

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. MARQUEZ BULLA RV: Sustentación recurso apelación proceso 11001310303820220003801

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 19/10/2022 14:38

Para: 2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (763 KB)

SUSTENTACION RECURSO APELACION PROCESO 2022 00038001.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA. MARQUEZ BULLA

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: secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co**

De: DARIO ALFONSO AGUDELO VIEDA <jurisdaav@hotmail.com>**Enviado:** miércoles, 19 de octubre de 2022 2:37 p. m.**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Sustentación recurso apelación proceso 11001310303820220003801RADICADO: [11001310303820220003801](#)

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO APELACION

PROCESO: DECLARATIVO IMPUGNACION ACTA DE ASAMBLEA

DE: ARIANITA INGRID BUITRAGO GOMEZ

CONTRA: EDIFICIO CARDENAL VIII P.H.

MAGISTRADA PONENTE: DRA. CLARA INES MARQUEZ

Respetados señores cordial saludo.

Respetuosamente me permito allegar en PDF, dentro de la oportunidad procesal, oficio mediante el cual aporto la sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en el proceso en referencia.

Atentamente;

DARIO ALFONSO AGUDELO V.**Abogado**Enviado desde [Correo](#) para Windows 10

Señores :

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA – SALA CIVIL

Att. Dra. CLARA INES MARQUEZ

Magistrada Ponente

E.S.D.

Ref: Proceso Declarativo No. 110013103038-2022-00038-01
DE: ARIANITA INGRID BUITRAGO GOMEZ
CONTRA: EDIFICIO CARDENAL VIII PROPIEDAD HORIZONTAL
ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

Respetada señora Magistrada:

DARIO ALFONSO AGUDELO VIEDA, mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.182.343, de Suba, Abogado Titulado portador de la Tarjeta Profesional número 115556 del C.S J., obrando dentro del presente proceso en calidad de apoderado judicial de la Señora **ARIANITA INGRID BUITRAGO GOMEZ** en su condición de parte activa, atendiendo lo dispuesto en auto de fecha 12 de octubre de 2022, respetuosamente me permito sustentar el recurso de **APELACION** contra la decisión proferida por el señor Juez 38 Civil del Circuito de Bogotá en sentencia de fecha 24 de agosto de 2022, en los siguientes términos:

PRIMERO: Al tratarse de un proceso en donde no se están debatiendo derechos, obligaciones o la validez o eficacia de un título y su registro, consideramos que las pruebas anexas al proceso acreditan con suficiencia, la legitimidad de la accionante como propietaria, para interponer la demanda declarativa sobre impugnación de acta de asamblea general extraordinaria, máxime después de haber sido subsanada y admitida la demanda, por lo cual el haber aportado por error un certificado de libertad de otro inmueble, no desestima las demás pruebas adjuntas, como título de adquisición y listados de propietarios en el acta impugnada, para declararse que no hay legitimidad en la causa por activa.

SEGUNDO: En efecto, al haberse admitido la demanda por el Juez de conocimiento, se supone haberse dado cumplimiento a lo ordenado por él en su auto de inadmisión y superado el problema, pues de otra manera la demanda ha debido ser objeto de rechazo, asunto que, en beneficio de la demandante, permitiría la inoperancia de la caducidad y por tanto la posibilidad de interponer de nuevo la demanda.

TERCERO: No haber dado respuesta a la demanda por parte del demandante, después de efectuada correctamente la notificación, no puede traer como beneficio una sentencia que favorezca su desidia o falta de interés, en un asunto en donde para prosperar una deslegitimación en la causa, el demandado hubiese tenido que interponer excepciones.

CUARTO: Efectivamente en el proceso se encuentra acreditada la legitimidad de la accionante, pues se presentó en debida forma el título adquisitivo de dominio



correspondiente a la copia de la escritura pública No. 8.553 de fecha 20 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 19 de Bogotá, donde se acredita que la propietaria del inmueble es mi representada, lo cual sería suficiente si tenemos en cuenta la posición jurisprudencial que en sentencia SU 545/16 donde se estima que, mientras las pretensiones no versen en procesos donde la controversia se refiera a declarar quien tiene mejor derecho sobre el predio, se restringe la aceptación probatoria del registro público. Así mismo, se evidencia en el acta de asamblea general extraordinaria anexa al expediente, de fecha 3 de diciembre de 2021 objeto de la impugnación, un cuadro contentivo de los propietarios del Edificio Cardenal VIII asistentes o representados en la asamblea, apareciendo la accionante efectivamente como propietaria reconocida del apartamento 401 y por tanto como participante legítima de la asamblea general.

QUINTO: Considero respetuosamente que, los anteriores documentos presentan un indicio creíble de la calidad de propietaria de la señora ARIANITA INGRID BUITRAGO GOMEZ, no controvertido por la demandada, que debe ser tenido en cuenta para no dudar razonablemente de su calidad de propietaria y en consecuencia su legitimación de buena fe por activa para tener pleno derecho de acceso a la administración de justicia.

SEXTO: Adicionalmente, abrazando el concepto jurisprudencial de la sentencia SU-545/16, se debe tener en cuenta que no se está en un proceso donde se debata el derecho de propiedad, eficacia del título o su registro o de mayor derecho sobre el predio, por lo cual no es menester la exigencia del Certificado de Libertad para acreditar su calidad de propietaria, pues la misma se deduce de la buena fe de la actora en los documentos citados adjuntos como pruebas, que muestran indicio inequívoco de tal calidad.

Efectivamente, la Corte Constitucional en sentencia SU 454/16 en uno de sus pronunciamientos manifestó:

“La Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en materia de prueba del derecho de propiedad de bienes inmuebles en acciones reivindicatorias, mantiene la tesis tradicional de la exigencia de acreditación del título y el modo, razón por la cual, el certificado de libertad y tradición expedido por el registrador de instrumentos públicos, no es suficiente, puesto que se necesita acreditar el correspondiente título. Por su parte el Consejo de Estado, Sección Tercera, mantenía una postura jurisprudencial tradicional en materia de la prueba judicial de dominio, sin embargo, desde el 13 de mayo de 2014, con base en la interpretación de los derechos fundamentales a la confianza legítima y de acceso a la administración de justicia y de los principios de legalidad y publicidad, modificó su posición hacia la aceptación probatoria del registro público como acreditación del derecho de propiedad de bienes inmuebles, con la salvedad de que la misma se restringe a los procesos adelantados ante la jurisdicción contencioso administrativa y que no versen sobre litigios en los que se debatan los derechos, obligaciones o la validez y eficacia del título o de su registro, así como aquellos procesos en donde la controversia se refiera a declarar quien tiene mejor derecho sobre el predio” Subrayado y negrilla fuera de texto...



SEPTIMO: Así las cosas, y avanzando el tema anterior como analogía aplicable, al tratarse de un proceso en el cual no se está discutiendo ninguna clase de derecho sobre la propiedad o, sobre la legalidad del título o de la tradición, y teniendo en cuenta las graves anomalías denunciadas en el libelo de la demanda por parte de la asamblea del edificio Cardenal VIII Propiedad Horizontal, merece la actora que de buena fe y con la pruebas anexas al expediente, sea tenida como la propietaria del inmueble que es, y por tanto oída, permitiéndole el acceso a la administración de justicia, y no como en este caso, que sin ser absolutamente necesaria la acreditación de la propiedad por las razones expuestas, se cercene ese derecho fundamental.

OCTAVO: Pero, por otro lado, la sentencia en los apartes que refieren la propiedad, jamás habla del apartamento 401 que es la real propiedad de la accionante.

Nótese como, en el capítulo de CONSIDERACIONES se evidencia:

En el acápite séptimo, determina que *“.....la señora Buitrago Gómez para demandar se valió de su presunta condición de propietaria del apartamento 402.....”* No siendo éste el apartamento de su propiedad.

En el acápite noveno, determina que: *“solo se acreditó que el apartamento 403 hiciera parte de la copropiedad”* Sin que tampoco sea el apartamento 403 de su propiedad.

En el acápite 10 expresa: *“..... no demostró la condición de propiedad del bien privado 403.....”* inmueble que como se ha advertido no es propiedad de la accionante.

Pero en realidad, los documentos adjuntos si evidencian que ella es la propietaria del apartamento 401, no nombrado por el Juez de instancia para acreditar la falta de legitimación en la causa que determinó su decisión.

NOVENO: Por último, es importante considerar que al no haber pruebas que practicar por no haberse transado la litis a falta de contestación de la demanda por la parte pasiva, no puede resultar gravoso para la accionante, la facultad del Juez para determinar la sentencia sin audiencia y sin la oportunidad de cierre probatorio, en donde el debate hubiese brindado la oportunidad de anexar el certificado de libertad, a pesar de que al no haber debate sobre derechos del inmueble no necesariamente es requerido.

SOLICITUD:

Por lo anteriormente expuesto solicito respetuosamente a la señora Magistrada ponente:

PRIMERO: Revocar la sentencia proferida en primera instancia con fecha 24 de agosto de 2022, en la cual se decretó la falta de legitimación en la causa por activa, teniendo en cuenta que los documentos adjuntos si evidencian la propiedad de mi representada sobre el apartamento 401 del Edificio Cardenal VIII ubicado en la Transversal 18 A # 143-45 de Bogotá D.C.

SEGUNDO: Tener en cuenta que en el acta de asamblea general que se impugna, aparece avalada por dicha asamblea la calidad de propietaria de mi representada, junto con la de los demás asambleístas y por tanto con capacidad para impugnar las decisiones allí tomadas.

TERCERO: Considerar que, al no tratarse de litigio sobre derechos de propiedad, ni sobre la legalidad de la titulación o tradición, se puede avalar por analogía la posición jurisprudencial, en cuanto que, las pruebas aportadas son un indicio de buena fe sobre la calidad de propietaria de mi representada y por tanto tiene derecho al acceso a la administración de justicia para este proceso y como consecuencia de ello pronunciamiento sobre las peticiones de la demanda.

CUARTO: Como consecuencia, se declare la prosperidad de las peticiones de la demanda.

NOTIFICACIONES:

Las recibiremos en las mismas direcciones materiales y electrónicas descritas en la demanda.

ANEXOS:

Certificado de Libertad con matrícula No., 50N-20451102 que aparte del título anexado en la demanda, acredita la titularidad a favor de la señora ARIANITA INGRID BUITRAGO GOMEZ y que por error fue enviado otro que no correspondía.

De la señora Magistrada, respetuosamente;


DARIO ALFONSO AGUDELO VIEDA

C.C. No. 3.182.343 de Suba - Bogotá

T.P. No. 115556 CSJ

HONORABLE
MAG. LUIS ROBERTO SUAREZ GONZALEZ
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL

DEMANDANTE: Agencia Nacional de Infraestructura.
DEMANDADO: Parroquia Niño De Jesús De Chinauta
ASUNTO: Sustentación del Recurso de apelación parcial contra la sentencia de fecha 03 de junio de 2022.
REF. 11001310300620220003901
PREDIO: TCBG--03-0320

JAIRO ALBERTO SILVA CEBALLOS mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Fusagasugá, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.080.930.770 de Timana - Huila, Abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional No. 211713 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, domiciliada en Bogotá, identificada con el **NIT 830125996-9**, establecimiento Público del Orden Nacional, adscrito al Ministerio de Transporte, creado por Decreto 1800 del 26 de junio de 2003, transformado en Agencia Nacional Estatal mediante el Decreto Ley 4165 del 03 de noviembre de 2011, según poder especial, amplio y suficiente, otorgado por **RAFAEL ANTONIO DÍAZ-GRANADOS AMARÍS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 7.140.852 de Santa Marta, nombrado mediante Resolución No. 484 del 01 de abril de 2019, cuyas funciones fueron asignadas mediante memorando con radicación interna ANI 2019-403-006011-3 de fecha 15 de abril de 2019, debidamente posesionado mediante Acta No. 017 del 01 de abril de 2019, obrando en ejercicio de las funciones previstas en el artículo 34 de la Resolución 2042 del 07 de noviembre de 2018 y el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales para los empleos de la planta de personal de la Agencia Nacional de Infraestructura, adoptado con la Resolución 1069 de fecha 15 de julio de 2019 por medio de la cual se establecen las funciones del cargo de EXPERTO código G3, Grado 08 de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI; por medio del presente me permito sustentar el Recurso de Apelación interpuesto en contra del numeral Cuarto de la Sentencia de fecha 03 de junio de 2022 emitida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá, de la siguiente manera:

PRIMERO
FUNDAMENTOS DE DERECHO

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO: ARTS. 320, 321 Y S.S.:

“ARTÍCULO 320. FINES DE LA APELACIÓN. El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.

Podrá interponer el recurso la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia: respecto del coadyuvante se tendrá en cuenta lo dispuesto en el inciso segundo del artículo.

ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA. *Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.”*

SEGUNDO DE LOS TÉRMINOS

El artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 contempla:

“APELACIÓN DE SENTENCIAS EN MATERIA CIVIL Y FAMILIA. *El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia se tramitará así:*

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

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. *De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto. Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicarán, se escucharán alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso. (Negrilla y subraya fuera del texto)*

Para el caso en concreto el honorable Tribunal Superior de Bogotá notificó mediante Estado de fecha 10 de octubre de 2022 auto que admitió en efecto devolutivo el recurso de apelación, por lo que, dicho auto quedó en firme el pasado 13 de octubre de 2022.

En concordancia con la norma una vez ejecutoriado el auto que admite el recurso de apelación, el apelante cuenta con cinco días para sustentar la alzada, dicho término empezó a cortar partir del día 14 de octubre de 2022 y finaliza el 21 de octubre de 2022, por lo que, nos encontramos en termino para la sustentación del presente recurso.

TERCERO DEL AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

El Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá mediante sentencia de fecha 03 de junio de 2022 resolvió en su numeral cuarto:

“CUARTO. Como valor de indemnización se ordena a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI), reconocer a favor de la demandada, PARROQUIA NIÑO JESÚS DE CHINAUTA, la suma total de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/Cte. (\$15'635.643,00), que se reconoce como daño emergente e indexación a valor presente. La demandante deberá consignar a órdenes del Despacho la indemnización dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para ser entregados a la parte demandada.

Reconociendo de esta manera un mayor valor al indicado en el avalúo Comercial Corporativo No. **TCBG-3-320** de fecha 21 de febrero de 2020, esto es el daño emergente e indexación por la suma de \$ 1.381.413.

Al respecto, es pertinente tener en cuenta lo dispuesto en el Artículo 61 de la ley 388 de 1997, Artículo 37 de la Ley de Infraestructura (L. 1682 de 2013) modificado por el artículo Artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, los cuales establecen:

Ley 388 de 1997, normatividad vigente al momento de la elaboración del avalúo:

“ARTÍCULO 61º.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

*El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. **El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir**, y en particular con su destinación económica.”*

Ley 1682 de 2013. Artículo 37. Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014.

“Artículo 37: El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en



relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.” (...)

Ley 1742 de 2014. Artículo 6. (modifica el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013) quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

En razón a lo anterior, el 29 de octubre de 2020 fue notificada personalmente la oferta formal de compra No. **20205000025091** de fecha 26 de octubre de 2020 por un valor de **CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.254.230,00)**¹, al Reverendo Padre **JOHN JAIRO SALAZAR HERNANDEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 70.952.144 en su calidad de representante legal de la **PARROQUIA NIÑO JESÚS DE CHINAUTA** identificada con NIT No. 808.000.494-6, si bien el avalúo fue realizado en el año 2020, el mismo quedó en firme con la notificación de la Oferta Formal de Compra, la cual como ya se indicó fue notificada al titular del derecho real de dominio dentro del año de vigencia del avalúo, en cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, señala:

*“Parágrafo 2: El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. **Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria**”.*

Es importante señalar que el legislador para el caso puntual del proceso expropiatorio desarrolló de manera particular y específica las maneras en que se ejercería el derecho de contradicción, así, para ahondar un poco más en lo anterior solo basta con dar un simple vistazo a los Numerales 6 y 7 del Artículo 399 de la Ley 1564 de 2012.

Finalmente, de conformidad con estos lineamientos procesales se tiene que el extremo pasivo dentro del término del traslado de la demanda contaba con la posibilidad de presentar un nuevo avalúo elaborado por el IGAC o por una lonja de propiedad raíz, esto siempre y cuando considere que hay lugar al reconocimiento de una indemnización por

¹ Avalúo comercial corporativo Comercial Corporativo No. **TCBG-3-320** de fecha 21 de febrero de 2020

mayor valor o por conceptos no incluidos en el avalúo presentado con la demanda, sin embargo, el demandado guardó silencio, no habiendo lugar a reconocimientos adicionales.

CUARTO SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE PERSONERÍA

Finalmente, solicito se reconozca personería de acuerdo a las facultades conferidas para continuar con el proceso y se revoque cualquier tipo de poder conferido, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 76 del Código General del Proceso, el cual ordena:

"ARTÍCULO 76. TERMINACIÓN DEL PODER. El poder termina con la radicación en secretaría del escrito en virtud del cual se revoque o se designe otro apoderado, a menos que el nuevo poder se hubiese otorgado para recursos o gestiones determinadas dentro del proceso." (Negrilla fuera del texto)

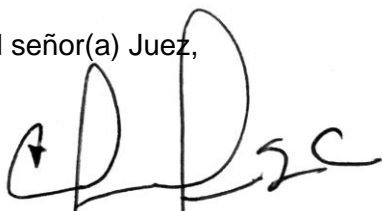
QUINTO PETICIONES

1. Sírvase H. Magistrado reconocer personería de acuerdo a las facultades conferidas para continuar con el proceso y revóquese cualquier tipo de poder conferido.
2. Sírvanse H. Magistrados revocar el numeral Cuarto de la sentencia de fecha 03 de junio de 2022 y en su lugar ordene que se pague el valor contenido en la oferta formal de compra No. **202050000025091** de fecha 26 de octubre de 2020 esto es la suma de **CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.254.230,00)**.

SEXTO ANEXOS

1. Poder.
2. Correo de remisión de poder.

Del señor(a) Juez,



JAIRO ALBERTO SILVA CEBALLOS
C.C. 1.080.930.770 de Timana - Huila
T.P. 211.713 del C.S de la J.
jasilva@consorcioruta40.com
3115357458



Bogotá, D.C., 21 de octubre de 2022

Honorable Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil
Mag. Pon. Dr. Juan Pablo Suarez Orozco
secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref.: PROCESO DE PERTENENCIA No. 11001-31-03-015-2016-00812-01
Origen: Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá, D.C.
De: MARÍA LUSMILA MURILLO GONZÁLEZ
Vs. BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. y otros
Asunto: Sustentación ante el TSB-SC del recurso de apelación

Respetados señores Magistrados,

WILLIAM RINCÓN DELGADO, reconocido de autos como apoderado judicial de la demandante: señora **MARIA LUSMILA MURILLO GONZALEZ**, respetuosamente por medio del presente escrito estando dentro de la oportunidad procesal procedo **a sustentar el recurso de APELACION** admitido por el Honorable Tribunal, en contra la decisión adoptada por el Juzgado Dieciséis (16) Civil del Circuito de Bogotá en audiencia de fecha treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022), mediante la cual negó las pretensiones de la demanda; lo cual procedo a hacer de la siguiente manera:

DEFECTOS FÁCTICOS

INDEBIDA VALORACIÓN DE LA PRUEBA

No es coherente la valoración de las pruebas recaudadas con los hechos y pretensiones de la demanda; lo anterior por cuanto no se entiende como la señora Jueza en sus consideraciones hace referencia a los requisitos para usucapir, tales como: -que el bien se encuentre en el comercio y que sea susceptible de adquirirse por este medio, que se haya ejercido sobre él una posesión material, pública e ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años conforme lo dispuesto en los artículos 2531 y 2532 del CC; y -que la prescripción extraordinaria tiene como fundamento esencial, la tenencia con ánimo de señor y dueño, que la buena fe se presume de derecho, que la posesión sea publica, pacifica e ininterrumpida; consideraciones que efectivamente encajan en el artículo 762, 2531, 2532 del CC.

No obstante, lo anterior la señora Jueza desdibujó las pruebas arrojadas al plenario puesto que contrario a lo señalado está plenamente probado que el bien objeto de pertenencia está en el comercio, que la demandante ostenta la posesión de manera material, publica, pacifica e ininterrumpida, por el fenómeno jurídico de suma de posesiones, contabilizando la ejercida por el primigenio poseedor José Yebraín Gómez Quiroga, la cual empezó el 5 de noviembre de 1993 hasta el 23 de mayo de 2014 y que la demandante la continuó desde el 23 de mayo de 2014 hasta la fecha de hoy, pero que al momento de incoar la demanda el 16 de diciembre de 2016, dicha posesión sumaba más de 22 años; la cual quedó probada con la prueba testimonial.

De otro lado, contrario a lo afirmado por la señora Jueza está acreditada la suma de posesiones en los términos del 778 y 2521 del CC; tanto el poseedor primigenio y la actual poseedora siempre la posesión la han tenido de buena fe, pues el demandado no probó que el primer poseedor y la demandante llegaran de manera violenta; con la valoración de la prueba testimonial contrario a lo afirmado por la señora Jueza, la demandante si realizó actos de señor y dueño.

Para la prosperidad de la acción de declaración de pertenencia se requiere como requisito sine quomodo que se haya cumplido con el término de posesión rituada en la ley sustantiva civil, para el caso que nos ocupa se demostró y se probó con la prueba analizada en conjunto de que la demandante cumplió con este requisito; es decir, con el fenómeno jurídico de suma de posesiones, tal como lo reseñé anteriormente en las fechas en que se inició la posesión por el primigenio poseedor: José Yebrain Gómez Quiroga y a posteriori por mi representada.

Respecto de la condición de arrendador alegado por la demandada, carece de prueba y fundamento jurídico: no arribo el contrato de arrendamiento ni la cesión del contrato de arrendamiento.

El arrendamiento alegado por la demandada carece de prueba y fundamento jurídico, el análisis no corresponde; es decir, simple y llanamente quedó en una simple afirmación sin respaldo probatorio, tanto testimonial como documental; vale decir, contrato de arrendamiento por escrito o declaración de testigos extraprocesales que tuvieran conocimiento del vínculo contractual de arrendamiento.

La decisión de primera instancia se circunscribe a que la señora Jueza fundamentó su decisión de negar las pretensiones de la demanda por existir una condición de arrendador alegado por la demandada, situación que carece de respaldo probatorio, quedándose en una simple afirmación por cuanto no se alegó ningún medio probatorio de demostrar contrato de arrendamiento por escrito o verbal o cesión de este que afectará los derechos del poseedor.

Por otro lado, si la demandante al ser interrogada por la señora Jueza manifestó que el señor José Yebrain Gómez Quiroga, poseedor primigenio, había entrado al inmueble a través de un cuñado que sirvió de mediador para un contrato de arrendamiento y fallecido este, el señor José Yebrain Gómez Quiroga había continuado pagando el canon hasta el día 05 de noviembre de 1993, data cuando fue a pagar el arriendo de ese mes y se enteró que esta inmobiliaria había desaparecido; es precisamente aquí donde y/o cuando nace la traversación de arrendatario a poseedor, por el fenómeno del abandono de los derechos del presunto arrendador para restituir el bien presuntamente dado en arrendamiento, es decir, lo abandonó, y es aquí donde ampara el derecho de posesión de buena fe por el señor José Yebrain Gómez Quiroga que fuera transmitido en suma de posesiones a mi representada Lusmila Murillo González y atempero esta aseveración en el hecho de que el extremo pasivo: Colpatria tan solo se enteró o se dio cuenta que esa área de terreno donde funciona el Mercado Surtiver le pertenecía fue cuando se enteró de la demanda en su contra, como bien lo afirmó la Sra. Elizabeth Pinzón Arenas, quien para esa época ocupaba a nivel nacional el control de los activos del banco; es decir, cuando la accionada confrontó la demanda con la Escritura pública No. 4348 del 6 de septiembre de 1991, de la Notaría 23 de Bogotá, mediante la cual le habían transferido la propiedad y la cesión de contrato de arrendamiento, no había ejercido ninguna acción legal para recuperar el bien que es objeto de usucapión, reconociendo tácitamente al poseedor inicial: José Yebrain Gómez Quiroga y a la actual poseedora Lusmila Murillo González, como poseedores. Cabe indicar la máxima del derecho que si estos no se ejercen dentro del tiempo se perderán y pasaran en cabeza de otros que es simple y llanamente el problema jurídico que nos ocupa.

Ahora bien, en cuanto al requisito de ánimo de señor y dueño, también se demostró y probó fehacientemente con la prueba testimonial y la explotación económica del bien a usucapir, en el sentido de que se comercializa productos de la canasta familiar, como establecimiento de comercio abierto al público e inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá, cumpliendo con las formalidades legales, no siendo objeto de oposición por parte del extremo pasivo.

La señora juez habla que en las pretensiones de la demanda se menciona que área del predio a usucapir es de 85 metros, pero es erróneo, como tampoco en los hechos; el área del predio a usucapir está indicada en el plano elaborado por un profesional de la ingeniería que se aportó como prueba; plano en el que se determina con precisión la descripción, cabida y linderos del inmueble, e indica que el área es cincuenta y cinco punto veintiséis metros cuadrados (55.26 M²), la cual es corroborada por el Auxiliar de la Justicia Arq. Hamid Nicolas Aljure que elaboró dictamen pericial aportado al plenario, que habla que el área aproximada construida es de cincuenta y cinco punto veinticinco metros cuadrados (55.25) M²; esto sin contar con el área de antejardín que es aproximadamente de 18.62 M²

El plano que se aportó con el escrito de demanda habla de un área 55.26 M² y el del plan aportado por el perito habla de un área aproximada de 55.25 M² de un área construida; sin contar que el área de andén que tiene piso de baldosa son aproximadamente 18.61 M².

El bien inmueble si fue identificado plenamente; a saber, -el poseedor fue encontrado en el inmueble, explotándolo económicamente tal como lo exige la jurisprudencia y la doctrina nacional y extranjera; esta posesión ha sido pública, quieta, pacífica, de buena fe, porque tanto el poseedor primigenio y la actual poseedora no podían estar en posesión en otro predio ajeno sin que no le hubieren reclamado su entrega; con la prueba pericial se acreditó que es bien objeto de usucapión.

VIOLACION AL PRINCIPIO DE LA CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA

En la sentencia que se observa como incongruencia de esta: 1) Respecto a la demanda: no se pronunció acorde con la debida valoración del acervo probatorio arrimado al expediente; y 2) Respecto de la parte demanda, no se pronunció sobre las excepciones formuladas; es decir, la sentencia censurada vulneró de manera flagrante el principio de congruencia y por ende el debido proceso, toda vez que en dicha providencia el Juzgador de primer instancia no se pronunció de manera concreta sobre las excepciones del libelo contestatario incoadas por la pasiva, ya que es un imperativo pronunciarse en el cuerpo del fallo.

El fallador de primera instancia no se pronunció expresamente sobre las excepciones formuladas por la parte demandada, vale decir, que estas no atacaron las pretensiones de la demanda, al hacer la valoración la señora juez, quedando in colme (las pretensiones), es decir este medio exceptivo fracasó.

DEFECTO SUSTANTIVO

Este defecto se observa por la indebida interpretación de los artículos 762 y 2521, 2531 del Código Civil; al negar las pretensiones de la demandada obedece a un error de derecho por errónea interpretación de los artículos señalados que contempla los requisitos para acreditar la posesión de un bien llamado a usucapir

El fallador de primera instancia despachó desfavorablemente las pretensiones de la demanda obedeciendo a un error de derecho por indebida aplicación de los artículos 762, 2521 y 2531 del Código Civil que contemplan los requisitos sustantivos para acreditar la posesión de un bien llamado a usucapir, y que para el caso sub-examine se cumplieron a cabalidad y no es dable por esta interpretación errónea del fallador sacrificar el derecho del poseedor.

CONCLUSIÓN

La demandante si ha cumplido con los presupuestos para usucapir; a saber:

- 1) El "corpus"; la posesión material actual en el prescribiente sobre el inmueble objeto de usucapir; **la cual fue acreditada por la actora y no fue desvirtuado por la pasiva.**
- 2) El "animus domini"; las posesiones sobre el inmueble a usucapir han sido desde el 5 de noviembre de 193 a la fecha con ánimo de dueño y señor; **la cual fue acreditada por la actora y no fue desvirtuado por la pasiva.**
- 3) Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma inequívoca, pública, pacífica e ininterrumpida, de buena fe; la parte actora acredito dicho requerimiento por más de veinte años, es decir desde el 5 de noviembre de 1993; que inicio José Yebrain Gómez Quiroga hasta el 23 de mayo de 2014 que le cede los derechos de posesión a la demandante y del 23 de mayo de 2014 fecha de que la demandante adquiere la cesión de la posesión al 16 de diciembre de 2016 fecha en que se impetra la demanda de pertenencia; ese término suma más de 20 años. **La cual fue acreditada por la actora y no fue desvirtuado por la pasiva.**
- 4) La Identidad del objeto, es decir, la plena identificación del bien inmueble a usucapir; el bien quedo plenamente identificado con los linderos generales del inmueble de mayor extensión y los linderos especiales del bien a usucapir; probado con el dictamen rendido por el auxiliar de la justicia que corrobora la información que se registra sobre el inmueble a usucapir en el plano arrimado al plenario, el cual fue elaborado por un profesional de la ingeniería, el cual no fue objetado por la parte pasiva, ni tachado de falso; en ningún aparte del libelo primigenio se habla que las pretensiones es sobre un inmueble tenga un área de 85 Metros cuadrados; la cual fue acreditada por la actora y no fue desvirtuado por la pasiva; igualmente quedo plenamente identificado el bien a usucapir, al encontrarse en posesión de la demandante, tal como lo ha reiterado la jurisprudencia y además con la declaración de la testigo Elizabeth Pinzón Arenas, quien indicó que se enteraron de que ese terreno reclamado por la demandante les pertenecía cuando recibieron la demanda de pertenencia, y procedieron a la confrontación con la escritura de compraventa del inmueble, estableciendo ellos que ese bien de menor extensión también le pertenecía a Colpatria; lo que constituye una confesión, de que ese es el bien objeto de demanda y no hay duda, por lo tanto se cumplió con el presupuesto procesal de dirigir la demanda de pertenencia en contra del Banco Colpatria, quien según el certificado de tradición es el que figura como propietario inscrito actualmente.
- 5) Que el bien inmueble o cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción; la cual fue acreditada por la actora y no fue desvirtuado por la pasiva.

La posesión se demostró y acreditó con medios idóneos autorizados por la ley, como fueron los declarantes y son creíbles porque depusieron sobre los puntos importantes de los actos posesorios, es decir, desde cuando inició aproximadamente, fueron claros al manifestar quienes eran los poseedores iniciales y finales, como era la explotación económica y las mejoras plantadas por que compartían transporte de la compra de alimentos a sus puntos de ventas y que otro le vendía productos alimenticios y QUE no reconoció dueño diferente a José Gómez y María Lusmila Murillo González; y una de los testigos portados por Colpatria manifestó que ahora veía que en el local comercial había una estantería que para el época que ella conoció (año 2000) el supermercado no la tenía instalada.

En suma, como lo ha reiterado la jurisprudencia y la doctrina nacional y extranjera, la posesión es un hecho, no es solemne y su demostración es con prueba testimonial como efecto aconteció en el caso que nos ocupa.

En síntesis, se puede afirmar que con las pruebas arrojadas al plenario se demostró fehacientemente los requisitos del orden objetivo y subjetivo por parte de mi mandante para que se le declarará el derecho de pertenencia por posesión (suma de posesiones), no se articuló medio probatorio alguno por parte del extremo pasivo que atacará vertebralmente los derechos de la poseedora LUSMILA MURILLO GONZÁLEZ, a contrario sensu con su actuar de abandono del bien le dan la razón de que la demandante y el anterior poseedor, José Yebraín Gómez Quiroga, desconoció como dueños al Banco colpatria; toda vez, que nunca fueron requeridos ni extrajudicialmente ni judicialmente para que le entregará el bien, si al caso hubiera existido una mera tenencia.

PETICION:

Por lo anteriormente expuesto a la Honorable sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, que en aras de conjugar el derecho sustancial que prima sobre el procesal, solicito respetuosamente que revoque integralmente la sentencia censurada y en su lugar se declare la pertenencia deprecada a favor de mi procurada Lusmila Murillo González.

Atentamente,



WILLIAM RINCÓN DELGADO

C.C. No. 8.742.995 de Barranquilla

T. P. No. 131065 del C. S. de la J.

Dir.: Calle 12b No. 8 – 39, Oficina 210.

E-mail: williamrd07@gmail.com



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



14 Oct 2022

Señores:

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

**REF: 2020-00369 VERBAL DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL de COMPAÑÍA DE
MADERAS RINCÓN TORRES SAS contra HERNANDO VILLALBA HERRERA.**

ASUNTO: Sustentación Recurso de Apelación a la sentencia escrita fechada 8 de septiembre de 2022.

LUIS ALFONSO GUTIÉRREZ TORRES, mayor de edad, residente en esta ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.845.431., portador de la tarjeta profesional de Abogado número 131.921., del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico L.A.CONSULTORES@HOTMAIL.COM, actuando como apoderado de la parte actora, por medio del presente escrito sustento recurso de apelación en contra de la sentencia de fecha 8 de septiembre de 2022, notificada en el estado 152 de fecha 9 de septiembre de la misma anualidad, el cual presento ante los Honorables Magistrados del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil en los siguientes términos:

- **Inconformidad a las consideraciones del Ad Quo.**

El *Ad quo* en su parte considerativa señala el artículo 1546 del Código Civil y enuncia los elementos estructurales de la acción resolutoria.

- a) La celebración y existencia del contrato,
- b) El incumplimiento del convenio por parte del demandado y
- c) Que el demandante haya cumplido sus obligaciones o, por lo menos, se haya allanado a cumplirlas.



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



Sobre norma sustancial enunciada inicia la motivación del fallo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 20 de abril de 2018, expediente 2004-00602-01, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

Extrayendo apartes que no se aplican de forma expresa a la Litis objeto de la demanda, en la cual se observa en el desarrollo del proceso que el demandante **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, por intermedio de su representante legal honro los compromisos de la promesa de compraventa, se allano a hacer todo lo posible para el perfeccionamiento de la promesa de compraventa, a pesar que su contra parte no cumpliera con el pago completo de la cláusula QUINTA: Que dice que la firma de la presente promesa de compraventa se hace entrega de \$2.660.000.000.oo.

Y así lo señala la jurisprudencia enunciada por el Ad Quo.

Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no

13

Radicación n.º 11001-31-03-025-2004-00602-01

podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Si la motivación del fallo se fundamenta en el artículo 1546 del Código Civil que remite por excepción al artículo 1609 de la misma obra y el debate probatorio muestra que la parte vendedora **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, entrega el predio, concede plazos para el perfeccionamiento de la escritura por petición del comprador, logra la sentencia que declara la pertenencia del predio denominado la macolla que consta de 148 hectáreas y da apertura al folio de matrícula número 470-114805, de fecha 05 de agosto de 2014.



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



El vendedor aclara en la cláusula TERCERA de la promesa de compraventa que el predio objeto de la venta se comprende de dos predios. Uno de 408 hectáreas con folio de matrícula número 470-109752 de la oficina de instrumentos públicos de Yopal y todos sus linderos y demás especificaciones se encuentran plasmados en la escritura número 2326 del 13 del 09 de 2013 de la Notaria Segunda del círculo de Yopal Casanare, por compraventa efectuada a los señores LIBIA ESPERANZA FONSECA PULIDO, **GEORGINA PÁEZ DE PULIDO**, PABLO HERNADO FONSECA PULIDO, NELSON EDUARDO PANIAGUA LOZANO, JUAN CARLOS FONSECA PULIDO y PROSPERO FONSECA PULIDO, y un Segundo predio de 148 hectáreas que se adquirió por compra de la posesión a GEORGINA PÁEZ VIUDA DE PULIDO, que el predio se encuentra en trámite judicial para la legalización del dominio pleno a favor de la sociedad vendedora.

➤ 2.- Un inmueble denominado la Macolla de aproximadamente 148 hectáreas, que se encuentra ubicado en la inspección de Tilodiran jurisdicción del municipio de Yopal que colinda por el Norte. Con la finca denominada el Recuerdo. Por el Oriente con la finca de los hermanos Flores finca la Dormida y Caño Agua Verde por el Occidente con la finca denominada la Macolla 2 de propiedad del señor COMPAÑÍA DE MADERAS RINCON TORRES por el sur con predios de los mismos, Sobre 50 hectáreas colinda por el norte con predios de Georgina Páez viuda de Pulido por el Oriente con predios de la finca el Cedra

El inmueble denominado la Macolla de aproximadamente 148 hectáreas ubicado en la inspección de Tilodiran jurisdicción del municipio de Yopal por la sociedad vendedora a la señora GEORGINA PAEZ VIUDA DE PULIDO, se le

➤ adquirió los derechos de posesión quieta, tranquila y pacífica que ejercía sobre el predio en mención. A este inmueble la sociedad vendedora se encuentra en trámite del proceso de pertenencia adquisitiva de dominio ante el Juzgado de Yopal Casanare a fin de obtener el respectivo título de dominio del inmueble mencionado.

CUARTO. EI PROMETIENTE VENDEDOR, manifiesta que el inmueble prometido en venta se encuentra libre de embargos, trabas judiciales, pignoraciones, anticresis, arrendamientos por escritura pública, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo prometido en venta. Con excepción del inmueble la Macolla que se encuentra en trámite judicial para la legalización del dominio pleno a favor de la sociedad vendedora. **QUINTO.** Las partes del presente contrato acuerdan que la forma de pago de

La sociedad vendedora entregó los predios objeto de la promesa de compraventa, recibió la suma de \$2.000.000.000.oo., el 11 de diciembre de 2013, por parte del comprador **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, entonces como puede decir la Juez de primera instancia que el incumplimiento es mutuo.



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



Si la parte vendedora entrego los predios objeto de la promesa y el comprador el valor anteriormente enunciado es decir que el primero que incumplió fue el comprador al no pagar la totalidad del valor acordado en la promesa tal como se pacto en la cláusula QUINTA.

En la motivación del Ad Quo afirma que el vendedor no cumple con la escrituración del predio porque no contaba con el fallo de pertenencia soslayando lo consignado en la promesa de compraventa en su clausula NOVENA que dice:

la escritura del otro predio el día 4 de Agosto del 2014. **NOVENA. EL COMPRADOR y EL VENDEDOR**, acuerdan que en la cancelación del ultimo valor total de la finca que es de 558, la tierra que no se entregue en el momento de realizar la escritura se descontara proporcionalmente hasta que la tierra se ha entregada en su totalidad. **DECIMA.** las partes

Clausulas como la OCTAVA que dice:

manifiesta que acuerdan como **CLAUSULA PENAL**, por el incumplimiento por el predio de la matrícula inmobiliaria No. 470-109752 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, por cual quiera de las partes, comprometidas en este contrato, el valor correspondiente al 10% y desde ya manifiestan que esta cláusula prestará mérito ejecutivo, que renuncian al requerimiento para el pago y al protesto, que en todo caso para hacer esta exigible se asimilará a un título valor. Referente al predio La macolla queda supeditado al Fallo judicial y a la inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal del dominio del inmueble a favor de sus actuales poseedores la sociedad Vendedora, y por consiguiente la cláusula penal no afecta lo concerniente a este inmueble y menos aún la escritura del otro predio el día 4 de Agosto del 2014. **NOVENA. EL COMPRADOR y**

Que no afecta el predio la Macolla de 148 hectáreas que está supeditado al fallo judicial y la inscripción en la oficina de registro.

Entonces como puede decir el *Ad Quo* que existe incumplimiento mutuo si el vendedor atiende de forma acuciosa todos los compromisos acordados en la promesa de compraventa y en ella se estipula de forma clara que se puede escriturar las 408 hectáreas que cuentan con escritura y folio de matrícula



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



inmobiliaria número 470-109752, es decir que el no tener el fallo del predio de las 148 hectáreas y que no era impedimento para cumplir con la fecha de escrituración -4 de agosto de 2013- ya que la tierra que no se entregara se descontara proporcionalmente hasta que sea entregada en su totalidad.

Aunado a lo anterior, quedó demostrado que la entidad demandante prometió en venta una parte del bien inmueble que se encontraba pendiente de fallo en proceso de pertenencia que, si bien es cierto, inicialmente fue concedida, la misma fue objeto de nulidad por parte del Tribunal Superior de Yopal – Casanare, situación que tampoco permitió que por parte de la entidad demandante se cumpliera con la escrituración de esa porción de tierra.

El Ad Quo no tiene en cuenta la declaración del demandado **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, en el minuto 32:50 “No en el momento no tuve el dinero”

Entonces como puede decir la juez en su motivación que es la **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, como demandante la que no cumple con la escrituración de la tierra si el demandado declara que no tenía el dinero para cumplir.

Nótese que para el perfeccionamiento de la promesa de compraventa no era necesario contar con el fallo de pertenencia conforme lo acordaron en las cláusulas OCTAVA y NOVENA.

Es decir, se podía escriturar el predio descontando la tierra que no se entregara y que la cláusula penal no aplicaría respecto del predio de las 148 hectáreas.

Mas aun para el día 18 de julio de 2014, previo a la fecha de escrituración la sociedad **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, ya contaba con la sentencia de pertenencia emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal y el registro de la sentencia el 5 de agosto de 2014, que da lugar a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria número 470-114805, lo cual es indicativo que el vendedor si honro su compromiso y su conducta fue acatar los términos de la promesa de compraventa tal como lo señala la jurisprudencia con la que motiva el Ad quo su postura.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...” (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319).



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



Es decir que si el vendedor contaba con la sentencia y el folio de matrícula número 470-114805, respecto del predio de las 148 hectáreas para el momento de la escrituración y que si la escrituración no se realiza es porque el demandado **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, "no contaba con el dinero" tal como lo declaro en el minuto 32:50 de la audiencia del 14 de octubre de 2021.

Declaración que no fue tomada en cuenta en la sentencia del *Ad quo*, la cual se centró en la documental promesa de compraventa, a la que denomino prueba reina desestimando las declaraciones de los interrogatorios y los de más documentales obrantes en el proceso como el folio de matrícula 470-114805.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondopago.gov.co/certificados/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: **1606098136788638** Nro Matrícula: **470-114805**

FOLIO CERRADO

Página 1

Impreso el 9 de Junio de 2016 a las 12:50:14 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: QUEBRADA SECA
FECHA APERTURA: 09-09-2014 RADICACIÓN: 2014-8340 CON: SENTENCIA DE: 18-07-2014
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE A2 MACOYA 2 148HAS 2.498M2 LINDEROS Y COLINDANTES CONTENIDOS EN LA SENTENCIA DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL CTO YOPAL DEL 18/07/2014 LEY 1579/2012

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) SIN DIRECCION .

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

TRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-08-2014 Radicación: 2014-8340
Doc: SENTENCIA 50 del 18-07-2014 JUZGADO 1 CIVL CTO de YOPAL VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: COMPAÑIA DE MADERAS RINCON TORRES NIT# 9004173057 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-03-2016 Radicación: 2016-2629
Doc: OFICIO 444 del 10-02-2016 TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDI de YOPAL VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 1
ESPECIFICACION: CANCELACIONES: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SENTENCIA 50 DEL 18-07-2014 DEL JUZ. 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL, ORDEN TUTELA TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL POR NULIDAD DE LO ACTUADO EN EL PROCESO DE PERTENENCIA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: COMPAÑIA DE MADERAS RINCON TORRES NIT# 9004173057

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

Documento aportado en el memorial que descurre traslado a las excepciones planteadas por la parte demandada y aportado por el apoderado del demandado **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, en el numeral 5to del acápite de pruebas.



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



Es decir, en este tipo de procesos no podemos valorar la prueba documental promesa de compraventa como un todo “*prueba reina*”¹ e ignorar el debate probatorio, el contexto de los hechos objeto de la Litis, ya que la única prueba reina en materia civil es la prueba de ADN.

- **Inconformidad respecto de la valoración de las pruebas.**

La juez de conocimiento afirma que negara las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda como quiera que se manifiesta que no existió el cumplimiento de la cita para el perfeccionamiento del negocio jurídico programada para el cuatro (4) de agosto de dos mil catorce (2014) en la Notaria Segunda del Circuito de Yopal – Casanare, la cual no se cumplió por petición del demandado **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, ya que no contaba con el dinero aunado a que el primer incumplimiento es por parte del comprador al no cumplir con el pago completo de los \$2.660.000.000.oo., acordado en la cláusula QUINTA.

Nótese que la parte motivacional de la sentencia recurrida no se hace mención a las declaraciones de incumplimiento del comprador **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, tal como se observa en el minuto 47:42 donde afirma que “los valores no daban para cubrirle a el...a raíz de la caída que hubo en el país de la economía...” haciendo referencia a que el incumplimiento es debió a la situación económica del país, lo cual no quedo pactado en la promesa de compraventa, que el cumplimiento de la misma dependía de la situación económica del país.

Es decir que si el vendedor entrega los dos predios, Uno de 408 hectáreas con folio de matrícula número 470-109752 de la oficina de instrumentos públicos de Yopal y escritura número 2326 del 13 del 09 de 2013 de la Notaria Segunda del círculo de Yopal Casanare, y un Segundo predio de 148 hectáreas que se adquirió por compra de la posesión a GEORGINA PÁEZ VIUDA DE PULIDO, que cuenta con sentencia y certificado de tradición y libertad del para la fecha de escritura -4 de agosto de 2014- y así lo prueban los documentales aportados con la demanda y la contestación de la misma, lo anterior prueba que el vendedor cumplió honrando sus compromisos, allanándose a entregar los predios, pese a que su contraparte no lo haya hecho previamente, tal como sucedió en el caso que nos encarta, donde el comprador ni siquiera completo el valor del primer pago es decir que el primero

¹ Parágrafo 2 de la Pg 6 de 7 de la Sentencia fechada 8 de septiembre de 2022 “En conclusión y de acuerdo a la prueba reina que se ha venido ventilando,...



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



que incumplió fue el comprador **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, al no entregar de forma completa la suma de \$2.660.000.000.oo. pactado en la cláusula QUINTA.

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

Sin embargo, el comprador **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, incumple con su obligación al momento de la firma de la promesa de compraventa ya que no pago a la firma la suma de dos mil seiscientos setenta millones de pesos M/L (\$2.660.000.000.oo), obligación contenida en la cláusula QUINTA; demostrándose de esta forma como desde el momento del nacimiento del negocio jurídico la parte compradora estaba incumpliendo con sus obligaciones y pretende hacer valer una cláusula leonina como lo es la DECIMA que dice: si el día 5 y 6 de diciembre de 2013 no se realizare una entrega de \$2.000.000.000.oo. y \$2.500.000.000.oo. el presente contrato perderá toda validez, es decir que si la intención era dejar sin validez el contrato para que pago \$1.900.000.000.oo. el 9 de diciembre de 2013 y \$100.000.000.oo. el 11 de agosto de 2013, para que recibiese la finca, si su intención era dejar sin validez el contrato.

Evidenciando de esta manera que el comprador incumple la promesa de compraventa y ahora alega que la misma es nula, aprovecha su cercanía con el vendedor para hacer peticiones verbales de aplazar la firma de la escritura por no contar con el dinero y de buena fe el demandante lo espero un tiempo razonable para que el demandado tuviese el dinero y así poder cumplirle elevando la respetiva escritura pública en la Notaria.

Es decir que las obligaciones contraídas eran sucesivas y antes de la firma de la escritura se requería el pago de \$2.660.000.000.oo., pago completo contenido en la cláusula QUINTA de la promesa de compraventa, para proceder con posterioridad al segundo pago y la firma de la escritura que perfeccionaría el negocio.

Nótese que la **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, pese a no haber recibido la totalidad del primer pago continúa honrando lo convenido en la promesa y obtiene la titulación de las 148 hectáreas lo que da origen a la apertura del folio de matrícula número 470-114805, y se encontraba listo para dar cumplimiento a la firma de la escritura en la fecha pactada y por petición del



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



comprador quien dice en su interrogatorio: “pensé que podía cumplir, en el momento no contaba con el dinero, los valores no daban para cubrirle a el...”, deciden aplazar la firma de la escritura.

Configurándose así la precisión del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque que esta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

“(...) Neutralizar el incumplimiento posterior del otro contratante, pues aparte de que nadie está obligado a cumplir a quien previamente ha incumplido, la vida de las obligaciones subsiguientes se condiciona a la ejecución de las anteriores.”²

A su vez el *Ad Quo* afirma que el demandante prometió vender una parte del bien inmueble que se encontraba pendiente de fallo en proceso de pertenencia, es cierto, ya que las condiciones o situaciones del inmueble eran conocidas por el señor **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, y así quedaron estipuladas en las cláusulas TERCERA, CUARTA, OCTAVA y NOVENA, de la promesa de compraventa, donde se estipulo en la cláusula TERCERA que el negocio jurídico se estaba realizando sobre **DERECHOS DE POSESIÓN** ejercidos de forma quieta, tranquila y pacífica que se ejercieron sobre el predio en mención, previéndose que frente a alguna situación que le impidiese otorgarle el dominio total del inmueble y la tierra que no se entregara se descontaría proporcionalmente ver clausula NOVENA.

Como se demostró en el desarrollo de la etapa probatoria y los documentales aportados y decretados como prueba, se adelantó proceso de pertenencia la cual fue concedida inicialmente a favor de la parte actora **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, y el día de la escritura -4 de agosto de 2013- contaba con folio de matrícula número 470-114805, y sentencia de fecha 18 de julio de 2018 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal, con posterioridad se cierra el folio de matrícula por el Tribunal Superior de distrito Judicial de Yopal – Casanare el **14 de marzo de 2016**, fecha en la cual ya existía el incumplimiento del comprador.

No puede afirmar el comprador **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, que no firma la escritura por qué las 148 hectáreas carecían de documentos, ya que el folio de matrícula es cerrado dos años después de la fecha de perfeccionamiento de la promesa de compraventa, aunado a que las cláusulas del

² SC6906-2014 Radicación: 11001-31-03-030-2001-00307-01 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, de fecha tres (3) de junio de dos mil catorce (2014).



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



documento referido son claras en cuanto al descuento del precio total sobre la tierra que no se entregue y la no afectación de la cláusula penal respecto del predio de las 148 hectáreas.

Si no se perfecciono el negocio fue por que el comprador solicita el plazo tal como lo declara de viva voz “pensé que podía cumplir, en el momento no contaba con el dinero, los valores no daban para cubrirle a el...”.

Aunado a lo anterior el que incumple es el comprador al no cancelar el primer pago de forma completa ya que solo entrego la suma de \$2.000.000.000.oo, siendo acordado en la cláusula QUINTA que el primer pago es por \$2.600.000.000.oo., en esa línea, resulta bien claro, que el demandado es el primero en el tiempo en incumplir las obligaciones correlativas y esa conducta, neutraliza el incumplimiento posterior del vendedor, pues a aparte de que nadie está obligado a cumplir a quien previamente ha incumplido, es decir que el *Ad Quo* no valora los hechos debatidos, donde queda probado que el Vendedor **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, si cumplió y honro sus compromisos y se allano hacer todos los actos tendientes al perfeccionamiento de la promesa pese a no haber recibido el pago completo acordado en la cláusula QUINTA, siendo un compromiso anterior a la firma de la escritura.

Recordando el principio básico de las obligaciones ***pacta sunt servanda***, razón por la cual la parte pasiva dentro del presente proceso no puede alegar como causal de incumplimiento el no dominio del inmueble haciendo referencia a las 148 hectáreas en cabeza de mi representado, como quiera que desde el principio del contrato se estipulo que el mismo versaba sobre los derechos de posesión, como bien es cierto, quien ostenta la posesión puede venderla, el poseedor en primer lugar no puede transferir el dominio en razón a que no cuenta con justo título que lo acredite como tal, motivo por el cual simplemente se trasladaba la posesión del vendedor al comprador, es decir, que el señor **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, adquiriría los derechos posesorios que estaban en cabeza de la **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, frente a la afirmación hecha por el *Ad Quo* que era incierta la fecha de escrituración, sucede que la promesa de compraventa no es documento traslativo ya que su naturaleza lleva implícita obligaciones de hacer y no de trasladar, argumentos aludidos por la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC12323-2015 con radicación 41001 y ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa.³

³ SC12323-2015 con radicación 41001 y ponencia del Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



“Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño.”

Así mismo, el operador judicial, omite las circunstancias propias del litigio que acarrearán la indemnización de perjuicios frente al incumplimiento del contrato, dejando de lado el deber de resarcimiento configurada en una penalidad, ya que las partes no se encontraban en igualdad de condiciones el comprador **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, acepto tener el predio, usufructuándolo por un término de 9 años, recibiendo los frutos del inmueble, bajo esta premisa se puede evidenciar que cuando se da el incumplimiento de una sola parte en el contrato que para el caso que nos ocupa es el comprador el no que cubre el valor completo de la promesa de compraventa.

La **COMPAÑÍA DE MADERAS RINCÓN TORRES SAS**, satisfizo sus obligaciones y honra la realización de estas con la entrega del inmueble, cuenta con el folio de matrícula número 470-114805, y sentencia de pertenencia de fecha 18-07-2014, razón por la cual tiene la potestad de ejercer en contra del otro, las acciones alternativas de cumplimiento forzado que la norma prevé, configurándose o dando lugar a la indemnización de perjuicios, a su tenor la jurisprudencia estipula:

“Para demandar la resolución de un contrato, ora para solicitar su cumplimiento, en ambos casos con indemnización de perjuicios, la ley la otorga al contratante cumplido o allanado a hacerlo en la forma y tiempo debidos. Tratándose de obligaciones sucesivas, en contra de quien primero las deshonró.”⁴

Y tal como que se ha demostrado, el primero en deshonrar el negocio jurídico fue la parte demandada **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, al no cumplir con el debido pago por la falta de dinero, tal como lo acepto en su interrogatorio al declarar “pensé que podía cumplir” “en el momento no contaba con el dinero” “los valores no daban para cubrirle a él ...”.

Ahora, con base al interrogatorio rendido por el señor **HERNANDO VILLALBA HERRERA**, este acepta que recibió en el año 2013 el terreno objeto de este litigio y así mismo argumenta que ha

⁴ SC6906-2014 Radicación: 11001-31-03-030-2001-00307-01 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, de fecha tres (3) de junio de dos mil catorce (2014) pg 10



L.A. CONSULTORES ABOGADOS SAS

NIT 900.942.331-1



usufructuado los dos predios por 9 años, razón por la cual no es procedente una restitución mutua, la parte demandada acreditó el incumplimiento de sus obligaciones y la explotación de los inmuebles por medio de su testimonio:

“Solo tuve un ganado de cría porque yo al señor Rincón también le compré el ganado que él tenía, entonces ese ganado permaneció ahí en la finca eran 100 y algo de animales que él tenía ahí, permanecieron poco tiempo hasta que yo pude comprar otros animales más y los heche también a la finca completé más o menos 300 y algo de animales en ese predio.”

“... también le quiero aclarar que yo arrende en un momento dado ese predio, arrende pastaje para unos animales que más o menos eran 300 algo de animales que se arrendaron a 20.000 pesos cabeza.”

Dicha situación a la fecha continua tal como lo acepto el demandado respondiendo al interrogante de la señora juez ¿Hasta qué año estuvo usted criando ganado, usando estos terrenos o todavía?, frente a la cual responde. *“Todavía doctora”*.

En la declaración del perito de la parte demandada CAMILO ANDRÉS PIRAJAN ARANGUREN, manifiesta que la finca está en mal estado, enmalezada por falta de cuidado, aunado al deterioro de la propiedad al no hacer mantenimiento durante 9 años, que si estuviera en mejores condiciones el aprovechamiento se seria de más potreros traduciéndose en más hectáreas y más animales.

Es por ello, señores magistrados, es que solicito que se revoque la sentencia de primera instancia, se condene al pago de los frutos civiles y naturales, producidos por los inmuebles, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubieran podido producir respecto de los inmuebles durante todo el tiempo que estén en cabeza del demandado, calculados con el empleo de la mediana inteligencia y al pago de las mejoras que hay que realizarle al inmueble para volverlo al estado en que se entregó.

De los señores magistrados,

LUIS ALFONSO GUTIÉRREZ TORRES.

C.C. 79.845.431.

T.P. 131.921 DEL C.S.J.

