente año el Magistrado Dr. Jesus Emilio Munera Villegas – quien parece ser reemplazó a la antecesora Magistrada - suscribe una providencia en la que se advierte lo siguiente:

Evidentemente parece que hubo una confusión y por ende se incurrió en error, pues si bien el número de radicación en el encabezado en el texto del escrito es el correcto, no así el número de radicación que se consignó en las páginas del escrito de la Sala y, por demás es menester precisar que el contenido y las motivaciones allí expuestas por el despacho **NO tienen relación directa ni conciernen con el asunto y el tema objeto del recurso de reposición interpuesto oportunamente**

Repito que la cuestión a decidir era la de resolver la impugnación propuesta en contra de la decisión tomada en el auto de fecha 14 de febrero de 2022, emitido por la Magistrada Adriana Ayala Pulgarín que negó la petición del decreto de pruebas pedidas por este extremo actor (tal y como se corrobora al examen de la página de la Rama Judicial ítem de consulta de procesos judiciales Siglo XXI)

Son estas someras consideraciones las que me llevan a solicitar respetuosamente se corrija el yerro en que se ha incurrido y se subsane la actuación correspondiente y en el evento de haberse proferido ya una decisión con respecto al recurso de reposición propuesto Vs. Auto del 14-02-2022 dentro del proceso de la radicación arriba indicada.

Anexos:

Como prueba de lo afirmado allego para conocimiento del despacho:

- a.-) Copia del escrito de interposición del recurso de reposición Vs. providencia del 14-02-2022 antes señalado
- b.-) El mensaje remitido a la secretaria del Tribunal radicado oportunamente con el respectivo recurso.

Agradezco al Honorable Magistrado su amable y pronta atención a lo expresado en este escrito.

HERWING SANCHEZ MOSQUERA
ABOGADO Celular 321 4314116

Del señor Magistrado,

Cordialmente,

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Herwing Sanchez Mosquera', with a large loop at the end.

HERWING SANCHEZ MOSQUERA
C.C. 91.225.267 DE BUCARAMANGA
T.P. 54.395 DEL C.S.J
Correo: herwingsanchez@hotmail.com

Señores:
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA D.C
-SALA CIVIL DE DECISION-
MAGISTRADA SUSTANCIADORA
Dra. ADRIANA AYALA PULGARIN
E. S. D.

REF: **11001-3103-040-2020-00310-02**
PROCESO VERBAL EN EJERCICIO DE LA ACCION
RESCISORIA O REVOCATORIA.
DEMANDANTES: MARÍA CONSUELO CARDENAS CONTRERAS Y OTROS.
DEMANDADOS: MARÍA DEL PILAR MALDONADO CORDERO Y OTROS.
ASUNTO: **RECURSO DE REPOSICION VS. AUTO QUE NEGÓ DECRETO DE PRUEBAS
EN SEGUNDA(2DA) INSTANCIA**

En mi condición de apoderado de la parte actora, estando dentro de la oportunidad procesal correspondiente manifiesto que interpongo recurso de reposición en contra del auto de fecha 1402-2022, denegatorio de la petición de decreto de pruebas a practicarse en esta instancia.

*RAZONES Y FUNDAMENTOS PARA SOLICITAR AL DESPACHO SE
RECONSIDERE LA DECISION ADOPTADA:*

1.-) PRIMERO: Sin el ánimo de polemizar - en el tema- pues simplemente me asiste, como es el deber ser del profesional del derecho, salvaguardar y velar porque se protejan y garanticen de forma real y efectiva los derechos e intereses de la parte que represento en este litigio.

En este orden de ideas importa para el caso, más allá de tratar de persuadir sin razones válidamente atendibles, llevar a la Magistrada su convencimiento acerca de la necesidad y la utilidad de las pruebas o medios de convicción y de juicio echadas de menos en el proveído atacado.

2.-) SEGUNDO: En punto de la inconformidad con lo resuelto, en efecto digo que mi disenso con lo expresado por su despacho judicial en el numeral 4) del auto recurrido, consiste en que no es cierto lo que allí se afirma.

Veamos:

En el texto de la providencia cuestionada se consignó: *“no menos cierto resulta que dicha tarea debió realizarse mucho antes de haberse presentado la demanda, para solicitar con la misma que se requiriera a esas autoridades, para que contestaran las respectivas peticiones o, en su defecto, haberse solicitado al momento de descorrerse el traslado de las excepciones [oportunidades probatorias fenecidas] pero ello, se itera, no fue así...”*(no. .4 del auto recurrido)

Contrario a lo dicho por su despacho, si se revisa y se analiza con detenimiento toda la actuación procesal surtida y acopiada ante el juez de conocimiento, particularmente lo atinente a los escritos por medio de los cuales este sujeto procesal demandante recorrió el traslado de los medios defensivos formulados por los todos los demandados, incluido el tercero adquirente Rito Antonio Muñoz Nova se observa claramente en esos sendos memoriales – contrario a lo expresado por su sede – que sí realmente fueron deprecadas esas pruebas – que hoy han sido negadas - relativas a obtener las copias integrales de esas actuaciones judiciales en esos juzgados, para proporcionar un convencimiento pleno y total acerca de los hechos sustento del demanda torio, con el propósito de ayudar a determinar y establecer con los demás medios de juicio y de convicción que el negocio jurídico demandado, debe ser anulado por cuanto se hizo en perjuicio de los acreedores quienes tenían un derecho de crédito reconocido judicialmente mediante sentencias judiciales en firme y, cuyos títulos fueron proferidos con anterioridad a la apertura y liquidación del juicio sucesorio del señor Humberto Maldonado Cordero, sentencias judiciales que eran de pleno conocimiento de la cónyuge y de los herederos del obitado Vargas Maldonado, antes de esa liquidación de la herencia y quienes de mala fé actuaron, vendiendo posteriormente una parte de la herencia a un tercero quien actuó en contubernio con aquellos, y quien como adquirente no allegó ninguna prueba en el proceso - y no pudo demostrar su capacidad económica, ni como pagó el precio de lo comprado, ni la forma como lo hizo, sólo hizo manifestaciones sin prueba alguna que soportara lo dicho -

así como los co-demandados Maldonado Cordero y Vargas Maldonado, quienes tampoco allegaron prueba documental alguna en el proceso- como usted podrá avizorar señora juez al momento de acometer el estudio del caso - para desvirtuar los hechos de la demanda. Y quienes solo se limitaron a decir mentiras en los interrogatorios de parte, como podrá usted señora Magistrada en su labor de valoración probatoria y de juicio ponderado, desentrañar la verdad verdadera.

Y como se establece esa verdad real de lo sucedido y como refulge a la luz lo realmente ocurrido?

Señora Magistrada, allegando los elementos de convicción y de juicio, analizados y valorados dentro de todo un contexto y no aisladamente, desde luego que con base y con la ayuda de la sana crítica, el sentido común, las reglas de la lógica, de la ciencia y las reglas de la experiencia.

Y para ello es útil y pertinente toda la actuación tramitada dentro de esos proceso de Responsabilidad Civil con anterioridad en esos juzgados 3 y 13 Civiles del Circuito de Bogota(**para que usted como falladora de esta instancia conozca de primera mano y en forma plena y cabal**) documentos, citaciones, pruebas, notificaciones, etc, a través de los cuales se demuestra incontrastablemente que tanto la cónyuge Maria del Pilar Maldonado Cordero como los hijos - herederos del causante Vargas Maldonado conocían y sabían perfectamente del estado de esos procesos, a través de su apoderado que fue el mismo que inició la sucesión a espaldas de los acreedores, sabían de las peticiones, de los embargos que eran solicitados y de las Sentencias proferidas por el Tribunal Superior y de las providencias que ordenaron su vinculación al proceso, así como que conocían de que los acreedores iniciaron un juicio de sucesión ante el juzgado 19 de Familia de Bogota D.C., y en cambio estos no conocían de la liquidación notarial de la herencia tramitada ante la Notaria 18 del circulo de Bogota, promovida pocos meses después de conocer las sentencias condenatorias emitidas en segunda(2da) instancia por las Salas de Decision del Tribunal Superior de Bogota, en contra del señor Humberto Vargas Maldonado fallecido en junio 11 de 2018.

Estudio necesario de esos trámites procesales a través de los cuales se determinan y revelan doblez en la negociación y el encubrimiento de la verdadera voluntad de las partes en el negocio jurídico cuestionado.

En ese orden de ideas, y retomando la argumentación, tenemos y observamos que en los escritos por medio de los cuales se describieron las excepciones propuestas por los demandados se compendia en el acápite respectivo lo siguiente que paso a transcribir.

“...PRUEBAS QUE SE SOLICITAN POR EL SUSCRITO APODERADO DE LOS DEMANDANTES PARA DESVIRTUAR LO AFIRMADO POR LOS DEMANDADOS:

Como medios de prueba que sirven para infirmar lo narrado por la excepcionante, solicito se decreten y se tengan como medios de convicción:

- 1.-) Las pruebas enunciadas y solicitadas en el escrito de la demanda.
- 2.-) Se oficie al juzgado tercero (3) y trece (13 Civil del circuito de Bogota 'D.C, para que remitan copia integral de los procesos de responsabilidad civil extracontractual radicados respectivamente: 11001310300320160003600(3 Civil Cto) 11001310301320160002600(13 Civil Cto), incluidas las grabaciones de audio y video de las audiencias celebradas en cumplimiento de los artículos 372(audiencia inicial) y 373(instrucción y juzgamiento- fallo) celebradas dentro en esos despachos judiciales...” (pagina 5 del escrito de réplica de las excepciones Vs María del Pilar Maldonado Cordero)

Ahora, si bien es cierto en puridad de verdad que, allí se señaló que: “se oficie al juzgado tercero (3) y trece (13) civiles del circuito”; no es menos cierto que este apoderado radiqué para corregir esa actuación tales solicitudes de pruebas - copias de esos procesos y de los CDS rooms que grabaron las audiencias celebradas en ellos, enviándolas vía correo electrónico institucional de esos despachos (**mucho antes de que se llevara a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento del artículo 373 del CGP**),

HERWING SANCHEZ MOSQUERA
ABOGADO Celular 321 4314116

tal y como puede corroborarse con la copia de esos mensajes o correos que fueron allegados al proceso como prueba de lo afirmado.

Por las razones expresadas pido a la Magistratura se reponga el auto recurrido y en su lugar se acceda al decreto de las probanzas peticionadas

Anexos: Me permito allegar nuevamente:

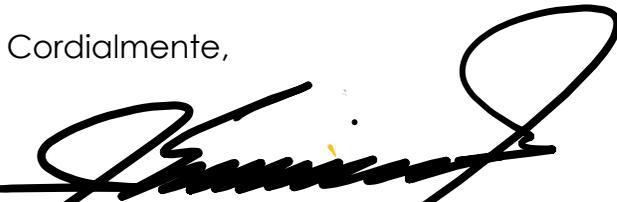
A.-) Los memoriales y los mensajes – correos electrónicos - con los cuales fueron remitidos las peticiones de las copias y CDS - pruebas a los juzgados 3 y 13 Civiles del Circuito de Bogota D.C.

B.-) Los escritos por medio de los cuales se describió el traslado de las excepciones propuestas por los demandados.

Agradezco a la Honorable Magistrada su amable atención a este escrito.

De la señora Magistrada,

Cordialmente,



HERWING SANCHEZ MOSQUERA
C.C. 91.225.267 DE BUCARAMANGA
T.P. 54.395 DEL C.S.J
Correo: herwingsanchez@hotmail.com

RV: REF: 11001-3103- 040-2020-00310 02 RECURSO DE REPOSICION VS. AUTO FECHADO 14-02-2022

Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota

<secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 18/02/2022 04:54 PM

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: herwinsanchez@hotmail.com <herwinsanchez@hotmail.com>

Cordial saludo,

Se remite por competencia al doctor OSCAR CELIS FERREIRA - SECRETARIO JUDICIAL DE LA SALA CIVIL, cualquier inquietud sobre su proceso debe dirigirla al correo secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Margarita Mendoza Palacio
Secretaria Administrativa de la Sala Civil
Tribunal Superior de Bogotá
(571) 423 33 90 Ext. 8352
Fax Ext.: 8350 – 8351
secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Avenida Calle 24A No. 53-28, Of. 305 C
Bogotá D.C.

De: HERWING SANCHEZ MOSQUERA <herwinsanchez@hotmail.com>

Enviado: viernes, 18 de febrero de 2022 16:47

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: maridpili10@gmail.com <maridpili10@gmail.com>; daivargas31@gmail.com <daivargas31@gmail.com>;
dvargas.work@gmail.com <dvargas.work@gmail.com>; rito5802@hotmail.com <rito5802@hotmail.com>; luis
enrique guecha rodriguez <luisenrique012014@gmail.com>; juliethbibiana@hotmail.com
<juliethbibiana@hotmail.com>

Asunto: REF: 11001-3103- 040-2020-00310 02 RECURSO DE REPOSICION VS. AUTO FECHADO 14-02-2022

Buenas Tardes.

Señores:

Tribunal Superior de Bogota D.C.
Atencion Dra. Magistrada
ADRIANA AYALA PULGARIN

REF: 11001-3103-2020-00310-02(2da Instancia)

Atención secretaria.

Adjunto al presente me permito allegar escrito con recurso de reposición VS. auto que denegó decreto de pruebas en segunda (2da) instancia.

En cumplimiento del Decreto 806 de 2020, manifiesto que he copiado el mensaje a la contraparte y apoderados

Favor acusar recibo del mensaje.

Atentamente,

HERWING SANCHEZ MOSQUERA
ABOGADO
CELULAR: 3214314116
CRA 7#12B-63 OF 503

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Radicado: 110013103 040 2020 00310 02

Bogotá, D.C., trece (13) de mayo de dos mil veintidós
(2022)

El día 20 de enero del año en curso, el Despacho profirió dos providencias: una en la que negó la solicitud de aclaración respecto del auto de 30 de septiembre de 2021, en el que se confirmó la decisión del *a quo* que rechazó una solicitud de nulidad (páginas 84 y siguientes del cuaderno del Tribunal); y otra en la que se declaró infundada la petición de nulidad incoada por el opositor (páginas 88 y siguientes *ibidem*).

La apoderada judicial del opositor manifiesta que no acepta el contenido del proveído que resolvió la solicitud de aclaración, y que formula recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto que denegó la nulidad (páginas 96 y siguientes *ib*).

Sobre el particular es menester tener en consideración que la providencia que resuelve sobre la aclaración no admite recursos (artículo 285 *in fine* C.G. del P.).

Ahora bien, el recurso de reposición contra el auto que declaró infundada la solicitud de nulidad es improcedente, teniendo en cuenta que se trata de una decisión susceptible de súplica (artículos 318 y 331 *ibídem*, en armonía con el numeral 6 del artículo 321 *ib*).

En virtud de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 318 *ibídem*, se ordena remitir el expediente al Magistrado que sigue en turno para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JESÚS EMILIO MÚNERA VILLEGAS

Magistrado

Firmado Por:

Jesus Emilio Munera Villegas

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De 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:

**f4821433a943dd2e376ed9b5abdf39ba7d9fe1006e8f2ef01
2366b9c9715eab7**

Documento generado en 13/05/2022 02:44:49 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico
en la siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RV: RADICADO: 110013103043-2019-00563-00 RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. DEMANDANTE: MARIA NERY GOMEZ FORERO DEMANDADOS: Amanda Barbosa Cubillos, Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junca. Asunto: RECURSO REPOSICIÓN y EN ...

Despacho 05 Sala Civil Tribunal Superior - Bogota - Bogota D.C.

<des05ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 13/05/2022 14:14

Para: Sandra Milena Cepeda Montiel <scepedam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (3 MB)

maría Gómez Juzgado 43 C.C. 2019-563- reposición - queja-.pdf; Captura de Pantalla 2022-03-14 a la(s) 2.43.59 p.m..png; Captura de Pantalla 2022-03-14 a la(s) 2.44.14 p.m..png;

De: Jose I. Arias <joseiarias88@yahoo.es>

Enviado: lunes, 14 de marzo de 2022 15:12

Para: Despacho 05 Sala Civil Tribunal Superior - Bogota - Bogota D.C.

<des05ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RADICADO: 110013103043-2019-00563-00 RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. DEMANDANTE: MARIA NERY GOMEZ FORERO DEMANDADOS: Amanda Barbosa Cubillos, Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junca. Asunto: RECURSO REPOSICIÓN y EN SUBS...

Doctor:

Manuel Alfonso Zamudio Mora

MAGISTRADO

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA, SALA **005** CIVIL

Correo electrónico: des05ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RADICADO: **110013103043-2019-00563-00** RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: **MARIA NERY GOMEZ FORERO**

DEMANDADOS: Amanda Barbosa Cubillos, Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junca.

Asunto: RECURSO REPOSICIÓN y EN SUBSIDIO QUEJA CONTRA AUTO DEL 8 DE MARZO DE 2022, NOTIFICADO POR ESTADO DEL 10 DE MARZO DE 2022.

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, residente y domiciliado en Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la actora en proceso referido, por medio del presente escrito, acudo al Despacho con el fin de presentar recurso de reposición y en subsidio recurso de queja contra providencia del 8 de marzo de 2022, notificada por estado del 10 de marzo de 2022, con fundamentos en las siguientes precisiones fácticas y jurídicas.

1.- El Honorable Tribunal Superior de Bogotá, mediante auto del 8 de marzo de 2022, decidió mantener incólume la providencia del 26 de enero de 2022, que considera, "...ajustada a derecho y, además, de declarará improcedente el recurso subsidiario de súplica interpuesto...", bajo el argumento en esta última determinación que "...no luce procedente la concesión del recurso subsidiario de súplica, según las previsiones del artículo 331 del CGP....".

2.- El Honorable Tribunal Superior de Bogotá, declaró desierto el recurso de apelación interpuso contra la sentencia anticipada parcial del 10 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá, de conformidad con lo previsto en el inciso final del numeral 3º del artículo 322 del CGP.

2.- En Punto de las previsiones del artículo 331 del CGP, y frente a la decisión de declarar desierto el recurso de apelación formulado contra la providencia del a quo que profirió sentencia anticipada en audiencia oral, no cabe duda que el recurso de súplica procede "...contra los autos que por su naturaleza serían apleables, dictados por el Magistrado sustanciador en el curso de la segunda o única instancia,....", presupuesto que se cumple para el caso que nos ocupa.

3.- Por virtud de lo anterior, y en aplicación del artículo 353 del CGP, "El recurso de queja deberá interponerse en subsidio del de reposición contra el auto que denegó la apelación....".

4.- La reposición formulada contra el auto del 8 de marzo de 2022, infiere de la actuación del suscrito apoderado en íntegra – expediente físico con escrito de demanda y subsanación y anexos allegados - audiencia surtida el 10 de noviembre de 2021 que, "... más que manifestar su desacuerdo con el sentido de la decisión, cuestiona que el juez de primera instancia no hubiere advertido la falta de legitimación de los señores Espitia y Quintero a través de una cualquiera de las siguientes formas: (i) control de legalidad; (ii) invocación causales de nulidad; (iii) al hacer uso de los deberes consagrados en el artículo 42 del CGP; tanto más cuando, según afirmó, la demanda se dirigió en exclusiva

contra la señora Amanda Barbosa Cubillos, pero el juez al inadmitirla, ordenó la inclusión de los codemandados,..." sin estimar como realmente aconteció en el desarrollo de la audiencia, encontrarse acreditado el hecho número 11 del escrito genitor subsanado, en donde se expresó claramente que "...además del anterior incumplimiento contractual, y subsiguiente incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que autorizó realizar con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, la demandada, no compensó el negocio prometido en venta con la negociación y entrega de otros inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, tampoco pagó las sumas de dinero recibido y obligada a restituir, junto con lo resuelto en contrato de promesa de compraventa del 9 de noviembre de 2018....".

5.- Igualmente, el Honorable Tribunal planteó de manera restringida en la providencia del 8 de marzo de 2022, que, "...En ese sentido, manifestó el apoderado que, en lugar de declarar la falta de legitimación de los precitados mediante sentencia anticipada, el juzgador de primer grado debió hacerlo, mucho antes, a través de la utilización de cualquiera de las herramientas antes citadas, máxime que, de haber obrado en esa forma, vale decir, de haber ordenado la exclusión de los demandados Espitia y Quintero con antelación, incluso al inadmitir la demanda, no se habría producido la condena en costas que pronunció en su fallo anticipado.

Así pues, evidencia el despacho que más que mostrarse inconforme con la decisión anticipada –que por el contrario comparte por haber dirigido la demanda inicial tan solo contra la demandada Barbosa-, cuestionó la manera en que el juez *a quo* procedió a excluir a los restantes demandados, pues, en su criterio, no debió ser mediante fallo anticipado, sino a través de otros mecanismos procesales; de suerte que, en estrictez, no hay "reparos concretos" contra la decisión de primer grado, en tanto el recurrente no se aprestó a señalar por qué razón, contrario a lo que se consideró en primera instancia, se tornaba necesaria la vinculación por pasiva de los demandados Espitia y Quintero, vale decir, por qué el funcionario erró al declarar probada de oficio la excepción de falta de legitimación en la causa en relación con tales personas....". Nótese que un hecho es la presentación del escrito genitor inadmitido por la causa de la orden judicial de incluir a los demandados Espitia y Quintero y otro adicional, así presentado como consecuencia del omisivo e ineficaz control de legalidad que desbordó en los reparos concretos formulados por el suscrito apoderado judicial de la demandante, al contenido y resolución de la providencia apelada del 10 de noviembre de 2021, que desde luego, se extiende a la condena en contra de la parte afectada y agravada por no disponer actualmente del inmueble desde el 9 de noviembre de 2018 (Más de 39 meses), bajo el presupuesto así acreditado en la alzada, que son dos (2) hechos, con consecuencias previsibles completamente desconocidas por el a quo al momento de dictar la sentencia anticipada, frente – se itera - a los reparos que en su contenido y determinación se expresaron, eso sí, en tiempo excesivamente limitado y recordado por el despacho en audiencia oral, y por esta fundamental razón, solicito al Honorable Tribunal, tener en cuenta todo el desarrollo de la audiencia surtida y evacuada por el a quo, sin desconocer la función del control de legalidad, que requiere nuevamente revisar en consideración a las erradas determinaciones que ahora, también, impera no desconocer de manera infundada.

6.- El Honorable Tribunal, aprecia también de manera restringida, que, "...en el presente asunto no se puso en entredicho la sentencia proferida en primer grado, sino la forma en que ella se adoptó, además de la condena en costas, no hay nada que resolver en segunda instancia, ante la ausencia de cuestionamientos puntuales....", cuando en realidad sin mayor exégesis del artículo 320, inciso 1º del CGP, la sentencia anticipada no solo se puso de presente y entredicho, sino la génesis en que la dictó el a quo, junto con la condena en costas, precisamente, porque desconoció de entrada todos y cada uno de los presupuestos procesales y sustanciales enunciados en el momento de la determinación adoptada y en el desarrollo de toda la audiencia surtida, que también resultó afectada en las posteriores decisiones que allí aparecen adoptadas. En este sentido, se insiste que sí existe mérito para resolver lo solicitado en segunda instancia, y contrario a la valoración de que "...se trata de hechos nuevos que no se formularon...", el íntegro expediente referido, que como se sabe conserva la dualidad de digital y físico, hace parte de los antecedentes que se ventilaron en audiencia donde se puso de presente y entredicho, no solo la génesis en que el a quo dictó la sentencia anticipada, sino la misma desbordada condena en costas.

7.- Nuevamente, conforme lo antes fundamentado y en punto de la sustentada reposición, cito textualmente, un aparte del escrito precedente, esto es, que "...lo total de los argumentos admitidos por el Superior, para declarar desierto el precitado recurso de alzada, interpuesto por la parte demandante que represento, indicó lo siguiente:

"...Así pues, más que mostrarse inconforme con la decisión -que en esencia comparte por haber dirigido su demanda inicial contra la demandada Barbosa-, cuestionó la manera en que el juez a quo procedió a excluir a los restantes demandados; de suerte que, en estrictez, no hay "reparos concretos" contra el fallo anticipado, en tanto el recurrente no se aprestó a señalar por qué, contrario a lo que se consideró en primera instancia, se tornaba necesaria la vinculación de los demandados Espitia y Quintero como parte pasiva; por lo que no satisfizo la obligación legal de contender la determinación recurrida.

Al punto, la jurisprudencia precisó en reciente ocasión que, la "escasez de puntualidad y concreción que impliquen orfandad en el reparo, habilitan al a quo y al **ad quem** para declarar la deserción de la apelación. **Así**, (por ejemplo], cuando el recurrente diga que la contienda no se zanjó de acuerdo con la normatividad aplicable en la materia o, por indebida valoración probatoria, incumplirá la carga en comento; **igual sucede, si se apresta a señalar un aspecto normativo o doctrinario sin relacionarlo con los contornos de la providencia**", en tanto "**lo breve y puntual, no equivale a lo lacónico**", de suerte que "cuando la promotora manifestó que la providencia del a quo carecía de una adecuada valoración probatoria, generó que se declarara la deserción de la alzada, como en efecto lo determinó el tribunal atacado, pues esa aseveración, en manera alguna, transmitió cuál fue el defecto en la labor de evaluación de los medios de acreditación"(...), **lo importante es la conexidad con cuestiones indicadas u omitidas en la sentencia atacada, pues, sin ella, lógicamente, se impide el desarrollo de sustentación**".

En ese orden, califica como reparo concreto aquel "capaz de señalar que una ley o prueba **enlazada con el debate, dan lugar a modificar el alcance del fallo**"; no así simple la afirmación según la cual la sentencia recurrida adolece de indebida valoración probatoria, pues dicha aseveración "equivale a decir que sus pretensiones se negaron por un error de hecho del fallador, **pero no expone el punto de inconformidad concreto de la providencia, por cuanto en nada se alude a ella**", "pues al omitir señalar cómo tal yerro

se conecta con el fallo, esa alusión deviene inicua" (CS]. STC996-2021, 10 feb., en el mismo sentido: CS]. SC10223-2014, 1º ago.; y CC. SU418/19; se subraya y resalta).

Bajo ese horizonte, comoquiera que la recurrente dejó de cumplir lo normado en el inciso 2º, numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso[1], no queda más remedio que declarar desierto su alzamiento.....”.

2.1.- Con fundamento en lo anterior, concluyó el Honorable Tribunal, que “...no queda más remedio que declarar desierto su alzamiento.....”.

3.- El escrito genitor presentado por la demandante es el siguiente:

“...Señor:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (REPARTO)

E. S. D.

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, D. C. identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en ejercicio del poder conferido por la señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, también mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad capital, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.584.543 de Bogotá, por medio del presente instauro demanda ordinaria de menor cuantía de resolución “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017 contra de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.925.990 de Sylvania Cundinamarca, para lo cual me permito exponer, como fundamento a las pretensiones que formularé más adelante, los siguientes:

I.- HECHOS:

1.- El 2 de octubre de 2017, mi poderdante celebró contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, sometido al régimen de propiedad horizontal, con la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, contrato suscrito en Bogotá y debidamente autenticado ante la notaría 17 de la misma ciudad. Los linderos del anterior inmueble prometido en venta son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- El contrato aludido se pactó por la suma de OCHENTA y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$85.700.000), a cargo de la promitente compradora, de los cuales entregó la totalidad el 2 de octubre de 2017 a la promitente vendedora.

3.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, llegado el 14 de noviembre de 2017, incumplió con la obligación de tramitar la escritura pública pactada en promesa descrita, ante la notaría 17 de Bogotá, porque adujo que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y postergó la fecha inicialmente estipulada en 45 días más.

3.1.- La demandante, para el anterior fin, sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotado el pago total del inmueble negociado, tampoco siguiera la ruta de la “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DICIEMBRE DE 2016, que tuvo que aceptar el mismo 2 de octubre de 2017.

3.2.- Atendiendo la aparente buena fe así expresada de la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, acordaron fijar nueva fecha para la firma de la escritura pública, con posterioridad a 45 días de la fecha pactada para el 14 de noviembre de 2017.

3.3.- Nuevamente la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, argumentó que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y por esta razón tampoco tramitó en la fecha de los 45 días adicionales acordados, la escritura pública que perfeccionaba el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá.

3.4.- La promitente vendedora, reconoció el incumplimiento contractual, pero finalmente indicó que el trámite de adelantar y concluir con someter a propiedad horizontal el inmueble prometido en venta, y ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, de todas maneras lo haría en dos (2) meses a más tardar y en la misma fecha haría la escritura pública respectiva.

3.5.- La promitente compradora, aceptó la anterior manifestación de la promitente vendedora, pero le solicitó que no se pasara de dicha fecha, porque estaba adelantando la negociación de dicho inmueble con otra persona y no quería estar perjudicada, aún más, a pesar del evidente incumplimiento registrado entre el 2 de octubre de 2017 y mediados de 2018.

3.6.- La demandante ante el reiterado incumplimiento contractual antes descrito, nuevamente sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotados todos los plazos concedidos, sin ningún tipo de solución, la demandada ofreció nuevamente resciliar el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, para en su lugar escriturar el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 157-88958, ubicado en el municipio de Sylvania vereda Azafranal del Departamento de Cundinamarca, u otro en Bogotá, ubicado en la carrera 25 número 19-64 sur, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50 S -352999, en unas condiciones similares a las que ha tenido que soportar con trámite indefinido del vigente negocio incumplido. Por esta principal razón no aceptó.

4.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, no tiene ningún interés en cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa mencionado, tampoco facilitó culminar la negociación en compensación con otros inmuebles que den cuenta clara de realizar y perfeccionar los mismos, al igual que el justo título legal que así lo describa y detente, tampoco los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

5.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, después de haber recibido de la poderdante el pago total del mismo, tampoco compensación con los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

6.- En la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, se pactó “...CLAUSULA PENAL, que pagará la parte que incumpla una o la totalidad

de las cláusulas emanadas en éste contrato sin requerimiento judicial alguno será la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$8.500.000) MONEDA LEGAL y CORRIENTE, sin necesidad de requerimiento judicial...”, lo cual, en resolución de contrato deberá asumir la demandada, además porque la novena estipulación contractual, señala que “La presente promesa presta mérito ejecutivo renunciando las partes a los requerimientos de ley”.

7.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, al incumplir el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, causó perjuicios a la demandante, no solo porque abandonó a la suerte el mismo trámite de legalizar el régimen de propiedad horizontal descrito, sino también, porque el inmueble entregado se negoció bajo la buena fe que en dos años cumpliría con lo pactado, por este motivo engendró engaño y contraria buena fe de la promitente vendedora, pero además, impidió hacerlo incluso con otros bienes inmuebles ofrecidos, que también frustró ante el decidido incumplimiento contractual.

7.1.- La demandante suscribió contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, el cual, autorizó realizar la demandada, pues adujo que el 15 de enero de 2019, con toda seguridad el trámite de propiedad horizontal al cual está afectado el inmueble negociado, lo cumpliría junto con la respectiva escritura pública que perfecciona el aludido contrato del 2 de octubre de 2017.

8.- A la demandante la demandada le ofreció reconocer y pagar los perjuicios irrogados, junto con la cláusula penal y tampoco cumplió la demandada, lo cual denota que persiste la constante del incumplimiento contractual descrito, por tanto, se solicita dirimir en sede judicial.

9.- Las partes a pesar que fijaron multas en caso de incumplir con los términos de referencia del mencionado contrato, como en efecto ocurrió con el incumplimiento contractual por parte de la demandada, tampoco se ha allanado a pagarla, mucho menos las obligaciones pactadas y los perjuicios irrogados.

10.- Se trata de un contrato de promesa de compraventa del inmueble antes descrito (Hecho número 1), junto con los valores base del precio pactado, multa aceptada, hechos contundentes que generan el incumplimiento contractual de la demandada, además de los perjuicios irrogados al extremo activo, y la consecuente resolución del mismo.

11.- Pero además del anterior incumplimiento contractual, y subsiguiente incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que autorizó realizar con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, la demanda, no compensó el negocio prometido en venta con la negociación y entrega de otros inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, tampoco pagó las sumas de dinero recibido y obligada a restituir.

11.1- \$85.700.000, pendientes de pagar por la promitente vendedora.

11.2.- \$160.000.000 de capital de la ejecución del valor de la promesa de contrato celebrada con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal pactada, en la suma de \$15.000.000.

11.3.- \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

12.- Como cada uno de los anteriores valores no fueron pagados a la demandante por parte de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, sin ninguna compensación, a pesar de haber insistido verbalmente en el lugar de los inmuebles, en varias reuniones a iniciativa de la actora, todos encaminados a que la demandada cumpliera con lo pactado, ni en ese momento ni a la fecha de presentación de esta demanda, en definitiva solamente se constata la decisión del incumplimiento contractual, que por tanto, debe dirimir la autoridad judicial.

13.- Establece el artículo 1602 del código civil que, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...”, y por tal virtud resulta aplicable de esta misma legislación lo previsto por el artículo 1603 que estipula la ejecución de buena fe de los contratos, sino que pueda ser dable a la promitente vendedora desconocer lo contemplado en el artículo 83 de la máxima norma, esto es, que “las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”, y los antecedentes que se registran desde antes del 2 de octubre de 2017, es que la demandada ha sido contraria al actuar que de buena fe se presume de todos y cada uno de sus negocios planteados para con la demandante, lo cual, enerva la intervención judicial.

14.- El artículo 35 de la Ley 640 de 2001, modificado por el artículo 52 de la Ley 1395 de 2010, establece que “Cuando en el proceso de que se trate, y se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares, se podrá acudir directamente a la jurisdicción...”, y así acontece en esta demanda, donde se solicita, como más adelante se precisará, la inscripción de la presente demanda en los inmuebles ofrecidos verbalmente por la demandada, que corresponde a los folios de matrícula inmobiliaria números 157-88958 y 50

S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, conforme al artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso.

15.- La señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, está legitimada en la causa por activa, por ello, otorgó poder en legal forma para iniciar y concluir la presente demanda ordinaria de resolución de contrato de promesa de compraventa ante el incumplimiento contractual descrito y la falta de compensación ofrecida de negociar inmuebles descritos, conforme a las siguientes,

II.- PRETENSIONES:

1.- Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre MARIA NERY GOMEZ FORERO con AMANDA BARBOSA CUBILLOS, el día 2 de octubre de 2017, en la ciudad de Bogotá, D. C., cuyo objeto fue el de transferir en venta a la demandante el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, sometido al régimen de propiedad horizontal, cuyos linderos son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- La resolución precedente, tiene como causa el incumplimiento de la demandada o prometiente vendedora.

3.- Como consecuencia de esta resolución y del incumplimiento verificado, condenar a la demandada, a favor de la parte actora, a las siguientes prestaciones:

3.1.- Pagar \$85.700.000 de capital por el valor del precio recibido del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

3.2.- Pagar a la actora la suma de \$160.000.000, por concepto de la ejecución a que está sometido el consecuente incumplimiento de la demandante al contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN" celebrado el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal también pactada, en la suma de \$15.000.000.

3.3.- Pagar a la acora la suma de \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

4.- La demandante restituirá a la demandada, el inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

5.- Costas del proceso a cargo de la parte demandada, en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

III.- MEDIDAS CAUTELARES

Con base en lo dispuesto por el artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso, solicito se ordene inscribir la presente demanda, y en consecuencia, solicito también, oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, y Fusagasugá respectivamente, para que lo haga sobre las inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

IV.- PRUEBAS:

De conformidad con el artículo 165, ss. y concordantes del Código General del Proceso, solicito Señor Juez, el reconocimiento, decreto y práctica de las siguientes pruebas:

A.- DOCUMENTAL:

Sírvase Señor Juez, tener en su valor legal y al momento de decidir, las siguientes pruebas:

- 1.- Copia autenticada de contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017. 6 folios.
- 2.- Copia de “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2016” del 2 de octubre de 2017. 2 folios.
- 3.- Copia autenticada del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018. 7 folios.
- 4.- Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro. 6 folios.

5.- Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 8 folios.

6.- Original de poder otorgado.

B.- TESTIMONIOS:

Tiene por objeto establecer la circunstancias de tiempo, modo y lugar de la negociación inicial y finalmente adelantada por la demandante con la demandada, para con los inmuebles ofrecidos por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS y el correlativo incumplimiento del extremo pasivo, en las fechas y condiciones, la identificación de los predios ofrecidos en compensación, el lugar y fechas de estos ofrecimientos, también para acreditar que la demandada materialmente se presentaron en público como persona de buena fe, tanto en Bogotá y Fusagasugá, que está en mora de cumplir con lo pactado en el objeto del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, o los ofrecidos en compensación frente a la negociación fallida en esos predios y las evasivas sistemáticas de la promitente vendedora, para en todo momento no cumplir con la obligación asumida tanto en la negociación inicial, como también de perjuicios irrogados a través de la autorización de la negociación del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, como de las demás hechos que el Despacho indique en el momento de practicar esta prueba, por tanto, ruego se cite a las siguientes personas:

1.- Edna Rocío Pineda Gómez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1013635284, domiciliada y residente en Bogotá, quien puede ser citada en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

2.- Dany Alejandro Aponte Abaunza, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1033677120, domiciliado y residente en Bogotá, quien puede ser citado en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

3.- Nora Cecilia Herrera Romero, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.312.725 de Engativá, domiciliada y residente en esta ciudad, quien puede ser citada en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

C.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señor Juez, fijar el día y hora para formular cuestionario verbal o escrito en el momento de la diligencia, de manera personal a AMANDA BARBOSA CUBILLOS, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, para que depongan sobre hechos de la demanda, los contratos suscritos e inmuebles ofrecidos en compensación y que resultaron

también incumplidos en la enajenación en favor de la demandante, los perjuicios ocasionados y multa pactada, con el objeto de evidenciar su conocimiento directo en la obligaciones sistemáticamente incumplidas, la autorización del negocio con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, con reconocimiento de documentos en su contenido y firma del contrato de Promesa de Compraventa allegados y certificados que los respaldan, las sucesivas entrevistas surtidas en Bogotá, en aras de resolver el negocio inicial prometido y el de los inmuebles ofrecidos e incumplidos en compensación e irrogación de perjuicios, y demás hechos sobrevinientes en este proceso.

D.- Inspección Judicial

Sírvase Señor Juez, decretar la práctica de esta prueba, con intervención de perito, sobre el inmueble ubicado en el predio de mayor extensión, identificado en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, con el fin de establecer la individualización del predio, cavidades y linderos, sus extensiones y demás características generales y específicas, a confrontar con lo pactado en contratos de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017 y del 9 de noviembre de 2018, lo que significa que el objeto de esta prueba es establecer la certeza del negocio objeto de la resolución como del autorizado con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, incumplido por la demandada, junto con la actualización de los linderos generales y especiales, además de la ocupación actual que detenta esos predios y el estado actual que tienen esos predios y el uso aprobado, como la vigencia del régimen de propiedad horizontal a que está sometido y su legalidad, en el momento de la diligencia. Ruego decretar y practicar esta prueba.

V.- DERECHO

Invoco los siguientes artículos: 2, 4, 13, 23, 83, 85 y 243 de la Constitución Política; 1546, 1602, 1603 del Código Civil y siguientes; 89 de la Ley 153 del 24 de agosto de 1887, y concordantes del Código Civil; 2, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 20, 82, 64, 164 siguientes y concordantes del Código General del Proceso.

VI.- COMPETENCIA y CUANTIA

Es suya la competencia por razón de la ubicación del inmueble objeto de la promesa de compraventa y los bienes inmuebles ofrecidos en compensación fallida, la vecindad de la

parte demandada, y ser aquella la ciudad del lugar acordado para el cumplimiento de la obligación principal inicial, que es Bogotá.

Estimo la cuantía de la acción en la suma de \$85.700.000.00, más los incrementos periciales solicitados, resultando una suma superior a este guarismo.

VII.- ANEXOS

- 1.- Copia de la demanda para el archivo del Juzgado
- 2.- Copia de la demanda para el traslado a la demandada.
- 3.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, como anexo a la demanda.
- 4.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, para el traslado a la demandada.

- 6.- El poder en legal forma otorgado por el actor.

VIII.- NOTIFICACIONES

La demandante recibe notificaciones en la siguiente dirección: calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad, Celular 3102561432. Correo dani27051@homail.com

La demandada en la carrera 25 A número 1 – 07, tercer piso de Bogotá.

La mandante como el suscrito apoderado no conocemos correo electrónico de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en la carrera 8 No. 11-39 Oficina 705 de Bogotá, D. C.

Correo electrónico: joseiarias88@yahoo.es

Celular 3153577819

Con el acostumbrado respeto, (...)"

2.2.- El Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá, profirió el 4 de octubre de 2019, el auto por medio del cual inadmitió el libelo introductorio:

2.3.- La parte actora subsanó el escrito de demanda, conforme lo expresó el a quo en providencia del 4 de octubre de 2019:

“(...) Doctor:

Ronald Neil Orozco Gómez

JUEZ 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14-33 piso 2

E. S. D.

RADICADO: **110013103043-2019-00563-00** RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: MARIA NERY GOMEZ FORERO

DEMANDADOS: Amanda Barbosa Cubillos, Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junta.

ASUNTO: SUBSANAR DEMANDA

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, D. C. identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en ejercicio del poder conferido por la señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, también mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad capital, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.584.543 de Bogotá, por medio del presente, en obediencia al auto del 4 de octubre de 2019, notificado por estado del 7 de octubre de 2019 (Folio 33), subsano integralmente la demanda ordinaria de menor cuantía de resolución “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, presentada contra la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.925.990 de Svania Cundinamarca, y contra Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junta, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 79.289.105 de Bogotá, y 35.250.398 de Fusagasugá respectivamente, residentes y domiciliados en Bogotá, respecto de la consecuente resolución del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018, para con el inmueble ubicado en la carrera 27 Sur número 2 B – 54, apartamento del tercer piso, sometido a propiedad horizontal, barrio Santa Isabel de Bogotá, incluido en predio de mayor de extensión estipulado en escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, y matrícula inmobiliaria número 50 C – 900390 de la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona centro, para lo cual me permito exponer, como fundamento a las pretensiones que formularé más adelante, los siguientes:

I.- HECHOS:

1.- El 2 de octubre de 2017, mi poderdante celebró contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, sometido al régimen de propiedad horizontal, con la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, contrato suscrito en Bogotá y debidamente autenticado ante la notaría 17 de la misma ciudad. Los linderos del anterior inmueble prometido en venta son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- El contrato aludido se pactó por la suma de OCHENTA y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$85.700.000), a cargo de la promitente compradora, de los cuales entregó la totalidad el 2 de octubre de 2017 a la promitente vendedora.

3.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, llegado el 14 de noviembre de 2017, incumplió con la obligación de tramitar la escritura pública pactada en promesa descrita, ante la notaría 17 de Bogotá, porque adujo que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y postergó la fecha inicialmente estipulada en 45 días más.

3.1.- La demandante, para el anterior fin, sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotado el pago total del inmueble negociado, tampoco siguiera la ruta de la “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DICIEMBRE DE 2016, que tuvo que aceptar el mismo 2 de octubre de 2017.

3.2.- Atendiendo la aparente buena fe así expresada de la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, acordaron fijar nueva fecha para la firma de la escritura pública, con posterioridad a 45 días de la fecha pactada para el 14 de noviembre de 2017.

3.3.- Nuevamente la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, argumentó que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y por esta razón tampoco tramitó en la fecha de los 45 días adicionales acordados, la escritura pública que perfeccionaba el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54,

tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá.

3.4.- La promitente vendedora, reconoció el incumplimiento contractual, pero finalmente indicó que el trámite de adelantar y concluir con someter a propiedad horizontal el inmueble prometido en venta, y ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, de todas maneras lo haría en dos (2) meses a más tardar y en la misma fecha haría la escritura pública respectiva.

3.5.- La promitente compradora, aceptó la anterior manifestación de la promitente vendedora, pero le solicitó que no se pasara de dicha fecha, porque estaba adelantando la negociación de dicho inmueble con otra persona y no quería estar perjudicada, aún más, a pesar del evidente incumplimiento registrado entre el 2 de octubre de 2017 y mediados de 2018.

3.6.- La demandante ante el reiterado incumplimiento contractual antes descrito, nuevamente sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotados todos los plazos concedidos, sin ningún tipo de solución, la demandada ofreció nuevamente resciliar el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, para en su lugar escriturar el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 157-88958, ubicado en el municipio de Silvania vereda Azafranal del Departamento de Cundinamarca, u otro en Bogotá, ubicado en la carrera 25 número 19-64 sur, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50 S -352999, en unas condiciones similares a las que ha tenido que soportar con trámite indefinido del vigente negocio incumplido. Por esta principal razón no aceptó.

4.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, no tiene ningún interés en cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa mencionado, tampoco facilitó culminar la negociación en compensación con otros inmuebles que den cuenta clara de realizar y perfeccionar los mismos, al igual que el justo título legal que así lo describa y detente, tampoco los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

5.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, después de haber recibido de la poderdante el pago total del mismo, tampoco compensación con los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

6.- En la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, se pactó "...CLAUSULA PENAL, que pagará la parte que incumpla una o la totalidad de las cláusulas emanadas en éste contrato sin requerimiento judicial alguno será la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$8.500.000) MONEDA LEGAL y CORRIENTE, sin necesidad de requerimiento judicial...", lo cual, en resolución de contrato deberá asumir la demandada, además porque la novena estipulación contractual, señala que "La presente promesa presta mérito ejecutivo renunciando las partes a los requerimientos de ley".

7.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, al incumplir el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, causó perjuicios a la demandante, no solo porque abandonó a la suerte el mismo trámite de legalizar el régimen de propiedad horizontal descrito, sino también, porque el inmueble entregado se negoció bajo la buena fe que en dos años cumpliría con lo pactado, por este motivo engendró engaño y contraria buena fe de la promitente vendedora, pero además, impidió hacerlo incluso con otros bienes inmuebles ofrecidos, que también frustró ante el decidido incumplimiento contractual.

7.1.- La demandante suscribió contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN" el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, el cual, autorizó realizar la demandada, pues adujo que el 15 de enero de 2019, con toda seguridad el trámite de propiedad horizontal al cual está afectado el inmueble negociado, lo cumpliría junto con la respectiva escritura pública que perfecciona el aludido contrato del 2 de octubre de 2017.

8.- A la demandante la demandada le ofreció reconocer y pagar los perjuicios irrogados, junto con la cláusula penal y tampoco cumplió la demandada, lo cual denota que persiste la constante de incumplir el contrato descrito, por tanto, se solicita dirimir en sede judicial.

9.- Las partes a pesar que fijaron multas en caso de incumplir con los términos de referencia del mencionado contrato, como en efecto ocurrió con el incumplimiento contractual por parte de la demandada, tampoco se ha allanado a pagarla, mucho menos las obligaciones pactadas y los perjuicios irrogados.

10.- Se trata de un contrato de promesa de compraventa del inmueble antes descrito (Hecho número 1), junto con los valores base del precio pactado, multa aceptada, hechos contundentes que generan el incumplimiento contractual de la demandada, además de los perjuicios irrogados al extremo activo, y la consecuente resolución del mismo, junto con lo ordenado por el Juzgado mediante auto del 4 de octubre de 2019 (Folio 33).

11.- Pero además del anterior incumplimiento contractual, y subsiguiente incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que autorizó realizar con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, la demandada, no compensó el negocio prometido en venta con la negociación y entrega de otros inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, tampoco pagó las sumas de dinero recibido y obligada a restituir, junto con lo resuelto en contrato de promesa de compraventa del 9 de noviembre de 2018.

11.1.- \$85.700.000, pendientes de pagar por la promitente vendedora.

11.2.- \$160.000.000 de capital de la ejecución del valor de la promesa de contrato celebrada con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal pactada, en la suma de \$15.000.000.

11.3.- \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

12.- Como cada uno de los anteriores valores no fueron pagados a la demandante por parte de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, sin ninguna compensación, a pesar de haber insistido verbalmente en el lugar de los inmuebles, en varias reuniones a iniciativa de la actora, todos encaminados a que la mencionada demandada cumpliera con lo pactado, ni en ese momento ni a la fecha de presentación de esta demanda, en definitiva solamente se constata la decisión de incumplir el descrito contrato, que por tanto, debe dirimir la autoridad judicial, en presencia de la resolución contractual del celebrado el 9 de noviembre de 2018.

13.- Establece el artículo 1602 del código civil que, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes....”, y por tal virtud resulta aplicable de esta misma legislación

lo previsto por el artículo 1603 que estipula la ejecución de buena fe de los contratos, sino que pueda ser dable a la promitente vendedora desconocer lo contemplado en el artículo 83 de la máxima norma, esto es, que “las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”, y los antecedentes que se registran desde antes del 2 de octubre de 2017, es que la demandada ha sido contraria al actuar que de buena fe se presume de todos y cada uno de sus negocios planteados para con la demandante, lo cual, enerva la intervención judicial.

14.- El artículo 35 de la Ley 640 de 2001, modificado por el artículo 52 de la Ley 1395 de 2010, establece que “Cuando en el proceso de que se trate, y se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares, se podrá acudir directamente a la jurisdicción...”, y así acontece en esta demanda, donde se solicita, como más adelante se precisará, la inscripción de la presente demanda en los inmuebles ofrecidos verbalmente por la demandada, que corresponde a los folios de matrícula inmobiliaria números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, conforme al artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso.

14.1.- Si bien es cierto, mediante auto del 4 de octubre de 2019 (Folio33), se solicita acreditar agotar el requisito de procedibilidad conforme lo tiene previsto el artículo 621 del Código General del Proceso, también lo es, que ésta norma en su único párrafo remite al párrafo 1 del artículo 590 del mismo estatuto procesal civil, que indica “En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad...”.

14.2.- En cuanto a que la “...demanda no versa sobre el dominio y no se están solicitando perjuicios, sumado a que los inmuebles respecto de lo que se solicita la medida no fueron objeto de los contratos que se pretenden resolver...(Folio 33), como se demostrará en este proceso, la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, a pesar que la demandante sostuvo infinidad de reuniones a su propia iniciativa, todos encaminados a que la precitada demandada cumpliera con lo pactado, o compensara con el ofrecimiento verbal de transferir eficazmente la propiedad y dominio de los inmuebles identificados en las matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, su decisión de incumplir es lo único que se comprobó con su actuar contrario a la buena fe, que por tanto, se insiste en dicha medida cautelar, con el fin de asegurar la efectividad de la pretensión invocada y sus consecuencias reclamadas en sede judicial.

14.3.- Coherente con lo antes explicado, resulta necesario que el Juzgado de estricta aplicación al ordinal c) del artículo 590 del Código General del proceso, esto es, “Cualquier otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del

litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión. Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho...”. Precisamente la medida cautelar solicitada cumple con los anteriores requisitos si se tiene en cuenta la legitimación y la vulneración del derecho de la demandante, como se demostrará en el proceso.

15.- La señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, está legitimada en la causa por activa, por ello, otorgó poder en legal forma subsanado para iniciar y concluir la presente demanda ordinaria de resolución de contrato de promesa de compraventa ante el incumplimiento contractual descrito y la falta de compensación ofrecida de negociar inmuebles descritos, conforme a las siguientes,

II.- PRETENSIONES:

1.- Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre MARIA NERY GOMEZ FORERO con AMANDA BARBOSA CUBILLOS, el día 2 de octubre de 2017, en la ciudad de Bogotá, D. C., cuyo objeto fue el de transferir en venta a la demandante el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, sometido al régimen de propiedad horizontal, cuyos linderos son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- Como consecuencia de esta resolución y del incumplimiento verificado, declarar resuelto el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018, sobre el mismo inmueble descrito en numeral precedente, y condenar a la demandada, a favor de la parte actora, a las siguientes prestaciones:

2.1.- Pagar \$85.700.000 de capital por el valor del precio recibido del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

2.2.- Pagar a la actora la suma de \$160.000.000, por concepto de la ejecución a que está sometido el consecuente incumplimiento de la demandante al contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” celebrado el 9 de noviembre

de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal también pactada, en la suma de \$15.000.000.

2.3.- Pagar a la actora la suma de \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8 del contrato de promesa de contrato de compraventa del 2 de octubre de 2017).

3.- La demandante restituirá a la demandada, el inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

4.- Costas del proceso a cargo de la parte demandada, en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

III.- MEDIDAS CAUTELARES

Con base en lo dispuesto por el artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso, solicito se ordene inscribir la presente demanda, y en consecuencia, solicito también, oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, y Fusagasugá respectivamente, para que lo haga sobre las inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

IV.- PRUEBAS:

De conformidad con el artículo 165, ss. y concordantes del Código General del Proceso, solicito Señor Juez, el reconocimiento, decreto y práctica de las siguientes pruebas:

A.- DOCUMENTAL:

Sírvase Señor Juez, tener en su valor legal y al momento de decidir, las siguientes pruebas:

1.- Copia autenticada de contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017. 6 folios.

2.- Copia de “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2016” del 2 de octubre de 2017. 2 folios.

3.- Copia autenticada del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018. 7 folios.

4.- Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro. 6 folios.

5.- Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 8 folios.

6.- Original de poder otorgado.

B.- TESTIMONIOS:

Tiene por objeto establecer la circunstancias de tiempo, modo y lugar de la negociación inicial y finalmente adelantada por la demandante con la demandada, para con los inmuebles ofrecidos por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS y el correlativo incumplimiento del extremo pasivo, en las fechas y condiciones, la identificación de los predios ofrecidos en compensación, el lugar y fechas de estos ofrecimientos, también para acreditar que la demandada materialmente se presentaron en público como persona de buena fe, tanto en Bogotá y Fusagasugá, que está en mora de cumplir con lo pactado en el objeto del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, o los ofrecidos en compensación frente a la negociación fallida en esos predios y las evasivas sistemáticas de la promitente vendedora, para en todo momento no cumplir con la obligación asumida tanto en la negociación inicial, como también de perjuicios irrogados a través de la autorización de la negociación del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, como de las demás hechos que el Despacho indique en el momento de practicar esta prueba, por tanto, ruego se cite a las siguientes personas:

1.- Edna Rocío Pineda Gómez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1013635284, domiciliada y residente en Bogotá, quien puede ser citada en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

2.- Dany Alejandro Aponte Abaunza, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1033677120, domiciliado y residente en Bogotá, quien puede ser citado en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

3.- Nora Cecilia Herrera Romero, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.312.725 de Engativá, domiciliada y residente en esta ciudad, quien puede ser citada en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

C.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señor Juez, fijar el día y hora para formular cuestionario verbal o escrito en el momento de la diligencia, de manera personal a AMANDA BARBOSA CUBILLOS, VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, mayores de edad, residentes y domiciliados en Bogotá, para que depongan sobre hechos de la demanda subsanada, los contratos suscritos e inmuebles ofrecidos en compensación y que resultaron también incumplidos en la enajenación en favor de la demandante, los perjuicios ocasionados y multa pactada, con el objeto de evidenciar su conocimiento directo en la obligaciones sistemáticamente incumplidas, la autorización de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS respecto del negocio celebrado mediante contrato de promesa de contrato de compraventa del 9 de noviembre de 2018, bajo la seguridad de cumplir la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS con lo pactado en contrato de promesa del 2 de octubre de 2017, con reconocimiento de documentos en su contenido y firma del contrato de Promesa de Compraventa allegados y certificados que los respaldan, las sucesivas entrevistas surtidas en Bogotá, en aras de resolver el negocio inicial prometido y el de los inmuebles ofrecidos e incumplidos en compensación e irrogación de perjuicios, y demás hechos sobrevinientes en este proceso.

D.- Inspección Judicial

Sírvase Señor Juez, decretar la práctica de esta prueba, con intervención de perito, sobre el inmueble ubicado en el predio de mayor extensión, identificado en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, con el fin de establecer la individualización del predio, cavidades y linderos, sus extensiones y demás características generales y específicas, a confrontar con lo pactado en contratos de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017 y del 9 de noviembre de 2018, lo que significa que el objeto de esta prueba es establecer la certeza del negocio objeto de la resolución como del autorizado con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, incumplido por la demandada, junto con la actualización de los linderos generales y especiales, además de la ocupación actual que detenta esos predios y el estado actual que tienen esos predios y el uso aprobado, como la vigencia del régimen de propiedad horizontal a que está sometido y su legalidad, en el momento de la diligencia. Ruego decretar y practicar esta prueba.

V.- DERECHO

Invoco los siguientes artículos: 2, 4, 13, 23, 83, 85 y 243 de la Constitución Política; 1546, 1602, 1603 del Código Civil y siguientes; 89 de la Ley 153 del 24 de agosto de 1887, y concordantes del Código Civil; 2, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 20, 82, 64, 164 siguientes y concordantes del Código General del Proceso.

VI.- COMPETENCIA y CUANTIA

Es suya la competencia por razón de la ubicación del inmueble objeto de la promesa de compraventa y los bienes inmuebles ofrecidos en compensación fallida, la vecindad de la parte demandada, y ser aquella la ciudad del lugar acordado para el cumplimiento de la obligación principal inicial, que es Bogotá.

Estimo la cuantía de la acción en la suma de \$180.000.000.00, más los incrementos periciales solicitados, resultando una suma superior a este guarismo.

VII.- ANEXOS

- 1.- Copia de la demanda subsanada para el archivo del Juzgado
- 2.- Copia de la demanda subsanada para el traslado a la demandada.
- 3.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, ya militan en el expediente, se allegan los Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, con fecha reciente. Igualmente Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 9 folios.
- 4.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, para el traslado a la demandada.
- 5.- Copia en medio magnético para traslado de 3 demandados y uno para archivo. 4 Cds.
- 6.- El poder en legal forma otorgado por la actora, en obediencia al auto del 4 de octubre de 2019, numeral 2.

VIII.- NOTIFICACIONES

La demandante recibe notificaciones en la siguiente dirección: calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad, Celular 3102561432. Correo dani27051@homail.com

La demandada Amanda Barbosa Cubillos, en la carrera 25 A número 1 – 07, tercer piso de Bogotá.

La mandante como el suscrito apoderado no conocemos correo electrónico de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

Los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, en la avenida primera de mayo número 29 C-80 de Bogotá.

El correo electrónico de VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA es victorespitia@hotmail.com

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en la carrera 8 No. 11-39 Oficina 705 de Bogotá, D. C.

Correo electrónico: joseiarias88@yahoo.es

Celular 3153577819

Ruego al Juzgado admitir la presente demanda y ordenar su notificación. Con el acostumbrado respeto, (...)"

3.- Resulta infundado afirmar que, "...más que mostrarse inconforme con la decisión -que en esencia comparte por haber dirigido su demanda inicial contra la demandada Barbosa-, cuestionó la manera en que el juez a quo procedió a excluir a los restantes demandados; de suerte que, en estrictez, no hay "reparos concretos" contra el fallo anticipado, en tanto el recurrente no se aprestó a señalar por qué, contrario a lo que se consideró en primera instancia, se tornaba necesaria la vinculación de los demandados Espitia y Quintero como parte pasiva; por lo que no satisfizo la obligación legal de contender la determinación recurrida...", precisamente, porque como se puede observar en los audios durante y después de proferida la decisión de primera instancia, sí existen reparos concretos contra el fallo anticipado, como también la necesidad de vincular a los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo el comprobado hecho que ellos actualmente disponen real y materialmente del inmueble que la demandada AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el negocio celebrado mediante contrato de promesa de contrato de compraventa del 9 de noviembre de 2018, y contrato de promesa del 2 de octubre de 2017.

3.1.- La inconformidad con la decisión apelada, está centrada como ha quedado demostrado, en audiencia del 10 de noviembre de 2021 y precisiones antes señaladas, en virtud a que el Juez de conocimiento, **primero** requiere vincular a los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, y una vez que se concreta en la etapa de conciliación, una posible solución de acuerdo conciliatorio, con todas las partes del proceso admitidas, los mismos demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, a pesar de usufructuar el inmueble ubicado en la carrera 27

número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, exigen el reconocimiento y pago de una indemnización a la demandante que desborda desproporcionadamente los perjuicios irrogados por el incumplimiento de la prometiente vendedora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, y en medio de esta realidad procesal, plenamente acreditada, **finalmente** decidió desvincular a estos dos demandados, desconociendo los antecedentes motivados por el propio Despacho para que los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, asuman también, la responsabilidad del conocimiento que tienen del negocio jurídico sistemáticamente incumplido por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

4.- Como también se puede observar, la demandante a través de su apoderado en audiencia, si expuso y defendió el acreditado “...**punto de inconformidad concreto de la providencia....**”, que necesariamente incide en la pretendida revocación del fallo anticipado proferido por el a quo. Por tanto, respetuosamente se solicita revocar la providencia del 26 de enero de 2022, para que en su lugar se admita el recurso de alzada contra la decisión del 10 de noviembre de 2021.

5.- En el marco del incumplimiento legalmente reclamado a la demandada, la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido que, “...la estipulación de “cláusula penal por incumplimiento”, impide que las partes puedan retractarse; luego entonces, jurídicamente resulta improcedente reconocer, que el “incumplimiento contractual” previsto por los contratantes, pudiera ser “consecuencia”, del pacto de “arras de retractación”, [2] precisamente, porque cuando se incumple una promesa de compraventa, si se ha pactado una cláusula penal o de incumplimiento esta se debe pagar. Si además se acordó el pago de indemnizaciones se deben pagar, pago que naturalmente debe hacer quien haya incumplido.

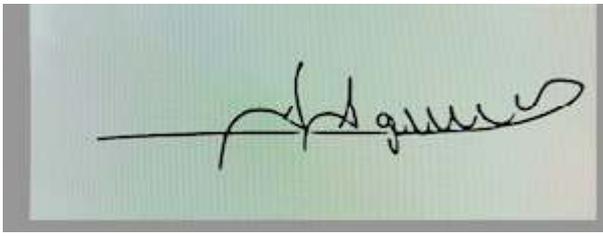
En caso de no reponer, ruego al Honorable Tribunal conceder la súplica, conforme a los fundamentos legales y jurisprudenciales citados en providencia recurrida. (...).”.

8.- Por lo brevemente expuesto, solicito reponer la decisión del 8 de marzo de 2022, en el sentido de revocar el auto del 26 de enero de 2022, mediante el cual, declaró desierta la alzada; en caso de no reponer esta decisión recurrida, ruego conceder el recurso de queja, previsto por el artículo 353 del CGP.

El suscrito apoderado, recibe notificaciones en el correo electrónico,

joseiarias88@yahoo.es

Con el acostumbrado respeto,



JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS

C. C. No. 12.113.270 de Neiva

T. P. No.76.077 del C. S. de la J.

Anexo lo anunciado de dos (2) autos proferidos

[1] Cita número 1 del Honorable Tribunal, "..."(...) Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá **precisar de manera breve los reparos concretos que le hace a la decisión**, sobre los cuales versara la sustentación que hará ante el superior (...), (se destaca).

2 "(...) Si el apelante de un auto no sustenta el recurso en debida forma y de manera oportuna, el pues de primera instancia lo declarará desierto. **La misma decisión adoptara cuando no se precisen los reparos a la sentencia apelada, en la forma prevista en este numeral.** El juez de segunda instancia declarara desierto el recurso de apelación contra una sentencia que no hubiere sido sustentado (...)" (se resalta).

[2] Sala de Casación Civil, magistrado ponente doctor Luis Alonso Rico Puerta, Radicación: 25899 - 31 - 03 - 002 - 2013 - 00162 - 01, sentencia del 31 de julio de 2018.

Doctor:

Manuel Alfonso Zamudio Mora

MAGISTRADO

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, SALA **005** CIVIL

Correo electrónico: des05ctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RADICADO: **110013103043-2019-00563-00** RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: **MARIA NERY GOMEZ FORERO**

DEMANDADOS: Amanda Barbosa Cubillos, Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junca.

Asunto: RECURSO REPOSICIÓN y EN SUBSIDIO QUEJA CONTRA AUTO DEL 8 DE MARZO DE 2022, NOTIFICADO POR ESTADO DEL 10 DE MARZO DE 2022.

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, residente y domiciliado en Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la actora en proceso referido, por medio del presente escrito, acudo al Despacho con el fin de presentar recurso de reposición y en subsidio recurso de queja contra providencia del 8 de marzo de 2022, notificada por estado del 10 de marzo de 2022, con fundamentos en las siguientes precisiones fácticas y jurídicas.

1.- El Honorable Tribunal Superior de Bogotá, mediante auto del 8 de marzo de 2022, decidió mantener incólume la providencia del 26 de enero de 2022, que considera, "...ajustada a derecho y, además, de declarará improcedente el recurso subsidiario de súplica interpuesto...", bajo el argumento en esta última determinación que "...no luce procedente la concesión del recurso subsidiario de súplica, según las previsiones del artículo 331 del CGP...".

2.- El Honorable Tribunal Superior de Bogotá, declaró desierto el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia anticipada parcial del 10 de noviembre de 2021, proferida por

el Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá, de conformidad con lo previsto en el inciso final del numeral 3° del artículo 322 del CGP.

2.- En Punto de las previsiones del artículo 331 del CGP, y frente a la decisión de declarar desierto el recurso de apelación formulado contra la providencia del a quo que profirió sentencia anticipada en audiencia oral, no cabe duda que el recurso de súplica procede “...contra los autos que por su naturaleza serían apleables, dictados por el Magistrado sustanciador en el curso de la segunda o única instancia,...”, presupuesto que se cumple para el caso que nos ocupa.

3.- Por virtud de lo anterior, y en aplicación del artículo 353 del CGP, “El recurso de queja deberá interponerse en subsidio del de reposición contra el auto que denegó la apelación...”.

4.- La reposición formulada contra el auto del 8 de marzo de 2022, infiere de la actuación del suscrito apoderado en íntegra – expediente físico con escrito de demanda y subsanación y anexos allegados - audiencia surtida el 10 de noviembre de 2021 que, “...más que manifestar su desacuerdo con el sentido de la decisión, cuestiona que el juez de primera instancia no hubiere advertido la falta de legitimación de los señores Espitia y Quintero a través de una cualquiera de las siguientes formas: (i) control de legalidad; (ii) invocación causales de nulidad; (iii) al hacer uso de los deberes consagrados en el artículo 42 del CGP; tanto más cuando, según afirmó, la demanda se dirigió en exclusiva contra la señora Amanda Barbosa Cubillos, pero el juez al inadmitirla, ordenó la inclusión de los codemandados,...” sin estimar como realmente aconteció en el desarrollo de la audiencia, encontrarse acreditado el hecho número 11 del escrito genitor subsanado, en donde se expresó claramente que “...además del anterior incumplimiento contractual, y subsiguiente incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que autorizó realizar con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, la demandada, no compensó el negocio prometido en venta con la negociación y entrega de otros inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, tampoco pagó las sumas de dinero recibido y obligada a restituir, junto con lo resuelto en contrato de promesa de compraventa del 9 de noviembre de 2018....”.

5.- Igualmente, el Honorable Tribunal planteó de manera restringida en la providencia del 8 de marzo de 2022, que, “...En ese sentido, manifestó el apoderado que, en lugar de declarar la falta de legitimación de los precitados mediante sentencia anticipada, el juzgador de primer grado debió hacerlo, mucho antes, a través de la utilización de cualquiera de las herramientas antes citadas, máxime que, de haber obrado en esa forma, vale decir, de haber ordenado la exclusión de los demandados Espitia y Quintero con antelación, incluso al inadmitir la demanda, no se habría producido la condena en costas que pronunció en su fallo anticipado.

Así pues, evidencia el despacho que más que mostrarse inconforme con la decisión anticipada –que por el contrario comparte por haber dirigido la demanda inicial tan solo contra la demandada Barbosa-, cuestionó la manera en que el juez *a quo* procedió a excluir a los restantes demandados, pues, en su criterio, no debió ser mediante fallo anticipado, sino a través de otros mecanismos procesales; de suerte que, en estrictez, no hay “reparos concretos” contra la decisión de primer grado, en tanto el recurrente no se aprestó a señalar por qué razón, contrario a lo que se consideró en primera instancia, se tornaba necesaria la vinculación por pasiva de los demandados Espitia y Quintero, vale decir, por qué el funcionario erró al declarar probada de oficio la excepción de falta de legitimación en la causa en relación con tales personas....”. Nótese que un hecho es la presentación del escrito genitor inadmitido por la causa de la orden judicial de incluir a los demandados Espitia y Quintero y otro adicional, así presentado como consecuencia del omisivo e ineficaz control de legalidad que desbordó en los reparos concretos formulados por el suscrito apoderado judicial de la demandante, al contenido y resolución de la providencia apelada del 10 de noviembre de 2021, que desde luego, se extiende a la condena en contra de la parte afectada y agravada por no disponer actualmente del inmueble desde el 9 de noviembre de 2018 (Más de 39 meses), bajo el presupuesto así acreditado en la alzada, que son dos (2) hechos, con consecuencias previsibles completamente desconocidas por el a quo al momento de dictar la sentencia anticipada, frente – se itera - a los reparos que en su contenido y determinación se expresaron, eso sí, en tiempo excesivamente limitado y recordado por el despacho en audiencia oral, y por esta fundamental razón, solicito al Honorable Tribunal, tener en cuenta todo el desarrollo de la audiencia surtida y evacuada por el a quo, sin desconocer la función del control de legalidad, que requiere nuevamente revisar en consideración a las erradas determinaciones que ahora, también, impera no desconocer de manera infundada.

6.- El Honorable Tribunal, aprecia también de manera restringida, que, “...en el presente asunto no se puso en entredicho la sentencia proferida en primer grado, sino la forma en que ella se adoptó, además de la condena en costas, no hay nada que resolver en segunda instancia, ante la ausencia de cuestionamientos puntuales...”, cuando en realidad sin mayor exégesis del artículo 320, inciso 1º del CGP, la sentencia anticipada no solo se puso de presente y entredicho, sino la génesis en que la dictó el a quo, junto con la condena en costas, precisamente, porque desconoció de entrada todos y cada uno de los presupuestos procesales y sustanciales enunciados en el momento de la determinación adoptada y en el desarrollo de toda la audiencia surtida, que también resultó afectada en las posteriores decisiones que allí aparecen adoptadas. En este sentido, se insiste que sí existe mérito para resolver lo solicitado en segunda instancia, y contrario a la valoración de que “...se trata de hechos nuevos que no se formularon...”, el íntegro expediente referido, que como se sabe conserva la dualidad de digital y físico, hace parte de los antecedentes que se ventilaron en audiencia donde se puso de presente y entredicho, no solo la génesis en que el a quo dictó la sentencia anticipada, sino la misma desbordada condena en costas.

7.- Nuevamente, conforme lo antes fundamentado y en punto de la sustentada reposición, cito textualmente, un aparte del escrito precedente, esto es, que “...lo total de los

argumentos admitidos por el Superior, para declarar desierto el precitado recurso de alzada, interpuesto por la parte demandante que represento, indicó lo siguiente:

“...Así pues, más que mostrarse inconforme con la decisión -que en esencia comparte por haber dirigido su demanda inicial contra la demandada Barbosa-, cuestionó la manera en que el juez a quo procedió a excluir a los restantes demandados; de suerte que, en estrictez, no hay "reparos concretos" contra el fallo anticipado, en tanto el recurrente no se aprestó a señalar por qué, contrario a lo que se consideró en primera instancia, se tornaba necesaria la vinculación de los demandados Espitia y Quintero como parte pasiva; por lo que no satisfizo la obligación legal de contender la determinación recurrida.

Al punto, la jurisprudencia precisó en reciente ocasión que, la "escasez de puntualidad y concreción que impliquen orfandad en el reparo, habilitan al a quo y al **ad quem** para declarar la deserción de la apelación. Así, (por ejemplo], cuando el recurrente diga que la contienda no se zanjó de acuerdo con la normatividad aplicable en la materia o, por indebida valoración probatoria, incumplirá la carga en comento; **igual sucede, si se apresta a señalar un aspecto normativo o doctrinario sin relacionarlo con los contornos de la providencia**", en tanto "**lo breve y puntual, no equivale a lo lacónico**", de suerte que "cuando la promotora manifestó que la providencia del a quo carecía de una adecuada valoración probatoria, generó que se declarara la deserción de la alzada, como en efecto lo determinó el tribunal atacado, pues esa aseveración, en manera alguna, transmitió cuál fue el defecto en la labor de evaluación de los medios de acreditación"(...), **lo importante es la conexidad con cuestiones indicadas u omitidas en la sentencia atacada, pues, sin ella, lógicamente, se impide el desarrollo de sustentación**".

En ese orden, califica como reparo concreto aquel "capaz de señalar que una ley o prueba **enlazada con el debate, dan lugar a modificar el alcance del fallo**"; no así simple la afirmación según la cual la sentencia recurrida adolece de indebida valoración probatoria, pues dicha aseveración "equivale a decir que sus pretensiones se negaron por un error de hecho del fallador, **pero no expone el punto de inconformidad concreto de la providencia, por cuanto en nada se alude a ella**", "pues al omitir señalar **cómo tal yerro se conecta con el fallo**, esa alusión deviene inicua" (CS]. STC996-2021, 10 feb., en el mismo sentido: CS]. SC10223-2014, 1º ago.; y CC. SU418/19; se subraya y resalta).

Bajo ese horizonte, comoquiera que la recurrente dejó de cumplir lo normado en el inciso 2º, numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso¹, no queda más remedio que declarar desierto su alzamiento.....”.

2.1.- Con fundamento en lo anterior, concluyó el Honorable Tribunal, que “...no queda más remedio que declarar desierto su alzamiento.....”.

3.- El escrito genitor presentado por la demandante es el siguiente:

“...Señor:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (REPARTO)

¹ Cita número 1 del Honorable Tribunal, “...”(...) Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá **precisar de manera breve los reparos concretos que le hace a la decisión**, sobre los cuales versara la sustentación que hará ante el superior (...), (se destaca).

² “(...) Si el apelante de un auto no sustenta el recurso en debida forma y de manera oportuna, el juez de primera instancia lo declarará desierto. **La misma decisión adoptará cuando no se precisen los reparos a la sentencia apelada, en la forma prevista en este numeral**. El juez de segunda instancia declarará desierto el recurso de apelación contra una sentencia que no hubiere sido sustentado (...)” (se resalta).

E. S. D.

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, D. C. identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en ejercicio del poder conferido por la señora **MARIA NERY GOMEZ FORERO**, también mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad capital, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.584.543 de Bogotá, por medio del presente instauró demanda ordinaria de menor cuantía de resolución “**PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION**” del 2 de octubre de 2017 contra de la señora **AMANDA BARBOSA CUBILLOS**, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.925.990 de Silvania Cundinamarca, para lo cual me permito exponer, como fundamento a las pretensiones que formularé más adelante, los siguientes:

I.- HECHOS:

1.- El 2 de octubre de 2017, mi poderdante celebró contrato de “**PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION**” ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, sometido al régimen de propiedad horizontal, con la señora **AMANDA BARBOSA CUBILLOS**, contrato suscrito en Bogotá y debidamente autenticado ante la notaría 17 de la misma ciudad. Los linderos del anterior inmueble prometido en venta son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- El contrato aludido se pactó por la suma de **OCHENTA y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$85.700.000)**, a cargo de la promitente compradora, de los cuales entregó la totalidad el 2 de octubre de 2017 a la promitente vendedora.

3.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, llegado el 14 de noviembre de 2017, incumplió con la obligación de tramitar la escritura pública pactada en promesa descrita, ante la notaría 17 de Bogotá, porque adujo que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y postergó la fecha inicialmente estipulada en 45 días más.

3.1.- La demandante, para el anterior fin, sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotado el pago total del inmueble negociado, tampoco siguiera la ruta de la “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DICIEMBRE DE 2016, que tuvo que aceptar el mismo 2 de octubre de 2017.

3.2.- Atendiendo la aparente buena fe así expresada de la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, acordaron fijar nueva fecha para la firma de la escritura pública, con posterioridad a 45 días de la fecha pactada para el 14 de noviembre de 2017.

3.3.- Nuevamente la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, argumentó que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y por esta razón tampoco tramitó en la fecha de los 45 días adicionales acordados, la escritura pública que perfeccionaba el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá.

3.4.- La promitente vendedora, reconoció el incumplimiento contractual, pero finalmente indicó que el trámite de adelantar y concluir con someter a propiedad horizontal el inmueble prometido en venta, y ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, de todas maneras lo haría en dos (2) meses a más tardar y en la misma fecha haría la escritura pública respectiva.

3.5.- La promitente compradora, aceptó la anterior manifestación de la promitente vendedora, pero le solicitó que no se pasara de dicha fecha, porque estaba adelantando la negociación de dicho inmueble con otra persona y no quería estar perjudicada, aún más, a pesar del evidente incumplimiento registrado entre el 2 de octubre de 2017 y mediados de 2018.

3.6.- La demandante ante el reiterado incumplimiento contractual antes descrito, nuevamente sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotados todos los plazos concedidos, sin ningún tipo de solución, la demandada ofreció nuevamente resciliar el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, para en su lugar escriturar el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 157-88958, ubicado en el municipio de Silvania vereda Azafranal del Departamento de Cundinamarca, u otro en Bogotá, ubicado en la carrera 25 número 19-64 sur, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50 S -352999, en unas condiciones similares a las que ha tenido que soportar con trámite indefinido del vigente negocio incumplido. Por esta principal razón no aceptó.

4.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, no tiene ningún interés en cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa mencionado, tampoco facilitó culminar la negociación en compensación con otros inmuebles que den cuenta clara de realizar y perfeccionar los mismos, al igual que el justo título legal que así lo describa y detente, tampoco los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

5.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, después de haber recibido de la poderdante el pago total del mismo, tampoco compensación con los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

6.- En la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, se pactó “...CLAUSULA PENAL, que pagará la parte que incumpla una o la totalidad de las cláusulas emanadas en éste contrato sin requerimiento judicial alguno será la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$8.500.000) MONEDA LEGAL y CORRIENTE, sin necesidad de requerimiento judicial...”, lo cual, en resolución de contrato deberá asumir la demandada, además porque la novena estipulación contractual, señala que “La presente promesa presta mérito ejecutivo renunciando las partes a los requerimientos de ley”.

7.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, al incumplir el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, causó perjuicios a la demandante, no solo porque abandonó a la suerte el mismo trámite de legalizar el régimen de propiedad horizontal descrito, sino también, porque el inmueble entregado se negoció bajo la buena fe que en dos años cumpliría con lo pactado, por este motivo engendró engaño y contraria buena fe de la promitente vendedora, pero además, impidió hacerlo incluso con otros bienes inmuebles ofrecidos, que también frustró ante el decidido incumplimiento contractual.

7.1.- La demandante suscribió contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, el cual, autorizó realizar la demandada, pues adujo que el 15 de enero de 2019, con toda seguridad el trámite de propiedad horizontal al cual está afectado el inmueble negociado, lo cumpliría junto con la respectiva escritura pública que perfecciona el aludido contrato del 2 de octubre de 2017.

8.- A la demandante la demandada le ofreció reconocer y pagar los perjuicios irrogados, junto con la cláusula penal y tampoco cumplió la demandada, lo cual denota que persiste la constante del incumplimiento contractual descrito, por tanto, se solicita dirimir en sede judicial.

9.- Las partes a pesar que fijaron multas en caso de incumplir con los términos de referencia del mencionado contrato, como en efecto ocurrió con el incumplimiento contractual por parte de la demandada, tampoco se ha allanado a pagarla, mucho menos las obligaciones pactadas y los perjuicios irrogados.

10.- Se trata de un contrato de promesa de compraventa del inmueble antes descrito (Hecho número 1), junto con los valores base del precio pactado, multa aceptada, hechos contundentes que generan el incumplimiento contractual de la demandada, además de los perjuicios irrogados al extremo activo, y la consecuente resolución del mismo.

11.- Pero además del anterior incumplimiento contractual, y subsiguiente incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que autorizó realizar con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, la demanda, no compensó el negocio prometido en venta con la negociación y entrega de otros inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos

públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, tampoco pagó las sumas de dinero recibido y obligada a restituir.

11.1.- \$85.700.000, pendientes de pagar por la promitente vendedora.

11.2.- \$160.000.000 de capital de la ejecución del valor de la promesa de contrato celebrada con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal pactada, en la suma de \$15.000.000.

11.3.- \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

12.- Como cada uno de los anteriores valores no fueron pagados a la demandante por parte de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, sin ninguna compensación, a pesar de haber insistido verbalmente en el lugar de los inmuebles, en varias reuniones a iniciativa de la actora, todos encaminados a que la demandada cumpliera con lo pactado, ni en ese momento ni a la fecha de presentación de esta demanda, en definitiva solamente se constata la decisión del incumplimiento contractual, que por tanto, debe dirimir la autoridad judicial.

13.- Establece el artículo 1602 del código civil que, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...”, y por tal virtud resulta aplicable de esta misma legislación lo previsto por el artículo 1603 que estipula la ejecución de buena fe de los contratos, sino que pueda ser dable a la promitente vendedora desconocer lo contemplado en el artículo 83 de la máxima norma, esto es, que “las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”, y los antecedentes que se registran desde antes del 2 de octubre de 2017, es que la demandada ha sido contraria al actuar que de buena fe se presume de todos y cada uno de sus negocios planteados para con la demandante, lo cual, enerva la intervención judicial.

14.- El artículo 35 de la Ley 640 de 2001, modificado por el artículo 52 de la Ley 1395 de 2010, establece que “Cuando en el proceso de que se trate, y se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares, se podrá acudir directamente a la jurisdicción...”, y así acontece en esta demanda, donde se solicita, como más adelante se precisará, la inscripción de la presente demanda en los inmuebles ofrecidos verbalmente por la demandada, que corresponde a los folios de matrícula inmobiliaria números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, conforme al artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso.

15.- La señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, está legitimada en la causa por activa, por ello, otorgó poder en legal forma para iniciar y concluir la presente demanda ordinaria de resolución de contrato de promesa de compraventa ante el incumplimiento contractual descrito y la falta de compensación ofrecida de negociar inmuebles descritos, conforme a las siguientes,

II.- PRETENSIONES:

1.- Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre MARIA NERY GOMEZ FORERO con AMANDA BARBOSA CUBILLOS, el día 2 de octubre de 2017, en la ciudad de Bogotá, D. C., cuyo objeto fue el de transferir en venta a la demandante el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, sometido al régimen de propiedad horizontal, cuyos linderos son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- La resolución precedente, tiene como causa el incumplimiento de la demandada o prometedora vendedora.

3.- Como consecuencia de esta resolución y del incumplimiento verificado, condenar a la demandada, a favor de la parte actora, a las siguientes prestaciones:

3.1.- Pagar \$85.700.000 de capital por el valor del precio recibido del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

3.2.- Pagar a la actora la suma de \$160.000.000, por concepto de la ejecución a que está sometido el consecuente incumplimiento de la demandante al contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” celebrado el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal también pactada, en la suma de \$15.000.000.

3.3.- Pagar a la acora la suma de \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

4.- La demandante restituirá a la demandada, el inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

5.- Costas del proceso a cargo de la parte demandada, en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

III.- MEDIDAS CAUTELARES

Con base en lo dispuesto por el artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso, solicito se ordene inscribir la presente demanda, y en consecuencia, solicito también, oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, y Fusagasugá respectivamente, para que lo haga sobre las inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

IV.- PRUEBAS:

De conformidad con el artículo 165, ss. y concordantes del Código General del Proceso, solicito Señor Juez, el reconocimiento, decreto y práctica de las siguientes pruebas:

A.- DOCUMENTAL:

Sírvase Señor Juez, tener en su valor legal y al momento de decidir, las siguientes pruebas:

- 1.- Copia autenticada de contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017. 6 folios.
- 2.- Copia de “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2016” del 2 de octubre de 2017. 2 folios.
- 3.- Copia autenticada del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018. 7 folios.

4.- Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro. 6 folios.

5.- Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 8 folios.

6.- Original de poder otorgado.

B.- TESTIMONIOS:

Tiene por objeto establecer la circunstancias de tiempo, modo y lugar de la negociación inicial y finalmente adelantada por la demandante con la demandada, para con los inmuebles ofrecidos por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS y el correlativo incumplimiento del extremo pasivo, en las fechas y condiciones, la identificación de los predios ofrecidos en compensación, el lugar y fechas de estos ofrecimientos, también para acreditar que la demandada materialmente se presentaron en público como persona de buena fe, tanto en Bogotá y Fusagasugá, que está en mora de cumplir con lo pactado en el objeto del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, o los ofrecidos en compensación frente a la negociación fallida en esos predios y las evasivas sistemáticas de la promitente vendedora, para en todo momento no cumplir con la obligación asumida tanto en la negociación inicial, como también de perjuicios irrogados a través de la autorización de la negociación del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, como de las demás hechos que el Despacho indique en el momento de practicar esta prueba, por tanto, ruego se cite a las siguientes personas:

1.- Edna Rocío Pineda Gómez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1013635284, domiciliada y residente en Bogotá, quien puede ser citada en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

2.- Dany Alejandro Aponte Abaunza, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1033677120, domiciliado y residente en Bogotá, quien puede ser citado en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

3.- Nora Cecilia Herrera Romero, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.312.725 de Engativá, domiciliada y residente en esta ciudad, quien puede ser citada en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

C.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señor Juez, fijar el día y hora para formular cuestionario verbal o escrito en el momento de la diligencia, de manera personal a AMANDA BARBOSA CUBILLOS, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, para que depongan sobre hechos de la demanda, los contratos suscritos e inmuebles ofrecidos en compensación y que resultaron también incumplidos en la enajenación en favor de la demandante, los perjuicios ocasionados y multa pactada, con el objeto de evidenciar su conocimiento directo en la obligaciones sistemáticamente incumplidas, la autorización del negocio con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, con reconocimiento de documentos en su contenido y firma del contrato de Promesa de Compraventa allegados y certificados que los respaldan, las sucesivas entrevistas surtidas en Bogotá, en aras de resolver el negocio inicial prometido y el de los inmuebles ofrecidos e incumplidos en compensación e irrogación de perjuicios, y demás hechos sobrevinientes en este proceso.

D.- Inspección Judicial

Sírvase Señor Juez, decretar la práctica de esta prueba, con intervención de perito, sobre el inmueble ubicado en el predio de mayor extensión, identificado en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, con el fin de establecer la individualización del predio, cavidades y linderos, sus extensiones y demás características generales y específicas, a confrontar con lo pactado en contratos de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017 y del 9 de noviembre de 2018, lo que significa que el objeto de esta prueba es establecer la certeza del negocio objeto de la resolución como del autorizado con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, incumplido por la demandada, junto con la actualización de los linderos generales y especiales, además de la ocupación actual que detenta esos predios y el estado actual que tienen esos predios y el uso aprobado, como la vigencia del régimen de propiedad horizontal a que está sometido y su legalidad, en el momento de la diligencia. Ruego decretar y practicar esta prueba.

V.- DERECHO

Invoco los siguientes artículos: 2, 4, 13, 23, 83, 85 y 243 de la Constitución Política; 1546, 1602, 1603 del Código Civil y siguientes; 89 de la Ley 153 del 24 de agosto de 1887, y concordantes del Código Civil; 2, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 20, 82, 64, 164 siguientes y concordantes del Código General del Proceso.

VI.- COMPETENCIA y CUANTIA

Es suya la competencia por razón de la ubicación del inmueble objeto de la promesa de compraventa y los bienes inmuebles ofrecidos en compensación fallida, la vecindad de la parte demandada, y ser aquella la ciudad del lugar acordado para el cumplimiento de la obligación principal inicial, que es Bogotá.

Estimo la cuantía de la acción en la suma de \$85.700.000.00, más los incrementos periciales solicitados, resultando una suma superior a este guarismo.

VII.- ANEXOS

- 1.- Copia de la demanda para el archivo del Juzgado
- 2.- Copia de la demanda para el traslado a la demandada.
- 3.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, como anexo a la demanda.
- 4.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, para el traslado a la demandada.
- 6.- El poder en legal forma otorgado por el actor.

VIII.- NOTIFICACIONES

La demandante recibe notificaciones en la siguiente dirección: calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad, Celular 3102561432. Correo dani27051@homail.com

La demandada en la carrera 25 A número 1 – 07, tercer piso de Bogotá.

La mandante como el suscrito apoderado no conocemos correo electrónico de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en la carrera 8 No. 11-39 Oficina 705 de Bogotá, D. C.

Correo electrónico: joseiarias88@yahoo.es

Celular 3153577819

Con el acostumbrado respeto, (...)”.

2.2.- El Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá, profirió el 4 de octubre de 2019, el auto por medio del cual inadmitió el libelo introductorio:

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C., CUATRO (04) de OCTUBRE de DOS MIL DIECINUEVE (2019)

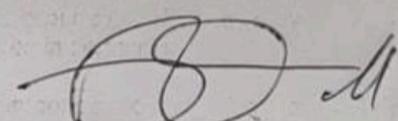
Ref: Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa. Rad. 11001310304320190056300

INADMITESE la anterior demanda, so pena de rechazo, para que en el término de cinco (5) días, se subsane (n) el (los) siguientes defectos:

- 1.- Formule en debida forma la pretensión 2 o exclúyase la misma como quiera que no corresponde a una pretensión.
- 2.- De acuerdo a lo solicitado en las pretensiones 3.2 y 4 eleve la correspondiente resolución de dicho contrato y dirijase la demanda además contra quienes suscribieron el mismo. Al efecto indique el nombre, domicilio y número de identificación de los demandados, así como su dirección física y electrónica de notificación.
- 3.- Allegue los documentos relacionados en los numerales 4 y 5 del acápite de pruebas con fecha de expedición inferior a un mes, toda vez que los mismos no fueron aportados con la demanda.
- 4.- Allegue el dictamen pericial solicitado junto con la inspección judicial, en concordancia con lo dispuesto por el art. 227 del C. G. del P.
- 5.- Acredite en legal forma que se agotó el requisito de procedibilidad respecto del asunto objeto de la demanda, conforme a lo dispuesto por el art. 621 del C. G. del P., toda vez que no resulta procedente la medida cautelar solicitada ya que la demanda no versa sobre el dominio y no se están solicitando perjuicios, sumado a que los inmuebles respecto de los que se solicita la medida no fueron objeto de los contratos que se pretende resolver, esto es los suscritos el 2 de octubre de 2017 y el 9 de noviembre de 2018.
- 6.- Allegue copia de la demanda en medio magnético para el archivo del Juzgado y para el traslado.

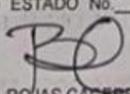
Del escrito subsanatorio y sus anexos alléguese copias para el traslado y para el archivo del Juzgado.

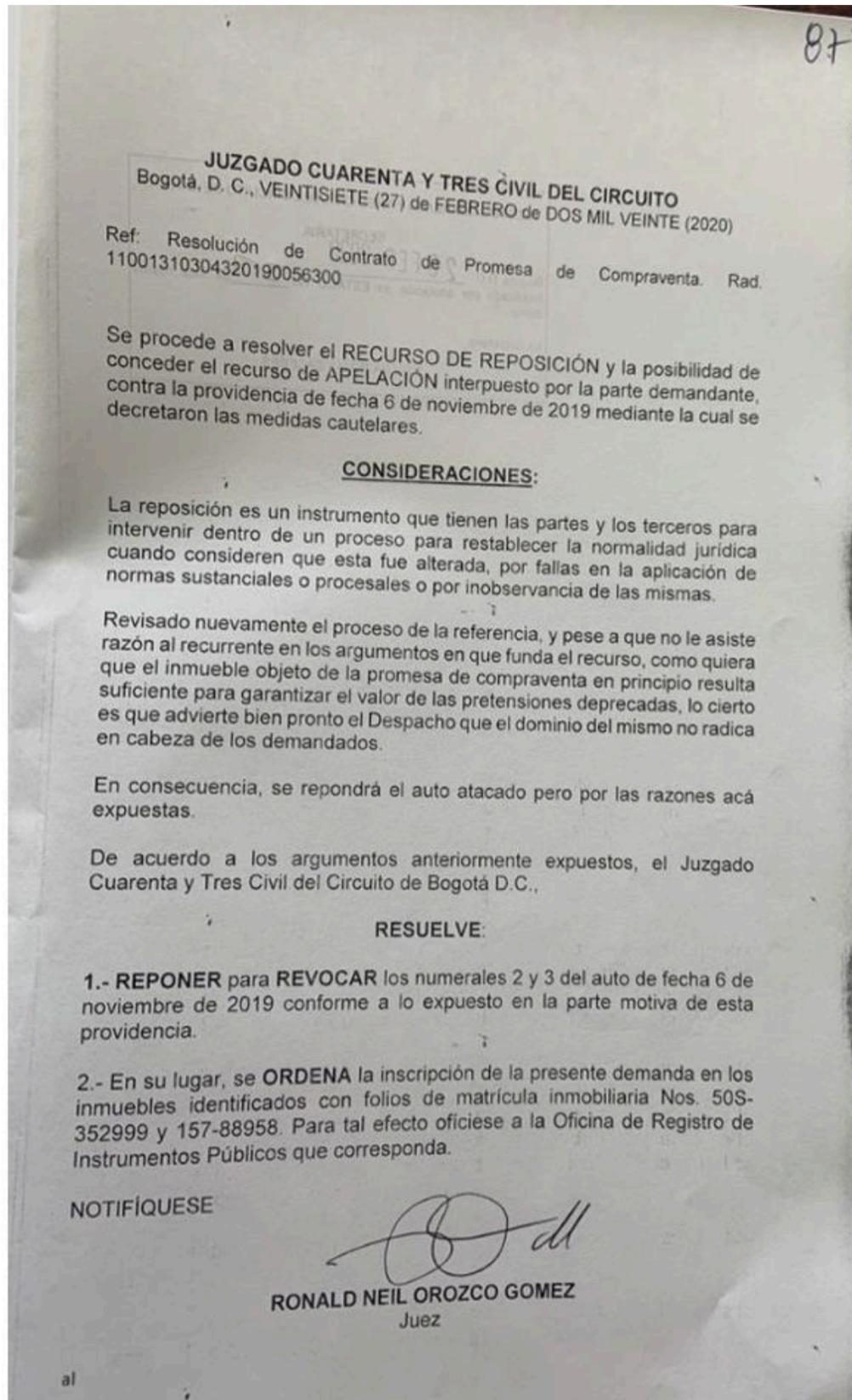
NOTIFÍQUESE



RONALD NEIL OROZCO GOMEZ
Juez

al

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
SECRETARIA
Bogotá, D.C. 07 OCT 2019
Notificado por anotación en ESTADO No. 166 de esta misma fecha -
La Secretaria, 
BIBIANA ROJAS CACERES



2.3.- La parte actora subsanó el escrito de demanda, conforme lo expresó el a quo en providencia del 4 de octubre de 2019:

“(…) Doctor:

Ronald Neil Orozco Gómez

JUEZ 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14-33 piso 2

E. S. D.

RADICADO: **110013103043-2019-00563-00** RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: MARIA NERY GOMEZ FORERO

DEMANDADOS: Amanda Barbosa Cubillos, Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junta.

ASUNTO: SUBSANAR DEMANDA

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, D. C. identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en ejercicio del poder conferido por la señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, también mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad capital, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.584.543 de Bogotá, por medio del presente, en obediencia al auto del 4 de octubre de 2019, notificado por estado del 7 de octubre de 2019 (Folio 33), subsano integralmente la demanda ordinaria de menor cuantía de resolución “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, presentada contra la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.925.990 de Sylvania Cundinamarca, y contra Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junta, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 79.289.105 de Bogotá, y 35.250.398 de Fusagasugá respectivamente, residentes y domiciliados en Bogotá, respecto de la consecuente resolución del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018, para con el inmueble ubicado en la carrera 27 Sur número 2 B – 54, apartamento del tercer piso, sometido a propiedad horizontal, barrio Santa Isabel de Bogotá, incluido en predio de mayor de extensión estipulado en escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, y matrícula inmobiliaria número 50 C – 900390 de la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona centro, para lo cual me permito exponer, como fundamento a las pretensiones que formularé más adelante, los siguientes:

I.- HECHOS:

1.- El 2 de octubre de 2017, mi poderdante celebró contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, sometido al régimen de propiedad horizontal, con la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, contrato suscrito en Bogotá y debidamente autenticado ante la notaría 17 de la misma ciudad. Los linderos del anterior inmueble prometido en venta son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- El contrato aludido se pactó por la suma de OCHENTA y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$85.700.000), a cargo de la promitente compradora, de los cuales entregó la totalidad el 2 de octubre de 2017 a la promitente vendedora.

3.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, llegado el 14 de noviembre de 2017, incumplió con la obligación de tramitar la escritura pública pactada en promesa descrita, ante la notaría 17 de Bogotá, porque adujo que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y postergó la fecha inicialmente estipulada en 45 días más.

3.1.- La demandante, para el anterior fin, sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotado el pago total del inmueble negociado, tampoco siguiera la ruta de la “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DICIEMBRE DE 2016, que tuvo que aceptar el mismo 2 de octubre de 2017.

3.2.- Atendiendo la aparente buena fe así expresada de la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, acordaron fijar nueva fecha para la firma de la escritura pública, con posterioridad a 45 días de la fecha pactada para el 14 de noviembre de 2017.

3.3.- Nuevamente la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, argumentó que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y por esta razón

tampoco tramitó en la fecha de los 45 días adicionales acordados, la escritura pública que perfeccionaba el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá.

3.4.- La promitente vendedora, reconoció el incumplimiento contractual, pero finalmente indicó que el trámite de adelantar y concluir con someter a propiedad horizontal el inmueble prometido en venta, y ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, de todas maneras lo haría en dos (2) meses a más tardar y en la misma fecha haría la escritura pública respectiva.

3.5.- La promitente compradora, aceptó la anterior manifestación de la promitente vendedora, pero le solicitó que no se pasara de dicha fecha, porque estaba adelantando la negociación de dicho inmueble con otra persona y no quería estar perjudicada, aún más, a pesar del evidente incumplimiento registrado entre el 2 de octubre de 2017 y mediados de 2018.

3.6.- La demandante ante el reiterado incumplimiento contractual antes descrito, nuevamente sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotados todos los plazos concedidos, sin ningún tipo de solución, la demandada ofreció nuevamente resciliar el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, para en su lugar escriturar el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 157-88958, ubicado en el municipio de Silvania vereda Azafranal del Departamento de Cundinamarca, u otro en Bogotá, ubicado en la carrera 25 número 19-64 sur, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50 S -352999, en unas condiciones similares a las que ha tenido que soportar con trámite indefinido del vigente negocio incumplido. Por esta principal razón no aceptó.

4.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, no tiene ningún interés en cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa mencionado, tampoco facilitó culminar la negociación en compensación con otros inmuebles que den cuenta clara de realizar y perfeccionar los mismos, al igual que el justo título legal que así lo describa y detente, tampoco los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -

352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

5.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, después de haber recibido de la poderdante el pago total del mismo, tampoco compensación con los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

6.- En la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, se pactó "...CLAUSULA PENAL, que pagará la parte que incumpla una o la totalidad de las cláusulas emanadas en éste contrato sin requerimiento judicial alguno será la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$8.500.000) MONEDA LEGAL y CORRIENTE, sin necesidad de requerimiento judicial...", lo cual, en resolución de contrato deberá asumir la demandada, además porque la novena estipulación contractual, señala que "La presente promesa presta mérito ejecutivo renunciando las partes a los requerimientos de ley".

7.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, al incumplir el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, causó perjuicios a la demandante, no solo porque abandonó a la suerte el mismo trámite de legalizar el régimen de propiedad horizontal descrito, sino también, porque el inmueble entregado se negoció bajo la buena fe que en dos años cumpliría con lo pactado, por este motivo engendró engaño y contraria buena fe de la promitente vendedora, pero además, impidió hacerlo incluso con otros bienes inmuebles ofrecidos, que también frustró ante el decidido incumplimiento contractual.

7.1.- La demandante suscribió contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN" el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, el cual, autorizó realizar la demandada, pues adujo que el 15 de enero de 2019, con toda seguridad el trámite de propiedad horizontal al cual está afectado el inmueble negociado, lo cumpliría junto con la respectiva escritura pública que perfecciona el aludido contrato del 2 de octubre de 2017.

8.- A la demandante la demandada le ofreció reconocer y pagar los perjuicios irrogados, junto con la cláusula penal y tampoco cumplió la demandada, lo cual denota que persiste la constante de incumplir el contrato descrito, por tanto, se solicita dirimir en sede judicial.

9.- Las partes a pesar que fijaron multas en caso de incumplir con los términos de referencia del mencionado contrato, como en efecto ocurrió con el incumplimiento contractual por parte de la demandada, tampoco se ha allanado a pagarla, mucho menos las obligaciones pactadas y los perjuicios irrogados.

10.- Se trata de un contrato de promesa de compraventa del inmueble antes descrito (Hecho número 1), junto con los valores base del precio pactado, multa aceptada, hechos contundentes que generan el incumplimiento contractual de la demandada, además de los perjuicios irrogados al extremo activo, y la consecuente resolución del mismo, junto con lo ordenado por el Juzgado mediante auto del 4 de octubre de 2019 (Folio 33).

11.- Pero además del anterior incumplimiento contractual, y subsiguiente incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que autorizó realizar con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, la demandada, no compensó el negocio prometido en venta con la negociación y entrega de otros inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, tampoco pagó las sumas de dinero recibido y obligada a restituir, junto con lo resuelto en contrato de promesa de compraventa del 9 de noviembre de 2018.

11.1.- \$85.700.000, pendientes de pagar por la promitente vendedora.

11.2.- \$160.000.000 de capital de la ejecución del valor de la promesa de contrato celebrada con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal pactada, en la suma de \$15.000.000.

11.3.- \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

12.- Como cada uno de los anteriores valores no fueron pagados a la demandante por parte de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, sin ninguna compensación, a pesar de haber insistido verbalmente en el lugar de los inmuebles, en varias reuniones a iniciativa de la actora, todos encaminados a que la mencionada demandada cumpliera con lo pactado, ni en ese momento ni a la fecha de presentación de esta demanda, en definitiva solamente se constata la decisión de incumplir el descrito contrato, que por tanto, debe dirimir la autoridad judicial, en presencia de la resolución contractual del celebrado el 9 de noviembre de 2018.

13.- Establece el artículo 1602 del código civil que, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...”, y por tal virtud resulta aplicable de esta misma legislación lo previsto por el artículo 1603 que estipula la ejecución de buena fe de los contratos, sino que pueda ser dable a la promitente vendedora desconocer lo contemplado en el artículo 83 de la máxima norma, esto es, que “las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”, y los antecedentes que se registran desde antes del 2 de octubre de 2017, es que la demandada ha sido contraria al actuar que de buena fe se presume de todos y cada uno de sus negocios planteados para con la demandante, lo cual, enerva la intervención judicial.

14.- El artículo 35 de la Ley 640 de 2001, modificado por el artículo 52 de la Ley 1395 de 2010, establece que “Cuando en el proceso de que se trate, y se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares, se podrá acudir directamente a la jurisdicción...”, y así acontece en esta demanda, donde se solicita, como más adelante se precisará, la inscripción de la presente demanda en los inmuebles ofrecidos verbalmente por la demandada, que corresponde a los folios de matrícula inmobiliaria números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, conforme al artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso.

14.1.- Si bien es cierto, mediante auto del 4 de octubre de 2019 (Folio33), se solicita acreditar agotar el requisito de procedibilidad conforme lo tiene previsto el artículo 621 del Código General del Proceso, también lo es, que ésta norma en su único párrafo remite al párrafo 1 del artículo 590 del mismo estatuto procesal civil, que indica “En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad...”.

14.2.- En cuanto a que la “...demanda no versa sobre el dominio y no se están solicitando perjuicios, sumado a que los inmuebles respecto de lo que se solicita la medida no fueron objeto de los contratos que se pretenden resolver...(Folio 33), como se demostrará en este proceso, la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, a pesar que la demandante sostuvo infinidad de reuniones a su propia iniciativa, todos encaminados a que la precitada demandada cumpliera con lo pactado, o compensara con el ofrecimiento verbal de transferir eficazmente la propiedad y dominio de los inmuebles identificados en las matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, su decisión de incumplir es lo único que

se comprobó con su actuar contrario a la buena fe, que por tanto, se insiste en dicha medida cautelar, con el fin de asegurar la efectividad de la pretensión invocada y sus consecuencias reclamadas en sede judicial.

14.3.- Coherente con lo antes explicado, resulta necesario que el Juzgado de estricta aplicación al ordinal c) del artículo 590 del Código General del proceso, esto es, “Cualquier otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho...”. Precisamente la medida cautelar solicitada cumple con los anteriores requisitos si se tiene en cuenta la legitimación y la vulneración del derecho de la demandante, como se demostrará en el proceso.

15.- La señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, está legitimada en la causa por activa, por ello, otorgó poder en legal forma subsanado para iniciar y concluir la presente demanda ordinaria de resolución de contrato de promesa de compraventa ante el incumplimiento contractual descrito y la falta de compensación ofrecida de negociar inmuebles descritos, conforme a las siguientes,

II.- PRETENSIONES:

1.- Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre MARIA NERY GOMEZ FORERO con AMANDA BARBOSA CUBILLOS, el día 2 de octubre de 2017, en la ciudad de Bogotá, D. C., cuyo objeto fue el de transferir en venta a la demandante el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, sometido al régimen de propiedad horizontal, cuyos linderos son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- Como consecuencia de esta resolución y del incumplimiento verificado, declarar resuelto el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018, sobre el mismo inmueble descrito en numeral

precedente, y condenar a la demandada, a favor de la parte actora, a las siguientes prestaciones:

2.1.- Pagar \$85.700.000 de capital por el valor del precio recibido del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

2.2.- Pagar a la actora la suma de \$160.000.000, por concepto de la ejecución a que está sometido el consecuente incumplimiento de la demandante al contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” celebrado el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal también pactada, en la suma de \$15.000.000.

2.3.- Pagar a la actora la suma de \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8 del contrato de promesa de contrato de compraventa del 2 de octubre de 2017).

3.- La demandante restituirá a la demandada, el inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

4.- Costas del proceso a cargo de la parte demandada, en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

III.- MEDIDAS CAUTELARES

Con base en lo dispuesto por el artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso, solicito se ordene inscribir la presente demanda, y en consecuencia, solicito también, oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, y Fusagasugá respectivamente, para que lo haga sobre las inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

IV.- PRUEBAS:

De conformidad con el artículo 165, ss. y concordantes del Código General del Proceso, solicito Señor Juez, el reconocimiento, decreto y práctica de las siguientes pruebas:

A.- DOCUMENTAL:

Sírvase Señor Juez, tener en su valor legal y al momento de decidir, las siguientes pruebas:

- 1.- Copia autenticada de contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017. 6 folios.
- 2.- Copia de “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2016” del 2 de octubre de 2017. 2 folios.
- 3.- Copia autenticada del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018. 7 folios.
- 4.- Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro. 6 folios.
- 5.- Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 8 folios.
- 6.- Original de poder otorgado.

B.- TESTIMONIOS:

Tiene por objeto establecer la circunstancias de tiempo, modo y lugar de la negociación inicial y finalmente adelantada por la demandante con la demandada, para con los inmuebles ofrecidos por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS y el correlativo incumplimiento del extremo pasivo, en las fechas y condiciones, la identificación de los predios ofrecidos en compensación, el lugar y fechas de estos ofrecimientos, también para acreditar que la demandada materialmente se presentaron en público como persona de buena fe, tanto en Bogotá y Fusagasugá, que está en mora de cumplir con lo pactado en el objeto del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, o los ofrecidos en compensación frente a la negociación fallida en esos predios y las evasivas sistemáticas de la promitente vendedora, para en todo momento no cumplir con la obligación asumida tanto en la negociación inicial, como también de perjuicios irrogados a través de la autorización de la negociación del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de

Bogotá zona centro, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, como de las demás hechos que el Despacho indique en el momento de practicar esta prueba, por tanto, ruego se cite a las siguientes personas:

- 1.- Edna Rocío Pineda Gómez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1013635284, domiciliada y residente en Bogotá, quien puede ser citada en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.
- 2.- Dany Alejandro Aponte Abaunza, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1033677120, domiciliado y residente en Bogotá, quien puede ser citado en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.
- 3.- Nora Cecilia Herrera Romero, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.312.725 de Engativá, domiciliada y residente en esta ciudad, quien puede ser citada en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

C.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señor Juez, fijar el día y hora para formular cuestionario verbal o escrito en el momento de la diligencia, de manera personal a AMANDA BARBOSA CUBILLOS, VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, mayores de edad, residentes y domiciliados en Bogotá, para que depongan sobre hechos de la demanda subsanada, los contratos suscritos e inmuebles ofrecidos en compensación y que resultaron también incumplidos en la enajenación en favor de la demandante, los perjuicios ocasionados y multa pactada, con el objeto de evidenciar su conocimiento directo en la obligaciones sistemáticamente incumplidas, la autorización de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS respecto del negocio celebrado mediante contrato de promesa de contrato de compraventa del 9 de noviembre de 2018, bajo la seguridad de cumplir la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS con lo pactado en contrato de promesa del 2 de octubre de 2017, con reconocimiento de documentos en su contenido y firma del contrato de Promesa de Compraventa allegados y certificados que los respaldan, las sucesivas entrevistas surtidas en Bogotá, en aras de resolver el negocio inicial prometido y el de los inmuebles ofrecidos e incumplidos en compensación e irrogación de perjuicios, y demás hechos sobrevinientes en este proceso.

D.- Inspección Judicial

Sírvase Señor Juez, decretar la práctica de esta prueba, con intervención de perito, sobre el inmueble ubicado en el predio de mayor extensión, identificado en la escritura pública

número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, con el fin de establecer la individualización del predio, cavidades y linderos, sus extensiones y demás características generales y específicas, a confrontar con lo pactado en contratos de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017 y del 9 de noviembre de 2018, lo que significa que el objeto de esta prueba es establecer la certeza del negocio objeto de la resolución como del autorizado con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, incumplido por la demandada, junto con la actualización de los linderos generales y especiales, además de la ocupación actual que detenta esos predios y el estado actual que tienen esos predios y el uso aprobado, como la vigencia del régimen de propiedad horizontal a que está sometido y su legalidad, en el momento de la diligencia. Ruego decretar y practicar esta prueba.

V.- DERECHO

Invoco los siguientes artículos: 2, 4, 13, 23, 83, 85 y 243 de la Constitución Política; 1546, 1602, 1603 del Código Civil y siguientes; 89 de la Ley 153 del 24 de agosto de 1887, y concordantes del Código Civil; 2, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 20, 82, 64, 164 siguientes y concordantes del Código General del Proceso.

VI.- COMPETENCIA y CUANTIA

Es suya la competencia por razón de la ubicación del inmueble objeto de la promesa de compraventa y los bienes inmuebles ofrecidos en compensación fallida, la vecindad de la parte demandada, y ser aquella la ciudad del lugar acordado para el cumplimiento de la obligación principal inicial, que es Bogotá.

Estimo la cuantía de la acción en la suma de \$180.000.000.00, más los incrementos periciales solicitados, resultando una suma superior a este guarismo.

VII.- ANEXOS

- 1.- Copia de la demanda subsanada para el archivo del Juzgado
- 2.- Copia de la demanda subsanada para el traslado a la demandada.
- 3.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, ya militan en el expediente, se allegan los Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, con

fecha reciente. Igualmente Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 9 folios.

4.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, para el traslado a la demandada.

5.- Copia en medio magnético para traslado de 3 demandados y uno para archivo. 4 Cds.

6.- El poder en legal forma otorgado por la actora, en obediencia al auto del 4 de octubre de 2019, numeral 2.

VIII.- NOTIFICACIONES

La demandante recibe notificaciones en la siguiente dirección: calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad, Celular 3102561432. Correo dani27051@homail.com

La demandada Amanda Barbosa Cubillos, en la carrera 25 A número 1 – 07, tercer piso de Bogotá.

La mandante como el suscrito apoderado no conocemos correo electrónico de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

Los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, en la avenida primera de mayo número 29 C-80 de Bogotá.

El correo electrónico de VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA es victorespitia@hotmail.com

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en la carrera 8 No. 11-39 Oficina 705 de Bogotá, D. C.

Correo electrónico: joseiarias88@yahoo.es

Celular 3153577819

Ruego al Juzgado admitir la presente demanda y ordenar su notificación.

Con el acostumbrado respeto, (...)

3.- Resulta infundado afirmar que, "...más que mostrarse inconforme con la decisión -que en esencia comparte por haber dirigido su demanda inicial contra la demandada Barbosa-, cuestionó la manera en que el juez a quo procedió a excluir a los restantes demandados; de

suerte que, en estrictez, no hay "reparos concretos" contra el fallo anticipado, en tanto el recurrente no se aprestó a señalar por qué, contrario a lo que se consideró en primera instancia, se tornaba necesaria la vinculación de los demandados Espitia y Quintero como parte pasiva; por lo que no satisfizo la obligación legal de contender la determinación recurrida....”, precisamente, porque como se puede observar en los audios durante y después de proferida la decisión de primera instancia, sí existen reparos concretos contra el fallo anticipado, como también la necesidad de vincular a los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo el comprobado hecho que ellos actualmente disponen real y materialmente del inmueble que la demandada AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el negocio celebrado mediante contrato de promesa de contrato de compraventa del 9 de noviembre de 2018, y contrato de promesa del 2 de octubre de 2017.

3.1.- La inconformidad con la decisión apelada, está centrada como ha quedado demostrado, en audiencia del 10 de noviembre de 2021 y precisiones antes señaladas, en virtud a que el Juez de conocimiento, **primero** requiere vincular a los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, y una vez que se concreta en la etapa de conciliación, una posible solución de acuerdo conciliatorio, con todas las partes del proceso admitidas, los mismos demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, a pesar de usufructuar el inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, exigen el reconocimiento y pago de una indemnización a la demandante que desborda desproporcionadamente los perjuicios irrogados por el incumplimiento de la prometedora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, y en medio de esta realidad procesal, plenamente acreditada, **finalmente** decidió desvincular a estos dos demandados, desconociendo los antecedentes motivados por el propio Despacho para que los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, asuman también, la responsabilidad del conocimiento que tienen del negocio jurídico sistemáticamente incumplido por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

4.- Como también se puede observar, la demandante a través de su apoderado en audiencia, si expuso y defendió el acreditado “...**punto de inconformidad concreto de la providencia....**”, que necesariamente incide en la pretendida revocación del fallo anticipado proferido por el a quo. Por tanto, respetuosamente se solicita revocar la providencia del 26 de enero de 2022, para que en su lugar se admita el recurso de alzada contra la decisión del 10 de noviembre de 2021.

5.- En el marco del incumplimiento legalmente reclamado a la demandada, la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido que, "...la estipulación de "cláusula penal por incumplimiento", impide que las partes puedan retractarse; luego entonces, jurídicamente resulta improcedente reconocer, que el "incumplimiento contractual" previsto por los contratantes, pudiera ser "consecuencia", del pacto de "arras de retractación",² precisamente, porque cuando se incumple una promesa de compraventa, si se ha pactado una cláusula penal o de incumplimiento esta se debe pagar. Si además se acordó el pago de indemnizaciones se deben pagar, pago que naturalmente debe hacer quien haya incumplido. En caso de no reponer, ruego al Honorable Tribunal conceder la súplica, conforme a los fundamentos legales y jurisprudenciales citados en providencia recurrida. (...)"

8.- Por lo brevemente expuesto, solicito reponer la decisión del 8 de marzo de 2022, en el sentido de revocar el auto del 26 de enero de 2022, mediante el cual, declaró desierta la alzada; en caso de no reponer esta decisión recurrida, ruego conceder el recurso de queja, previsto por el artículo 353 del CGP.

El suscrito apoderado, recibe notificaciones en el correo electrónico,

josearias88@yahoo.es

Con el acostumbrado respeto,



JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS
C. C. No. 12.113.270 de Neiva
T. P. No.76.077 del C. S. de la J.

Anexo lo anunciado de dos (2) autos proferidos

² Sala de Casación Civil, magistrado ponente doctor Luis Alonso Rico Puerta, Radicación: 25899-31-03-002-2013-00162-01, sentencia del 31 de julio de 2018.

87

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C., VEINTISIETE (27) de FEBRERO de DOS MIL VEINTE (2020)

Ref: Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa. Rad. 11001310304320190056300

Se procede a resolver el RECURSO DE REPOSICIÓN y la posibilidad de conceder el recurso de APELACIÓN interpuesto por la parte demandante, contra la providencia de fecha 6 de noviembre de 2019 mediante la cual se decretaron las medidas cautelares.

CONSIDERACIONES:

La reposición es un instrumento que tienen las partes y los terceros para intervenir dentro de un proceso para restablecer la normalidad jurídica cuando consideren que esta fue alterada, por fallas en la aplicación de normas sustanciales o procesales o por inobservancia de las mismas.

Revisado nuevamente el proceso de la referencia, y pese a que no le asiste razón al recurrente en los argumentos en que funda el recurso, como quiera que el inmueble objeto de la promesa de compraventa en principio resulta suficiente para garantizar el valor de las pretensiones deprecadas, lo cierto es que advierte bien pronto el Despacho que el dominio del mismo no radica en cabeza de los demandados.

En consecuencia, se repondrá el auto atacado pero por las razones acá expuestas.

De acuerdo a los argumentos anteriormente expuestos, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

1.- **REPONER** para **REVOCAR** los numerales 2 y 3 del auto de fecha 6 de noviembre de 2019 conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

2.- En su lugar, se **ORDENA** la inscripción de la presente demanda en los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-352999 y 157-88958. Para tal efecto ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda.

NOTIFÍQUESE

RONALD NEIL OROZCO GOMEZ
Juez

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C., CUATRO (04) de OCTUBRE de DOS MIL DIECINUEVE (2019)

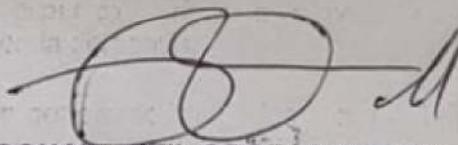
Ref: Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa. Rad.
11001310304320190056300

INADMITESE la anterior demanda, so pena de rechazo, para que en el término de cinco (5) días, se subsane (n) el (los) siguientes defectos:

- 1.- Formule en debida forma la pretensión 2 o exclúyase la misma como quiera que no corresponde a una pretensión.
- 2.- De acuerdo a lo solicitado en las pretensiones 3.2 y 4 eleve la correspondiente resolución de dicho contrato y dirijase la demanda además contra quienes suscribieron el mismo. Al efecto indique el nombre, domicilio y número de identificación de los demandados, así como su dirección física y electrónica de notificación.
- 3.- Allegue los documentos relacionados en los numerales 4 y 5 del acápite de pruebas con fecha de expedición inferior a un mes, toda vez que los mismos no fueron aportados con la demanda.
- 4.- Allegue el dictamen pericial solicitado junto con la inspección judicial, en concordancia con lo dispuesto por el art. 227 del C. G. del P.
- 5.- Acredite en legal forma que se agotó el requisito de procedibilidad respecto del asunto objeto de la demanda, conforme a lo dispuesto por el art. 621 del C. G. del P., toda vez que no resulta procedente la medida cautelar solicitada ya que la demanda no versa sobre el domino y no se están solicitando perjuicios, sumado a que los inmuebles respecto de los que se solicita la medida no fueron objeto de los contratos que se pretende resolver, esto es los suscritos el 2 de octubre de 2017 y el 9 de noviembre de 2018.
- 6.- Allegue copia de la demanda en medio magnético para el archivo del Juzgado y para el traslado.

Del escrito subsanatorio y sus anexos alléguese copias para el traslado y para el archivo del Juzgado.

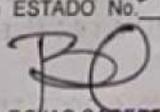
NOTIFÍQUESE



RONALD NEIL OROZCO GOMEZ

Juez

al

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	
SECRETARIA	
Bogotá, D.C.	07 OCT 2019
Notificado por anotación en ESTADO No. 166 de esta misma fecha.	
La Secretaria,	
BIBIANA ROJAS CACERES	

República de Colombia

Rama Judicial



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Radicación: 110013199002-202100107-01
Demandante: Ortiz Useche y Cia. S. en C. en liquidación
Demandado: Leonel Ignacio Ortiz Useche
Proceso: Verbal

Bogotá, D. C., doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Revisado el criterio sobre el punto, aflora que de acuerdo con el decreto 806 de 2020, no es forzoso sustentar de modo oral en audiencia el recurso vertical, en segunda instancia, por lo cual es razonable considerar que pueden aceptarse los reparos siempre que muestren un verdadero reproche a la sentencia apelada. Si bien el artículo 14 de ese decreto previó un término para sustentar la apelación ante el *ad quem*, tal precepto debe entenderse como carga complementaria para los casos en que ante el *a quo*, se hayan presentado simples y sucintos reproches que impidan ver claramente la controversia que desea plantear el recurrente.

Es de verse que el artículo 14 del citado decreto 806 de 2020, dadas las circunstancias de la pandemia mundial del Covid-19, además de adoptar la orientación del sistema procesal escritural en la segunda instancia, estableció que la sustentación debe hacerse “*a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes*”, lo cual significa que puede cumplirse esa carga con anterioridad. Sistema que es similar a lo que antes consagraba el artículo 352 del derogado Código de Procedimiento Civil, en cuyo parágrafo 1º se preveía que la carga de sustanciación del apelante debía cumplirse “*ante el juez o tribunal que deba resolverlo, a más tardar dentro de la oportunidad establecida en los artículos 359 y 360...*”

Esa postura fue planteada y acogida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencias STC5497-2021 y STC5569-2021¹, entre otras.

Por cierto que en este caso, aunque no se describió el traslado acorde con la norma antes citada, de todas maneras en la audiencia de primera instancia

¹ Al respecto puede verse el video de la Corte Suprema de Justicia, denominado *Diálogos con la Justicia. Balance sobre el decreto 806 de 2020. Junio 8 de 2021*, a partir del minuto 24:12. [\(257\) DIÁLOGOS CON LA JUSTICIA. Balance sobre el decreto 806 de 2020. Junio 8 de 2021. - YouTube](#)



de 23 de noviembre de 2021, la apelante efectuó críticas específicas contra la sentencia anticipada parcial apelada y un desarrollo argumental que puede tenerse como sustentación.

En consecuencia, por Secretaría **dese traslado** de los reparos verbales presentados por la apelante ante la Superintendencia de primera instancia (102VideoAudiencia20211123), para que la contraparte tenga la oportunidad de formular la réplica correspondiente. Facilítese a las partes el acceso al expediente digitalizado.

Notifíquese.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Isaza Davila', written over a light blue rectangular background.

JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA

MAGISTRADO TRIBUNAL SUP. DE BOGOTÁ, SALA CIVIL

(FIRMA SEGÚN ARTS. 11 DEC. 491/2020, 6 AC. PCSJA20-11532 Y OTROS)

República de Colombia

Rama Judicial



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Radicación: 110013199002-202100107-03
Demandante: Ortiz Useche y Cia. S. en C. en liquidación
Demandado: Leonel Ignacio Ortiz Useche
Proceso: Verbal

Bogotá, D. C., doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Revisado el criterio sobre el punto, aflora que de acuerdo con el decreto 806 de 2020, no es forzoso sustentar de modo oral en audiencia el recurso vertical, en segunda instancia, por lo cual es razonable considerar que pueden aceptarse los reparos siempre que muestren un verdadero reproche a la sentencia apelada. Si bien el artículo 14 de ese decreto previó un término para sustentar la apelación ante el *ad quem*, tal precepto debe entenderse como carga complementaria para los casos en que ante el *a quo*, se hayan presentado simples y sucintos reproches que impidan ver claramente la controversia que desea plantear el recurrente.

Es de verse que el artículo 14 del citado decreto 806 de 2020, dadas las circunstancias de la pandemia mundial del Covid-19, además de adoptar la orientación del sistema procesal escritural en la segunda instancia, estableció que la sustentación debe hacerse “*a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes*”, lo cual significa que puede cumplirse esa carga con anterioridad. Sistema que es similar a lo que antes consagraba el artículo 352 del derogado Código de Procedimiento Civil, en cuyo parágrafo 1º se preveía que la carga de sustanciación del apelante debía cumplirse “*ante el juez o tribunal que deba resolverlo, a más tardar dentro de la oportunidad establecida en los artículos 359 y 360...*”

Esa postura fue planteada y acogida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencias STC5497-2021 y STC5569-2021¹, entre otras.

Por cierto que en este caso, aunque no se describió el traslado acorde con la norma antes citada, de todas maneras en la audiencia de primera instancia

¹ Al respecto puede verse el video de la Corte Suprema de Justicia, denominado *Diálogos con la Justicia. Balance sobre el decreto 806 de 2020. Junio 8 de 2021*, a partir del minuto 24:12. [\(257\) DIÁLOGOS CON LA JUSTICIA. Balance sobre el decreto 806 de 2020. Junio 8 de 2021. - YouTube](#)



de 7 de diciembre de 2021, las partes, ambos apelantes, efectuaron críticas específicas contra la sentencia apelada y un desarrollo argumental que puede tenerse como sustentación.

En consecuencia, por Secretaría **dese traslado** de los reparos verbales presentados por las partes ante la Superintendencia de primera instancia (105VideoAudiencia20211207), para que mutuamente tenga la oportunidad de formular la réplica correspondiente. Facilítese a las partes el acceso al expediente digitalizado.

Notifíquese.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Isaza Davila', written over a light blue rectangular background.

JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA

MAGISTRADO TRIBUNAL SUP. DE BOGOTÁ, SALA CIVIL

(FIRMA SEGÚN ARTS. 11 DEC. 491/2020, 6 AC. PCSJA20-11532 Y OTROS)

MEMORIAL DR. SUAREZ OROZCO RV: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION RAD. 11001310301920210024301

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 18/05/2022 14:33

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

MEMORIAL DR. SUAREZ OROZCO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: miércoles, 18 de mayo de 2022 12:53 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: pedrolizarazogomez@yahoo.com.co <pedrolizarazogomez@yahoo.com.co>

Asunto: RV: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION RAD. 11001310301920210024301

Cordial saludo,

Se remite por competencia al doctor OSCAR CELIS FERREIRA - SECRETARIO JUDICIAL DE LA SALA CIVIL, cualquier inquietud sobre su proceso debe dirigirla al correo secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

Margarita Mendoza Palacio

Secretaria Administrativa de la Sala Civil

Tribunal Superior de Bogotá

(571) 423 33 90 Ext. 8352

Fax Ext.: 8350 – 8351

secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Avenida Calle 24A No. 53-28, Of. 305 C

Bogotá D.C.

De: Pedro Lizarazo gomez <pedrolizarazogomez@yahoo.com.co>

Enviado: miércoles, 18 de mayo de 2022 12:52

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;

gerencia@lageneral.com.co <gerencia@lageneral.com.co>; rafaelpp@live.com <rafaelpp@live.com>

Asunto: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION RAD. 11001310301920210024301

Honorable Magistrado
DR. JUAN PABLO SUAREZ OROZCO
SALA CIVIL
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA, D. C.

REF: Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Radicado: 1001310301920210024301
Demandante: ANDRES ENRIQUE MARTELO CEBALLOS
Demandado: JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA
ASUNTO. SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

Con todo respeto me permito presentar la sustentación del recurso de apelación en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá.

Honorable Magistrado
DR. JUAN PABLO SUAREZ OROZCO
SALA CIVIL
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA, D. C.

REF: Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Radicado: 11001310301920210024301
Demandante: ANDRES ENRIQUE MARTELO CEBALLOS
Demandado: JOHANNNES JESUS RESTREPO ESPINOSA
ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

En mi condición de apoderado del demandado, con todo respeto me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá.

Quedó demostrado en el grado de certeza, que el demandante no es tenedor de buena fe del pagaré P-80579291 que sirvió de base de la presente acción, por ende, las excepciones derivadas del negocio jurídico que dio origen a la creación del pagaré, son de recibo y el demandado está legitimado para plantear los hechos exceptivos.

Está probado que el endoso fue posterior al vencimiento del título, es por ello que en aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 660 del C. G. del P., estamos frente a una cesión ordinaria y las excepciones consagradas en el numeral 12 del artículo 784 idem, son de recibo, habida cuenta que el demandante no es tenedor de buena fe, como se logra establecer de las pruebas recaudadas.

No es de recibo lo esbozado por parte el A quo, al sostener que: “.. las excepciones derivadas del negocio jurídico subyacente solo son oponibles entre las partes que participaron en el negocio subyacente, tal como lo establece el estatuto comercial en su artículo 784. En este caso no opera pues el demandante no hizo parte del negocio que originó la obligación.”

El numeral 12 del artículo 784 del Código de Comercio establece: “Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la creación o transferencia del título, contra el demandante que haya sido parte en el respectivo negocio o **contra cualquier otro demandante que no sea tenedor de buena fe exenta de culpa:**” (lo resaltado y subrayado fuera de texto”.

Para demostrar que el demandante no es tenedor de buena fe, me permito transcribir en forma paralela el interrogatorio de parte absuelto por el demandante ANDRES ENRIQUE MARTELO, el interrogatorio de JOHANNNES JESUS RESTREPO

ESPINOSA y el testimonio de la señora LINA MARIA LOZANO REDONDO. Así mismo, el careo llevado a cabo entre el señor JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA y la señora LINA MARIA LOZANO REDONDO.

INTERROGATORIO DE ANDRES ENRIQUE MARTELO CEBALLOS	INTERROGATORIO DE JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA	TESTIMONIO DE LINA MARIA LOZANO REDONDO
<p>P. De dónde surge el pagaré, cuál es su origen?</p> <p>R. Yo le presté un dinero a LINA, estábamos en Bogotá, yo la conozco hace años y le presté CIEN MILLONES DE PESOS y ella para respaldar la deuda me entrega un pagaré.</p> <p>P. En qué fecha ocurrió?</p> <p>R. No recuerdo, creo que fue en el 2020, cuando ella me entrega el pagaré, me acerco a mi abogado y se lo entrego.</p> <p>P. Por qué al abogado de una vez, luego no había un plazo para pagar?</p> <p>R. No que yo recuerde.</p> <p>P. Usted le prestó CIEN MILLONES para ser pagaderos en cuánto tiempo?</p> <p>R. El acuerdo es que yo se los presté, ahorita no tengo presente la fecha pero era como a un año.</p> <p>P. Le pagó intereses, le hizo abonos?</p> <p>R. No nada.</p> <p>P. De dónde surge que le esté cobrando a JOHANNES RESTREPO, si usted le prestó a LINA MARIA?</p>	<p>P. De dónde surge la obligación contenida en el pagaré?</p> <p>R. Conviví durante siete meses con LINA, adquirimos algunos bienes y me hice cargo de esas deudas. En el 2014, le firme una letra de cambio en blanco y una carta en donde consta el valor de la deuda.</p> <p>En el 2019, tengo un problema para pagar el colegio de mi hija, LINA me ofreció su ayuda y me hizo un préstamo por DIECINUEVE MILLONES DE PESOS y con intereses quedó por VEINTIDOS MILLONES DE PESOS.</p> <p>Me dice en ese momento que le tengo que actualizar la deuda y que firmara un nuevo pagaré y que firmemos una nueva carta, yo le digo que sí, pero que cuando nos encontremos en la notaría me lleve la letra anterior, porque finalmente no podemos dejar dos títulos abiertos. Yo llego a la notaría y oh sorpresa me dice que no tiene la letra, que no la</p>	<p>P. Conoce a ENRIQUE MARTELO CEBALLOS?</p> <p>R. Si señora.</p> <p>P. Por qué razón y desde hace cuánto tiempo?</p> <p>R. Lo conozco desde el año 2007, porque estudiamos en la misma Universidad y la misma carrera.</p> <p>P. Al señor JOHANNES DE JESUS RESTREPO ESPINOSA?</p> <p>R. Si lo conozco, desde el año 2012, porque inicialmente trabajó con migo y después tuvimos una relación sentimental.</p> <p>P. Usted sabe para que fue citada a declarar?</p> <p>R. Si señora.</p> <p>P. Hágame un relato de todo lo que sepa y le conste?</p> <p>R. Yo conozco al señor RESTREPO desde el año 2012, en octubre de ese año, nosotros iniciamos una relación sentimental, en junio del año 2013 iniciamos a convivir juntos hasta enero del año 2014, en diciembre del 2013 el señor JOHANES RESTREPO me dice que quiere cambiar el carro que tiene</p>

<p>R. Por el respaldo del pagaré.</p> <p>P. No le entiendo? El señor JOHANNES estaba respaldando la obligación?</p> <p>R. Cuando yo presto el dinero, el respaldo que me da LINA es un pagaré y para mi está bien respaldada, no veo ningún inconveniente.</p> <p>P. Este pagaré no lo firmaba LINA?</p> <p>R. Cuando ella me lo entrega, me lo endosa.</p> <p>P. A quien le cobró?</p> <p>R. Para hacer efectivo el pagaré, lo que hago es acercarme al abogado y manifestarle cual es el acuerdo a que llegue con LINA y que él lleve el proceso.</p> <p>P. La parte demandada manifiesta que pagó la obligación, usted que puede decir al respecto?</p> <p>R. Yo no tengo conocimiento, y la otra deuda es otro proceso.</p> <p>P. Acaba de explicarle al Juzgado que la señora LINA, le entregó el pagaré en el año 2020, por favor aclare en qué mes y en qué fecha, si recuerda?.</p> <p>R. No lo tengo muy presente, creo que está en el documento del proceso.</p> <p>P. Explique desde cuándo conoce a la</p>	<p>encontró, que se le extravió, me da un par de excusas y finalmente me dice que confíe en ella, que los dos no hemos tenido problemas de confianza, le digo finalmente que firmemos y después cuando nos encontremos me la pasa. Eso fue en julio de 2019. Evidentemente no me podía entregar la letra porque ya la había puesto en el Juzgado 30 civil del circuito en el otro proceso sin haberme informado.</p> <p>Yo tengo contacto con LINA hasta el 2021, de hecho tengo unos pagos especificados que yo hice y yo me doy cuenta porque yo entro a vender el apartamento y me doy cuenta que esta embargado, me pongo en contacto con LINA y me dice yo le entregué los papeles al abogado, pero yo no sé por qué él lo hizo. Yo le digo, pongámonos de acuerdo los dos yo te pago, pero levánteme el embargo porque finalmente necesito venderlo y necesito el dinero, eso fue como parte de la conversación, ella me dice hable con el abogado, eso no es tan fácil.</p> <p>Yo le pago entre ese tiempo que nos ponemos</p>	<p>que es un Dodge color vino-tinto por una BMW y que para eso requiere un crédito para poder pagar ese carro, y ese carro lo tiene, está embargado por BANCOLOMBIA y ahí empieza la primera deuda, durante los seis meses que conviví, pague el arriendo durante cinco meses, los servicios públicos. Al finalizar la relación sentimental en enero, entonces hay un crédito que está a mi nombre en DAVIVIENDA que fue para pagar el carro BMW y las tarjetas de crédito por valor de \$36.000.000 de pesos a nombre del señor JOHANNES y adicional los temas del apartamento, los muebles que se compraron y demás. Se acordó que tenía que pagarme una suma adicional de \$4.000.000, es decir para ese momento la suma de \$39.000.000 de pesos, el señor JOHANNES, se compromete a pagarme con la venta de la camioneta, él va a pagar todas las deudas y él se compromete a pagar las cuotas mensuales, no hubo pago de cuotas mensuales durante los siguientes meses, sin embargo para julio más o</p>
--	---	--

señora LINA MARIA LOZANO REDONDO?

R. Hace por lo menos 15 años, más o menos.

P. Explique las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se dio el endoso del pagaré?

R. Si, estamos hablando entre el 2019 y el 2020, no tengo claro, reitero en el documento están las fechas.

P. Manifieste si usted requirió al señor JOHANES RESTREPO, para el pago del pagaré?

R. No me pareció necesario comunicarme con JOHANNES.

P. En esa medida a quien le cobraba usted?

R. Como ahí al respaldo del pagaré para mí era absolutamente claro que era un proceso que tenía que empezar y por eso mismo me remití a mi abogado.

P. Antes de iniciar el proceso, a quien le cobraba, pues si no le pagaban ahí si inicia el proceso?

R. No me pareció necesario, una vez tengo el pagaré, me remito al abogado y le digo por favor hágalo efectivo.

P. Dice usted, que una vez tuvo el pagaré en la mano se dirigió al abogado para que iniciara el cobro del pagaré,

en contacto y cuando dejamos de hablar, alrededor de CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$44.000.000), sin en ningún momento decirme que había endosado el pagaré y que había puesto la letra en el proceso. Esto fue hasta marzo del año pasado en el 2021, dejándonos de hablarnos porque me encuentro con un tema de mala fe, se pagó el primer proceso en el Juzgado 30 Civil del Circuito.

Nunca me mencionó de ningún proceso. Se me hace raro que los abogados hacen parte de la misma oficina.

Se me hace raro que ellos imponen el recurso porque no están de acuerdo con el pago y después de eso imponen el segundo proceso.

Yo ya puse las dos denuncias en la Fiscalía, una en contra de LINA MARIA LOZANO y otra en contra de ANDRES MARTELO.

Es más, si el proceso de LINA está desde el 2019, no entiendo por qué ella no me demanda.

P. Cuánto pagó en total en el Juzgado 30?

R. \$247.000.000, un poquito más, \$247.095.000, el título

menos del año 2014 el señor JOHANNES, nuevamente me busca, que íbamos a tener una relación sentimental que duró aproximadamente once meses y durante este tiempo pues el señor me había propuesto matrimonio a finales del 2013, me dice que pues nos íbamos a casar, que vamos a poder construir todos juntos, que él necesita que le de tiempo para resolver unos casos con su hija, con la mamá de su hija, pero mientras lo resuelve durante estos once meses de relación sentimental él toma ventaja de mi posición, de mis sentimientos y durante ese tiempo saca dinero para poder pagar el bono de su hija para el Vermont, la pensión, las cuotas de las tarjetas de crédito, sus gastos personales, deudas adicionales que tenía. Yo hice dos préstamos a mi nombre, el dinero fue consignado para él, uno en diciembre del 2014 por un monto de \$70.000.000 de pesos, que eran para cubrir lo que en ese momento me debía, que eran \$45.000.000 millones de pesos y yo le entregué el excedente, para que él pudiera pagar y después en mayo del

<p>explique si el pagaré lo llevo al abogado en el año 2020 o cuando lo llevó?</p> <p>R. Fueron cuestión de dos o tres meses.</p> <p>P. Por qué no lo requirió para el pago del dinero?</p> <p>R. El pagaré fue endosado y es ahí donde me remito al abogado.</p> <p>P.Cuál es la razón para que usted haya esperado dos años para iniciar la acción ejecutiva?</p> <p>R. Simplemente que cuando tengo el respaldo del pagaré, en algún momento tengo que hacerlo efectivo?</p> <p>P. Por qué demoró dos años?</p> <p>R. Cuando veo que no me van a cancelar la deuda, se me ocurre que debo llevárselo al abogado.</p> <p>P. Cómo sabía usted que no le iban a pagar la deuda, si usted mismo afirmó que no requirió al señor JOHANES DE JESUS RESTREPO para el pago de la deuda?</p> <p>R. Bueno ahí es donde tengo conocimiento de estos pleitos que no han sido saldados.</p> <p>P. Aclare si fueron dos meses o dos años para cobrar el pagaré?</p> <p>R. En el 2020 hice el negocio con LINA y en el transcurso de ese tiempo fue que le dije al</p>	<p>estaba en blanco y ellos lo pusieron por \$143.000.000.</p> <p>Teníamos una sola deuda y ella tenía dos títulos valores.</p> <p>P. Para usted, cuanto era la obligación que tenía con la señora LINA?</p> <p>R. Pagamos \$247.095.000, incluso era menos.</p> <p>P. Usted fue requerido por el señor MARTELO, para el pago?</p> <p>R. No.</p> <p>P. Cuándo se enteró del proceso del señor MARTELO?</p> <p>R Me entero cuando el Juzgado 30 me dice que ya se cierra el proceso, ellos ponen el recurso y entra un segundo embargo, en ese momento, fue en el 2021</p> <p>P. Cuando usted pagó el pagaré base de este proceso?</p> <p>R. Cuando pago el proceso completo, para mi es un solo proceso. El proceso es uno solo.</p>	<p>2015 sucedió lo mismo, el crédito ya iba en \$125.000.000 de pesos, esa fue la suma solicitada a DAVIVIENDA de esos ya \$95.000.000 de pesos eran para cubrir la deuda que el señor JOHANNES ya traía y el excedente se lo entregué todo obviamente, fue consignado a la cuenta del señor JOHANNES RESTREPO que tenía a su nombre y siempre durante todo ese tiempo y bajo cada uno de sus créditos su compromiso fue hacer los pagos mensuales, cosa que evidentemente no sucedió. Al finalizar el último préstamo en el 2015 yo le presté la plata y al poco tiempo terminamos la relación sentimental y de hecho en octubre del 2015 vivió una situación supremamente incómoda cuando el señor JOHANNES RESTREPO me llama a insultarme, a decirme que soy una porquería, que soy lo peor, porque me trató supremamente mal, aunque no ha sido la única situación de maltrato vivida por él, de hecho conviviendo juntos hubo un par de situaciones de maltrato físico y a partir de ese</p>
--	--	---

abogado, por favor
hágalo efectivo

P. Puede explicar en qué
forma le dio el dinero a la
señora LINA?

R. En efectivo, le
entregué CIEN
MILLONES DE PESOS.

momento, el señor
JOHANNES me dice que
no quiere saber nada más
de mí, empieza a pagar
unas cuotas mensuales,
no tenía ningún tipo de
contacto con migo,
simplemente pagaba el
recibo y me entregaba el
dinero, eso fue más o
menos por cinco meses y
pasados esos cinco
meses, volvió a empezar
a mandarme WhatsApp
donde empezaba a decir
que yo era hermosa, que
él me quería mucho, que
yo le había ayudado que
le tenía mucha paciencia,
que él iba a solucionar el
problema y en diciembre
del 2016 yo quería
comprar apartamento,
poner la cuota inicial y le
dije que para ese
momento ya había un
aproximado de
\$20.000.000 de pesos en
cuotas que no había
pagado, entonces que
necesitaba reunir todas
las deudas de él en una
sola y así poder de tratar
de sacar un leasing
habitacional, eso se hizo
y el 4 de enero de 2017 se
sacó un crédito por un
valor total de
\$120.596.370 pesos a 72
meses y el compromiso
de él fue de pagar las
cuotas mensuales.
Inicialmente hubo unas
cuotas que se pagaron

		<p>sin embargo para julio del 2018, de ahí en adelante fue una situación insoportable, las cuotas mensuales que se tenían que pagar eran de \$2.922.000 pesos, yo estaba en una situación supremamente difícil, de ahí en adelante tuve que sacar un crédito adicional con el Banco Scotiabank Colpatría, saque dos tarjetas de crédito con ellos, tenía todas las tarjetas de crédito a tope, tenía obviamente el crédito de Davivienda, era absolutamente insostenible la situación, yo llamaba a JOHANNES casi de manera semanal, si no era diaria, cada tres días, para rogarle que por favor pagara el dinero. El en julio de 2019 me llama y me dice, me salió un negocio yo ya puedo pagar la totalidad de la deuda, sin embargo la mayor parte va a ser con el negocio, posiblemente hay un adicional a través de un crédito que yo lo voy a poner a mi nombre y en ese momento me dijo, lo que sucede es que estoy reportado con Data Crédito, necesito de tu ayuda, porque sé que esto ya lo podemos resolver, entonces me pidió \$22.000.000 de pesos, me dijo que</p>
--	--	---

soportaba esos \$22.000.000 a través de un pagaré y eso se ejecutó.

Yo inicialmente dije que no, pero él me dijo que era simplemente para poder sacar las cosas, que aseguraba que en octubre estaría eso y el pagaré él lo diligenció a puño y letra, para soportar el préstamo adicional de los \$22.000.000 de pesos y esos veintidós millones de pesos le fueron entregados a él, de hecho en la oficina de DAVIVIENDA de Unicentro y de ahí salimos para la oficina de Scotiabank Colpatria de Unicentro.

En octubre evidentemente no pago, la situación cada vez era insostenible, dos créditos, tarjetas de crédito, además que le había sacado un producto de Credi Express con Scotiabank Colpatria para darle a este señor los \$22.000.000 de pesos, creyendo y confiando en su palabra y para ese momento no tenía como pagar la medicina prepagada de mis papás, mi papá tiene 92 años, no tenía como pagar el apartamento, los servicios, los gastos,

		<p>llamaba yo a JOHANNES llorando, literal, todos los días, casi semanalmente, lo llamaba enojada llorando, rogándole que por favor consignara el dinero, cosa que nunca hizo y apareció el señor ANDRES MARTELO y literalmente ese señor salva mi vida porque me salva de la quiebra y de que me quiten el apartamento, porque de verdad habían llamadas de todos los bancos, pues de los dos bancos llamándome que iba a entrar en cobro jurídico, el tema de los intereses, porque el señor JOHANNES no pagaba a tiempo, no pagaba cuotas, no pagaba completo, entonces el señor ANDRES MARTELO, me entrega el dinero, yo le entrego el pagaré le endoso el pagaré y esto me ayuda a solventar el tema económico.</p> <p>Quiero dejar claridad que para el momento que yo le endoso el pagaré al señor ANDRES, no había ningún embargo de ningún apartamento, el embargo de hecho fue el 2020 y el señor JOHANNES me llama en diciembre de 2020 para decirme que levante el embargo, no te</p>
--	--	---

preocupes que eso yo lo resuelvo con Tigo y no te afanes que yo te respondo y yo te pago, quite el embargo, cosa que yo no hice, ya había tenido suficiente para no confiar en su palabra, ya se había aprovechado suficiente de mi como para seguir en las mismas.

Lo que estamos a hoy yo tengo un proceso legal actual, ese proceso está andando, hay un tema de embargado, el dinero que está ahí no alcanza para cubrir una deuda que hoy lleva, que hoy está por \$400.000.000 de pesos, él entregó una liquidación que no corresponde en absoluto con la realidad y adicional a eso trataron de levantar el embargo con una notificación ilegal y eso está sustentado dentro del proceso, el proceso está activo en este momento y esa es la situación como tal.

El señor ANDRES MARTELO, no tiene detalles ni de mis deudas, ni de mi relación laboral.

P. Para mayor claridad explique por qué razón era usted quien sacaba los prestamos si era el señor JOHANNES que necesitaba el dinero?

R. En su momento me dijo que no tenía la

		<p>capacidad de endeudamiento y tenía reportes, entonces como le comenté hace un momento señora Juez, como teníamos una relación sentimental, me decía no se preocupe, es que tú y yo nos vamos a casar, vamos a estar juntos, el dinero es de los dos, yo no te voy a dejar sola, voy a responder, yo estaba vulnerable emocionalmente y le presté el dinero asumiendo que la relación sentimental iba a continuar, nosotros íbamos a seguir siendo pareja, confíe en la palabra de quien nunca iba a ser un tema de muchos años, siempre me decía, te pago en tres meses, en cuatro meses le soluciono, me salió un negocio, en 5 meses te entrego todo el dinero, en el 2014 y 2015, me dijo que él iba a pagar la deuda rápidamente, confíe en que así fuera y lo hizo mientras estuvimos en una relación sentimental.</p> <p>P. Dentro de las pruebas que se han practicado en el proceso, se han dicho varias cosas, manifieste lo que considere?.</p> <p>- En primer lugar se habla del proceso del otro juzgado, usted acaba de</p>
--	--	---

manifestarlo donde hay otra obligación que está cobrándose ejecutivamente, esta obligación, dice el señor JOHANNES a través de su apoderado que ya fue pagada, en primer lugar y en segundo lugar, que esa deuda corresponde a la misma que se está cobrando en este proceso, que a usted le firmó un pagaré y posteriormente para renovar ese pagaré se firmó otro pagaré, pero usted no le devolvió el primer pagaré y que teniendo dos pagarés, cuando debía ser uno, ambos los está utilizando para iniciar dos procesos ejecutivos, el del 30 C. C. y el de éste Juzgado. Usted qué puede decir?

R. Que no es verdad, no me han cancelado ningún dinero, como le he estado diciendo, hay un proceso abierto, con un dinero consignado con una liquidación que no corresponde a la realidad, yo no he recibido ningún dinero al día de hoy y el tema del pagaré no es verdad, él lo diligenció a puño y letra para sustentar un préstamo adicional de VEINTIDOS MILLONES DE PESOS que yo le entregue.

		<p>Hubo un nuevo desembolso de dinero, un nuevo documento que soporta las deudas del señor JOHANNES.</p> <p>P. Por qué razón hay dos pagarés firmados?.</p> <p>R. El entregó un pagaré inicialmente por los créditos anteriores, no es un pagaré, es una letra y esa letra la entregó para soportar los primeros créditos del Banco DAVIVIENDA.</p> <p>El segundo pago o el pagaré como tal, lo entrega en el 2019 y lo entrega cuando me dice que con eso me soporta los VEINTIDOS MILLONES DE PESOS</p> <p>P. La letra es la que se está ejecutando en el Juzgado 30?</p> <p>R. Si señora.</p> <p>P. Y esta es por unas obligaciones?</p> <p>R. Si señora.</p> <p>P. Y este proceso, según el Juzgado 30 no ha terminado, ha habido pago?</p> <p>R. De acuerdo, así es.</p> <p>P. Ahora en este juzgado se cobra un pagaré, son dos obligaciones diferentes?.</p> <p>R. Si señora.</p> <p>P. De dónde surge la obligación que aquí se está ejecutando, el pagaré?.</p>
--	--	--

		<p>R. La obligación surge porque el señor ANDRES MARTELO me presta un dinero, la obligación requiere un soporte y yo le endoso el pagaré el 30 de julio de 2019 ese pagaré al señor ANDRES MARTELO.</p> <p>P. El pagaré tiene una fecha de creación del 26 de julio de 2019?.</p> <p>R. Si señora.</p> <p>P. Quien lo llenó?</p> <p>R. JOHANNES.</p> <p>P. El pagaré tuvo un endoso?</p> <p>R. Si señora, el 30 de julio de 2019 y ese endoso fue ratificado.</p> <p>¿P, De quién fue el error?</p> <p>R. El error fue de parte nuestra.</p> <p>P. Quien lo llenó?</p> <p>R. Yo lo suscribí, y el error fue mío.</p> <p>P. Ha recibido abonos por parte del señor JOHANNES?</p> <p>R. Ocasionalmente me hizo pagos.</p> <p>P. A cuál deuda, al pagaré o a la letra?</p> <p>R. A la letra. Al pagaré no ha hecho abonos.</p> <p>Quiero aclarar que los abonos los hizo hasta antes del 2018.</p> <p>P. A cuál le aplicó?</p> <p>R. A la letra, no al pagaré, es decir no a este proceso.</p> <p>P. Vuelvo y repito lo que dice el señor</p>
--	--	--

		<p>JOHANNES, él dice que se recogieron todas las deudas, que no hay más deudas, por esa razón considera que el pagaré no debería estarse ejecutando, que tiene que decir?</p> <p>R. Que no corresponde a la realidad señora Juez.</p> <p>P. El pagaré fue suscrito después de la letra?</p> <p>R. Si señora, cuatro años después, cinco años después, eso fue eso fue en el 2014 al 2019.</p> <p>El señor JOHANNES me entregó la letra en el 2014, pero esa letra si estaba en blanco. Ese pagaré fue suscrito en el 2019, fueron cinco años después.</p> <p>P. Para cuando se suscribe el pagaré la letra no estaba paga?</p> <p>R. No señora</p> <p>P. Por qué razón usted vuelve y le presta dinero, si no le había pagado la letra?</p> <p>R. Porque como me garantizó señora Juez que me iba a pagar todo el dinero y que lo que quería era un dinero adicional para cubrir sus cuotas del banco, yo le entrego esos VEINTIDOS MILLONES DE PESOS adicionales.</p> <p>El me dice que soporta con un pagaré diligenciado por él.</p>
--	--	---

P. Manifiesta usted que el endoso lo hizo usted, dígame al Despacho, a quien corresponde esa letra?

R. Esa es la letra del señor ANDRES.

No es exactamente mi letra.

P. Manifiesta usted que el señor JOHANNES le había entregado una letra en blanco la cual diligenció e inició el proceso ejecutivo. Explique al despacho a que corresponde esa obligación de \$143.900.000?

R. El valor que JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA, debía por una deuda del 2018 hacia atrás.

P. Explique a partir del 2018, cuánto dinero le entregó usted al señor JOHANNES RESTREPO?

R. En el año 2019 le entregué VEINTIDOS MILLONES DE PESOS.

P. Con qué título le respaldó los VEINTIDOS MILLONES DE PESOS?

R. Con el pagaré

P. Quiere decir que en el pagaré si usted le entregó VEINTIDOS MILLONES DE PESOS, ya había un proceso ejecutivo por la suma de \$143.900.000, se sumaron a la deuda

		<p>para hacer el pagaré por los \$175.000.000?</p> <p>R. El préstamo adicional de dinero, el señor JOHANNES diligenció el pagaré.</p> <p>P. Usted le entregó VEINTIDOS MILLONES DE PESOS y él le entregó un pagaré por CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS, incluía el valor de la letra de los \$143.900.000?</p> <p>R. No en la totalidad y ya estaba el proceso con la letra y hay una nueva entrega de dinero y el señor JOHANNES respalda eso a través de un pagaré.</p> <p>P. cuál fue el monto del dinero.</p> <p>R. VEINTIDOS MILLONES DE PESOS, el pagaré dice CIENTO SETENTA Y CINCO MILONES.</p> <p>P. La pregunta es si este pagaré, está reuniendo la deuda de la letra más los VEINTIDOS MILLONES que usted le prestó luego?</p> <p>R. No señora Juez.</p> <p>P. No, por qué, que es lo que reúne estos CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES?</p> <p>R. Los otros créditos con los bancos.</p> <p>P. En carta de abril 10 de 2019 usted relaciona una serie de obligaciones,</p>
--	--	--

esas obligaciones corresponden a las cobradas en la letra de cambio?

R. No están estos valores contenidos en la letra.

P. Aclare al Juzgado entre marzo de 2018 a julio del 2019, cuánto dinero le entregó usted al señor JOHANNES RESTREPO?

R. **VEINTIDOS MILLONES**

P. Usted dice haberle entregado VEINTIDOS MILLONES. lo ha ratificado en varias preguntas, si usted llenó la letra de cambio que estaba en blanco en el 2018 e inició la acción ejecutiva que cursa en el Juzgado 30 civil del circuito, dígame al despacho si se incluyeron todos los valores que el señor JOHANNES le adeudaba en esa letra de cambio?

R. A esa fecha si, sin embargo esas no son las únicas obligaciones que el señor JOHANNES tuvo con migo, posteriores fueron en el 2019 que se generaron.

P. El señor MARTELO CEBALLOS, en audiencia de interrogatorio manifiesta que el pagaré se lo entregó en el año 2020 y que él procedió de

		<p>inmediato a llevárselo a su abogado, qué tiene que decir al respecto?</p> <p>R. Yo le endose el pagaré el 30 de julio.</p> <p>P. Usted le informó todos los datos como dirección, teléfono, correo al señor ANDRES MARTELO para el pago?</p> <p>R. Si, yo le entregué todos los datos.</p> <p>P. Cuánta plata recibió usted del señor MARTELO, por el pagaré?</p> <p>R. CIEN MILLONES DE PESDOS.</p> <p>P. Cómo le entregó el dinero?</p> <p>R. El me entregó el dinero y lo que hacemos es consignarlo.</p> <p>P. En qué fecha le hizo la entrega del dinero?</p> <p>R. Hizo varias consignaciones, tres consignaciones, no tengo la fecha exacta, pero tengo los soportes que se hicieron a mi cuenta. Tengo los soportes de DAVIVIENDA que está a mi nombre.</p> <p>P. Aproximadamente en qué meses y año?</p> <p>R. Una consignación fue en abril de 2020, hubo entrega de dinero en el 2019, no recuerdo a fecha, la siguiente fue en mayo de 2020.</p>
--	--	---

CAREO DECRETADO POR EL JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO ART. 223 DEL C. G. P.

JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA	LINA MARIA LOZANO REDONDO
<p>La deuda es una sola, lo único adicional son los VEINTIDOS MILLONES DE PESOS.</p> <p>Yo no iba a firmar un pagaré de \$175.000.000, por VENTIDOS MILLONES, ella me dice que necesita unificar la deuda en una sola.</p> <p>Lo que hacemos es encontrarnos, le pido el pagaré y me dice que no me lo puede entregar, obviamente n me lo puede entregar, porque ya existía un proceso en el Juzgado 30, ese proceso arrancó en marzo del 2019.</p> <p>El pagaré se hizo en julio del 2019, con todos los errores de fechas, de la firma del endoso, que incluso no es un error de fecha, porque además ponen el día específico, tuvieron que haber tenido un calendario en mano.</p> <p>Por otra parte, también señalar el tema de los abogados como lo hicimos ver en la audiencia anterior, pues es la misma casa de abogados, son los mismos abogados que han estado en todo el proceso.</p> <p>De hecho, respecto a la pregunta que hacía mi abogado respecto al endoso, es la misma, todo el proceso lo tenemos en la Fiscalía 96 donde se lleva toda la actuación por presunto fraude procesal, pues están induciendo a un error, están induciendo a cobrar una deuda dos veces, cuando la deuda incluso el valor que fue asignado, se consignó en el Banco Agrario, de hecho el proceso no ha cerrado es porque ellos no han permitido que se cierre el proceso.</p> <p>Lo único señora Juez, que el pago se hizo con cálculos financieros.</p>	<p>P. Señora LINA, que quiere decir?</p> <p>Que la deuda no ha sido pagada, la liquidación que se entrega no es real, repito que se hizo una notificación ilegal del proceso para levantar el embargo, eso está en el portafolio o en el paquete que tiene el Juzgado 30 de mi caso, la deuda está en más o menos CUATROCIENTOS MILLONES, creo que el señor JOHANNES está diciendo que son CIENTO CUARENTA MILLONES que no corresponde a la realidad y yo le dije a él en persona que no tenía la letra, la forma en que se lo dije es, no tengo la letra, así fueron mis palabras cuando él diligenció el pagaré.</p> <p>Entonces quiero dejar claro es que no corresponde a la información, no es verdad la deuda, no se ha pagado el dinero, la liquidación que se hizo no es verdad no se han llevado las cosas acorde como como es y repito que la deuda está en más o menos CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS y no en una cifra de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS que pusieron ellos en el Juzgado y que evidentemente se respondió que no era la liquidación que correspondía.</p> <p>P. Me deja una duda, el señor JOHANNES le pidió la letra y usted le dijo no la tengo, pero usted tuvo la intención de devolverla?</p> <p>R. No la tenía señora Juez, no se la podía devolver, yo le entregué esa letra a los abogados en diciembre de 2017, yo no tenía la letra o en el 2018, yo no tenía la letra.</p>

Te digo a ti LINA, yo creo que estás a tiempo, la deuda se pagó si hay alguna duda con el pago de esa deuda, el Juzgado lo contemplará si hay un tema con falla en la liquidación.

El segundo pagaré es de la misma deuda donde se recoge todo y que solamente adicional estaban los VEINTIDOS MILLONES DE PESOS. De hecho estamos hablando de toda la pata que te consigné entre el 2019 y el 2021, los soportes también están, son alrededor de cuarenta y dos millones de pesos que te consigne a tu cuenta. Y lo otro señora Juez, para que lo tenga en cuenta, la señora LINA dice que la plata que recibió de MARTELO, fue en consignaciones, en dos consignaciones distintas y en la audiencia anterior, el señor MARTELO dijo que le había dado la plata en efectivo.

Yo entiendo a ANDRES MARTELO él también fue pareja de LINA, fue novio de LINA antes de que fuera mi novia, por eso es que yo sé de él, entonces digamos para que tengamos en cuenta todo el tema del contexto; **insisto, es una sola deuda. Si me parece de mala fe volver a radicar un pagaré que tenía un fin específico y era unificar las deudas.**

Yo quiero que me explique por qué cuando yo te pido, y eso debe estar en el chat, cuando yo te pido el pagaré inicial para firmar el segundo tu me dices que me lo entregas después, que no lo tiene, que no lo haz encontrado, que lo embolataste, que firmemos el segundo que confíe en ti, y tan confíe en ti que no te iba a firmar un pagaré adicional sin contar con la devolución del primero, además, señora Juez, creo que se sale de toda lógica respaldar una deuda de VEINTIDOS MILLONES

P. Explíqueme por qué él le pide la letra, que es lo que pasa ahí?

R. Porque él ya había entregado una letra y entonces él me dice que quiero que me la devuelva la otra letra, yo le dije necesito soportar estos VEINTIDOS MILLONES DE PESOS entonces él hace el pagaré, diligencia el pagaré como tal para entregármelo, eso fue, tal vez al día siguiente en que yo le entregué el dinero adicional.

DE PESOS con un pagaré de \$175.000.000 de pesos, quiero que me explique eso porque en os chat, seguramente cuando estemos en la Fiscalía, serán parte de la prueba.

P. Señor RESTREPO, indíqueme si la letra que aparece firmando el pagare es suya?

R. Claro que es mía, en la parte del frente donde están incluidos todos los valores si, de hecho, que existe una carta donde están incluidos todos los valores, con la misma fecha en que se firma el pagaré, también firmada y notariada, autenticada por mí y por LINA, la carta y el pagaré, los dos se hacen el 26 de julio.

Como ya se ha reiterado, las excepciones propuestas tienen su fundamento en el artículo 784 del C. de Co., por haberse verificado el endoso después del vencimiento, luego desaparece la carga de la prueba que contempla en numeral 12 de la norma en cita, de demostrar la mala fe del tenedor, presupuesto que solamente tiene lugar, cuando la transmisión es anterior a la fecha de pago, fijada en el instrumento.

Analizados los interrogatorios, testimonio de LINA MARIA LOZANO REDONDO y careo decretado por el A quo, entre JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINSO, podemos hacer las siguientes observaciones:

El demandante ANDRES ENRIQUE MARTELO CEBALLOS, al ser interrogado de dónde surge el pagaré y cual es su origen, contestó: "... le presté CIENTO MILLONES DE PESOS y ella para respaldar la deuda me entregó un pagaré". Sobre la fecha manifiesta: No recuerdo, creo que fue en el 2020, cuando ella me entrega el pagaré, me acerco a mi abogado y se lo llevo".

Resulta ilógico que el endoso se haya hecho el 30 de julio de 2019, cuando el demandante manifestó bajo la gravedad del juramento que recibió el pagaré en el año 2020. También lo corrobora el testimonio de la señora LINA MARIA LOZANO REDONDO, endosante del pagaré, pues al ser interrogada sobre la fecha en que el señor MARTELO, le hace la entrega del dinero, manifiesta: "Hizo varias consignaciones, tres consignaciones, no tengo la fecha exacta, pero tengo los soportes de DAVIVIENDA que es a mi nombre" y al ser nuevamente interrogada

para que precisara el mes y año manifestó que una consignación fue en abril de 2020, la siguiente fue en mayo del 2020.

Al contrario, sensu, el señor ANDRES ENRIQUE MARTELO CEBALLOS, en su interrogatorio manifestó al ser preguntado en qué forma le dio el dinero a la señora LINA, afirmó que en efectivo, le había entregado CIENTO MILLONES DE PESOS.

Comparadas las pruebas, se puede deducir en sana lógica, que el pagaré al parecer se utilizó en forma fraudulenta para incoar una acción ejecutiva, iniciada una vez la señora LINA MARIA LOZANO REDONDO, conoció que el señor JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA, se había notificado del mandamiento de pago proferido por el Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso ejecutivo 2019-00134 de LINA MARIA REDONDO contra JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA.

Como el demandado, de acuerdo al mandamiento de pago de fecha 22 de marzo de 2019, procedió a darle cumplimiento, el Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá, mediante auto de fecha 4 de mayo de 2021, decreta la terminación del proceso por pago, aprueba la liquidación y ordena entregar los dineros, decisión que fue recurrida por el apoderado de la señora LINA MARIA LOZANO, además, Honorables Magistrados, es cuando sus apoderados presentan la demanda con base en el Pagaré No. P-80579291, que el señor JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA, le había girado, para unificar las deudas como aparece demostrado en escrito de fecha 26 de julio de 2019, el cual obra en el expediente (Carpeta 16 página 19), en la que se mencionan los siguientes valores: Libranza del Banco Davivienda por \$82.300.000, crédito personal Banco Scotiabank Colpatria por \$70.000.000 y Credi-cheque Scotiabank Colpatria por un valor de \$22.000.000, **para un total de \$174.300.000**, no obstante se dejó expresa constancia, que al documento adjunto pagaré debidamente firmado y diligenciado por la suma de ciento setenta y cinco millones de pesos.

La anterior prueba es irrefutable y con ella se acredita, que el día 26 de julio de 2019, por consenso entre LINA MARIA LOZANO REDONDO y JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA, se unificaron todas las deudas, así se corrobora con el careo practicado en audiencia de juzgamiento de fecha 25 de marzo de 2022, en la cual el señor JOHANNES JESUS RESTREPO ESPINOSA, ratifica que la deuda es una sola y que le había pedido el pagaré, refiriéndose a la letra de cambio, pero que le había dicho que no la tenía, que no se la podía entregar. Así mismo la señora LINA MARIA LOZANO REDONDO, afirma haberle dicho que no tenía la letra y reitera al Despacho, que no se la podía devolver, porque se la había entregado a los abogados en diciembre de 2018.

No puede el A quo, manifestar en la sentencia impugnada que el Juzgado 30 Civil del Circuito, certificó que el proceso se encuentra vigente y pendiente para sentencia, “es decir que el pago total alegado no se ha surtido, ..”, pues en el

expediente enviado al Juzgado Diecinueve, existen las constancias de pago de fecha 16 de marzo de 2021 y el auto de fecha 4 de mayo de 2021 que termina el proceso por pago, aprueba la liquidación, reconoce personería y ordena entregar dineros. Es cierto que el proceso aún no se ha terminado por los recursos presentados por la parte actora, la objeción a la liquidación, presentación de nulidades, con el único interés, al parecer de impedir el levantamiento de la medida cautelar, para luego solicitar el embargo de remanentes, como ocurrió, con fundamento en la acción ejecutiva derivada del pagaré, el cual reitero, unificó el valor de la letra de cambio y los VEINTIDOS MILLONES DE PESOS. Sobre el particular, el Juez de la causa, no tuvo en cuenta las pruebas que oficiosamente decretó y que demuestran de manera diamantina, que la obligación es una sola y que el endoso se hizo para promover un proceso fraudulento.

Tampoco se puede predicar por el Juez de la causa, que “no está demostrado que corresponde a la misma obligación ambos títulos, por una parte, porque son autónomos, por las razones y soporte legal enunciado precedentemente.” Al contrario de lo afirmado por el A quo, las pruebas recaudadas permiten inferir que nos encontramos frente a una misma obligación; el interrogatorio de parte al demandante ANDRES ENRIQUE MARTELO, quien ni siquiera puede precisar la fecha en que le fue endosado el pagaré y que solo basta escuchar sus aseveraciones, para concluir que ha sido utilizado para promover un proceso ilegal, sin ninguna causa, pues las contradicciones entre él y la señora LINA MARIA LOZANO REDONDO, son palpables y sus dichos no resultan ciertos, por el contrario se atenta contra el principio de buena fe que Consagra la Carta Política y se incurre en un falso testimonio.

El dolo y la mala fe, al contrario de lo expresado por el A quo, si está demostrado, solo basta analizar en su conjunto las pruebas recaudadas para concluir que el endoso y la entrega del título valor al endosatario no corresponden a la verdad, son muchas las falencias que se dan en el interrogatorio rendido por el demandante, con el testimonio de la señora LINA MARIA LOZANO REDONDO, pues mientras el primero afirma haberle entregado al momento del endoso del pagaré la suma de CIEN MILLONES DE PESOS en efectivo, la testigo refiere que le hizo tres consignaciones en el año 2020, en los meses de marzo y mayo, nótese, que de acuerdo a escrito de ratificación del endoso de fecha 31 de agosto de 2021, se dice que el pagaré fue entregado el día 30 de julio de 2019, pero el señor ANDRES ENRIQUE MARTELO CEBALLOS, afirma: “En el año 2020 hice el negocio con LINA y en el transcurso de ese tiempo fue que le dije al abogado, por favor hágalo efectivo”.

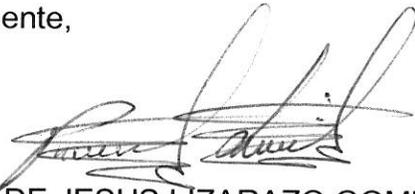
Honorables Magistrados, las pruebas demuestran que el supuesto endoso ocurrió con posterioridad al vencimiento del título valor y que el pagaré base de la presente acción se hizo para unificar la deuda contenida en la letra de cambio que se cobra por vía ejecutiva en el proceso 11001310303020190013400, radicado en el Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá y los VEINTIDOS MILLONES DE PESOS entregados el 26 de julio de 2019, hecho que quedó probado con el

interrogatorio de parte absuelto por el demandado, el testimonio de LINA MARIA LOZANO REDONDO y el careo practicado en audiencia del 25 de marzo de 2022.

Demostrado como está, que el endoso se hizo con posterioridad al vencimiento del título valor, desaparece la buena fe y no es aplicable predicar la autonomía de los títulos valores.

Solicito respetuosamente, se revoque la sentencia y en su lugar declarar probadas las excepciones presentadas.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro de Jesús Lizarazo Gómez', written in a cursive style.

PEDRO DE JESUS LIZARAZO GOMEZ
C.C. 79.100.946 de Engativá
T. P. 46.624 del C. S. de la J.

