

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA GLAVIS VERGARA RV: SUSTENTAR Y  
COMPLEMENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 2/05/2023 2:20 PM

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

 1 archivos adjuntos (223 KB)

SUSTENTACION RECURSO JOSE MIRANDA LARA.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA GLAVIS VERGARA

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:** Brayan Romero <b-rayanrm@hotmail.com>

**Enviado:** martes, 2 de mayo de 2023 13:02

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

**Asunto:** SUSTENTAR Y COMPLEMENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN

**Doctora**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

**Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá**

**E.**

**S.**

**D.**

**REF: PROCESO DE PERTENENCIA**

**No. 2019 – 00456 01**

**Dte. JOSÉ HUMBERTO MIRANDA LARA.**

**Ddo. LEONOR LARA VIUDA DE MIRANDA y OTROS.**

**BRAYAN ANDRES ROMERO MENDIETA**, en mi calidad de apoderado de la parte demandante, dentro del proceso de la referencia, con todo respeto me permito manifestar a la honorable magistrada, que dentro del término legal, me permito **SUSTENTAR Y COMPLEMENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**, dictada en audiencia celebrada en fecha 24 de marzo de 2023, mediante la cual declara la prosperidad de las excepciones presentadas por una de las partes demandadas Giancarlo y Miyire Lee Miranda Coronado, proferida por parte del Juez 25 Civil del Circuito de Bogotá, de acuerdo o con fundamento en las siguientes consideraciones fácticas y legales:

## **I.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD EN LA PRESENTACIÓN DEL RECURSO.**

De conformidad con lo dispuesto en auto de fecha 19 de abril de 2023, mediante el cual se admite el recurso de apelación en efecto suspensivo, presentado por el suscrito, por parte el superior jerárquico y, en el cual, corre traslado por el término de cinco (5) días, conforme al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, contados a partir de la ejecutoria de la mencionada providencia, para la correspondiente sustentación del mismo, procediendo a desarrollar los argumentos que expuse ante el Juez de primera instancia, de conformidad a lo indicado en el inciso final del artículo 327 del C. G. del P., procedo a ello, conforme con lo siguiente:

## **II.- REPAROS CONCRETOS FRENTE A LA DECISIÓN.**

En la correspondiente audiencia en la cual se profirió el Fallo, realizada por del Juez Veinticinco (25) Civil del Circuito de Bogotá, al momento de interponer el recurso de apelación, se planteó la inconformidad de acuerdo con lo siguiente:

En primer lugar, debe tener en cuenta o considerar el Despacho, que, en cuanto al recurso de alzada interpuesto al momento de proferirse la decisión, se planteó que, al contrario, de lo considerado por el Juez de primera instancia se cumplieron o se verificaron los presupuestos jurisprudenciales exigidos para darle prosperidad a la pretensión de declaración de pertenencia, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

Y ello debe, analizarse muy detenidamente, de los criterios expuestos como consideraciones por parte del Juez de primera instancia, y como lo indiqué, no se ahondo en el análisis de las pruebas, no fueron debidamente revisadas, ni se empleó de forma correcta el estudio de las mismas bajo la regla de la sana crítica, de fondo, y es por ello en desarrollo a dicha inconformidad, procedo a explicar más detenidamente porque se considera que efectivamente existió un yerro por parte del fallador en dicha labor de análisis e interpretación.

Explica en su fundamentación el señor Juez, que respecto a la clara posesión en el prescribiente, no refulge con claridad, pues considera que al preguntarse sobre la forma en que el demandante señor JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA, ingreso al inmueble objeto de usucapión e indica que se trató por una supuesta "AUTORIZACIÓN" de la señora madre, pues indica que en el expediente no obra ninguna prueba que le permita establecer que la señora LEONOR LARA, le haya entregado formalmente, bien sea de palabra o mediante algún documento la posesión exclusiva del predio.

Considero que el Juez de entrada, no entra analizar debidamente las pruebas y las piezas procesales pertinentes y necesarias para arribar a dicha conclusión, esto es:

En primer lugar, no hace relación o acotación alguna respecto de la contestación de la demanda por parte del apoderado de la señora LEONOR LARA VIUDA DE MIRANDA, dicho acto tan trascendente en cualquier controversia judicial, por tratarse de la primera posibilidad procesal, de referirse a los hechos y pretensiones de la demanda, como también expresar todos los mecanismos de defensa, en ejercicio del derecho a la contradicción, con la cual la parte afectada, conforme la ley procesal, en ejercicio y

disposición de sus derechos, tiene la posibilidad de interponer todos los mecanismos de defensa que considere y le permite la Ley.

Con lo cual, desvía dicha directriz, para realizar un análisis objetivo de la prueba, pues debe ser el punto de partida o sustento sobre el cual debe realizar el análisis del acervo probatorio recogido en el momento procesal oportuno, para aplicar debidamente el imperativo de la sana crítica, por cuanto se exige, que se debe verificar lo expuesto por los extremos procesales (demandante y demandado), tanto en la demanda como en contestación, para delimitar la controversia y concluir conforme a ello pueda conducir, los demás elementos de convicción.

En este entendido, el Juez deja de tener en cuenta, que la señora LEONOR LARA VIUDA DE MIRANDA y **con grado de confesión** responde la demanda y para los efectos del presente recurso se debe resaltar lo siguiente:

- 1.- Indica como ciertos, la mayoría de los hechos de la demanda.
- 2.- En relación a la contestación y aclaración al hecho tercero, al final del mismo, dicha parte demandada refiere:

*“Siendo a la fecha el hijo de mi poderdante, el señor **JOSÉ HUMBERTO MIRANDA LARA** el único **POSEEDOR REAL Y MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE** objeto de la Litis **conforme ha sido la voluntad de la señora LEONOR VIUDA DE MIRANDA**, de acuerdo a lo que me ha expresado”* (Lo subrayado y resaltado es a propósito)

- 3.- En la contestación del hecho cuarto (4º) igualmente se refiere a la mencionada situación de la siguiente forma:

*“... y siempre ha sido su voluntad que su hijo, el demandante, señor **JOSÉ HUMBERTO MIRANDA LARA** sea el que responda por dicho inmueble de esta manera supla su necesidad de vivienda junto con su familia”.*

- 4.- De igual manera al referirse al hecho quinto (5º) de la demanda lo hace en los siguientes términos:

*“...De acuerdo a lo manifestado por mi poderdante desde la fecha en que adquirió el citado inmueble, **se lo entregó a su hijo JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA**, pues mi mandante nunca ha residido, ni ha vivido en el mismo...”* (Lo subrayado y resaltado es a propósito)

- 5.- De la misma manera el citado apoderado de la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** al referirse a las pretensiones de la demanda lo hace de la siguiente forma:

*“Mi poderdante me ha manifestado que no es su deseo, ni su voluntad realizar ningún tipo de oposición a lo pretendido por su hijo demandante”.*

Por ello, resulta extraño y sorpresivo que el fallador de primera instancia no haga referencia o alusión alguna a la mencionada contestación, considerando la trascendencia de dicho pronunciamiento, lo cual es evidente y palmario, con lo cual, queda claro o es fácilmente inducible o concluible que no existe en esta instancia

argumento o manifestación alguna en la que se indique por parte de la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** que la entrega del inmueble se haya realizado simplemente mediante “AUTORIZACION”, es decir, que se pueda interpretar que la voluntad, dentro de su autonomía, haya sido simplemente de una “MERA AUTORIZACION”.

6.- En el mismo sentido indica el Juzgador de primera instancia que en una de las respuestas que da el mismo demandante en su interrogatorio de parte señala que ingresó al inmueble con “AUTORIZACION” de su señora madre, aspecto este que no coincide con lo manifestado por mi poderdante en su interrogatorio de parte pues a este respecto parafraseo:

*“...Hace 32 años mi señora madre me dijo que viniera a vivir a esta casa, desde ahí he vivido en este inmueble. Fue como en el año 1987 el predio estaba desocupado.*

*Me lo entrega mi mamá...”*

De manera, que no es dable darle el alcance probatorio al que se refiere el Juez, pues el hecho que mi poderdante manifieste que su señora madre expresara que se viniera a vivir a la casa o que hubiese expresado que se lo entregó la misma, de dichas expresiones no es posible concluir la “AUTORIZACION” a la que se refiere el Juez, por cuanto al formularse dichas preguntas no se menciona, ni se considera en su respuesta tal expresión.

7.- Por ello, igualmente resulta extraño que el Juez indique en sus consideraciones la ausencia absoluta de un documento o expresión que permita establecer que la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** le entrega la posesión exclusiva del predio y que frente a ello, contrario a la realidad procesal evidente, indique que no hay ningún medio de convicción que permita establecer tal conclusión o que pueda deducir una donación, o que manifestara textualmente a su hijo **JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA** que dispusiera del bien con absoluta libertad, concluyendo de esta forma que solo se le entrego la tenencia, lo cual, no corresponde a la realidad probatoria, por cuanto los medios de convicción debidamente observados no dan cuenta de semejante conclusión, es decir, que ni en el interrogatorio de parte del demandante, ni la demandada señora **LEONOR LARA** se hace dicha afirmación de manera expresa, ni es concludible de lo expresado en la contestación de la demanda, haciéndose evidente que el Juez hace relación a una ausencia de prueba de la entrega de la posesión del bien, cuando los elementos persuasivos hasta ahora relacionados indican totalmente lo contrario, de manera, que se deja de aplicar el imperativo de la sana crítica en la valoración de los medios probatorios, que si existen en el proceso, pues ellos son indicativos claros en el ejercicio de la posesión sobre el bien objeto del proceso por parte del demandante, y por ello no puede el Juzgador argumentar lo contrario, indicando una ausencia de prueba (documento o expresión o palabra de la señora **LEONOR LARA**) para fundamentar su decisión.

8.- Se hace necesario hacer una distinción entre los actos posesorios propiamente dichos a los actos, comportamientos, o actitudes de las personas que aparece como titulares del derecho de dominio del correspondiente bien, pues los actos posesorios como la misma Ley lo indica constituye actos de tenencia con ánimo de señor y dueño (animus y corpus), lo cual, se refiere al comportamiento tanto objetivo como subjetivo

de la persona que posee lo que significa el ejercicio de un señorío respecto del bien, diferente a los comportamientos independientes, sin relación de causalidad frente a dichos actos posesorios, es decir, que lo que realice un propietario inscrito del derecho de dominio sobre el bien, por su propia cuenta y voluntad, en cuanto no tenga incidencia directa respecto del comportamiento del poseedor no tiene la capacidad de incidir en los mismos, por lo tanto, el hecho del pago de un crédito hipotecario, por sí, no significa desconocer o contradecir derechos posesorios por cuanto son comportamientos ajenos y aislados a dicho ejercicio, considerando que dicho comportamiento no está dirigido a demostrar un mejor derecho o a disputar dichos actos posesorios, sino más bien a cumplir obligaciones comerciales de pago de sumas de dinero con el fin de evitar los efectos que generan la desatención de dichas obligaciones, como reportes negativos en las centrales de riesgo o iniciación de procesos judiciales ejecutivos que afecten directamente al interesado, en este orden de ideas no se entiende como el Juzgador exprese que no puede existir posesión en razón, a que el titular de derecho de dominio cancelara las cuotas de un crédito hipotecario con el cual se adquirió el bien y menos se puede deducir de ello, que este comportamiento adelantado exclusivamente, por la voluntad del propietario (a) del derecho de dominio, implique o se traduzca que de esa manera se reconoce un dominio ajeno.

9.- Otro aspecto que riñe con el deber legal de la apreciación racional de la prueba es concluir situaciones que no corresponden a lo verdaderamente expresado y afirmado por los intervinientes en el proceso judicial (partes y testigos), por ello, no se entiende como el Juez indique que la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** al ser interrogada, manifiesta que NO le **CEDIÓ** el predio a mi cliente, el señor **JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA**, ello no se ajusta a la realidad, en la manera que lo expresa el Juzgador, pues solo basta con escuchar el video y audio de dicho interrogatorio para concluir que lo que afirma el Juez y frente a esta situación específica no corresponde al verdadero sentido o dimensión que se le otorga, en el esfuerzo por sustentar su equivocada decisión, pues, se debe considerar que igualmente en una de las preguntas que el mismo despacho formula expresa textualmente: “¿ese predio quien lo tiene ahora, sabe usted algo de eso?” y la respuesta espontánea, sincera y desprevenida dada por la interrogada es “**lo tiene mi hijo**” indicando el nombre completo de su hijo que tiene el inmueble.

Seguidamente, el Juez, también interroga “¿ese predio de quién es? Y la respuesta clara, categórica y espontánea es: “**es de mi hijo**” (minuto 59:09)

Y aunque el Juez, ciertamente, la indaga sobre una **CESIÓN** entendida con efectos jurídicos, como le da el alcance en la proveniencia atacada, para nada el Juez entra a considerar que quien responde es una persona con una edad avanzada, desconocedora de preceptos o definiciones de carácter jurídico, es decir, con capacidad de entender dicha expresión desde el punto de vista legal, dándole trascendencia en el análisis de su fallo más allá de las anteriores respuestas transcritas. (**Lo tiene mi hijo, es de mi hijo**).

10.- Con ello el Juez se adentra al estudio jurisprudencial en relación con los actos de tolerancia o mera tenencia para concluir desde este punto de vista la necesidad de la demostración de la interverción del título que implica que deben reflejarse hechos en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario adrogándose el tenedor un señorío de hecho que no es suyo pasando a la abierta rebeldía contra el “*verus*

*domini*”, lo cual, para el caso, no resulta aplicable por lo antes expuesto, con lo cual jamás los elementos persuasivos indicados permiten arribar a la conclusión a la que arriba el Juez, por el contrario, indican la transferencia de la verdadera posesión por cuanto la persona que supuestamente “AUTORIZA”, **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA**, nunca lo expreso de ninguna manera, ni escrita, ni tácitamente, como para entenderse que fueron actos de mera tolerancia, (ni en la contestación de la demanda, ni en su interrogatorio de parte).

11.- De otra parte, refiere el fallador de primera instancia que existe otro hecho sobreviniente que ocurre con posterioridad y es lo referente a que la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** dispuso del bien cuando mediante escritura pública 218 del 12 de febrero de 2011 lo transfirió a su otro hijo **JULIO CESAR MIRANDA LARA (Q.E.P.D)** que dicho acto fue de voluntad y registrado legalmente, por lo tanto, revestido de legalidad y por lo tanto, de absoluta disposición por parte de la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA**, todo lo cual resulta desacertado para dichas conclusiones por lo siguiente: A) De dicha escritura pública de transferencia NO aparece debidamente acreditado, por ningún medio que haya conllevado a la entrega real y material del objeto de venta en favor del comprador, es decir, del cincuenta por ciento (50%), de los derechos de propiedad sobre el citado inmueble, situación que si conllevaría a materializar la disposición de dicho derecho, pues ello incidiría de manera directa en los actos posesorios ejercidos por mi poderdante, si lo consignado en dicho título escriturario, se hubiere cumplido, especialmente en lo referente a la entrega REAL Y MATERIAL del derecho transferido, dicho acto hubiese constituido, una verdadera perturbación a la posesión ejercida por parte de mi poderdante señor **JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA**, pero ello no fue absolutamente acreditado dentro del proceso, por ningún lado se expuso dicha situación fáctica, no se acreditó de ninguna manera dicho acto perturbatorio.

Pero se insiste, el sólo hecho de la firma de una Escritura Pública, no implica disposición real y material del bien inmueble, evidentemente existe una disposición jurídica, pues se transfiere un derecho de propiedad, se muda una cuota de propiedad a otra persona, pero ello, de por sí, no modifica la situación real y material del bien, no puede inducirse, o concluirse que se trata de una disposición fáctica o de hecho sobre el inmueble, con capacidad para variar la posesión que se venía ejerciendo sobre el mismo, por ello resulta claro, que una disposición jurídica, respecto a un derecho de propiedad, no implica o tiene incidencia, al momento de valorar hechos o actos posesorios que no sufren variación alguna.

12.- Con respecto a la valoración y alcance probatorio que el despacho de primera instancia le da a la oposición a la diligencia de secuestro, presentada con ocasión al proceso divisorio que cursa o cursó en el Juzgado 42 Civil del Circuito de Bogotá, simplemente le otorga la imposibilidad de demostrar la interversión del título, en el entendido y concluido que se trataba de un mero tenedor, pero como ya se han explicado ampliamente ello solo ocurre como consecuencia de la indebida valoración probatoria realizada por parte del Juez, restándole toda la importancia que dicha actuación representa, para acompañarla con los demás medios de convicción obrantes en el expediente.

Dentro de la oposición a la diligencia de secuestro presentada por el mismo demandante en el mencionado proceso divisorio por parte de un Juez comisionado, se practicaron pruebas se le permitió a la contraparte su derecho de defensa y

contradicción y fue tramitado legalmente todo un incidente para llegar a la conclusión que efectivamente quien presentaba dicha oposición señor José Humberto Miranda Lara, demostró, probó y llevó al convencimiento del Juez que era la persona que venía ejerciendo la posesión real y material de tiempo atrás sobre la totalidad del bien inmueble que era objeto de dicha diligencia, con lo cual se puede deducir que la posesión no nace ni nació el día de la práctica de dicha diligencia (secuestro), si no, como se argumentó y se probó, ella venía ejercitándose por más de 30 años, pues ello fue tema de discusión, de argumentación y demostración, es decir, que los hechos sobre los cuales se fundamentó dicha oposición a la diligencia de secuestro, son prácticamente iguales a los alegados con la presente demanda, de manera, que no puede ser entendible ni aceptable que el fallador de esta sentencia que se impugna, le reste toda trascendencia importancia con el solo hecho de afirmar que con esto no se demuestra la interversión de un título que nunca ha existido.

13.- Igual resulta preciso indicar que dentro de la valoración probatoria aplicando el principio de la sana critica, contemplando la totalidad de los medios probatorios, resulta extraño igualmente, que el fallador de primera instancia, deje de lado en su análisis, la necesidad de encontrar probados de manera cierta y real los hechos en que se fundamenta la demanda como los hechos en que se fundan las excepciones propuestas, pues si concluye en su fallo la demostración o acreditación de las excepciones presentadas por parte de los demandados Giancarlo y Miyire Lee Miranda Coronado por intermedio de su apoderada, lo analizado en el fallo, no da cuenta específicamente cuales fueron los medios persuasivos y aportados por el mencionado extremo demandado para arribar de la manera que lo hizo en la sentencia impugnada.

14.- Por el contrario, por la parte demandante si se desplegó todo el esfuerzo probatorio para demostrar la posesión real y material por mi poderdante señor José Humberto Miranda Lara desde hace más de 30 años, sin que el fallador hubiese analizado en debida forma dichas declaraciones que bajo juramento rindieran todos los testigos que depusieron en el presente proceso, lo cual solo hace referencia en los siguientes términos:

*“... lo cierto es, que, si bien la mayoría de testigos dieron cuenta que el señor José Humberto ha vivido allí en el predio por más de 32 años, todo lo cual, ni los hijos del señor Julio Cesar, ni el demandante, ni alguno de los testigos desconocieron, ello por sí solo, no es prueba de posesión...”*

Con lo cual se hace evidente la falta de análisis, de estudio y de dimensionar en toda su extensión lo expuesto en cada una de las declaraciones que se realizaron con el objeto de verificar todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda.

De esta manera dejo debidamente fundamentado el recurso de apelación interpuesto frente a la sentencia proferida por parte del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá, para que se le imprima el trámite legal correspondiente y se decida como en derecho debe corresponder.

Del Señor Juez, con todo respeto;

---

**BRAYAN ANDRES ROMERO MENDIETA**  
**C.C. No. 1.014.265.114 de Bogotá D.C.**  
**T.P. No. 325.329 del C. S. de la J.**





**Doctora**

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA**

**Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá**

**E.**

**S.**

**D.**

**REF: PROCESO DE PERTENENCIA**

**No. 2019 – 00456 01**

**Dte. JOSÉ HUMBERTO MIRANDA LARA.**

**Ddo. LEONOR LARA VIUDA DE MIRANDA y OTROS.**

**BRAYAN ANDRES ROMERO MENDIETA**, en mi calidad de apoderado de la parte demandante, dentro del proceso de la referencia, con todo respeto me permito manifestar a la honorable magistrada, que dentro del término legal, me permito **SUSTENTAR Y COMPLEMENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**, dictada en audiencia celebrada en fecha 24 de marzo de 2023, mediante la cual declara la prosperidad de las excepciones presentadas por una de las partes demandadas Giancarlo y Miyire Lee Miranda Coronado, proferida por parte del Juez 25 Civil del Circuito de Bogotá, de acuerdo o con fundamento en las siguientes consideraciones fácticas y legales:

### **I.- PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD EN LA PRESENTACIÓN DEL RECURSO.**

De conformidad con lo dispuesto en auto de fecha 19 de abril de 2023, mediante el cual se admite el recurso de apelación en efecto suspensivo, presentado por el suscrito, por parte el superior jerárquico y, en el cual, corre traslado por el término de cinco (5) días, conforme al artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, contados a partir de la ejecutoria de la mencionada providencia, para la correspondiente sustentación del mismo, procediendo a desarrollar los argumentos que expuse ante el Juez de primera instancia, de conformidad a lo indicado en el inciso final del artículo 327 del C. G. del P., procedo a ello, conforme con lo siguiente:

### **II.- REPAROS CONCRETOS FRENTE A LA DECISIÓN.**

En la correspondiente audiencia en la cual se profirió el Fallo, realizada por del Juez Veinticinco (25) Civil del Circuito de Bogotá, al momento de





interponer el recurso de apelación, se planteó la inconformidad de acuerdo con lo siguiente:

En primer lugar, debe tener en cuenta o considerar el Despacho, que, en cuanto al recurso de alzada interpuesto al momento de proferirse la decisión, se planteó que, al contrario, de lo considerado por el Juez de primera instancia se cumplieron o se verificaron los presupuestos jurisprudenciales exigidos para darle prosperidad a la pretensión de declaración de pertenencia, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

Y ello debe, analizarse muy detenidamente, de los criterios expuestos como consideraciones por parte del Juez de primera instancia, y como lo indiqué, no se ahondo en el análisis de las pruebas, no fueron debidamente revisadas, ni se empleó de forma correcta el estudio de las mismas bajo la regla de la sana crítica, de fondo, y es por ello en desarrollo a dicha inconformidad, procedo a explicar más detenidamente porque se considera que efectivamente existió un yerro por parte del fallador en dicha labor de análisis e interpretación.

Explica en su fundamentación el señor Juez, que respecto a la clara posesión en el prescribiente, no refulge con claridad, pues considera que al preguntarse sobre la forma en que el demandante señor JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA, ingreso al inmueble objeto de usucapión e indica que se trató por una supuesta “AUTORIZACIÓN” de la señora madre, pues indica que en el expediente no obra ninguna prueba que le permita establecer que la señora LEONOR LARA, le haya entregado formalmente, bien sea de palabra o mediante algún documento la posesión exclusiva del predio.

Considero que el Juez de entrada, no entra analizar debidamente las pruebas y las piezas procesales pertinentes y necesarias para arribar a dicha conclusión, esto es:

En primer lugar, no hace relación o acotación alguna respecto de la contestación de la demanda por parte del apoderado de la señora LEONOR LARA VIUDA DE MIRANDA, dicho acto tan trascendente en cualquier controversia judicial, por tratarse de la primera posibilidad procesal, de referirse a los hechos y pretensiones de la demanda, como también expresar





todos los mecanismos de defensa, en ejercicio del derecho a la contradicción, con la cual la parte afectada, conforme la ley procesal, en ejercicio y disposición de sus derechos, tiene la posibilidad de interponer todos los mecanismos de defensa que considere y le permite la Ley.

Con lo cual, desvía dicha directriz, para realizar un análisis objetivo de la prueba, pues debe ser el punto de partida o sustento sobre el cual debe realizar el análisis del acervo probatorio recogido en el momento procesal oportuno, para aplicar debidamente el imperativo de la sana crítica, por cuanto se exige, que se debe verificar lo expuesto por los extremos procesales (demandante y demandado), tanto en la demanda como en contestación, para delimitar la controversia y concluir conforme a ello pueda conducir, los demás elementos de convicción.

En este entendido, el Juez deja de tener en cuenta, que la señora LEONOR LARA VIUDA DE MIRANDA y **con grado de confesión** responde la demanda y para los efectos del presente recurso se debe resaltar lo siguiente:

- 1.- Indica como ciertos, la mayoría de los hechos de la demanda.
- 2.- En relación a la contestación y aclaración al hecho tercero, al final del mismo, dicha parte demandada refiere:

*“Siendo a la fecha el hijo de mi poderdante, el señor **JOSÉ HUMBERTO MIRANDA LARA** el único **POSEEDOR REAL Y MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE** objeto de la Litis **conforme ha sido la voluntad de la señora LEONOR VIUDA DE MIRANDA**, de acuerdo a lo que me ha expresado”* (Lo subrayado y resaltado es a propósito)

- 3.- En la contestación del hecho cuarto (4º) igualmente se refiere a la mencionada situación de la siguiente forma:

*“... y siempre ha sido su voluntad que su hijo, el demandante, señor **JOSÉ HUMBERTO MIRANDA LARA** sea el que responda por dicho inmueble de esta manera supla su necesidad de vivienda junto con su familia”.*

- 4.- De igual manera al referirse al hecho quinto (5º) de la demanda lo hace en los siguientes términos:





*“...De acuerdo a lo manifestado por mi poderdante desde la fecha en que adquirió el citado inmueble, **se lo entregó a su hijo JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA**, pues mi mandante nunca ha residido, ni ha vivido en el mismo...”* (Lo subrayado y resaltado es a propósito)

5.- De la misma manera el citado apoderado de la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** al referirse a las pretensiones de la demanda lo hace de la siguiente forma:

*“Mi poderdante me ha manifestado que no es su deseo, ni su voluntad realizar ningún tipo de oposición a lo pretendido por su hijo demandante”.*

Por ello, resulta extraño y sorprendente que el fallador de primera instancia no haga referencia o alusión alguna a la mencionada contestación, considerando la trascendencia de dicho pronunciamiento, lo cual es evidente y palmario, con lo cual, queda claro o es fácilmente inducible o concluible que no existe en esta instancia argumento o manifestación alguna en la que se indique por parte de la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** que la entrega del inmueble se haya realizado simplemente mediante “AUTORIZACION”, es decir, que se pueda interpretar que la voluntad, dentro de su autonomía, haya sido simplemente de una “MERA AUTORIZACION”.

6.- En el mismo sentido indica el Juzgador de primera instancia que en una de las respuestas que da el mismo demandante en su interrogatorio de parte señala que ingresó al inmueble con “AUTORIZACION” de su señora madre, aspecto este que no coincide con lo manifestado por mi poderdante en su interrogatorio de parte pues a este respecto parafraseo:

*“...Hace 32 años mi señora madre me dijo que viniera a vivir a esta casa, desde ahí he vivido en este inmueble. Fue como en el año 1987 el predio estaba desocupado.*

*Me lo entrega mi mamá...”*





De manera, que no es dable darle el alcance probatorio al que se refiere el Juez, pues el hecho que mi poderdante manifieste que su señora madre expresara que se viniera a vivir a la casa o que hubiese expresado que se lo entregó la misma, de dichas expresiones no es posible concluir la “AUTORIZACION” a la que se refiere el Juez, por cuanto al formularse dichas preguntas no se menciona, ni se considera en su respuesta tal expresión.

7.- Por ello, igualmente resulta extraño que el Juez indique en sus consideraciones la ausencia absoluta de un documento o expresión que permita establecer que la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** le entrega la posesión exclusiva del predio y que frente a ello, contrario a la realidad procesal evidente, indique que no hay ningún medio de convicción que permita establecer tal conclusión o que pueda deducir una donación, o que manifestara textualmente a su hijo **JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA** que dispusiera del bien con absoluta libertad, concluyendo de esta forma que solo se le entrego la tenencia, lo cual, no corresponde a la realidad probatoria, por cuanto los medios de convicción debidamente observados no dan cuenta de semejante conclusión, es decir, que ni en el interrogatorio de parte del demandante, ni la demandada señora **LEONOR LARA** se hace dicha afirmación de manera expresa, ni es concluible de lo expresado en la contestación de la demanda, haciéndose evidente que el Juez hace relación a una ausencia de prueba de la entrega de la posesión del bien, cuando los elementos persuasivos hasta ahora relacionados indican totalmente lo contrario, de manera, que se deja de aplicar el imperativo de la sana crítica en la valoración de los medios probatorios, que si existen en el proceso, pues ellos son indicativos claros en el ejercicio de la posesión sobre el bien objeto del proceso por parte del demandante, y por ello no puede el Juzgador argumentar lo contrario, indicando una ausencia de prueba (documento o expresión o palabra de la señora LEONOR LARA) para fundamentar su decisión.

8.- Se hace necesario hacer una distinción entre los actos posesorios propiamente dichos a los actos, comportamientos, o actitudes de las personas que aparece como titulares del derecho de dominio del correspondiente bien, pues los actos posesorios como la misma Ley lo indica constituye actos de tenencia con ánimo de señor y dueño (animus y corpus), lo cual, se refiere al comportamiento tanto objetivo como subjetivo de la persona que posee lo que significa el ejercicio de un señorío respecto del





bien, diferente a los comportamientos independientes, sin relación de causalidad frente a dichos actos posesorios, es decir, que lo que realice un propietario inscrito del derecho de dominio sobre el bien, por su propia cuenta y voluntad, en cuanto no tenga incidencia directa respecto del comportamiento del poseedor no tiene la capacidad de incidir en los mismos, por lo tanto, el hecho del pago de un crédito hipotecario, por si, no significa desconocer o contradecir derechos posesorios por cuanto son comportamientos ajenos y aislados a dicho ejercicio, considerando que dicho comportamiento no está dirigido a demostrar un mejor derecho o a disputar dichos actos posesorios, sino más bien a cumplir obligaciones comerciales de pago de sumas de dinero con el fin de evitar los efectos que generan la desatención de dichas obligaciones, como reportes negativos en las centrales de riesgo o iniciación de procesos judiciales ejecutivos que afecten directamente al interesado, en este orden de ideas no se entiende como el Juzgador exprese que no puede existir posesión en razón, a que el titular de derecho de dominio cancelara las cuotas de un crédito hipotecario con el cual se adquirió el bien y menos se puede deducir de ello, que este comportamiento adelantado exclusivamente, por la voluntad del propietario (a) del derecho de dominio, implique o se traduzca que de esa manera se reconoce un dominio ajeno.

9.- Otro aspecto que riñe con el deber legal de la apreciación racional de la prueba es concluir situaciones que no corresponden a lo verdaderamente expresado y afirmado por los intervinientes en el proceso judicial (partes y testigos), por ello, no se entiende como el Juez indique que la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** al ser interrogada, manifiesta que NO le **CEDIÓ** el predio a mi cliente, el señor **JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA**, ello no se ajusta a la realidad, en la manera que lo expresa el Juzgador, pues solo basta con escuchar el video y audio de dicho interrogatorio para concluir que lo que afirma el Juez y frente a esta situación específica no corresponde al verdadero sentido o dimensión que se le otorga, en el esfuerzo por sustentar su equivocada decisión, pues, se debe considerar que igualmente en una de las preguntas que el mismo despacho formula expresa textualmente: “¿ese predio quien lo tiene ahora, sabe usted algo de eso?” y la respuesta espontánea, sincera y desprevenida dada por la interrogada es “**lo tiene mi hijo**” indicando el nombre completo de su hijo que tiene el inmueble.





Seguidamente, el Juez, también interroga “¿ese predio de quién es? Y la respuesta clara, categórica y espontánea es: **“es de mi hijo”** (minuto 59:09)

Y aunque el Juez, ciertamente, la indaga sobre una **CESIÓN** entendida con efectos jurídicos, como le da el alcance en la proveniencia atacada, para nada el Juez entra a considerar que quien responde es una persona con una edad avanzada, desconocedora de preceptos o definiciones de carácter jurídico, es decir, con capacidad de entender dicha expresión desde el punto de vista legal, dándole trascendencia en el análisis de su fallo más allá de las anteriores respuestas transcritas. **(Lo tiene mi hijo, es de mi hijo).**

10.- Con ello el Juez se adentra al estudio jurisprudencial en relación con los actos de tolerancia o mera tenencia para concluir desde este punto de vista la necesidad de la demostración de la intervención del título que implica que deben reflejarse hechos en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario adrogándose el tenedor un señorío de hecho que no es suyo pasando a la abierta rebeldía contra el “*verus domini*”, lo cual, para el caso, no resulta aplicable por lo antes expuesto, con lo cual jamás los elementos persuasivos indicados permiten arribar a la conclusión a la que arriba el Juez, por el contrario, indican la transferencia de la verdadera posesión por cuanto la persona que supuestamente “AUTORIZA”, **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA**, nunca lo expuso de ninguna manera, ni escrita, ni tácitamente, como para entenderse que fueron actos de mera tolerancia, (ni en la contestación de la demanda, ni en su interrogatorio de parte).

11.- De otra parte, refiere el fallador de primera instancia que existe otro hecho sobreviniente que ocurre con posterioridad y es lo referente a que la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA** dispuso del bien cuando mediante escritura pública 218 del 12 de febrero de 2011 lo transfirió a su otro hijo **JULIO CESAR MIRANDA LARA (Q.E.P.D)** que dicho acto fue de voluntad y registrado legalmente, por lo tanto, revestido de legalidad y por lo tanto, de absoluta disposición por parte de la señora **LEONOR LARA VDA DE MIRANDA**, todo lo cual resulta desacertado para dichas conclusiones por lo siguiente: A) De dicha escritura pública de transferencia NO aparece debidamente acreditado, por ningún medio que haya conllevado a la entrega real y material del objeto de venta en favor del comprador, es decir, del cincuenta por ciento (50%), de los derechos de propiedad sobre el citado inmueble, situación que si conllevaría a materializar la disposición de dicho





derecho, pues ello incidiría de manera directa en los actos posesorios ejercidos por mi poderdante, si lo consignado en dicho título escriturario, se hubiere cumplido, especialmente en lo referente a la entrega REAL Y MATERIAL del derecho transferido, dicho acto hubiese constituido, una verdadera perturbación a la posesión ejercida por parte de mi poderdante señor **JOSE HUMBERTO MIRANDA LARA**, pero ello no fue absolutamente acreditado dentro del proceso, por ningún lado se expuso dicha situación fáctica, no se acreditó de ninguna manera dicho acto perturbatorio.

Pero se insiste, el sólo hecho de la firma de una Escritura Pública, no implica disposición real y material del bien inmueble, evidentemente existe una disposición jurídica, pues se transfiere un derecho de propiedad, se muda una cuota de propiedad a otra persona, pero ello, de por sí, no modifica la situación real y material del bien, no puede inducirse, o concluirse que se trata de una disposición fáctica o de hecho sobre el inmueble, con capacidad para variar la posesión que se venía ejerciendo sobre el mismo, por ello resulta claro, que una disposición jurídica, respecto a un derecho de propiedad, no implica o tiene incidencia, al momento de valorar hechos o actos posesorios que no sufren variación alguna.

12.- Con respecto a la valoración y alcance probatorio que el despacho de primera instancia le da a la oposición a la diligencia de secuestro, presentada con ocasión al proceso divisorio que cursa o cursó en el Juzgado 42 Civil del Circuito de Bogotá, simplemente le otorga la imposibilidad de demostrar la interversión del título, en el entendido y concluido que se trataba de un mero tenedor, pero como ya se han explicado ampliamente ello solo ocurre como consecuencia de la indebida valoración probatoria realizada por parte del Juez, restándole toda la importancia que dicha actuación representa, para acompañarla con los demás medios de convicción obrantes en el expediente.

Dentro de la oposición a la diligencia de secuestro presentada por el mismo demandante en el mencionado proceso divisorio por parte de un Juez comisionado, se practicaron pruebas se le permitió a la contraparte su derecho de defensa y contradicción y fue tramitado legalmente todo un incidente para llegar a la conclusión que efectivamente quien presentaba dicha oposición señor José Humberto Miranda Lara, demostró, probó y llevó al convencimiento del Juez que era la persona que venía ejerciendo la







posesión real y material de tiempo atrás sobre la totalidad del bien inmueble que era objeto de dicha diligencia, con lo cual se puede deducir que la posesión no nace ni nació el día de la práctica de dicha diligencia (secuestro), si no, como se argumentó y se probó, ella venía ejercitándose por más de 30 años, pues ello fue tema de discusión, de argumentación y demostración, es decir, que los hechos sobre los cuales se fundamentó dicha oposición a la diligencia de secuestro, son prácticamente iguales a los alegados con la presente demanda, de manera, que no puede ser entendible ni aceptable que el fallador de esta sentencia que se impugna, le reste toda trascendencia importancia con el solo hecho de afirmar que con esto no se demuestra la interversión de un título que nunca ha existido.

13.- Igual resulta preciso indicar que dentro de la valoración probatoria aplicando el principio de la sana crítica, contemplando la totalidad de los medios probatorios, resulta extraño igualmente, que el fallador de primera instancia, deje de lado en su análisis, la necesidad de encontrar probados de manera cierta y real los hechos en que se fundamenta la demanda como los hechos en que se fundan las excepciones propuestas, pues si concluye en su fallo la demostración o acreditación de las excepciones presentadas por parte de los demandados Giancarlo y Miyire Lee Miranda Coronado por intermedio de su apoderada, lo analizado en el fallo, no da cuenta específicamente cuales fueron los medios persuasivos y aportados por el mencionado extremo demandado para arribar de la manera que lo hizo en la sentencia impugnada.

14.- Por el contrario, por la parte demandante si se desplegó todo el esfuerzo probatorio para demostrar la posesión real y material por mi poderdante señor José Humberto Miranda Lara desde hace más de 30 años, sin que el fallador hubiese analizado en debida forma dichas declaraciones que bajo juramento rindieran todos los testigos que depusieron en el presente proceso, lo cual solo hace referencia en los siguientes términos:

*“... lo cierto es, que, si bien la mayoría de testigos dieron cuenta que el señor José Humberto ha vivido allí en el predio por más de 32 años, todo lo cual, ni los hijos del señor Julio Cesar, ni el demandante, ni alguno de los testigos desconocieron, ello por sí solo, no es prueba de posesión...”*





Con lo cual se hace evidente la falta de análisis, de estudio y de dimensionar en toda su extensión lo expuesto en cada una de las declaraciones que se realizaron con el objeto de verificar todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda.

De esta manera dejo debidamente fundamentado el recurso de apelación interpuesto frente a la sentencia proferida por parte del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá, para que se le imprima el trámite legal correspondiente y se decida como en derecho debe corresponder.

Del Señor Juez, con todo respeto;

**BRAYAN ANDRES ROMERO MENDEIETA**  
**C.C. No. 1.014.265.114 de Bogotá D.C.**  
**T.P. No. 325.329 del C. S. de la J.**

**JURIDICOS**  
**SAS**



# MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA GALVIS VERGARA RV: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN Rad 2018-261

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 21/04/2023 10:12 AM

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

 1 archivos adjuntos (549 KB)

Sustentación Recurso de Apelación - E Helo SAS y Quantica.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA GALVIS VERGARA

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:** Knaol Asesores <kasesores@outlook.es>

**Enviado:** jueves, 20 de abril de 2023 3:11 p. m.

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; vargasnepomuceno4155

<vargasnepomuceno4155@gmail.com>; juncovargasjr@gmail.com <juncovargasjr@gmail.com>; anthony rocha

<anthonyrocha2208@gmail.com>; mavargasp@hotmail.com <mavargasp@hotmail.com>;

m.arciniegas19@outlook.com <m.arciniegas19@outlook.com>; luciacaroplaz@hotmail.com

<luciacaroplaz@hotmail.com>; bca\_cia\_ltda@hotmail.com <bca\_cia\_ltda@hotmail.com>

**Asunto:** SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN Rad 2018-261

Ref.: Declarativo Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa Acumulado con Proceso Reivindicatorio.

DEMANDANTE: MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO.

DEMANDADO: E HELO S.A.S. y QUANTICA COMMUNICATIONS y otros RADICACIÓN: 2018-261

JUZGADO: 26 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

LEONARDO ECHEVERRY RAMÍREZ, Mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 1.010.199.859 de Bogotá D.C, abogado con tarjeta profesional número 262.323 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de las sociedades demandadas E HELO S.A.S, sociedad comercial, con domicilio en Bogotá D.C., identificada bajo el Nit 900297337-6, y QUÁNTICA COMUNICACION S.A.S, sociedad comercial, con domicilio en Bogotá D.C., identificada bajo el Nit 901264225-1, Por medio del presente escrito y estando dentro del término legal indicado en el artículo doce (12) de la ley 2213 de 2022, me permito sustentar, de conformidad con la obligación señalada en el mencionado artículo, el recurso de apelación presentado contra la sentencia de primera instancia proferida el primero (1°) de marzo de 2023.





Bogotá D.C.

Señores:  
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.  
Sala Civil.  
E. S. D.

**Ref.: Declarativo Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa  
Acumulado con Proceso Reivindicatorio.  
DEMANDANTE: MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO.  
DEMANDADO: E HELO S.A.S. y QUANTICA COMMUNICATIONS y otros  
RADICACIÓN: 2018-261-01  
JUZGADO: 26 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

### **SUSTENTACIÓN DE LA APELACIÓN**

#### **I. PRESENTACIÓN.**

**LEONARDO ECHEVERRY RAMÍREZ**, Mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 1.010.199.859 de Bogotá D.C, abogado con tarjeta profesional número 262.323 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de las sociedades demandadas **E HELO S.A.S**, sociedad comercial, con domicilio en Bogotá D.C., identificada bajo el Nit 900297337-6, y **QUÁNTICA COMMUNICATION S.A.S**, sociedad comercial, con domicilio en Bogotá D.C., identificada bajo el Nit 901264225-1.

#### **II. OBJETO**

Por medio del presente escrito y estando dentro del término legal indicado en el artículo doce (12) de la ley 2213 de 2022, me permito sustentar, de conformidad con la obligación señalada en el mencionado artículo, el recurso de apelación presentado contra la sentencia de primera instancia proferida el primero (1°) de marzo de 2023 por parte del juzgado de la referencia, lo cual lo hago en los siguientes términos:

#### **III. PROCEDIMIENTO Y TRÁMITE**

**PRIMERO:** En audiencia oral celebrada por el Juzgado Veintiséis (26) Civil del Circuito de Bogotá D.C., el día primero (1°) de marzo de 2023, en ejercicio de sus funciones judiciales, el Dr. Leonardo Caro, profirió sentencia dentro del proceso de la referencia.

**SEGUNDO:** Dicho fallo, al ser proferido en audiencia oral, fue notificado por estrados el día primero (1°) de marzo de 2023.

**TERCERO:** Dicho fallo, entre otras cosas, señaló:

- 3.1. Ordenó la reivindicación por parte de **E HELO S.A.S** y **QUÁNTICA COMMUNICATION S.A.S**, de los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula 50N- 20600698, 50N-20600878, 50N-20600879 y 50N-20600904, situados en la Avenida Carrera 7ª No. 156- 56, edificio



NORTH POINT TORRE III, correspondiente a la oficina 2701, GARAJES 158, 159, 184 Y 185 de Bogotá favor del señor **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO**.

3.2. Declaró a las empresas **E HELO S.A.S** y **QUÁNTICA COMUNICACION S.A.S**, Poseedores de mala fe.

3.3. En consecuencia, negó el pago de mejoras y condeno a las empresas **E HELO S.A.S** y **QUÁNTICA COMUNICACION S.A.S**, al pago de la suma de **642.119.639** pesos M/cte.

**CUARTO:** Como consecuencia de lo anterior y teniendo en cuenta que la sentencia fue adversa a las pretensiones y excepciones propuestas por las empresas **E HELO S.A.S** y **QUÁNTICA COMUNICACION S.A.S**, se interpuso el recurso de alzada en estrados el primero (1°) de marzo de 2023 por parte del apoderado judicial de las mismas, una vez fue concedido el uso de la palabra, precisando de manera breve los reparos concretos que se le hicieron a la decisión.

**QUINTO:** Dicho recurso fue admitido por el Juez Veintiséis (26) Civil del Circuito de Bogotá D.C. el día primero (1°) de marzo de 2023.

**SEXTO:** De conformidad con lo establecido mediante el artículo doce (12) de la ley 2213 de 2022 que señala (...) "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" (...), me permito sustentar los reparos realizados.

#### **IV. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Los reparos que se hicieron a la sentencia de primera instancia y que nos permitimos sustentar giraron en torno a lo siguiente.

##### **A. ELEMENTOS DE LA REIVINDICACIÓN**

Se hace la salvedad que por efectos prácticos se harán reparos en primera medida frente a la prueba de la confesión de la posesión, ya que, si no existe posesión, como es lo que se entra a sustentar, no tiene lugar analizar otros reparos, no obstante, si es otro el criterio, se habrá que examinar los otros reparos que se propondrán más adelante en el presente escrito.

##### **1. ARGUMENTO DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA: Posesión del demandado**

Manifiesta el juez de instancia, en primer lugar, que la acción reivindicatoria, que se encuentra estipulada en el artículo 952 del Código Civil, se dirige contra el poseedor y que, a su vez, ésta institución jurídica se encuentra compuesta por dos elementos a saber cómo lo son **el Corpus y el Animus**. Frente al caso sub examine, inicia la argumentación contra la máxima que guiará la sustentación del despacho sobre este punto, como lo fue al indicar que la confesión del demandado, en la contestación de la demanda, es prueba suficiente para tener por demostrado este elemento del proceso de reivindicación.

Sustenta igualmente, la suficiencia que se convierte incluso dogma, para el juez de instancia, de la confesión de parte, en la sentencia de la **H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, en sentencia de 1993, reiterada en la Sentencia CS 4046 DE 2019 y finalmente en la **CS 540 de 2021** donde en se manifiesta que la confesión conlleva 2 consecuencias:



1. Exonera al demandado de probar por otros medios la posesión y
2. Releva al juez de verificar otras pruebas.

No obstante, desde ya se manifiesta, que el juez realiza en una lectura rápida a la Jurisprudencia precitada, dejando de lado lo que también dice la sentencia frente a la segunda consecuencia, la cual ha de ocurrir **salvo que dentro de las oportunidades procesales, el demandado desconozca dicha situación y se convierta así en un tema a probar y se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.**

El a quo, igualmente manifiesta que dicho elemento resulto probado, luego que en la contestación de la demanda se manifestó en diferentes apartes que **E HELO S.A.S.** era poseedora de buena fe, al haber recibido los bienes objeto del litigio de parte de **HEINNER ROMERO TRIANA**, y que dicho cambio de postura, de que no era poseedora, según el juez primario, sólo se había dado hasta los alegatos de conclusión, lo cual violaría la doctrina de los actos propios, señalados en Sentencia de 4 de junio de 2020 por la **H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.**

Finalmente entra a analizar la Sentencia CS 1692 de 2019, y la CS de 30 de julio de 2010, para señalar que en ellas no existió un cambio de postura frente a la confesión de la posesión, pues se hablaba de la restitución de un bien desde el proceso reivindicatorio y cuando esta restitución procedía en virtud del incumplimiento de un contrato, por lo que dicha confesión sigue siendo plena prueba.

#### **REPARO Y RAZONES DE INCONFORMIDAD DEL APELANTE FRENTE A ESTE PUNTO.**

Sea preciso indicar que la razón principal por la cual nos apartamos de la decisión contenida en el fallo de instancia respecto del presente punto, es por un actuar contrario a los siguientes artículos del Código General del proceso.

Art 167 **CARGA DE LA PRUEBA:** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Art 176 **APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS:** Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

Art 196: **INDIVISIBILIDAD DE LA CONFESIÓN Y DIVISIBILIDAD DE LA DECLARACIÓN DE PARTE.** La confesión deberá aceptarse con las modificaciones, aclaraciones y explicaciones concernientes al hecho confesado, excepto cuando exista prueba que las desvirtúe.

Art 197: **INFIRMACIÓN DE LA CONFESIÓN.** Toda confesión admite prueba en contrario.

Art 281 inc. 4°: **CONGRUENCIA** En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.

De igual forma no se valoraron las siguientes pruebas de forma correcta por el fallador:



**Declaración de Parte de Ernesto Elías Helo** (Video que se encuentra en el archivo 96 del expediente digital)

- **Tiempo: 2h, 35 min, 20seg.** Interrogado sobre si conocía si en los documentos de compraventa se entregó la posesión de los bienes objeto de litigio el señor Helo respondió: *“No recuerdo que así lo dijera”*. El documento en ningún momento señaló que se entregaba la posesión, razón que puede advertirse con los documentos relativos al contrato de compraventa.
- **Tiempo: 2h, 55m, 30seg.:** Interrogado sobre en qué momento tuvo conocimiento acerca de que Heiner Romero no era propietario de los Bienes objeto del Litigio, respondió el señor Ernesto Helo: *“Cuando comenzaron a no cumplimos con lo prometido”. Contrapreguntó el Juez: ¿Quién no cumplía lo prometido?, respondió: “Heiner, quien no nos firmaba la escritura.” Continuó el relato señalando que Heiner no podía cumplir porque Carlos no estaba cumpliendo con su parte.”* Es de aclarar, entonces, que en este punto el señor Helo reconoce que se requería a un tercero a cumplir con su obligación de realizar el traspaso del dominio, por lo tanto, la sociedad no se consideraba poseedora.

**Declaración de parte de Samir Antonio Helo - Representante Legal de la sociedad E HELO S.A.S.** (Video que se encuentra en el archivo 97 del expediente digital)

- **Tiempo: 35min., 03 seg.:** Interrogado sobre si después de haber celebrado el contrato le ha reclamado al señor Romero, respondió el señor Samir: *“Todo el tiempo (le he reclamado) después de que pasaron las fechas para celebrar las escrituras.”*, acá se denota que la sociedad reconoció un derecho mayor a un tercero, por ello no había allí realmente una relación de posesión, en cuanto se encuentra y brilla por su ausencia el elemento subjetivo, es decir, el animus respecto de la posesión que se pretende sobre los bienes objeto del litigio.

**Testimonio de Carlos Alberto Herrera** Archivo 114 del expediente digital.

- **Tiempo Minuto 31:50 segundos**, al preguntarse sobre en qué condiciones estaba E Helo SAS respecto de los bienes objeto del litigio, respondió: *“Hemos requerido constantemente a Heiner para que sea él quien nos haga el proceso de escrituración”*.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el a quo, basa su argumento en sostener que dicho elemento axiológico se encontró plenamente demostrado basado en la presunta confesión que hubo por parte del apoderado en medio de la contestación de la demanda al haberse manifestado que **E HELO S.A.S.** actuaba como poseedor de buena fe, debe señalarse en este punto que no obstante lo anterior, el juez de primera instancia evidentemente ha contravenido los argumentos jurídicos contenidos en la jurisprudencia civil correspondiente a las sentencias que precisamente utilizó el juez para desarrollar su argumento, como lo es la sentencia de casación **CS 540 de 1° de marzo de 2021**, mediante la cual menciona la sala de Casación Civil claramente que la confesión de la posesión solo releva al juez de evaluar otras pruebas, **salvo que dentro de las oportunidades procesales, el demandado desconozca dicha situación.** Contrario a lo manifestado por el despacho en la sentencia de primera instancia, esta situación no se presentó de forma exclusiva hasta la presentación de los alegatos de conclusión de parte, en cambio de ello, desde la declaración de parte del representante legal de la empresa **E. HELO S.A.S.**, el señor **SAMIR HELO** manifestó ante las preguntas que incluso hizo el





juez, que él era poseedor, pero hay que mirar la declaración completa, toda vez que manifestó ser poseedor porque **TENÍA** el inmueble desde el 2015 haberlo recibido de parte de **HEINNER ROMERO**, pero que en múltiples oportunidades **LE HABÍA REQUERIDO** a éste para que le cumpliera con la promesa de compraventa que ellos dos habían celebrado, incluso, que no se habían iniciado procesos contra él, no porque no existiera el derecho, sino porque estaban esperando a ver si podían lograr que se **HICIERAN LAS ESCRITURAS**.

Con lo anterior, es importante en este punto señalar las siguientes jurisprudencias, que defienden la postura propuesta por este apoderado, en cuanto a que la misma jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil, ha revaluado, o al menos morigerado, lo consistente en que la simple confesión de la posesión era prueba suficiente para demostrar este elemento axiológico de la posesión en medio de un proceso de reivindicación.

SALA DE CASACIÓN CIVIL, **Ponente:** WILLIAM NAMÉN VARGAS, **sentencia:** 05001-3103-001-2000-00018-01 de 16 diciembre 2011

*En tal sentido “se observa que el primer inciso del artículo 200 del Código de Procedimiento Civil, (hoy Artículo 196 del Código General del proceso) expresa que la confesión ‘deberá aceptarse **con las modificaciones, aclaraciones y explicaciones concernientes al hecho confesado**, excepto cuando existan pruebas que las desvirtúen’, (...)consagrándose así, “la –llamada- indivisibilidad de la confesión, de cuya lectura se desprende que el fundamento toral de la anunciada inescindibilidad descansa en la íntima, amén de acerada **conexidad existente entre lo que se confiesa y lo que se adiciona o agrega (plus)**, por manera que si ella no se verifica, no será dable pretextar esta singular característica”*

Frente a ello importante resaltar en primer lugar lo señalado en la contestación de la demanda y la proposición de excepciones, donde se indicó en diferentes apartes que “**E HELO S.A.S.**, es poseedora de buena fe, **ingreso al inmueble** de forma pacífica, frente al bien inmueble referenciado en este litigio, ya que hubo **una entrega** efectuada por **HEINER ARNUBAL ROMERO TRIANA como vendedor**”, con ello se quieren precisar dos situaciones, la primera y como se explorará más adelante al observar las declaraciones y testimonios, las partes siempre aceptaron la posesión en su acepción del corpus o carácter objetivo, es decir que tenían la tenencia material del inmueble, por haberlo recibido de otra persona, más nunca, se mencionó y en gracia de discusión se confesó, el segundo elemento, el animus, como carácter subjetivo ya que incluso se observa que desde la contestación de la demanda, se acepta que existen terceras personas con mejores derechos, que son las que deben realizar las escrituras, generando así una declaración de parte de reconocimiento de derechos ajenos. Dichas manifestaciones fueron plenamente probadas en la etapa correspondiente, toda vez que, las declaraciones de parte e incluso en su mayoría los testigos, fueron firmes en manifestar que siempre se estuvo requiriendo al promitente vendedor a realizar dichas escrituras, es decir, a cumplir su parte del contrato. Como segunda indicación, que se puede observar en el proceso, consiste en la ausencia de actos de señorío por parte de **E HELO S.A.S.**, ya que en todo momento han reconocido mejores derechos, luego una persona que actúe como señor y dueño (Elemento subjetivo de la posesión) no reconocería el dominio ajeno para que le realicen las mentadas escrituras.

Continúa entonces la sentencia citada “la confesión, se ha dicho, puede ser simple, cualificada o compuesta (...) se materializa la compuesta, ‘...por la ausencia de íntima conexidad entre lo que se confiesa y lo que se agrega. **Como el hecho agregado es aquí distinto y separado del reconocido, la falta de relación íntima permite dividirlos**, ya que el primero tiene origen distinto al del segundo, en frente del cual el confesante asume el deber de probar su defensa’



*sentencia que no es aislada pues ha sido reiterativa en cas. civ. de 29 de enero de 1975, y cas. civ. No. 147 de 1 de octubre de 2004*

Lo anterior permite sostener que no se guardó una relación, y se dio una interpretación extensiva por parte del juzgador, a situaciones que incluso dentro del proceso se probaron plenamente, como fue la falta del elemento subjetivo por parte del demandado. Aún en gracia de discusión, el señor **SAMIR HELO**, como representante legal, en su interrogatorio, siempre entendió que él tenía la posesión del inmueble porque él lo tenía materialmente, es decir, siempre se refirió a esa posesión como la tenencia material que tenía sobre el inmueble, luego, no puede el juez de instancia, llevarlo a error y extender su declaración, cuando el mismo interrogado manifestó que entendía por lo que él estaba haciendo con su posesión.

Así mismo, se ha de destacar la posición tomada por el despacho, pues tal y como fue manifestado por esta parte en los alegatos de conclusión, sí se encuentra revaluada la posición jurisprudencial que escogió adoptar el a quo y basta con observar las sentencias de casación civil contenidas en las sentencias de 1 de junio de 2001, exp. 6286; en el mismo sentido, sentencias de 25 de octubre de 2004, exp. 5627; 26 de octubre de 2004, exp 7568; 19 de mayo de 2005, exp. 7656; 19 de diciembre de 2005, exp No. 52010; 21 de abril de 2008, exp. 6807740030021997-00055-01, y sentencia: 05001-3103-001-2000-00018-01 de 16 diciembre 2011, donde se menciona:

*“Y, aun cuando de tiempo atrás, esta Corporación “ha sostenido, y de continuo además, que ‘cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito’, tanto más si dentro de su gestión defensiva esgrime la prescripción extintiva (por todas se cita la que aparece en la G.J.C., num. 2406, p. 125)”, **ello no implica que “la cuestión ingrese así en arca sellada para siempre, y adquiera la categoría de verdad inexpugnable, de tal suerte que sobre ella no se pueda volver la mirada; porque hay que convenir que, hoy por hoy, ninguna circunstancia, en tanto que forme parte del debate procesal, puede adquirir tamaña impermeabilidad y mirársela como verdad absoluta;** así y todo provenga de la denominada ‘reina de las pruebas’, por supuesto que **la confesión ya no ejerce el mismo imperio de antaño,** cuando se hablaba de una verdad suficiente, sin importar si acompañaba con la verdad verdadera.”*

Con esto, se tiene que si efectivamente, como cree esta parte NO sucedió, se da a la contestación de la demanda un carácter de confesión en los dos elementos de la posesión, dicha confesión no sería un dogma absoluto, sino que admitiría según el artículo 197 del código general del proceso, “*prueba en contrario*” y cuáles serían esas pruebas: Interrogatorio a las partes, donde se fue contundente en el reconocimiento de terceros para la escrituración, que incluso a la fecha se mantiene. Testimonios donde se manifestaron reuniones para intentar solucionar el asunto con quien en ese momento se mostró como propietario y Testimonio del administrador de la empresa demandada, quien manifestó que se le ha requerido muchas veces al señor HEINNER ROMERO, lo anterior para que cumpla el contrato y realice las escrituras; se insiste en que una persona que tiene ánimo de señor y dueño, no requiere a nadie, porque su derecho es suficiente para hacerse con la propiedad. En relación con lo enunciado, ha señalado la jurisprudencia reciente que “*Es principio admitido ahora que **la confesión es infirmable**, según expresión paladina, en cuanto a nuestro ordenamiento respecta, del art. 201 del Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 197 del Código General del Proceso)*” ya que de no ser este el camino indica la Corte “*porque sería tanto como **hacer primar la ficción a la realidad.***”



Sucedo sencillamente que en tal evento la confesión **decae en su poder de convicción ante el resultado de las pruebas practicadas en desarrollo del litigio**” como efectivamente sucedió en el caso que nos ocupa.

Ahora bien, el juzgador ha decidido utilizar para la sustentación del argumento sentencias en las que valga hacer la aclaración, se había propuesto además demanda de reconvención alegando prescripción, para hablar de una doble confesión sobre la posesión, situación que en el presente caso, no puede ser de acogida, pues dicha demanda, nunca fue propuesta por esta parte, y de plano se renunció a hacerse dueños por esa vía desde el momento en el que se ha requerido para el cumplimiento de los contratos de promesa, reconociendo la propiedad ajena.

Ahora bien, en la sentencia citada por el despacho correspondiente a la sentencia de casación SC **4048 de 2019**, para extender sostener que, con la confesión en la contestación de la demanda, era suficiente para demostrar el segundo elemento axiológico, precisamente la H. Corte Suprema de Justicia casa parcialmente la sentencia, frente a uno de los demandados, precisamente por una escasa valoración probatoria, frente a lo manifestado en la contestación y lo realmente probado.

*“(…) basta señalar que la ausencia de alguno de los elementos estructurales de la acción de dominio trunca su prosperidad, de manera que, ante la falta de prueba de **la existencia de actos de señorío** de A.J.C.S. respecto de alguna fracción del predio en litigio, las aspiraciones de los promotores dirigidas en su contra **estaban condenadas al fracaso**. “*

Así en esta misma sentencia, interpretada en nuestro sentir por el a quo, de forma simplista, se señala:

*“El carácter de poseedor guarda relación con la concurrencia en una misma persona de los elementos clásicos de la posesión, **el corpus y el animus**. El primero, entendido como el poder material o físico que ostenta sobre la cosa, y **el segundo, como el elemento psicológico, que se traduce en la intención de comportarse como señor y dueño**, sin reconocer dominio ajeno.”*

*“Si conforme al artículo 762 del Código Civil «La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él», **su acreditación exige la convergencia** de los elementos conocidos **como corpus y animus**, que, en su orden, conciernen a la detentación material del bien por sí mismo o por interpuesta persona y a la intención de actuar como señor y dueño, aspectos sobre los cuales **el juzgador de segunda instancia no hizo el análisis particular que ameritaba la situación del recurrente**, dado que no fue condenado en la primera.”*

Se muestra como en esta sentencia, precisamente lo que se dice es lo contrario de lo manifestado por el juez de instancia, quien tomó los primeros párrafos de esta, sin observar que se manifiesta en ella, que los elementos (ambos) de la posesión deben estar plenamente demostrados, ya sea por confesión o por cualquier otra prueba, situación por demás corroborada en otra sentencia (*sentencia de 22 de julio de 1993, CCXXV-176*), también citada por el juzgador, pero de forma incompleta en cuanto su apreciación

Si el demandando “confiesa ser poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito”, salvo que dentro de las oportunidades procesales, el demandado desconozca dicha situación y se convierta en un tema a probar, momento en el cual **se tendrá en cuenta cualquier**



**hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.** Dicha normatividad que por demás se encuentra consagrada en el artículo 281 del código General del Proceso Inciso 4to, y que no solo se manifestó en los alegatos de conclusión, sino que, además, fue demostrado con diferentes pruebas, que habían ocurrido incluso en la actualidad, tales requerimientos para la transferencia del derecho y cumplimiento de los actos negociales.

Finalmente, la lectura realizada por el juez de instancia de las sentencias SC 1692 de 2019 y SC de 30 de julio de 2010, se hacen en fragmentos distintos a los señalados por esta parte y que corroboran aún más lo defendido hasta aquí, ya que dicha sentencia señala

*“Ahora si alguno de tales presupuestos (elementos de la posesión) no se acredita en el juicio, **la reivindicación no tiene vocación de prosperidad, dado que la demostración de tales aspectos en el proceso exige plena certeza, reclama que no se advierta duda**”*

A cuáles elementos hace referencia, precisamente al corpus como detentación material del inmueble que se encuentra probada por confesión por haberse recibido de HEINNER ROMERO y animus, elemento subjetivo al cual en nuestro sentir no se le puede extender la confesión, y no se probó, ya que siempre se reconoció el dominio ajeno e incluso se requirió para el cumplimiento de las promesas a un tercero del que se consideraba tenía un mejor derecho y una obligación que cumplir.

*“No obstante, lo anterior, para que la posesión sea protegida es necesario que se prueben sus elementos de una **manera clara y precisa**, es decir, que no quede duda de que el llamado o **autodenominado poseedor detenta ese carácter** por tener el corpus y el **animus domini** necesarios”*

Frente a la postura que señala el a quo, relacionado con la doctrina de los actos propios, en nuestro sentir, la misma no es congruente con la realidad del proceso, pues nunca se ha negado la detentación material del inmueble, pero frente al segundo elemento no ha existido prueba razonable que no haya sido contraria a la manifestación de las partes y lo probado en el proceso, que el animus nunca fue probado y si así fuese, la misma sentencia sostenida por el a quo plantea que los cambios de posición no pueden ser caprichosos o arbitrarios, y acá no ha habido ello, los mismos son sustentados precisamente por lo que ha sido probado en el proceso, hecho a los cuales, pareciere que el juez de instancia no interpretara de forma íntegra, sino sólo parcial.

## **2. ARGUMENTO DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA: Título de Propiedad del demandante**

Manifiesta el juez de primera instancia que el primer elemento axiológico necesario para salir avante en un proceso reivindicatorio, consistente en demostrar que, la propiedad del inmueble que se pretende reivindicar es anterior a la posesión del demandado, se encuentra probado teniendo en cuenta que el demandante aportó las escrituras de compra que se encuentran debidamente registradas, y que si bien, dicha escritura de compra por medio de la cual se transmitió la propiedad es posterior a la posesión del demandado, este elemento debe salir avante toda vez que, se demostró que la cadena de títulos permite, presuntamente, probar que datan de una fecha anterior a la que el poseedor apelante, entro en posesión del inmueble.

Para precisar el argumento el A quo cita la sentencia de la **H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL**, Magistrada Ponente **MARGARITA CABELLO BLANCO** de veinte (20)



de marzo de dos mil catorce (2014)., en los apartes referentes a los elementos necesarios para una correcta acción reivindicatoria, así como la cadena de títulos; así como la sentencia T-076/05, **H. CORTE CONSTITUCIONAL** Magistrado Ponente, **Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL**; así como sentencias de la H. Corte suprema de Justicia donde se han referido al punto.

#### **REPARO Y RAZONES DE INCONFORMIDAD DEL APELANTE FRENTE A ESTE PUNTO.**

En nuestro sentir, se equivoca el juez de primera instancia al manifestar que se encuentra probado a través de la cadena de títulos el primer elemento axiológico para la reivindicación, toda vez que observando la sentencia de la **H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACION CIVIL**, Magistrada Ponente **MARGARITA CABELLO BLANCO** de veinte (20) de marzo de dos mil catorce (2014), citada por el a quo se manifiesta lo siguiente:

*“Ahora bien, cuando la controversia gira en torno al cotejo de títulos, el juzgador debe hacer un escrutinio para confrontar la antigüedad y eficacia de los mismos, porque para decidir cual título de dominio tienen preferencia, debe examinarse la validez y vigor de los actos jurídicos que constan en esas escrituras, a fin de saber si ellos son constitutivos, traslaticios o declarativos de propiedad a favor de quien los invoca y qué valor relativo tienen esos actos frente a los que la contraparte invoque y pruebe a su favor”* subrayas propias.

Lo anterior demuestra que no basta simplemente revisar el respectivo certificado de tradición y observar la cadena de títulos, sino que el fallador debe analizar, entre otras cosas, la eficacia de los mismos, su vigor, su naturaleza y muy importante, el valor relativo que tiene frente a los invocados por la contraparte; frente a esto se debe manifestar que el juez no tiene en cuenta el testimonio rendido por la **SEÑORA ELENA MARIA ENRIQUEZ**, en donde se hace mención que,

- No realizo entrega de la posesión del inmueble al señor **MARCO ANTONIO VARGAS**, demandante, en el momento que celebraron la promesa que posteriormente se ejecutó con la escritura pública.
- Que no sabía para la época de noviembre de 2015 quién ostentaba el inmueble, por cuanto ella lo entrego a **MARCO ANTONIO VARGAS**, a mediados de 2015, pero desconoce que sucedió después con el inmueble frente a su uso.
- Declaración de Parte de Marco Antonio Vargas (Video que se encuentra en el archivo 96 del expediente digital)

**Tiempo: 1h-7min-20seg:** Respondido respecto de cuándo celebró la compraventa de los bienes objeto de litigio con la señora Elena María, respondió: “El primero (1°) de abril de 2016”.

Igualmente, en el interrogatorio de **SAMIR HELO**, como representante legal de **E. HELO SAS**; quien manifestó:

- Que le entregaron el inmueble a título de posesión, desde noviembre de 2015, debido a una promesa de compraventa celebrada con **HEINNER ROMERO** (situación refrendada por este testigo)

Las anteriores pruebas demuestran, en nuestro sentir, que para el 2016 cuando se celebró la escritura pública de venta de los inmuebles objeto del litigio, los vendedores ya habían perdido la posesión del



inmueble, por cuanto dicha venta se perfecciono en el 2016 y el aquí apelante **E. HELO S.A.S.**, había entrado en posesión material del inmueble en el año 2015, de forma pacífica. Luego, la conclusión que esta parte genera frente al punto, es que los vendedores en la escritura del 2016, no podían transferir lo que no se tenía, tal y como reza el principio ***Nemo plus iuris ad alium tranferre potest, quam ipse habere*** obra de Ulpiano “Comentarios al Edicto”. Y “***nemo plus iuris***” Libro 50, 17,54 del Digesto de Justiniano, que traducen “*el condicionamiento de los derechos adquiridos por una persona a los de su predecesor, al no poder éste transmitir a aquélla más derechos de los que es titular*” y “*nadie puede dar a otro más que lo que él mismo tiene*”; reglas que si bien datan del derecho romano son aun perfectamente aplicables al derecho moderno como lo constata nuestro código civil.

En otras palabras, el título que presenta el demandante para encadenar los títulos, no es **eficaz** para demostrar una posesión anterior por cuanto esta ya no se tenía para el momento de la tradición y tienen un valor relativo por cuanto no se podía transmitir lo que no se tenía. En este aspecto es importante señalar que el juez aplicó las reglas dadas por la jurisprudencia para la cadena de títulos, como si de un silogismo se tratara, sin tener en cuentas los elementos a analizar en estos aspectos.

En el mismo sentido la sentencia T-076/05, **H. CORTE CONSTITUCIONAL** Magistrado Ponente, **Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL**, citada de igual forma por el juez de primera instancia señala:

*“En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. **Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.**”*

Se podría decir que la presunción fue refutada con la presentación de los títulos anteriores a la posesión reclamada, no obstante y en consonancia con el argumento anterior, la presunción del artículo 762 del Código Civil no fue refutada, pues la prueba analizada de forma conjunta con las demás pruebas como lo señala el artículo 176 del Código General del Proceso, demuestra que si bien existe un título, el mismo no podía transferir una posesión por cuanto no se tenía para el momento de la venta, porque se había perdido de manera legal para noviembre de 2015, por lo que eventualmente el título solo es contentivo de una eventual nuda propiedad, por cuanto la posesión no se tenía por parte de los vendedores.

Finalmente, en sentencia **SC 8702-2017**, de la **H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** Magistrado ponente **LUIS ALONSO RICO PUERTA**, de veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017). Citada, se menciona

*“La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la **cadena ininterrumpida** de los títulos de sus antecesores.”*

En este punto se observa, de acuerdo con nuestro criterio que la cadena no fue ininterrumpida, toda vez que la misma se vio, valga la redundancia, interrumpida precisamente en 2015 cuando el aquí apelante **E. HELO S.A.S.**, ingreso al inmueble.

Con todo lo anterior nos apartamos de la decisión del juez frente a este punto, pues en nuestro concepto y salvo mejor concepto de la sala, no se desvirtuó dicha presunción y no se tomaron en



cuenta los elementos dados por las diferentes salas, para evaluar la cadena de títulos en cuanto a su eficacia, ininterrumpibilidad y validez relativa.

## B. TIPO DE POSESIÓN

### 1. ARGUMENTO DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA: Posesión de mala fe.

En este punto y previo a entrar a sustentar los argumentos de desacuerdo al respecto, importante sea señalar, que en nuestra óptica el elemento de la posesión y la propiedad anterior no fue debidamente demostrado. No obstante, en caso de mejor criterio por parte del H. Tribunal, frente a esos agravios anteriormente señalados, que consideren situación distinta, se hace necesario defender la posición que de existir dicha posesión ella fue de buena fe, de acuerdo a lo que a continuación se menciona:

Manifiesta el juez de instancia que la mala fe está probada teniendo en cuenta el artículo 768 del Código Civil y la Sentencia SC 5513 DE 2021, por no haber realizado la diligencia adecuada, ni haber verificado la propiedad del inmueble en el momento de su compra, máxime, teniendo en cuenta, la calidad de agentes inmobiliarios que tenía el comprador **E HELO S.A.S.**, Por lo que su actuar siempre fue de mala fe.

Así mismo que no tiene validez el argumento que frente a las documentales que hablan de la intermediación del hijo del demandante CARLOS ANDRES VARGAS, en la entrega del inmueble, no tiene asidero por haberse roto dicho "mandato" con la suscripción del contrato de promesa entre Marco Antonio y su Hijo Carlos Andres.

### REPARO Y RAZONES DE INCONFORMIDAD DEL APELANTE FRENTE A ESTE PUNTO.

Importante sea recalcar que el código Civil en el artículo 768 señala que *"La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa **de quien tenía la facultad de enajenarla** y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato."*, de igual forma el artículo 769 de la misma obra, señala la presunción que hay de buena fe y que la mala fe deberá probarse.

Por su parte en sentencia **C-544/94**, se habla frente al tema relacionado con la devolución de frutos que *"Mientras no se ha notificado al poseedor de buena fe el auto admisorio de la demanda, la ley, con razón, reconoce la legitimidad de su situación. **El no intentar la reivindicación, justifica el que el dueño no adquiera los frutos**, frutos que sigue haciendo suyos el poseedor de buena fe a quien no se ha notificado el auto admisorio de la demanda. Cuando se notifica el auto admisorio, es decir, cuando se traba la litis no desaparece la buena fe del poseedor, necesariamente. **Esa buena fe puede subsistir, porque él tenga motivos fundados para seguir creyendo, por ejemplo, que recibió la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla**, y que no hubo fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Por esto, no es acertado sostener que la ley presume que en ese momento deviene poseedor de mala fe. La realidad es otra."* Subraya y negrilla propia

De igual forma, la Corte Suprema de Justicia, **SC5513 de 2021**, en materia de restituciones mutuas, la H. Corte, reitera la posición asumida en la sentencia SC3966 de 2019, en la que había afirmado que *"la buena o mala fe que debe examinarse **es la posesoria o**, más exactamente, la que acompaña la detentación de la cosa, que siguiendo los términos del artículo 768 del Código Civil y efectuada la correspondiente adaptación, **'es la conciencia' de haberse recibido un bien 'por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio'**"* negrilla y subraya propia y en este sentido.



Si se analiza bien el artículo 964 del Código Civil, se limita a indicar que la buena fe tiene como efecto permitir la adquisición de los frutos percibidos antes de la notificación del auto admisorio de la demanda por quien no puede ser considerado propietario del bien, por lo que los frutos solicitados, en virtud de ser un poseedor de buena fe, no pueden ser devueltos de acuerdo con lo estipulado en el artículo **964**. Del Código civil, el cual es la remisión realizada por el artículo 1746 de la misma obra en su artículo segundo: *“El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.”*

En ese orden de ideas, el aquí demandado, es un poseedor de buena fe, que recibió el bien **de quien tenía la facultad de enajenarla**, nótese que la normatividad y la jurisprudencia es apacible al mencionar que no es necesario recibir el inmueble del propietario, sino de quien tiene la facultad de enajenar, situación que fue demostrada plenamente teniendo en cuenta las siguientes acotaciones.

- **Declaración de Parte de Marco Antonio Vargas** (Video que se encuentra en el archivo 96 del expediente digital)

**Tiempo: 1 hora, 21 min., 32 seg.:** Interrogado sobre Helo qué compró a Heiner Romero, el señor Vargas respondió: *“Negociaron con Heiner (al referirse a Helo y las Sociedades) y desconozco las situaciones. Cuando Olimpo y mi hijo (Carlos Andrés) no me pagaron, yo busqué a Heiner y él me llevó hasta Helo”*. Lo anterior permite concluir, siquiera indiciariamente, que Marco Antonio sabía de la negociación que su hijo había hecho con Heiner, a quien E Helo reconoció mejor derecho al haberle exigido que cumpliera con lo pactado en el contrato de compraventa celebrado por él y la sociedad.

- **Testimonio Carlos Bernardo Torres Ochoa** (Video que se encuentra en el archivo 113 del expediente digital)

**Tiempo: 51min, 45 seg.:** Preguntado sobre si Marco Antonio Vargas Patiño había entregado los bienes objeto de litigio a su hijo para que los vendiera tal como fue consignado en la querrela policiva, el testigo afirmó: *“El señor Marco Antonio Vargas si le había autorizado a su hijo que adelantara la venta de ese inmueble.”*

**Tiempo: 1h, 18 seg.:** Al ser preguntado por el juez sobre a qué se refería al hablar de intermediación, señaló el testigo: *“A la autorización que le había dado Marco Antonio a su hijo para ser ese tipo de negociación que era la venta del inmueble, de vender los inmuebles que son materia del litigio.”*

En su testimonio **SAMIR HELO**, como representante legal de **E. HELO S.A.S.**, manifestó que recibió el inmueble de HEINNER ROMERO, quien a su vez celebró un contrato de promesa el 19 de noviembre de 2015 con CARLOS ANDRES VARGAS (hijo de Marco Antonio Vargas).

En el testimonio rendido por HEINNER ROMERO, él manifestó que el día que le entregan la oficina, estaba presente el señor **MARCO ANTONIO VARGAS**, por lo tanto, conocía y aún más, asintió dicha entrega, situación corroborada por el testigo **CARLOS BERNARDO**, quien manifestó que tenía entendido que el señor Marco Antonio Vargas le había permitido a su hijo adelantar dicha venta y que





el hijo de Marco Antonio Vargas (Carlos Vargas) había sido intermediario en esa venta y que se había autorizado al hijo para lo propio.

Así mismo, es importante recalcar el poco valor probatorio que el juez de primera instancia le da a dos documentos trascendentales aportados al proceso por la parte actora, donde se demuestra claramente que Marco Antonio Vargas le había permitido a su hijo vender el predio y los garajes, por lo que E HELO S.A.S., podría tener una conciencia de estar recibiendo de quien tenía facultad para enajenar, por cuanto en documento presentado contentivo de la ampliación de diligencia de ampliación folio 191 del documento 1 del expediente digital, el señor Marco Antonio Vargas en el año 2018 y cuyo radicado finaliza en 100823E, manifestó

, sírvase informar a este Despacho en forma clara y precisa la fecha de ingreso a los inmuebles referidos en su escrito por parte del señor ERNESTO ELIAS HELO YAMHURE, así como los hechos en cómo se produjo dicha ocupación ilegítima? CONTESTO: la fecha precisa en que el ingreso fue para mediados del 2015 encargue a mi hijo para que ofreciera en venta o en arriendo la oficina y posteriormente en febrero de 2016 intente salvar un negocio y llevarlo a feliz término con don ERNESTO ELIAS HELO que se comprometió a pagar la oficina en 60 días y acordamos ese documento pequeño privado y se cumplieron los 60 días y no me entregó la oficina 2001 o me pagaba en efectivo y esto no sucedió llevamos a conciliación, la fecha de ingreso a la oficina por parte del señor querellado fue aproximadamente en noviembre del 2015 y no se quiere

#### Extraído del expediente

Situación corroborada en Providencia No 053 de 9 de mayo de 2019, expedida por el Consejo de Justicia, documento 30 del expediente digital folio 5

Independientemente de la verificación de la caducidad a la que tanto el Despacho como el recurrente acuden para la decisión y la impugnación respectiva, esta instancia encuentra que le asiste razón a la Inspección de Policía al no dar trámite a la querrela, no por la caducidad sino por la falta de competencia para conocer del Comportamiento Contrario a la Posesión, que el querellante y su apoderado reclaman bajo la derogada figura del lanzamiento por ocupación de hecho, por cuanto de la ampliación de los hechos de la querrela, hecha por el propio querellante, quedó evidenciado que el ingreso del querellado al inmueble objeto del conflicto se produjo porque su hijo entregó las llaves en cumplimiento de la relación contractual privada que él mismo declara haber sucedido con respecto al inmueble; manifestación de parte que tiene efecto de plena prueba de la existencia de un negocio jurídico entre querellante y querrelado que impide a la autoridad de policía, es decir a la Inspección de Policía, conocer del asunto, dado que la competencia está atribuida por la ley procesal a los Jueces Civiles.

#### Extraído del expediente

Luego de lo anterior se observa que Marco Antonio Vargas, entregó a su Hijo Carlos Andres Vargas, las llaves del inmueble, él a su vez las entregó a HEINNER ROMERO quien a continuación las entregó a E HELO S.A.S. Como lo manifestó la empresa en su interrogatorio respectivo, su ingreso nunca se hizo a través de fraude alguno, si no por medios legítimos y con la conciencia plena que quien entregaba el inmueble tenía facultades para ello, por cuanto el actuar de las personas así lo concebía.

Así mismo el juez manifiesta que la Señora **ELENA MARIA**, quien funge como vendedora del bien a MARCO ANTONIO, declaro no conocer a E HELO S.A.S., por lo que no era cierto que se hubiera llamado para hacer las pesquisas del caso; no obstante, desconoce que en el interrogatorio de la vendedora, ella misma manifiesta que es una de las 2 personas que vendieron y que además intervinieron 2 hijos más, pero que desconoce si con ellos se pusieron en contacto, luego, no se tuvo en cuenta la prueba de forma íntegra, porque si bien la testigo menciona que con ella no se contactaron, si menciona que un abogado de la familia si fue llamado y que no tiene conocimiento de los demás participantes del negocio si fueron contactados o no.



Siendo entonces la buena fe posesoria la que se presume en este tipo de procesos, quedó demostrado que la misma, lejos de ser desvirtuada fue ratificada, por cuanto E HELO S.A.S., recibió el bien con la conciencia razonable que quien lo entregaba tenía facultades para hacerlo, máxime que quien ostente en el presente la calidad de dueño, se encontraba presente al momento de la entrega como fue declarado en prueba testimonial, anteriormente señalada.

### C. EFECTOS DE LA REIVINDICACIÓN

#### 1. ARGUMENTO DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA: Restituciones impuestas con base en la prueba pericial aportada por el demandante.

El juez una vez señalado que **E HELO S.A.S. y QUANTICA COMMUNICATIONS** son poseedores de mala fe, procede a imponer a estas “*con sujeción al concepto del auxiliar de la justicia, tales frutos que corresponden a los cánones de arrendamiento (..) desde el 25 de noviembre de 2015, fecha de entrega conforme a la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa*” la suma de siete millones de pesos, que se actualizará año tras año, dando un gran total de **\$642.119.639 pesos M/cte.**

Manifiesta el A Quo que el dictamen pericial traído por la parte demandante cumple con los elementos de claridad, es sólido y preciso, por lo que se tendrá en cuenta para imponer los frutos con base en este, mientras que el peritazgo de la parte pasiva, carece de los elementos del artículo 226 del Código General del Proceso, razón por la cual no se reconocerán las mejoras.

#### **REPARO Y RAZONES DE INCONFORMIDAD DEL APELANTE FRENTE A ESTE PUNTO.**

El informe pericial aportado por el demandante se encuentra como prueba documental adjuntado al proceso, el cual podrá observarse en el cuaderno número 1 del expediente digital, específicamente en el archivo 00 del expediente desde el folio 70 al folio 88.

De la respectiva prueba pericial debe señalarse de forma textual el objeto de dicho dictamen, el cual reseñó el perito de la siguiente manera: “*El propósito fundamental del presente dictamen pericial es **determinar, de forma clara, precisa y detallada**, el valor de **los perjuicios materiales** causados al promitente vendedor, el señor **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO**, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de oficina y parqueaderos en la carrera 7 # 156 – 68 del Edificio North Point Torre 3 de la ciudad de Bogotá, por parte de los promitentes compradores **OLIMPO OLIVARES TORRES y CARLOS ANDRÉS VARGAS GARZÓN.**”*

Diferente a lo señalado por el juzgado de primera instancia, dicho documento si fue objeto de reparo por parte de los demandados, no sólo en la contestación de la demanda, donde se objetó, sino en el transcurso del proceso. El Informe pericial fue objeto de contradicción y la mencionada se encuentra en el video que se identificado como Archivo 108 del expediente digital del proceso.

El Informe pericial fue objeto de contradicción y la mencionada se encuentra en el video que se encuentra identificado como Archivo 108 del expediente digital del proceso.

- **Tiempo: 1h, 3min.** El señor perito aclara que no se utilizó el método de comparación para determinar los valores que pudieran ser tenidos como valores para un eventual arrendamiento, toda vez que se tomó para determinar el valor de los frutos el consignado en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre Marco Antonio Vargas



**Patiño y los señores Olimpo Olivares y Carlos Andrés Vargas Garzón**, toda vez que **dichos valores fueron acordados por las partes.**

Frente a lo anterior, considero que debe señalarse que tal contrato de promesa de compraventa tuvo como partes del mismo al señor MARCO ANTONIO VARGAS como vendedor y ANDRES VARGAS-OLIMPO OLIVARES como compradores, jamás tuvo relación respecto de las sociedades E HELO S.A.S. Y QUANTICA COMMUNICATIONS, Se debe tener en cuenta que la cláusula cuarta, a la que hizo referencia el juez y el dictamen pericial para realizar la tasación de frutos se fundamenta en una promesa de contrato de compraventa que no fue suscrita por las sociedades demandadas, razón por la cual, su tasación no es aplicable a ellas por cuanto no medio su voluntad contractual para tasar ese valor; así en virtud de la regla de la relatividad contractual, desarrollada en las excepciones de mérito no es dable aplicarles esa tasación por dos razones : **la primera**: no consintieron dicha valoración y **la segunda**, el objeto del dictamen pericial, fue claro y preciso en su alcance “**determinar, de forma clara, precisa y detallada, el valor de los perjuicios materiales causados al promitente vendedor, el señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de oficina y parqueaderos en la carrera 7 # 156 – 68 del Edificio North Point Torre 3 de la ciudad de Bogotá, por parte de los promitentes compradores OLIMPO OLIVARES TORRES y CARLOS ANDRÉS VARGAS GARZÓN.”** Luego en ningún momento el dictamen fue allegado como prueba contra las sociedades demandadas.

Lo anterior por cuanto, si observamos la declaración del perito, él mismo afirma que no se utilizó el método comparativo, por lo que no existe prueba que ese canon de arrendamiento, sea el valor habitual de la zona, sino que fue un valor pactado Inter partes, que el juez quiere extender a dos sociedades, que en ningún momento celebraron dicho convenio, razón por la cual no tendría sentido que el valor acordado como arrendamientos entre dos partes y en medio de una relación contractual ajena a las sociedades, sea el mecanismo para condenar a pagar una suma determinada de frutos a título de perjuicio por parte de E Helo SAS y Quantica Communication SAS.

Siguiendo con lo señalado por el Perito al pronunciarse respecto del Informe pericial fue objeto de contradicción, que se encuentra en el video que está identificado como Archivo 108 del expediente digital del proceso.

**Tiempo: 1h, 38min, 36seg.** Al ser preguntado sobre el objeto de la prueba pericial aclaró el perito de parte: “*El objeto era los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato, (...) La prueba gira en torno al incumplimiento del contrato y calcula el usufructo que ha dejado de percibir el contratante*”.

**Tiempo 1h, 39min, 49seg.** Preguntado por el juez sobre si el cálculo de los valores de los arrendamientos que hizo el perito en su informe sería válido para cualquier otro tipo de contrato o sólo para el contrato celebrado por Marco Antonio y Olimpo y Carlo Andrés, respondió: “*Se podría tomar para cualquier otro tipo **de contrato** toda vez que se tomaron los frutos civiles.*”, en este punto, considero que debemos señalar que entre Marco Antonio y las sociedades E Helo SAS y Quantica Communication SAS no se pactó en ningún momento contrato alguno.

- Declaración de Parte de Marco Antonio Vargas (Video que se encuentra en el archivo 96 del expediente digital)



**Tiempo: 1h, 52min, 30seg.** Señaló Marco Antonio al referirse al contrato de promesa de compraventa celebrado entre él y los señores Olimpo Olivares y Carlos Andrés Vargas: *“Si no me pagaban la oficina, debían pagarme arriendo.”*, esa cláusula de pagar arriendo sólo fue pactada entre las partes que hicieron parte del contrato de promesa de compraventa.

Mediante sentencia SC4703-2021, con radicado 11001-31-03-037-2001-01048-01, con ponencia del Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, se señaló: *“El daño es “la vulneración de un interés tutelado por el ordenamiento legal, a consecuencia de una acción u omisión humana, que repercute en una lesión a bienes como el patrimonio o la integridad personal, y frente al cual se impone una reacción a manera de reparación o, al menos, de satisfacción o consuelo cuando no es posible conseguir la desaparición del agravio. Es el menoscabo o detrimento de un derecho subjetivo. **El perjuicio, en cambio, es la consecuencia derivada del daño. Se traduce en el resarcimiento o pago del “(...) perjuicio que el daño ocasionó (...).”** Al no haber existido relación alguna de parte de las sociedades E Helo SAS y Quantica Communications SAS con el contrato de promesa de compraventa originalmente celebrado por MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO con los demandados OLIMPO OLIVARES TORRES y CARLOS ANDRES VARGAS GARZÓN, no puede señalarse la existencia de un daño originado por el incumplimiento del mencionado contrato y por consiguiente, no puede pretenderse el reconocimiento de perjuicio alguno relacionado con dicho daño, toda vez que brilla por su ausencia el nexo causal entre el hecho humano dañino y la consecuencia del mismo.*

De igual forma se puede observar, la clara disparidad en el análisis de los dictámenes periciales apreciados por el juez, ya que mientras el peritazgo aportado por la parte demandada, lo rechaza por según el juez, no cumple con lo preceptuado en el artículo 226 del Código General del proceso, no tiene el mismo rigor para apreciar el peritazgo del demandante, el cual carece de los mismos elementos ( Numeral 5, 6, 8 y 9 del artículo 226 del C.G.P) No obstante, violando el derecho a la igualdad procesal, el dictamen pericial del demandante es aprobado y el del demandado rechazado, y aún más extendiendo la aplicación a un rubro diferente.

Se hace énfasis en que dicho dictamen pericial, no puede ser usado, en nuestro sentir, para tasar los frutos civiles, por cuanto dicha prueba de acuerdo con el testimonio del perito, fue para demostrar los perjuicios ocasionados en virtud del incumplimiento de un contrato del cual mis poderdantes no eran parte, utilizando un método referente al acuerdo de voluntades, luego no se usó un método comparativo, que si diera fe de que ese era el precio promedio del canon.

Por otro lado, para desechar las mejoras hechas al inmueble no se tuvo en cuenta, que diferentes testimonios dieron fe de que se habían realizado y de cuanto era su valor, teniendo en cuenta el peritazgo aportado teníamos que para la fecha en la que fue entregado el inmueble por el señor HEINER a E HELO SAS, es decir el 2015, este tenía el siguiente valor

#### AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO OFICINA 2701

El valor por Metro cuadrado para el año 2015 en obra gris es de **\$5.000.000.**

Valor total de la oficina para el año 2015 **\$900.000.000**

No obstante, las mejoras que ha realizado mi representado ha llevado a que el inmueble 2701, tenga una ostensible valoración



Valor de la oficina en obra gris 2022	Valor de la oficina adecuada en 2022
valor por Metro cuadrado para el año 2022 en obra gris es de \$5.300.000	El valor por Metro cuadrado para el año 2022, con adecuaciones y mejoras es de \$7.000.000
Valor total de la oficina para el año en obra gris 2022 es de \$954.000.000	Valor total de la oficina, actualmente, para el año 2022, con adecuaciones y mejoras es de <b>\$1.350.000.000</b>

Mejoras que fueron evaluadas por la LONJA INMOBILIARIA DE CHÍA, en visita hecha el 8 de abril de 2022 reproducidas en informe pericial de 11 de abril de 2022, tasadas en **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$396.000.000.00)** y que las mismas no fueron tenidas en cuenta, a dicho del juez, por no individualizarse cada una, no obstante, en cuanto a las mejoras, dispone el artículo 966 del Código Civil que *“el poseedor de buena fe vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda”*, entendiéndose por tales *“las que hayan aumentado el valor venal de la cosa”*, lo que se demostró que dichas mejoras aumentaron el valor por metro cuadrado del inmueble. Situación corroborada, en el testimonio de Carlos Alberto Herrera, minuto 23:14 quien manifestó que se habían hecho modificaciones al predio y mejoras por mas de 280 millones, además de todos los testimonios que coincidieron, en que originalmente, el piso era laminado, oficina abierta y sin cielo raso, con un baño. Después se modifico por otro piso, se pusieron divisiones se puso techo; etc.

Igualmente, analizando el testimonio del señor **NEPOMUCENO VARGAS**, quien fue apoderado del señor Marco Antonio Vargas, manifestó en el Min 56:25 del archivo que contiene su declaración que Ernesto Helo, mostró que se habían hecho mejoras y además en el minuto **58.54 Manifiesta que MARCO ANTONIO VARGAS**, dio por recibido 180.000.000 pesos recibidos por Carlos Andres Vargas, con esto se demuestra, que Marco Antonio si recibió parte del dinero por lo que habría un enriquecimiento sin causa, si se condena a pagar a las empresas **\$642.119.639 pesos M/cte.** Por concepto de frutos con base en un acuerdo de voluntades del cual las sociedades no hicieron parte. Se queda con las mejoras de la oficina evaluadas en **\$396.000.000.00**, sin que se le reconozca a mi prohijada suma alguna de ellas, y además no devuelve los **180.000.000 pesos**, que de acuerdo a los testimonios acepto recibir y que fueron entregado por E HELO S.A.S., por lo que habría un claro detrimento de la sociedad, máxime que si se demostró el cancelar una parte de la oficina, y cuyos dineros tiene el señor Marco Antonio, sin reconocer interés alguno.

#### **D. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA**

##### **1. ARGUMENTO DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA: ordenar a la empresa QUANTICA COMUNICACION SAS a reivindicar y pagar frutos.**

Manifiesta el señor juez, sin mayor argumentación frente a este punto, que QUANTICA COMUNICACIONES S.A.S., es igualmente poseedora de mala fe y debe pagar los frutos.

#### **REPARO Y RAZONES DE INCONFORMIDAD DEL APELANTE FRENTE A ESTE PUNTO.**



La legitimación en la causa, de conformidad con lo establecido mediante Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, “hace referencia a la necesidad de que entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante.”, tal como fue señalado mediante sentencia del nueve (09) de junio de dos mil veintiuno (2021), con radicado 11001-31-03-022-2012-00276-02 y expediente SC2215-2021, sentencia en la cual continuó precisando que “esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, **como la parte demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos (...)**”.

Es pertinente y necesario comenzar señalando las características y el significado que debe entenderse al referirse a la Legitimación en la causa, pues el análisis que permita evidenciar que la empresa QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S carece de legitimación en la causa por pasiva para ser demandada dentro del proceso que nos convoca, requiere en primer término contemplar las condiciones sustanciales por las cuales se acusa la presente excepción.

Mediante el libelo de Reforma de la Demanda, presentada por el abogado JOSÉ ROBERTO JUNCO VARGAS, en representación del demandante, señor MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, se procedió a incoar como pretensión acumulada, las siguientes:

“(…)

**SEGUNDO:** *Que se declare que las sociedades E HELO S: EN C, hoy S.A.S, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.297.337-6 y QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S, identificada con el NIT. 901.264.225-1 son poseedoras de mala fe de los inmuebles distinguidos con la Matrícula inmobiliaria 50N-20600698, 50N-20600878, 50N-20600879 y 50N-20600904, situados en la Avenida Carrera 7ª No. 156-56, edificio NORTH POINT TORRE III, correspondiente a la oficina 2701, GARAJES 158, 159, 184 y 185 de Bogotá, respectivamente, por no existir título legítimo de adquisición de la posesión.*

**TERCERO:** *que como consecuencia de la anterior declaración se condene a las sociedades E HELO S: EN C, hoy S.A.S, domiciliada en Bogotá, identificada con el NIT. 900.297.337-6 y QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S, identificada con el NIT. 901.264.225-1 a reivindicar a favor del demandante MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO, en su condición de propietario, los inmuebles distinguidos con la Matrícula inmobiliaria 50N-20600698, 50N-20600878, 50N-20600879 y 50N-20600904, situados en la Avenida Carrera 7ª No. 156-56, edificio NORTH POINT TORRE III, correspondiente a la oficina 2701, GARAJES 158, 159, 184 y 185 de Bogotá, respectivamente.”*

Ahora bien, reseñadas las anteriores pretensiones presentadas por el demandado, mediante la reforma de la demanda, debe señalarse, en primera medida, que QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S no ha detentado en ningún momento la posesión sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20600698, 50N-20600878, 50N-20600879 y 50N-20600904, toda vez que como lo ha hecho hasta el día de hoy, la sociedad a la que represento, simplemente es el arrendatario de dichos predios,



En segunda medida, establecido el rol jurídico que desempeña QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S, es ahora menester determinar las razones jurídicas por las cuales carece de legitimidad en la causa por pasiva para ser demandada dentro del proceso identificado con el radicado **2018-261**, lo anterior de conformidad con los siguientes argumentos:

1. La sociedad QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S no ha ejercido como poseedora de los predios objeto de litigio, lo que desacredita por completo el rol jurídico que pretende hacerle valer el demandado al señalar a la sociedad que represento como poseedora de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20600698, 50N-20600878, 50N-20600879 y 50N-20600904.
2. El código civil colombiano, en su artículo 762, define la posesión como *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.* De la anterior definición legal, se resalta el ánimo de señor o dueño, toda vez que, de dicha condición jurídica, carece la situación jurídica en la cual se encuentra QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S respecto de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20600698, 50N-20600878, 50N-20600879 y 50N-20600904, pues, como se ha señalado, ha firmado un contrato de arrendamiento que ha tenido por objeto los mencionados inmuebles, más no los ha mantenido sin reconocer un mejor derecho respecto de aquellos.
3. Establecidas las anteriores condiciones, es evidente que no existe la posibilidad de que se determine por parte de la autoridad judicial, respecto de la sociedad a la que represento, QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S, el hecho de ser o no poseedora de mala fe, toda vez que la mencionada sociedad no se encuentra ejerciendo la posesión sobre los bienes objeto del litigio, razón por la cual, respecto de la segunda pretensión acumulada carece de legitimidad en la causa por pasiva, esto en cuanto a que para ser determinado como poseedor de mala fe, mediante sentencia judicial, el demandado debe ser previamente poseedor del bien que se encuentra siendo objeto de la litis, situación que como se ha explicado hasta el momento, no se presente respecto de la sociedad anteriormente enunciada.
4. Establecida la realidad jurídica según la cual la sociedad QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S no es poseedora de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20600698, 50N-20600878, 50N-20600879 y 50N-20600904, como consecuencia de tal situación, escapa de la posibilidad de la mencionada reivindicar los mencionados bienes a favor de quien presuntamente se enuncia como su propietario, toda vez que carece de las condiciones jurídicas para poder actuar conforme la pretensión presentada por la parte actora, pues si bien detenta la tenencia material de los bienes, a quien corresponde la eventual obligación de reivindicar los bienes objeto de litigio, si es que así lo decide la autoridad judicial que se encuentra conociendo del caso, será el poseedor del bien, respecto de quien si cuenta con legitimidad en la causa por pasiva para demandarse de aquel la pretensión de devolución de la posesión de los bienes inmuebles enumerados.



5. En relación con lo descrito en el numeral inmediatamente anterior, según la jurisprudencia, el segundo elemento o requisito de la Acción de Reivindicación es la posesión material por parte del demandado, requisito que obliga al demandante a demostrar que el demandado ostenta realmente la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, esto con la finalidad que éste tenga la condición de contradictor idóneo, lo cual en el presente caso, como se ha descritos anteriormente, no corresponde con la realidad jurídica, pues mi representada, QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S, no es el actual poseedor de los bienes inmuebles descritos en el libelo de la demanda por parte del actor.

De conformidad con los argumentos de hecho y de derecho expuestos anteriormente, De la empresa Quantica Communications SAS se vislumbra, desde la contestación de la reforma de la Demanda se esclareció que la mencionada sociedad no hizo parte en ningún momento de las negociaciones sobre los objetos de litigio.

“a **QUÁNTICA COMMUNICATION S.A.S.**, la acción reivindicatoria esta llamada a fracasar, por cuanto **no ostenta la calidad de poseedora**, sino de tenedora, luego la acción tendiente a lograr su devolución no sería la propia de reivindicación por cuanto no estaría siendo dirigida contra un poseedor, sino un tenedor.”

#### **Extracto contestación de demanda.**

Del mismo modo, cuando Carlos Alberto Herrera, rindió testimonio corroboró que Quantica Communications, ni siquiera existía para el momento de los hechos, situación comprobada en el certificado de existencia y representación legal. Por consiguiente, no existe una sola prueba en el expediente *-ni siquiera de confesión-* que de fe para señalar que **QUANTICA COMMUNICATIONS S.A.S.**, es poseedora, por lo cual, la acción reivindicatoria, no puede presentarse en su contra, por faltar un elemento axiológico de la acción: la posesión del demandado. Luego el reparo puntual frente a este argumento es que el juez de instancia, condeno a dicha empresa a la reivindicación sin que existiese prueba de su posesión en el expediente.

### **E. RESULTAS Y ANOMALÍAS PROCESALES**

1. **Reparo al argumento del juez en primera instancia de Condenar a agencias en derecho a mis representadas.**

Si bien el audio es inaudible, frente a las agencias en derecho se entiende que estas sobrepasan los límites establecidos, teniendo en cuenta que, en el mismo proceso judicial, se condena a Marco Antonio Vargas al pago de 7.500.000 Pesos, mientras que a las empresas defendidas, se les condena a una suma superior a los 20 millones, lo cual muestra un claro desequilibrio a la hora de valorar las diferentes actuaciones.

2. **REPARO RELATIVO AL NO PRONUNCIAMIENTO POR PARTE DEL JUEZ DE INSTANCIA A LAS DIFERENTES ANOMALIAS DEL PROCESO JUDICIAL**

#### **HECHOS DE CONTEXTUALIZACIÓN**





**PRIMERO:** El señor **MARCO ANTONIO VARGAS**, a través de su abogado original el Dr. **NEPOMUCENO VARGAS** (hermano) C.C. 4.293.155, y su otro abogado radicó demanda el 24 de mayo de 2018, de resolución de promesa de contrato de compraventa, contra **CARLOS ANDRES VARGAS GARZON** (Hijo de Marco Antonio Vargas), OLIMPO OLIVARES TORRES y ERNESTO HELO YAMHURE.

1.1. dentro de las pretensiones de la demanda, es importante subrayar que existe una consistente en la restitución (posteriormente reivindicación de unos bienes inmuebles ubicados al norte de la ciudad y con un valor aproximado de 1.300 millones de pesos)

1.2. Igual de importante es manifestar que estos bienes fueron objetos de un negocio, en un inicio entre Marco Antonio Vargas y su Hijo Carlos Andres Vargas, quien a su vez tuvo un negocio con un tercero, quien a su vez hizo un negocio con una empresa denominada **E. HELO S.A.S.**, quien actualmente es quien tiene materialmente los bienes.

**SEGUNDO:** el 6 de junio de 2018, el juzgado dirigido por el juez **LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO**, admite demanda y ordena la respectiva notificación a los demandados.

**TERCERO:** El 18 de enero de 2019, el demandando e hijo del demandante **CARLOS ANDRES VARGAS GARZON**, se notifica y el 19 de septiembre de 2019 se notifica por curador Ad litem al señor OLIMPO OLIVARES TORRES.

**CUARTO:** el Demandado **CARLOS ANDRES VARGAS GARZON**, contesta la demanda que ha interpuesto en su padre en su contra y para aquel entonces 29 de noviembre de 2019, se allana a todo lo manifestado en la demanda, por el contrario, **ERNESTO ELIAS HELO**, controvierte la demanda.

**QUINTO:** El señor **MARCO ANTONIO VARGAS**, por medio de uno de sus apoderados el Dr. **JOSE ROBERTO JUNCO**, presenta reforma a la demanda acumulando a su proceso de resolución de promesa de compraventa un reivindicatorio en contra de la empresa E HELO S.A.S. el 15 de diciembre de 2020.

### **HECHOS QUE SON MOTIVO POR LO MENOS DE SOSPECHA DE FALTA DE GARANTÍAS PROCESALES**

**A. notificaciones de autos 2 meses después de su promulgación**

**B. Notificaciones de autos a personas diferentes a las que hacen parte del proceso**

**PRIMERO:** Mediante Auto del veintiséis (26) de noviembre de 2020, el cual se encuentra dentro del expediente digital del proceso de la referencia a folio 10 del PDF 2 del Cuaderno 1, el Juzgado Veintiséis (26) civil del circuito de Bogotá D.C. señaló fecha de Audiencia Inicial que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, para el día veintidós (22) de enero del 2021

**SEGUNDO:** Conforme a lo anterior, el despacho procedió a correr traslado correspondiente a la Reforma de la Demanda a través de auto de fecha dos (02) de febrero de 2021, indicando “se ordena correr traslado **a la parte demandada Banco Popular** por el termino de diez (10) días (¿...?)” banco que no hace parte del proceso



**TERCERO:** De conformidad con el artículo 93 del Código General del Proceso, la Reforma de la Demanda fue presentada de forma extemporánea, por lo que se presentó recurso de reposición contra el auto que la admitió toda vez que fue radicada en fecha posterior a la fijación de la fecha de la Audiencia Inicial de que trata el artículo 372 del mencionado Código.

**CUARTO:** Manifestó el juzgado 26 civil del circuito de Bogotá D.C., conducido por el Juez **LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO**, en auto de 22 de junio de 2021

*“Ahora, revisadas las actuaciones se observa que tal y como se refiere en el escrito de recurso que se resuelve en esta oportunidad, la reforma a la demanda fue presentada el día 15 de diciembre de 2020, es decir antes de la notificación por estado del auto que señaló fecha para la audiencia que trata el artículo 372 del C.G.P., entonces si bien es cierto ese auto tiene como fecha de emisión el día 25 de noviembre de 2020, **lo cierto es que solo se notificó hasta el día 21 de enero de 2021.**”*

**QUINTO:** La duda que le queda a este solicitante es como un juzgado saca un auto y lo notifica 2 meses después, no obstante encontrarse dicho auto alojado en el expediente digital.

**C. Tener por no contestada la reforma de la demanda, habiendo sido esta contestada en tiempo por parte de la parte Ernesto Helo**

**PRIMERO:** teniendo en cuenta que el recurso que manifestaba la inconformidad por la reforma de la demanda fue desechado por el juez, se procedió a contestar la reforma de la demanda por el abogado de ERNESTO HELO, el día 2 de julio de 2021.

**SEGUNDO:** Pese a haber recibido el correo con la contestación de la reforma, el 11 de agosto de 2021, la secretaría del despacho ingresa el proceso con la anotación “el término de la reforma venció en silencio”

**TERCERO:** El 15 de septiembre de 2021, debe ser radicado por el demandado, el pantallazo del envío, para demostrar la contestación de la reforma.

**CUARTO:** Queda la inquietud de que hubiera pasado si se hubiera perdido dicho correo. Seguramente y pese a haberse presentado la contestación el juzgado la hubiera tenido por no escrita

**D. Tener por notificados a demandados incluidos en la reforma de la demanda, sin cumplir los requisitos de que trata la ley**

**Primero:** - Mediante auto de veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021), el despacho se pronuncia, luego de diferentes solicitudes de aclaración sobre el auto de reforma de la demanda, modificando el auto precedente y adicionando a las sociedades E HELO S.A.S Y QUÁNTICA COMMUNICATIONS (anteriormente había ordenado notificar al Banco popular).

**Segunda:** - El día veintiuno (21) de abril de dos mil veintiuno (2021), se envía notificación a las sociedades comerciales E HELO S.A.S Y QUÁNTICA COMMUNICATIONS, cayendo en error en la identificación del proceso, cuando señalan que es un “EJECUTIVO”, cuando el proceso de referencia es un VERBAL, no obstante, el juez tuvo como válida la notificación.

**Tercera:** En auto de 18 de febrero de 2022, el juzgado manifiesta a través de auto



“se le hace saber que las sociedades demandadas QUÁNTICA COMMUNICATIONS S.A.S y E HELO S. EN C., hoy S.A.S. efectivamente fueron notificadas mediante correo electrónico remitido el día 21 de abril de 2021 a los correos [vargasnepomuceno4155@gmail.com](mailto:vargasnepomuceno4155@gmail.com) y [mavargasp@hotmail.com](mailto:mavargasp@hotmail.com).”

**Cuarto:** Dichos correos no son los correos de los demandados, sino el correo de notificaciones de los demandantes y apoderados; es decir tenían como notificados a los demandados por correo que según el juzgado fue enviado al correo electrónico de los demandantes. Posteriormente, debieron corregir este auto indicando correos electrónicos diferentes.

**Quinto:** No obstante, se entiende surtido por parte del despacho, la notificación de E HELO S.A.S., pese a que el demandante no allegó certificado de que el iniciador había recepcionado el mensaje, tal y como lo planteaba el decreto 806 de 2020 hoy ley 2216 de 2022, en su artículo 8vo

*“La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse **cuando el iniciador recepcione acuse de recibo** o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje. Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.”*

**SEXTO:** Debido a lo anterior fue necesario presentar un incidente de nulidad por el aquí escribiente, el cual fue resuelto a favor, ordenando el despacho volver a correr el término para contestar demanda.

#### **E. Otros errores del despacho previa la fijación del litigio.**

**PRIMERO:** En auto de veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020), el despacho se manifiesta asignando fecha para primera audiencia, para el día veintidós (22) de enero de dos mil veintiuno (2021), consiguiente a esto, en auto de veintidós (22) de junio de dos mil veintiuno (2021) el juzgado se pronuncia manifestando que el auto que tiene como fecha de emisión de día veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022), se notificó hasta el veintiuno (21) de enero de dos mil veintiuno (2021), un día antes de la fecha asignada para la primera audiencia.

**SEGUNDO:** en auto de primero de diciembre de 2021, notificado por estado del tres (3) de diciembre del mismo año, al convocar a la audiencia del 372 del Código General del Proceso, se observa lo siguiente “*se dispone a convocar a la continuación de la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso*”. Sin embargo, esa era la primera vez que se realizaría esa audiencia, toda vez que en anterior oportunidad como quedo registrado en correos enviados al despacho, la audiencia no pudo realizarse por problemas tecnológicos del despacho.

En la parte final del primer párrafo del mismo auto, se observa que se fija fecha para audiencia de la siguiente forma “para el día veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintidós (2021)”. Por lo que hay una disparidad entre lo mencionado en letras con el número, por lo que se solicita aclarar la fecha.

**TERCERO:** En auto de veintidós (22) de junio de dos mil veintiuno (2021), el juzgado menciona equívocamente auto de día veinticinco (25) de noviembre de dos mil veinte (2020), cuando el auto del que quería hacer referencia es el del veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020).



**CUARTO:** EN auto de dieciocho (18) de febrero de dos mil veintidós (2022), el despacho se dispone a convocar a audiencia a las partes del proceso, para el día trece (13) del mes de marzo del dos mil veintidós (2022), cayendo en error fijando fecha para un día dominical y día de elecciones parlamentarias.

**QUINTO:** El día veintitrés (23) de febrero de dos mil veintidós (2022), la parte demandante se comunica por medio de un memorial, mencionando su inconformidad con los constantes errores del despacho *“Con todo el respeto que el Despacho merece como operador judicial, tengo que poner en conocimiento del señor Juez mi inconformidad con el manejo sistemático de errores y omisiones que han generado dilaciones injustificadas en este proceso. Desde hace más de un año, viene el Juzgado tomando determinaciones descontextualizadas y omisivas, que no se justifica discriminar su trazabilidad.”*

#### **F. ACTUAR POR FUERA DE SU COMPETENCIA.**

**PRIMERO:** Luego de la tropezada etapa inicial del proceso, a causa de múltiples errores del juzgado, el 3 de marzo de 2022, es propuesta por el abogado del ERNESTO HELO, pérdida de competencia del despacho, de conformidad con el artículo 121 del código general del proceso, por haber transcurrido más de un año sin que se hubiera si quiera realizado la primera audiencia.

**SEGUNDO:** Por supuesto el juzgado no accede a la petición, yendo en contra de lo expresado en la Sala Civil de la Corte Suprema, en la sentencia STC16110-2018 de 7 de diciembre de 2018, en donde se manifestó que esa nulidad opera de forma automática, de manera que las partes no tienen que alegar la pérdida de competencia, sino que basta con el transcurso del tiempo, sin que importe que el demandado interponga recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda. Inclusive, ha expresado dicha Corte en sentencia STC11064-2018 de 30 de agosto de 2018, que la pérdida de competencia opera de manera objetiva, salvo causa legal de interrupción o suspensión.

#### **G. ACTUAR POR PARTE DE LA DOCTORA YANED LUCIA CARO APODERADA DE CARLOS ANDRES VARGAS.**

**PRIMERO:** en dicha audiencia del 3 de marzo de 2022, sucede algo inusual y bastante sospechoso. En los primeros minutos de la audiencia cuando se están presentado las partes y que se encuentra en la grabación de dicha audiencia, se ve claramente a la doctora **YANED LUCIA CARO**, quien defiende los intereses, supuestamente del demandado, que previamente se había allanado a la demanda inicial, y que guardo silencio frente a la reforma de la demanda, en compañía en el mismo y en el mismo computador, (recordemos que la audiencia es virtual), del señor **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO**, demandante y padre del demandado que ella representa.

**SEGUNDO:** de igual forma se muestra como ambos implicados se presentan del mismo computador.

**TERCERO:** Posteriormente en audiencia del 14 de octubre de 2022, nuevamente sucede algo por lo menos anormal en este tipo de procesos, relacionado con la presencia de la Doctora **YANED LUCÍA CARO**, Abogado de uno de los demandados desde el computador y perfil del Doctor **NEMPOMUCENO VARGAS** abogado del demandante.



**CUARTO:** Finalmente en esta audiencia, la Doctora **YANED CARO**, quien manifiesta desconocer el paradero de su defendido, nuevamente en la fijación del litigio, acepta todos los hechos y se allana a las pretensiones de la demanda.

**V. SOLICITUD.**

Con base en el artículo 320 del Código General del Proceso, me permito solicitar de forma respetuosa al H. Tribunal de Bogotá D.C., sala civil, que en sede de segunda instancia, revoque la sentencia impugnada, y en su lugar, niegue la totalidad de las pretensiones de la demanda y permita que salgan adelante las excepciones propuestas, por los hechos y material probatorio recaudado.

**VI. NOTIFICACIONES**

**A los demandantes y demandados:** En las direcciones allegadas al despacho a lo largo del proceso

Al suscrito, representantes legales y poderdantes: En el correo [kasesores@outlook.es](mailto:kasesores@outlook.es), en la secretaria de su despacho o en la calle 12b# 7-80 of 339-340.

Atte.

LEONARDO ECHEVERRY RAMIREZ  
C.C. No 1.010.199.859 de Bogotá D.C.  
T.P. 262323 del Consejo Superior de la Judicatura


**MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA GALVIS VERGARA RV: sustentación de recurso de apelación parcial de sentencia en proceso 110013103-026-2018-00261-01**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 3/05/2023 2:34 PM

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

 1 archivos adjuntos (281 KB)

Sustentación de la apelación caso 2008-00261- Jdo 26 -Tribunal.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA GALVIS VERGARA

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:** Jose Roberto Junco Vargas <juncovargasjr@gmail.com>

**Enviado:** miércoles, 3 de mayo de 2023 14:24

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota

<secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Juzgado 26 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto26bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Knaol Asesores

<kasesores@outlook.es>; Anthony Rocha <anthonyrocha2208@gmail.com>; luciacaroplaz@hotmail.com

<luciacaroplaz@hotmail.com>

**Asunto:** sustentación de recurso de apelación parcial de sentencia en proceso 110013103-026-2018-00261-01

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ.

SALA DE DECISIÓN CIVIL.

Mag. Ponente: Dra. RUTH ELENA GALVIS VERGARA

E.S.D.

En mi condición de apoderado de la parte actora en el proceso de referencia 110013103-026-2018-00261-01, por medio de este mensaje de datos, procedo a sustentar el recurso de apelación parcial que se interpuso contra la sentencia de fecha 1o. de marzo del presente año, emitida por el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá.

Señores:

**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ**

**SALA DE DECISIÓN CIVIL.**

**Magistrado Ponente: Dra. RUTH ELENA GALVIS.**

E.                    S.                    D.

**REFERENCIA: RADICACIÓN No. 110013103-026-2018-00261-01**

**DEMANDANTE: MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO.**

**DEMANDADO: CARLOS ANDRES VARGAS GARZÓN, OLIMPO OLIVARES, HELLO S.A.S. y OTROS.**

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN EN SEGUNDA INSTANCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN- SENTENCIA DE 1º DE MARZO DE 2023 DEL JUZGADO 26 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.**

**JOSE ROBERTO JUNCO VARGAS**, identificado con la C. C. No. 19.413.991 de Bogotá, distinguido con la T.P. o. 40.886 del C. S. de J., actuando en nombre y representación del demandante Marco Antonio Vargas Patiño en el proceso de la referencia, a usted me dirijo para manifestarle que por medio del presente escrito procedo a SUSTENTAR RECURSO DE APELACIÓN contra la sentencia de fecha 1º de marzo del año que avanza, proferida por el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, tal como lo dispone la Ley 2213 de 2022, y en esta oportunidad solicito que se analice en detalle los reparos que oral y por escrito expuse ante la Juez de primera instancia, que junto con lo que expongo a continuación, sirven de sustento a este medio de impugnación y en consecuencia pido al Tribunal que proceda a revocar parcialmente el fallo impugnado y se condene al demandado a todas y cada una de las pretensiones que se le formularon tanto en su aspecto de las pretensiones principales, como las subsidiarias, tal como paso a explicar.

### **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN.**

**Primeramente** me permito manifestar que replico mediante este escrito las ideas, consideraciones y conceptos de inconformidad que la parte que

represento expuso en el momento de la interposición oral del recurso y de su ampliación de conceptos en el término legal en relación con la sentencia impugnada, por considerar que no se hace justicia, ni da solución a una de las aristas de la problemática que fue objeto del litigio y que es la consecuencia lógica de los temas planteados en la acción.

Desde la sustentación de los reparos ante primera instancia, manifesté expresamente que **Disiento** de una parte de la decisión tomada por el juzgado de primera instancia, pues considero que cuando ese despacho se abstiene de resolver sobre el tema de litigio relativo al demandado ERNESTO ELIAS HELO YAMHURE, encuentro que es posible que no entendió a cabalidad la esencia de la acción o hubo desdén en la interpretación de la misma, al dejar sin solución uno de los aspectos importantes del conflicto.

**Debo ADVERTIR que** el motivo de mi inconformidad y el fin que se persigue con la apelación de parte del extremo demandante, **es para que se revoque parcialmente la sentencia** de fecha 1º de este mes y año, pues al negar las pretensiones relativas al demandado ERNESTO ELPIAS HELO YAMHURE, vulnera la realidad procesal y el debido proceso en su integridad fáctica y jurídica existente en el presente asunto.

- I- Es un **PRIMER REPARO** que se ha expuesto contra la sentencia consiste en que hubo **DESCONOCIMIENTO DE LA REALIDAD PROCESAL EN EL LITIGIO EN RELACIÓN CON EL DEMANDADO ERNESTO ELIAS HELO YAMHURE.**

Para poder determinar en concreto parte de este reparo concreto contra la sentencia impugnada de fecha 1º de marzo de este año, debo replicar lo que se expuso en el escrito de ampliación de los reparos en este caso, por lo que es menester exponer algunos antecedentes del litigio, los que están latentes en el expediente, pero que el juez de instancia, o los obvió en su análisis o no los entendió, para llegar a la determinación de absolver al demandado ERNESTO ELIAS HELO Y.

#### Explicación de este reparo, y **exposición de la esencia o teoría del caso.**

Considero que es necesario explicar cuáles fueron los temas de prueba o de litigio que se presentaron en la demanda, todos ellos eminentemente válidos o procedente su acumulación, en aras de la economía procesal y ser consecuentes con un mismo punto de litigio.

**Los puntos o temas por discutir en este caso se circunscribieron a cuatro acciones específicas acumuladas, que se promovieron en aplicación de la economía procesal.**



- i) **La PRIMERA** fue la relativa a la **ACCIÓN RESOLUTORIA** del contrato de promesa de compraventa celebrada entre **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO** como prometiente vendedor con **OLIMPO OLIVARES TORRES** y **CARLOS ANDRES VARGAS GARZÓN** como prometientes compradores, acto celebrado el día 23 de noviembre de 2015. Respecto de esta primera acción, había que acumularse la pretensión directamente relacionada con esa promesa de compraventa, como era **la acción consecuente de RESOLUCIÓN del acto denominado “ACUERDO PRIVADO DE VOLUNTADES”** como un adherente a esa promesa de contrato inicial celebrado entre **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO** y el señor **ERNESTO ELIAS HELO YAMHURE**. Lo anterior, debido a que por las manías de los prometientes compradores iniciales, celebraron negociaciones sin el consentimiento o aquiescencia de Marco Antonio Vargas y por eso, entró a usar y disfrutar de los inmuebles objeto del negocio inicial de promesa de compraventa el señor Ernesto Elias Halo Yamhure. Y es por eso, que éste se presenta como adherente de los iniciales prometientes compradores y entra a negociar con el demandante, según ese *“Acuerdo Privado de Voluntades”*, para comprometerse a ayudas de pagar el precio de los cinco inmuebles, que lo hizo en una forma de compromiso obligacional claro y preciso. Tanto el inicial convenio de promesa de compraventa, como este convenio adherente, fueron incumplidos.
- ii) **La SEGUNDA**, corresponde a las pretensiones subsidiarias relativas a la **acción de resolución por mutuo disenso tácito** de entre esos demandados y el demandante, respecto del mismo contrato en mención, incluido el contratante adherente Ernesto Elías Helo Yamhure
- iii) **La TERCERA**, es la relacionada con la **acción de nulidad** respecto del acto denominado **“acuerdo privado de voluntades”**, celebrado entre el señor **MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO con ERNESTO ELIAS HELO YAMHURE**. Esta acción acumulada, tenía como explicación, eminentemente clara en la demanda, que ante el evento que se interpretara que el mencionado acuerdo era absolutamente independiente con el inicial contrato de promesa de compraventa, entonces se trataría así, para deshacerlo de la vida jurídica y no hubiera ningún ligamen contractual entre el demandante y el demandado Helo Yamhure. Esto porque ya se tenía conocimiento que a pesar de estar ese demandado explotando o disfrutando de los predios, empezó a portarse como ajeno a los prometientes compradores iniciales, después que se comprometió a pagar el precio respecto de los mismos inmuebles. Por tanto, por aparecer este demandado como actuante en forma independiente, pero en su actitud diaria como con derechos sobre los inmuebles y dirigir su explotación y uso, después negó cualquier participación, pero sí con injerencia directa como tercero actuante con interés sobre las oficinas. Este ***“acuerdo privado de voluntades”***, no reunía los requisitos de ley, por eso la necesidad de declarar su nulidad, con

las consecuencias legales, para que hubiese las restituciones mutuas y el demandado no tuviera ligamen en la tenencia de los inmuebles.

- iv) **La CUARTA**, corresponde a las pretensiones acumuladas en este proceso mediante la reforma de la demanda, la llamada **acción reivindicatoria** respecto de los mismos predios, del propietario MARCO ANTONIO VARGAS PATIÑO contra las sociedades **E HELO S.A.S.** y contra **QUÁNTICA COMUNICACION S.A.**, pues el mismo demandado Ernesto Elias Helo Y., al contestar la demanda, expone un hecho desconocido para mi mandante, consistente en que había una calidad de poseedora de esas sociedades, creadas y formadas por éste.

Con base en esas cuatro acciones, el juzgado encontró con suficiente evidencia que hubo incumplimiento de los demandados, pero inexplicablemente absuelve en la declaratoria, respecto de las pretensiones relacionadas con el demandado ERNESTO ELIAS HELO YAMHURE, cuando en la realidad fue él quien promovió toda esta maraña de actitudes que culminaron con el desastre económico para el demandante; fue éste demandado quien proyectó todo ese entuerto con los iniciales prometientes compradores, y fue quien ostentó la explotación de los inmuebles por ya más de 8 años con sus empresas, con tremendas pérdidas para la parte actora.

**El yerro** del juzgado está en que al absolver al demandado en mención, deja viva una relación que fue demandada en debida forma, por dos vías procesales: I) como acto adherente a la inicial promesa de compraventa; II) por vía de la nulidad, ante el evento que se interprete que el llamado *“acuerdo privado de voluntades”* sea un acto independiente de la promesa de compraventa. Mas claras no pueden ser las cosas, pero el Juez en forma increíble desdeño cualquier manifestación declarativa y dejó en la realidad jurídica vigente ese acto jurídico.

Con este proceder, permite la justicia que ERNESTO ELIAS HELLO la puede hacer valer en cualquier escenario de ejecución de la sentencia, pues como no hubo ninguna declaración respecto de ese acto, ligado queda frente a las oficinas, ya que en una forma increíble el juez la dejó sin tocar, con funestas consecuencias para mi representado.

Desconoció el juzgado todos y cada uno de los hechos con los cuales se estructuró la acción relativa al demandado Ernesto Elías Helo Yamhure, como es que en los hechos de la demanda, aparece debidamente explicado cómo el señor Ernesto Elías Helo Y., entra a negociar con el señor Marco Antonio Vargas. Es claro que cuando firman y confeccionan el acto denominado *“acuerdo privado de voluntades”*, lo hace ese demandado como un interesado en buscar una solución al problema que éste ya había formado, y por esa razón, se compromete a pagar la obligación dineraria del predio por la Oficina y los 4 parqueaderos que adquirieron los iniciales prometientes compradores. Con esa actitud, consigue distraer la atención que Marco Antonio Vargas y a sus abogados que lo representaron en trámites policivos y civiles de restitución.

Mi representado, tiene derecho de pedir la recuperación de sus inmuebles, utilizando la vía legal de la justicia, con base en los convenios y actos respectivos que se aducen en el presente proceso, pero resulta que por la decisión parcializada del juez de instancia, quedó ese demandado sano en la sentencia, con opción de torpedear cualquier ejecución de la sentencia y todos los desastrosos efectos que conlleva, por una decisión judicial desdeñosa de las pretensiones planteadas.

Es que con las pretensiones de la demanda se quiso asegurar que no hubiera esquivamiento del mencionado demandado y fue por eso que se instauró acumuladamente la acción de nulidad respecto de ese contrato o acto denominado *“acuerdo privado de Voluntades”*.

Es necesario repetir, que se hizo bajo el elemental entendimiento de mi mandante, que la actitud del demandado Ernesto Elias Helo Yamhure, por ostentar la tenencia de las Oficinas y garajes se hacía presente para hacerse de parte de los prometientes compradores iniciales y ayudar a pagar el precio convenido y posiblemente restante.

Pero ante el evento remoto que se dijera que el demandado Ernesto Elias Helo y el mencionado acto eran independientes de la Promesa de Compra inicial y se interpretara que no era un adherente de los iniciales Prometientes Compradores, se debía analizar ese acto así, independiente y es por eso que se acumuló también la acción de nulidad. Pero resulta que el juez soslayó todo tipo de análisis del sentido de esa nulidad propuesta para llegar a la conclusión que dizque absolvía por no configurarse la nulidad de ese acto.

El juzgado dejó de lado el análisis fáctico expuesto con claridad en las pretensiones y en los hechos, que en este caso, aparece un tercer interviniente en la situación, como lo es ERNESTO ELIAS HELO YAMHURE, quien recibió los bienes del demandado CARLOS ANDRES VARGAS GARZÓN y empieza a intervenir ante el prometiente vendedor, como el más interesado en reemplazo de esos prometientes compradores. Se presenta ante el señor VARGAS PATIÑO, como la persona interesada en solucionar el problema y funge así como un cesionario de los derechos y promete dar solución a las obligaciones adquiridos por esos demandados. Esta actitud se refleja en el contexto del escrito que recoge el llamado *“acuerdo privado de Voluntades”*, que no puede haber otro entendido, como que entra a ocupar el puesto de los iniciales prometientes compradores, pues no de otra manera se entendería que ese demandado entra a prometer pagar un precio. Esto por dos razones: porque ostentaba la explotación de los inmuebles; y porque reconoce que ya había abonado a los prometientes compradores, en especial a Carlos Andrés Vargas Garzón, un dinero que allí se menciona.

Para ello, procede a ofrecer pagar el precio restante de esa promesa de Contrato y en tales condiciones firma un documento muy comprometedor denominado *“acuerdo privado de voluntades”*, en el cual retoma las obligaciones que tenían los prometientes compradores y en el numeral *“primero”* acepta que en ese convenio *“definen el valor adeudado...”* y lo hacen en la suma de \$1.120.000.000, bajo el entendido que ya se había girado la suma de

\$180.000.000. Ese valor adeudado no es otro que el que tenían los demandados CARLOS ANDRES VARGAS y OLIMPO OLIVARES a favor de Marco Antonio Vargas.

Pero fuera de lo anterior, en el punto “**segundo**”, ese interviniente se compromete al pago de ese valor, en una forma muy concreta, que tampoco cumplió. Como ese rol de adherente y apoyador de los prometientes compradores, lo obliga a todos los efectos que produce la acción resolutoria y como el acto de “**acuerdo privado de voluntades**”, por tratarse de un anexo al contrato de promesa de compraventa del 23 de noviembre de 2015, le acarrea la misma suerte jurídica de la resolución y la consecuente restitución o entrega de los inmuebles. Es por eso que mi mandante como ciudadano nomás, no sale de su asombro al ver cómo se soslaya esa situación de conflicto y sale el demandado sin ninguna mancha frente al Juez, que inexplicablemente niega justicia en este aspecto.

Manifiesto al Tribunal, que en realidad, desde un principio se pensó que era posible que hubiera la entelequia que el llamado “**acuerdo privado de voluntades**” se interpretara como un acto independiente a la inicial promesa de compraventa. Como en Derecho estamos expuesto a la autonomía de la voluntad de la interpretación de los actos jurídicos que le dé el juzgador, debía presumirse que podría haber esa posibilidad de desligarse este acto de alguna manera.

Por tal razón, se pensó que si ese acto era independiente, debía analizarse si ese acto estaba acorde con la legalidad y la adecuación de los actos jurídicos, por lo que en lo peor de las situaciones se acumuló la acción de nulidad. En este escenario acumulado, el juzgado debía proceder al análisis de la nulidad de ese acuerdo privado de voluntades, pero el Tribunal encontrará que el juzgado de instancia lo soslayó y es por eso el sentido de la negativa de ese juzgador de acceder a las pretensiones, a sabiendas que es una realidad en el proceso y en el litigio, que ese acto jurídico, cualquiera sea la denominación o alcance, debe ser definido en la vida jurídica, a fin de que mi representado no quede ligado con un acto vigente, que puede ser usado de muchísimas formas para maña y desvío de la justicia.

Al negarse la declaratoria de nulidad, fácilmente se tiene que el juzgado cayó en un yerro protuberante, pues deja incólume en la vida jurídica el llamado “**acuerdo privado de voluntades**” y por consiguiente, no condena a las restituciones mutuas ni a los efectos que genera cualquier resolución o cualquier nulidad, luego me pregunto; ¿quién le responde a mi mandante de los perjuicios causados y de la respectiva restitución?.

El llamado “**acuerdo privado de voluntades**” es un acto jurídico, cualquiera sea la denominación que se le dé. Está expuesto al escrutinio de las reglas de la interpretación de los actos que se consagran en los artículos 1618 y siguientes del C.C. Si eso es así, la sana crítica y la plausible persuasión racional indicaba que ese acto era una adherencia a la promesa de compraventa inicial, pues no hay de otra manera como deducir la razón por la cual Ernesto Elías Helo Yamhure aborda a Marco Antonio Vargas a celebrar este acto, sin ninguna otra intención.

Pero si se interpreta que se trata de un acto independiente y desligado de la inicial promesa de compraventa, como reiterativamente se viene exponiendo, no hay razón jurídica para que el juzgado de instancia lo haya desdeñado y no le haya dado el valor de acto jurídico y como tal, contentivo de compromisos y obligaciones, no le haya dado el sentido de: i) resolverlo como lo impone el artículo 1546 del C. C., ante la circunsancia de haberse incumplido con las obligaciones impuestas en su tenor literal de ese convenio; ii) o declararlo nulo, pues era evidente que su sentido apuntaba a una promesa de contrato de compraventa, que no reunía los presupuestos y requisitos formales y de fondo que impone la ley. No había de otra manera cómo pedirle a la justicia que desatara ese conflicto, sino por la vía de la acción de nulidad, de lo cual herró el juez de instancia.

Lo cierto de todo esto es que el demandante exige justicia y eso se manifiesta, que se acceda en esta instancia a definir la suerte jurídica del convenio denominado ***“acuerdo privado de voluntades”*** que no puede seguir causando tantos desastres económicos para el demandante.

NO es de recibo el argumento que expuso el juzgado de que el contrato o convenio denominado ***“acuerdo privado de voluntades”*** es ineficaz, pues los hechos indican todo lo contrario, que el Demandado Ernesto Elías Helo utilizó ese documento para ostentar la tenencia y explotación de los inmuebles y apoderarse de ellos para allí montar sus empresas y obtener el lucro durante ocho años.

La ineficacia de los actos jurídicos tiene su explicación en la abundante doctrina, que es inoficioso transcribir, de donde se exalta que el efecto de la ineficacia es que el acto no surte los efectos que las partes le han querido dar y lo dejan de lado en sus propósitos y su ejecución.

Incluso el juzgado fue más allá de lo que excepcionó el apoderado del demandado en mención, pues declaró la ineficacia que no correspondía, cuando se había alegado era la inexistencia.

Pero independientemente de ese detalle, la ineficacia del mencionado acuerdo no podía tener prosperidad, pues ninguno de los elementos que configuran el fenómeno de la ineficacia se presentan en este caso, si tenemos en cuenta nomás la noción elemental de esa figura, que consiste en *“falta de idoneidad de un acto jurídico existente y válidamente formado, para producir sus efectos propios, a consecuencia de un hecho de carácter extrínseco o ajeno a mismo, y que usualmente acaece con posterioridad a la ejecución o celebración del mismo”*.

El acuerdo de voluntades en mención sí cumplió sus fines, como era que, en marzo de 2016, el demandado Ernesto Elías Helo consiguió distraer al demandado; consiguió con ese acuerdo dilatar cualquier acción que el demandante pudiera incoar contra los prometientes compradores y se presentó ante las autoridades como legítimo tenedor basado en ese

acuerdo, tan es así que así lo hizo valer ante los trámites policivos que se promovieron ante la Alcaldía de Usaquén.

El juez tuvo como elemento de prueba todo el trasegar procesal policivo y así lo determinan los testigos abogados que declararon en este proceso. Muchos elementos de prueba tendientes a demostrar que con esa situación de existir un documento que contiene ese **“acuerdo privado de voluntades”**, el demandado Ernesto Elias Helo cumplió con su cometido de legitimarse, para luego montar a sus dos empresas en el lugar, para empoderase.

Cualquiera sea el sentido de la interpretación, por ministerio de la ley implica que la solución es declarar la revocatoria de la sentencia impugnada en ese preciso punto y pido que en su defecto, proceda el superior a condenar al demandado Ernesto Elías Helo en el sentido de decretar la resolución o la nulidad de ese acuerdo y las consecuentes restituciones mutuas, sea condenado al pago de los perjuicios y de los frutos que se piden en la demanda.

**II- . Reparo respecto de la negativa de las restituciones mutuas que deben ser condenados los prometientes compradores.**

El juzgado yerra en su decisión al negarse a la condena a los demandados a las restituciones mutuas en su totalidad.

Es que si respecto de las primeras pretensiones principales el juzgado encontró el evidente incumplimiento de los demandados CARLOS ANDRES VARGAS GARZON y OLIMPO OLIVARES, la consecuencia es que el ministerio de la Justicia, es decir, el Juez, debe ordenar que las cosas vuelvan a su estado anterior a como se encontraban antes de la celebración del contrato. y esto consiste en que si los predios se encontraban en cabeza del demandante Marco Antonio Vargas Patiño y éste entregó esos bienes a esos demandados, debe condenárseles a que devuelvan los predios. Como eso no lo pueden hacer, porque los mismos están en cabeza de los otros demandados, según la ley, las restituciones deben darse con la orden a esos prometientes compradores que recibieron los inmuebles y los pudieron disfrutar, con la respectiva condena a pagar los perjuicios.

Es la consecuencia que establece la ley, partiendo de la norma que establece la resolución del contrato por incumplimiento, como es el artículo 1546 del C.C., que sin razón el juzgado soslayó.

Esos perjuicios, incluso la misma parte contratante demandada, en el texto del contrato incumplido, fueron debidamente tasados y son los relacionados en el juramento estimatorio, que nunca fue objetado por ninguno de esos demandados.

Si es la ley la que establece la consecuencia de condena al pago de los perjuicios por un incumplimiento de un contrato, y si así quedó demostrado, no solo con el juramento

estimatorio, sino por el estimativo que las partes pactaron, además que así se pidió en debida forma en la demanda, conforme con el principio dispositivo, no se entiende la razón por la cual el juzgado denegó tal declaración, que va en contravía de las disposiciones legales, de la justicia misma y la idoneidad que espera cualquier ciudadano que acude a la justicia en solución a sus necesidades y recuperación de un patrimonio.

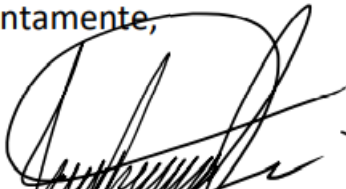
Igual debe decirse respecto de los respectivos frutos.

Es otro ítem que se consagra en la ley como punto de restituciones mutuas. Los demandados como prometientes compradores eran conscientes que debían pagar una renta por el uso y disfrute de la oficina y los parqueaderos. A eso se debió condenar, tal como se pide en la demanda y no se entiende cómo el juzgado soslaya ese tema, deja de lado la justicia de reprimenda a unos prometientes compradores que estando probado su incumplimiento, no repara el daño causado al demandante, y mucho menos los frutos que pude haber percibido si hubiese tenido en su poder los predios. Es que una cosa son los perjuicios que se cobran en la demanda y otra cosa muy diferente es los llamados frutos civiles, que estuvieron debidamente demostrados, tasados y valorados.

Dejo en esta forma expuesto mi reparo a la sentencia, que lo hago en forma parcial, como se entenderá, solo en lo que resultó desfavorable a las pretensiones incoadas en el contexto del libelo con el cual se reforma la demanda, para que el Tribunal acceda a los fines de la apelación con la modificación que debe hacerse a la sentencia emitida por el Juzgado 26 Civil del Circuito en sentencia del 1º de marzo que es objeto de esta impugnación de alzada.

Me suscribo expresando mis sentimientos de respeto.

Atentamente,



**JOSE ROBERTO JUNCO VARGAS**

No. 19.413.991 de Bogotá

T. P. 40.886 del C.S. de la J.

REPARTO QUEJA 030-2017-00065-01 DR IVAN DARIO ZULUAGA

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

Jue 27/04/2023 10:39 AM

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

CC: Reparto Sala Civil <repartotutelassalacivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (298 KB)

1117 35880.pdf; 1117 3588.pdf;

Buen día

Por medio de la presente, remito QUEJA que correspondió a este despacho judicial por ABONO

**Dejo constancia que la función de revisión de protocolo, corresponde a otro funcionario.**



Rama Judicial  
República de Colombia

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA  
SALA CIVIL

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO  
ASIGNACION POR CONOCIMIENTO PREVIO

110013103030201700065 01

FECHA DE IMPRESION 27/04/2023

PAGINA 1

GRUPO **RECURSOS DE OUEJA**

REPARTIDO AL MAGISTRADO

**IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA**

<u>DESP</u>	<u>SECUENCIA</u>	<u>FECHA DE REPARTO</u>
007	3588	27/04/2023

<u>IDENTIFICACION</u>	<u>NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL</u>
8600487468	EXPORTACIONES Y ASESORIAS EXIMAS LTD
35459554	DORIS ELENA ROJAS GAVIRIA

<u>PARTE</u>
DEMANDANTE
DEMANDADO

**IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA**  
PRESIDENTE

אני מאשר את תוכן הדיון הנ"ל



110013103030201700065 03

RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.  
S E C R E T A R I A  
SALA CIVIL  
Avenida Calle 24 No. 53 – 28 Oficina 305 C  
Teléfono: 4233390

Magistrado : **IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA**

Procedencia : 030 Civil Circuito

---

Código del Proceso : 110013103030201700065 03

Instancia : Segunda Instancia

Clase de Juicio : Ejecutivo Singular

Recurso : Queja

Grupo : 31

Repartido\_Abonado : A

Demandante : EXPORTACIONES Y AESORIAS EXIMAS LTDA

Demandado : DORIS ELENA ROJAS GAVIRIA Y OTROS

Fecha de reparto : 27/04/2023

---

Respetuosamente,



**DANIELA MARÍA LÓPEZ ROSALES**

**Escribiente**

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil**

**Dirección:** Av. Calle 24 No. 53-28 - Torre C - Oficina 305

**Teléfono:** 4233390 Ext 08

---

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

**Enviado:** miércoles, 26 de abril de 2023 8:09

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

**Asunto:** RE: Remite proceso 110013103020170006500

DR

**JAIME HILDEBRANDO VEGA CARRIZALES**

Cordial saludo. el enlace incorporado, por cuanto se está remitiendo otro enlace que no corresponde al expediente indicado en el oficio remitido, pues el enlace corresponde al 110013103030300170065001 y en el oficio se indica 11001310303020170065000. **ADOR IV - SECRETARÍA SALA CIVIL TSB**

De manera respetuosa me permito remitir link YA corregido de proceso de referencia No. 11001310303020170006500, solicitado mediante oficio ND7308 perteneciente al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

[11001310303030170006500](#)

Cordialmente

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

**Enviado:** miércoles, 7 de diciembre de 2022 12:06

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

**Asunto:** RE: Remite proceso 110013103020170006500

RV: Remite proceso 110013103020170006500: Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota - Outlook - Perfil 1: Microsoft Edge

about:blank

Eliminar Archivar Informar Responder Responder a todos Reenviar Leído / No leído Clasificar Marcar/Desmarcar Asignar directiva Imprimir

**RV: Remite proceso 110013103020170006500**

**Correspondencia - Seccional Bogota**  
Para: Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

**De:** Correspondencia - Seccional Bogota  
**Enviado:** miércoles, 7 de diciembre de 2022 9:50  
**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota <rprocesosctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
**Asunto:** Remite proceso 110013103020170006500

[11001310303030170065001](#)

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

De manera respetuosa me permito remitir link de proceso de referencia No. 11001310303020170006500, solicitado mediante oficio ND7308 de 13 de Octubre 13 de 2022 perteneciente al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

Para dar respuesta al mismo por favor remitir al correo electrónico: [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Atentamente,  
Área de correspondencia.

**Oficina de apoyo para los juzgados de Ejecución Civil circuito de Bogotá**  
[correspondenciabta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:correspondenciabta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
cra 10 N° 14-30 piso 3 (edificio Jaramillo Montoya)

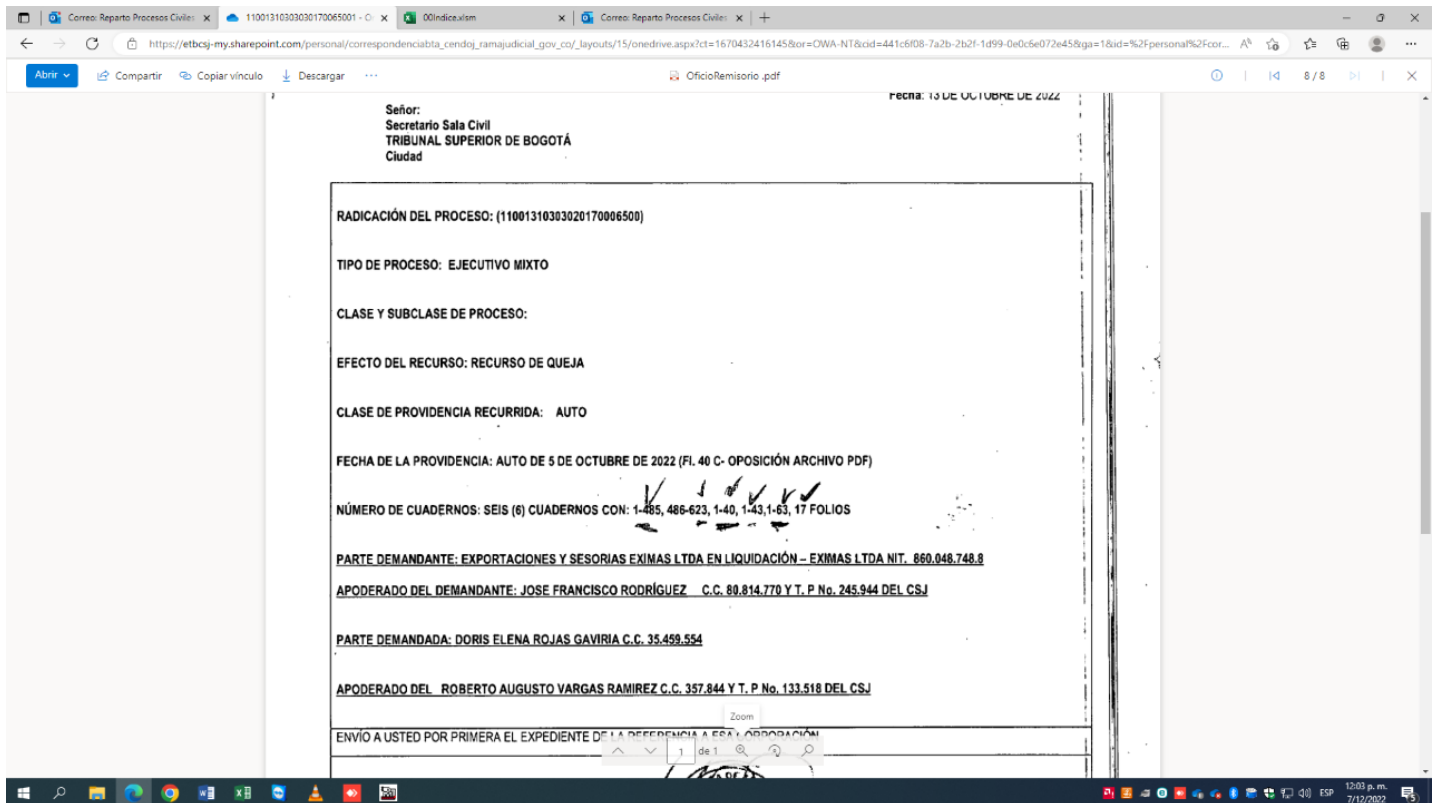
CH

**De:** Correspondencia - Seccional Bogota  
**Enviado:** miércoles, 7 de diciembre de 2022 9:50  
**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota <rprocesosctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
**Asunto:** Remite proceso 110013103020170006500

[11001310303030170065001](#)

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

Windows taskbar: 12:03 p.m. 7/12/2022



Cordial saludo. NO. Se devuelve el enlace incorporado, por cuanto se está remitiendo otro enlace que no corresponde al expediente indicado en el oficio remisorio, pues el enlace corresponde al 110013103030300170065001 y en el oficio se indica 110013103030201700065000.

**JAIME HILDEBRANDO VEGA CARRIZALES**  
**CITADOR IV - SECRETARÍA SALA CIVIL TSB**

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

**Enviado:** miércoles, 7 de diciembre de 2022 9:51

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

**Asunto:** RV: Remite proceso 110013103020170006500

**De:** Correspondencia - Seccional Bogota

**Enviado:** miércoles, 7 de diciembre de 2022 9:50

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

**Asunto:** Remite proceso 110013103020170006500

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

De manera respetuosa me permito remitir link de proceso de referencia No. 11001310303020170006500, solicitado mediante oficio ND7308 de 13October 13de 2022 perteneciente al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

Para dar respuesta al mismo por favor remitir al correo electrónico:

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

Atentamente,

Área de correspondencia.

**Oficina de apoyo para los juzgados de Ejecución Civil circuito de Bogotá**

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

cra 10 N° 14-30 piso 3 (edificio Jaramillo Montoya)

CH

---

**De:** Correspondencia - Seccional Bogota

**Enviado:** miércoles, 7 de diciembre de 2022 9:50

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

**Asunto:** Remite proceso 110013103020170006500

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

De manera respetuosa me permito remitir link de proceso de referencia No. 110013103020170006500, solicitado mediante oficio ND7308 de 13 de Octubre 13 de 2022 perteneciente al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

Cordialmente

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

# REPARTO QUEJA 037-2015-00957-02 DR OSCAR FERNANDO YAYA

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 09/03/2023 15:22

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secstrisupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Reparto Sala Civil <repartotutelassalacivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>


📎 4 archivos adjuntos (642 KB)

23-0225.pdf; 515 21110.pdf; 515 2111.pdf; 23-0225.pdf;

Buen día

Por medio de la presente, remito QUEJA que correspondió a este despacho judicial por ABONO

Dejo constancia que la función de revisión de protocolo, corresponde a otro funcionario.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA  
SALA CIVIL

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO  
ASIGNACION POR CONOCIMIENTO PREVIO

11001 31 03 037 2015 00957 02

FECHA DE IMPRESION 9/03/2023

PAGINA 1

GRUPO **RECURSOS DE OUEJA**

<u>REPARTIDO AL MAGISTRADO</u>	<u>DESP</u>	<u>SECUENCIA</u>	<u>FECHA DE REPARTO</u>
OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA	011	2111	9/03/2023

<u>IDENTIFICACION</u>	<u>NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL</u>	<u>PARTE</u>
66546545	JOHAN ALEJANDRO CASTIBLANCO	DEMANDANTE
19376672	VIDAL ANTONIO RODRIGUEZ	DEMANDADO

**IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA**  
PRESIDENTE

אזהרונא ענין הודעה נרפ"ק קודם

Elaboró: dlopez  
BOG305SR

110013103037201500957 02

RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.  
S E C R E T A R I A  
SALA CIVIL  
Avenida Calle 24 No. 53 – 28 Oficina 305 C  
Teléfono: 4233390

Magistrado : **OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA**

Procedencia : 037 Civil Circuito

---

Código del Proceso : 110013103037201500957 02

Instancia : Segunda Instancia

Clase de Juicio : Verbal

Recurso : Queja

Grupo :

Repartido\_Abonado : ABONO

Demandante : JOHANN ALEJANDRO CASTIBLANCO LOPEZ

Demandado : VIDAL ANTONIO RODRIGUEZ

Fecha de reparto : 9/03/2023

---

---

**De:** Juzgado 37 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** jueves, 9 de marzo de 2023 8:20

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

**Asunto:** Remisión Proceso 11001310303720150095700 Recurso Queja

Cordial saludo,

De manera atenta y respetuosa me permito remitir link del expediente [11001310303720150095700](#) a fin de que en esa Corporación se surta el recurso de Queja.

 [11001310303720150095700](#)

Cordialmente,

**EDWIN FERNANDO OSSA GAMBA**

ESCRIBIENTE

JUZGADO 37 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C

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


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

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA ANGULO QUIROZ RV: RADICACIÓN MEMORIAL  
(2019-77015-03)**

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

Lun 17/04/2023 5:01 PM

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

 1 archivos adjuntos (371 KB)

170423 SUSTENTACIÓN SRA 2019-77015-03.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA ANGULO QUIROZ

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:** Jessica Cabrera Cano <jcabrera@jcabg.com>

**Enviado:** lunes, 17 de abril de 2023 4:49 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>; paula.castrillon@alineados.com.co <paula.castrillon@alineados.com.co>; Gerencia Asfalto & Hormigón S.A. <gerencia@asfaltoyhormigon.com.co>; Document Management <CAD@jcabg.com>; Despacho 14 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <des14ctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RADICACIÓN MEMORIAL (2019-77015-03)

Buenas tardes, me permito radicar por este medio el siguiente memorial.

Señores  
HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL  
M.P. Carlos Augusto Zuluaga Ramírez

Referencia: Acción de Protección del Consumidor.  
Demandantes: Álvaro León Agudelo Giraldo Y Otros.  
Demandados: Conproyectos S.A.S y otros.  
Radicado: 2019-77015-03

Asunto: Sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia.



Por favor acusar recibo.

Muchas gracias.



## Jessica Cabrera Cano

Directora Jurídica

☎ (574) 605 2514 - 300 877 4740

✉ [jcabrera@jcabg.com](mailto:jcabrera@jcabg.com)

📍 Carrera 43A #1 - 50. Torre 1, Piso 6  
San Fernando Plaza, Medellín - Colombia

*La información contenida en este mensaje y sus archivos anexos es estrictamente confidencial y pertenece en forma exclusiva a Cabrera Abogados S.A.S. Si obtiene esta transmisión por error por favor destruya su contenido y avise al remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización y divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus, Cabrera Abogados S.A.S no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados y uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos.*

***Por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.***

Medellín, 17 de abril de 2023

Señores

**Tribunal Superior de Bogotá**

**Sala Civil**

Atn. M.P. Carlos Augusto Zuluaga Ramírez

Referencia: Acción de Protección del Consumidor.

Demandantes: Álvaro León Agudelo Giraldo y Otros.

Demandados: Conproyectos S.A.S y otros.

Radicado: 11001319900120197701503

**Asunto:** Sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia.

**Jessica Cabrera Cano**, actuando en calidad de apoderada especial de la sociedad **Conproyectos S.A.S**, en la oportunidad legal prevista en el artículo 321 del Código General del Proceso, me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto en contra de la Sentencia de primera instancia proferida en la audiencia de juzgamiento celebrada el pasado lunes 6 de febrero, en los siguientes términos:

#### I. OPORTUNIDAD DEL ESCRITO DE SUSTENTACIÓN

Tal como se indica en el acápite anterior, el presente recurso se interpone en la oportunidad legal de conformidad al inciso segundo del artículo 12 del Ley 2213 de 202, que indica lo siguiente, veamos:

*“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 (...)”*

Dado que el Auto que admitió la apelación fue notificado por estados del 29 de marzo de 2023, los términos deberán contarse de la siguiente manera, veamos:

<b>Miércoles</b>	<b>Jueves</b>	<b>Viernes</b>	<b>Lunes</b>	<b>Martes</b>
29 de marzo  Notificación por estados del Auto	30 de marzo  Término de ejecutoria: día 1	31 de marzo  Término de ejecutoria: día 2	3 de abril (día de vacancia judicial)	4 de abril (día de vacancia judicial)
<b>Miércoles</b>	<b>Jueves</b>	<b>Viernes</b>	<b>Lunes</b>	<b>Martes</b>
5 de abril (día de vacancia judicial)	6 de abril (día de vacancia judicial)	7 de abril (día de vacancia judicial)	10 de abril  Término de ejecutoria: día 3	11 de abril  Día 1 del término

Miércoles	Jueves	Viernes	Lunes	
12 de abril	13 de abril	14 de abril	17 de abril	
Día 2 del término	Día 3 del término	Día 4 del término	Día 5 del término	

En consecuencia, el presente escrito se presenta de manera oportuna, dentro del término legal conferido. En todo caso, si el despacho dispusiera correr traslado para efectos de la sustentación en forma separada, nos reservamos la posibilidad de ampliar la sustentación inclusive en dicho espacio, ratificando en su totalidad lo expresado en este escrito.

## II. DECISIÓN RECURRIDA

La Superintendencia de Industria y Comercio a través de su Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales, profirió sentencia de primera instancia en el asunto de la referencia, ordenando la efectividad de la garantía mediante la devolución del precio recibido por las sociedades demandadas pese a la evidente prescripción ocurrida en este caso, a la prueba clara de la posibilidad de reparación del inmueble y a la ausencia de legitimación de los demandantes. Presentamos a continuación los aspectos centrales del fallo en los que se estructuró la resolución judicial de primera instancia, con el fin de detectar los yerros normativos y probatorios en que incurre.

**2.1.** El fallador, en primer lugar, efectuó un análisis en cuanto a la **prescripción** en materia de efectividad de la garantía legal, reconociendo que la normatividad aplicable era el Decreto 3466 de 1982, pero transformando por completo la naturaleza jurídica de este modo extintivo de las obligaciones, para entenderla como una figura exclusivamente procesal y por esta vía abrir paso, desesperadamente, a la aplicación de una norma ajena al presente caso como lo es el artículo 38 de la Ley 153 de 1887

*“Se interpreta de la norma antes citada que en lo sustancial si aplicamos el decreto 3466 de 1988, pero en lo procesal debemos aplicar lo vigente para la presentación de la demanda (...) Entonces contabilizado el término de diez años y vencido ese término de garantía, tenían los consumidores un año más para presentar la demanda en aplicación a la norma procesal vigente, entiéndase artículo 58, Ley 1480 del 2011, con fundamento en lo que indica la Ley 153 de 1887 (...) Por todo lo anterior el despacho concluye que no se encuentra acreditada la prescripción de la acción de protección al consumidor, por cuanto la presente demanda fue interpuesta por los demandantes el día 8 de agosto de dos mil diecinueve (...)”*

**2.2.** El fallador resolvió en torno al alcance de la efectividad de la garantía, que era pertinente el **reembolso de los dineros** cancelados por estos, sin la más mínima

motivación de las razones por las cuales consideró que no era viable la reparación desde el punto de vista probatorio, siendo ello la primera opción a agotar tanto en los términos del Decreto 3466 de 1982 como en la Ley 1438 de 2011. Aunque el Despacho intentó desesperadamente sustentar su fallo en que la repotenciación del inmueble no era posible porque los bienes se transformaban, ello tampoco tuvo una real motivación ni sustento técnico alguno en la prueba testimonial técnica practicada, en que se concluyó que la repotenciación era viable, siendo el ámbito de mayor intervención las zonas comunes del edificio, con incidencia en algunas unidades privadas, llamándose la atención en su momento, que incluso la repotenciación planteada tuvo como principal objetivo evitar la intervención de los bienes privados, y en todo caso, conllevaba a una mayor área construida de estos. Este hecho es importante, porque en lo mercantil esta diferencia de área implica un mayor valor de los bienes, en cuanto el área construida es susceptible de comercialización. Por tanto, si esta aumenta también lo hará el valor de la propiedad.

**2.3.** No hubo sustentación alguna en el fallo en torno al hecho de un tercero como circunstancias eximente de responsabilidad, por lo que ningún análisis se efectuó sobre la incidencia del actuar del Municipio de Medellín y del Curador Urbano en la revisión previa y el licenciamiento de proyecto, especialmente en torno al componente estructural que contó con la aprobación técnica de esta última entidad.

**2.4.** El Despacho erradamente reconoció **legitimación** o **interés para actuar** en cabeza de los demandantes, pues aun cuando se probó que los demandantes no utilizaban el bien para la satisfacción de necesidades propias, sino para actos de comercio (arrendamiento con fines de inversión) y que ello se mantuvo como una actividad recurrente y de largo tiempo, les reconoció, en contravía del caudal probatorio, la condición de consumidores.

### **III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD CON LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

#### **3.1. VIOLACIÓN DE NORMA SUSTANCIAL POR OMISIÓN DE APLICACIÓN:**

El Despacho se abstuvo de aplicar en lo referido a la prescripción, la norma sustancial pertinente que era el Decreto 3466 de 1982, en concordancia con el artículo 2060 del Código Civil. De haberla aplicado el sentido del fallo fuera otro, pues tendría que haberse reconocido la prescripción extintiva. No puede perderse de vista que la prescripción es un fenómeno sustancial, que conforme al Código Civil es un modo de extinguir las obligaciones con los mismos efectos liberadores que el pago. Así lo ha establecido la Corte Constitucional al diferenciar esta figura de la caducidad, principalmente por el efecto que en la estructura obligacional y sustancial tiene la primera a diferencia de la segunda. Veamos: “la prescripción extintiva suprime derechos y obligaciones, por lo tanto, no cierra el acceso al juez, no impide que el mismo profiera una sentencia de fondo, respecto de las pretensiones formuladas, ya

que, al lado del pago, son asuntos relativos al objeto mismo de la litis” (Sentencia C-091 de 2018).

Sin embargo, es sorprendente el esfuerzo y desespero argumentativo para desatender el término aplicable que mostraba que la demanda que nos ocupa fue presentada por fuera de los términos legales. Para este fin el *a quo* acudió al artículo 38 de la Ley 153 de 1887, que con toda justicia establece que las disposiciones sustanciales vigente al momento de celebración de un contrato se entenderán incorporadas en el contrato, salvo tratándose de las “leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios” que se ejerzan para reclamar el derecho sustancial. Evidentemente el mismo artículo 40 de la citada disposición fija el claro sentido de esta excepción, al ratificar que “las leyes concernientes a la sustancialidad y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que empiezan a regir”. De esta forma, era claro que el artículo 38 de la Ley 153 era precisamente la que ratificaba con absoluta claridad que no había normatividad sustancial distinta para gobernar el nacimiento y la extinción de los derechos (de garantía en este caso), que el Decreto 3466 de 1982.

No puede entenderse si el mismo Despacho dejó en claro que el fenómeno del cual estamos hablando en este caso es la prescripción, ¿cómo considera que ésta sea una figura exclusivamente procesal, cuyo único efecto sea la ritualidad del juicio, cuando los principales efectos de esta figura es la de extinguir obligaciones, como lo sentencia con absoluta claridad el artículo 2535 del Código Civil? Simplemente, es insustentable. Es evidente que erró el fallador de primera instancia al confundir la naturaleza jurídica del fenómeno de la prescripción.

En este caso se desconoció notoriamente la naturaleza jurídica reglada en el Código Civil, al entender la prescripción como un modo de extinguir las obligaciones y los derechos, lo anterior evidencia un claro desconocimiento al precedente judicial que sobre el particular ha resuelto tanto en la Sentencia 091 de 2018 como en la siguiente del Consejo de Estado, veamos:

*“Como derecho y acción no son lo mismo, aun cuando necesariamente se complementan, tampoco lo es la caducidad y la prescripción; como el derecho tiene su negación: la prescripción; la acción tiene la propia: la caducidad. La primera de las instituciones mencionadas tiene naturaleza **sustancial o material**, en tanto que la segunda es de tinte **procesal adjetivo o meramente instrumental**; la prescripción, como forma de perder los derechos y extinguir obligaciones, actúa en los procesos judiciales para enervar la pretensión, en tanto que la caducidad, como mecanismo para reclamar en juicio produce el rechazo del ejercicio de la acción.”<sup>1</sup>*

En particular, sobre la naturaleza de la prescripción extintiva que se discute en este caso, la Corte Constitucional ha establecido en la Sentencia C-091/18 lo siguiente:

---

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia de 22 de noviembre de 1991, Exp. 6223. C.P: Daniel Suárez Hernández.

*La usucapión y la prescripción extintiva corresponden a una decisión de política legislativa contraria a la idea de perpetuidad de los derechos que busca hacer coincidir la realidad (la posesión continua o la inacción prolongada), con el ordenamiento jurídico para, por una parte, premiar a quien explota los derechos reales, a pesar de no ser su titular, pero que desarrolla la función social de la propiedad, en el caso de la usucapión y, por otra parte, conminar a la definición pronta y oportuna de las situaciones jurídicas, so pena de exponerse a perder el derecho o la acreencia, en el caso de la prescripción extintiva.*

Así las cosas, el Despacho inobservó que la norma aplicable con relación a la prescripción, dada su naturaleza sustancial, era la vigente al momento de efectuarse la entrega del primer bien privado a los consumidores, esto es, el Decreto 3466 de 1982 y no la Ley 1480 de 2011, como equivocadamente lo manifestó en su providencia. De haberse aplicado la normatividad que gobernaba este caso, el despacho habría tenido que declarar prescrita la realización de la garantía.

Aún en gracia de discusión, de acogerse el argumento planteado por el sentenciador de primera instancia en que se aplicaría en cuanto a la prescripción, el término establecido en el numeral 3°, artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, es claro que también habría lugar a la prescripción. En efecto, el Despacho no hizo mención alguna al artículo 24 de la Ley 675 de 2001, que establecía el único momento en que se podría haber entendido entregada la estructura, que es precisamente el aspecto discutido en el proceso, veamos:

“Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes (...)”

En el caso que nos ocupa, en que se reclama respecto a las vigas y columnas, como se desprende de los amplios apartes transcritos en los hechos de la demanda y de la pruebas practicadas, de los que se concluye que además de los bienes privados también se está cuestionando lo referido a la calidad de los elementos estructurales del edificio, los cuales tiene la naturaleza de bien común esencial, por lo que, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, se entienden recibidos en el momento de la entrega del primer bien privado, lo cual ocurrió el 16 febrero de 2008 (apartamento 204), por lo que, los diez años de garantía de estabilidad de la obra fenecieron el 16 febrero de 2018. Considerando que como confiesa la demandante las reclamaciones se presentaron en noviembre de 2018, para dicho momento ya se había vencido el término de la garantía. Llamamos igualmente la atención de la Superintendencia en que la demanda fue mucho después del año siguiente a la extinción de la garantía, pues el libelo genitor fue presentado con posterioridad al 16 de febrero de 2019.

Se equivoca el fallador al tomar como referencia para el cómputo del término de la garantía legal las fechas de entrega de cada apartamento, cuarto útil y parqueadero, inaplicando de esta manera la norma sustancial contenida en el artículo 24 de la ley

675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en la que claramente se establece una presunción legal, veamos:

*“(...) se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales (...) se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.”*

Así las cosas y dado que en el caso en concreto las afectaciones en el edificio KAMPALA P.H. se circunscriben exclusivamente a sus bienes comunes esenciales de conformidad con el precepto normativo antes citado, la entrega de estos se presume fue realizada con la entrega del **primer bien de uso privado**, que, conforme a la prueba documental obrante en el expediente, igualmente inobservada por el Despacho, fue realizada el 16 de febrero de 2008.

En síntesis, es evidente que erró el fallador al no declarar probada la excepción de mérito de prescripción, encontrándose plenamente estructurada. Teniendo en cuenta que el fallador de primera instancia resolvió que la norma aplicable en el caso en concreto es el Decreto 3466 de 1982, es evidente que este desconoció lo manifestado por la misma Superintendencia de Industria y Comercio, en el sentido de que en dicho precepto normativo no se estableció de manera específica un término de garantía respecto de inmuebles y que, en consecuencia, en caso de no haberse indicado un término de garantía por parte del proveedor, se aplicará el término de 12 meses por garantía mínima presunta para productos no perecederos reglada en la Circular Única de la SIC, punto 1.2.9, veamos:

*“(...)”*

*"Deseo iniciar una acción por una responsabilidad del producto defectuoso:*

*"1. ¿Procede este tema sobre una compraventa de un bien inmueble que posee múltiples fallas arquitectónicas desde antes de la celebración del contrato?*

*"2. ¿Es competente la SIC para conocer de este asunto? ¿o es la justicia ordinaria?*

***(...) Si los hechos materia de reclamo ocurrieron previo a la entrada en vigencia de la Ley 1480 de 2011, tendremos en cuenta lo normado por el Decreto 3466 de 1982, que establecía que la idoneidad de un bien o servicio es la aptitud que éste tiene para satisfacer las necesidades para las cuales ha sido producido, así como las condiciones bajo las cuales se debe utilizar en orden a la normal y adecuada satisfacción de las necesidades para las cuales está destinado.***

*La Superintendencia no ha establecido un término específico de garantía respecto de los inmuebles, en consecuencia, **el término será el que***

***otorgaba el proveedor y en caso de no haberse indicado, se tendrá en cuenta que en el Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, punto 1.2.9 se dispone respecto al evento en el cual se presumirá la garantía mínima presunta para los bienes no perecederos, el término de la misma, y las condiciones que deben cumplirse para que el productor, distribuidor o expendedor respondan por un término de garantía inferior a aquella:***

***"1.2.9 Término de la garantía mínima para productos no perecederos***

***Por regla general, cuando el productor, distribuidor o expendedor de un producto no perecedero no informe al consumidor sobre el término de la garantía mínima, referida a las condiciones de idoneidad y calidad del mismo y del servicio de postventa, que ampara el producto por todos los defectos no imputables al usuario y asegura la obligación de proporcionar la asistencia técnica necesaria para el mantenimiento, se presumirá que el término de dicha garantía es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del producto al comprador original. No obstante, el productor, distribuidor o expendedor que alegue haber dado una garantía por un término inferior, al de los doce (12) meses acá establecidos, deberá probar que informó el término de la garantía correspondiente al consumidor y que éste lo aceptó de manera expresa.***

***(...) Así las cosas, el término de garantía de inmuebles no había sido fijado antes de la entrada en vigencia de la ley 1480 de 2011 (12 de abril de 2012) de manera específica, en consecuencia, los inmuebles comprados antes de esa fecha se regirán acorde con lo expuesto en precedencia, aplicándose lo relativo a la garantía para bienes no perecederos, sin detrimento de la facultad que tienen los productores y proveedores de bienes y servicios de informar al consumidor un término de garantía diferente."***<sup>2</sup>

Conforme a lo anterior, es ostensible que el fallador a la hora de analizar el término de la garantía en el caso en concreto no aplicó lo establecido en la Circular Única de la SIC, punto 1.2.9, remitiéndose de manera equivocada al Código Civil, así como al Decreto 3466 e incluso la Ley 1480 de 2011, esto en virtud de lo analizado en líneas precedentes. En consecuencia, y sin perder de vista que la presente acción versa sobre bienes comunes esenciales, al verificarse la entrega del primer bien privado el día 16 de febrero de 2008, los consumidores, de acuerdo a la normatividad aplicable, contaban con el término de 12 meses para hacer exigible la garantía mínima presunta, situación que, como ya es conocido, no se dio de esta manera, pues la presente acción fue interpuesta el día 8 de agosto de 2019, es decir, 10 años, 5 meses y 22 días después de expirada la garantía.

---

<sup>2</sup> Superintendencia de Industria y Comercio. Oficio con Radicación: 12-099687- -00001-0000



Del mismo modo, si en gracia de discusión, se llegare a considerar que el término de garantía es el previsto en la Ley 1480 de 2011, es notorio que en el análisis realizado el fallador de primera instancia inobservó la relevancia de la fecha de entrega del primer bien de uso privado, en la que se presume la entrega de los bienes comunes esenciales, esto es, el 16 de febrero de 2008, y por lo tanto computó de manera errónea el término de la garantía, pues la misma expiró desde el 16 de febrero de 2018, así como el término para hacerla exigible a través de la presente acción, que se encuentra prescrita desde el 16 de febrero de 2019.

Finalmente, no se entiende la afirmación del juzgador según la cual lo reclamado era exclusivamente los bienes privados de los demandantes, cuando los hechos y pruebas practicadas y la estructura misma de los bienes que hacen parte de una propiedad horizontal es inescindible. Es decir, el titular del bien privado necesariamente es copropietario de los bienes comunes estructurales que dan viabilidad al primero. Por ello guarda todo sentido que el término de garantía se cuente desde la entrega del primer bien privado.

### **3.2. VIOLACIÓN DE NORMA SUSTANCIAL POR INDEBIDA INTERPRETACIÓN:**

**3.2.1.** En este caso se interpretó de manera inadecuada la Ley 1480 de 2011, que activa el ejercicio de la jurisdicción en cabeza de la SIC, siempre que exista una relación de consumo. En este caso, erró el fallador al no declarar la falta de legitimación en la causa por activa de los demandantes ÁLVARO LEÓN AGUDELO (APTO. 906), MARÍA SÁNCHEZ RAIGOSA (APTO. 906), JUDITH DEL SOCORRO JIMÉNEZ RAMÍREZ (APTO. 405) y JUAN FERNANDO LONDOÑO (APTO. 405) pese a encontrarse plenamente estructurada, al inobservar la confesión efectuada por estos en la práctica de la prueba de interrogatorio de parte, donde indicaron de manera clara y expresa que los apartamentos sobre los que ostentan la titularidad del dominio los han utilizado con fines lucrativos celebrando sobre estos contratos de arrendamiento.

Desconoció igualmente el despacho el precedente judicial de la Corte Suprema de Justicia, en el sentido de que no puede ser considerado consumidor el propietario de un inmueble que lo explota económicamente bajo la figura de arrendamiento, agregándole de manera errónea y arbitraria la exigencia de acreditar una actividad económica que vaya intrínsecamente ligada con la compra, venta o alquiler de bienes inmuebles, no obstante, la Corporación antes citada ha indicado lo contrario, veamos:

*“Para ello consideró que, al tenor de dicha disposición, podía reputarse como tal: “toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica”. Luego aseveró, con sustento en las declaraciones vertidas en el libelo introductorio y, las que el peticionario hizo en el “interrogatorio de parte”, que*

*aquél no era el “usuario final” del “local” que compró a Coninsa Ramón H S.A.S. Explicó que en ellas **manifestó que lo adquirió con un propósito rentístico, esto es, para adquirir ganancias por medio de su arriendo para mejorar los “ingresos familiares” y, no para su uso propio uso.***

*De ese modo concluyó, que no existía entre él y Coninsa Ramón H S.A. una “relación de consumo”, que habilitara al primero a valerse de las medidas adoptadas en el “estatuto del consumidor” y, con base en ello avaló lo decidido por la Superintendencia de Industria y Comercio.*

*Lo anterior tiene respaldo en la jurisprudencia de esta Corporación, que sobre el tema ha expuesto, que: **la relación de consumo constituye una particular categoría que surge entre quienes se dedican profesionalmente a elaborar o proveer bienes o prestar servicios con quien los adquiere con el fin de consumirlos; y es precisamente el consumidor, quien, por encontrarse en condiciones de vulnerabilidad económica y de desequilibrio, es destinatario de una especial protección normativa (...)** (SC 30 abr. 2019, rad. 1999-00629-01).*

*De manera que el Tribunal al inferir que el demandante no es el “**consumidor del local comercial**” y, por ende, **tampoco está facultado para intentar la “acción de protección al consumidor”, no actuó arbitrariamente.**”<sup>3</sup>*

En suma, es evidente que lo manifestado por el Despacho con relación a la actividad económica del propietario desconoce por completo el precedente judicial de la Corte Suprema de Justicia y desnaturaliza la misma definición de consumidor o destinatario final, pues estaría permitiendo que una persona que adquiere un bien sin la finalidad de consumirlo contara, tal como lo indica la providencia citada, con una condición especial de protección normativa.

Adicionalmente, desde el punto de vista probatorio, tampoco se consideró que por vía de la confesión de los demandantes pudo establecerse que las actividades de arrendamiento no fueron ocasionales, sino permanentes en el tiempo y extendidas por varios años, lo cual probaba por sí solo que sí las actividades de arrendamiento sí hacían parte de su intrínseca actividad económica.

**3.2.2.** Erró el fallador al omitir resolver de fondo la excepción de mérito propuesta, en la que se invocaron como causales eximentes de responsabilidad el hecho de un tercero y el riesgo de desarrollo, principalmente por una indebida interpretación de las disposiciones normativas vigentes.

---

<sup>3</sup> Sentencia, Radicación nº 11001-02-03-000-2020-001060-00 (Corte Suprema de Justicia; Sala de Casación Civil; M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque; 28 de mayo de 2020).

Sea lo primero indicar que el juzgado no realizó un análisis juicioso de cara a los argumentos propuestos desde las contestaciones a la demanda y limitándose a traer a colación preceptos normativos declarados inexequibles, desconociendo que en el caso en concreto se encuentra estructurada dicha causal, en virtud de que la situación a la que se encuentran enfrentadas las demandadas escapa completamente a su actuar, dado que estas contrataron de buena fe profesionales idóneos y reconocidos que para ese momento eran considerados los mejores profesionales en su especialidad, como también era imposible prever que el Estado no cumpliría su función de control y vigilancia.

Es necesario indicar que ese actuar ajeno, exterior, imprevisible e irresistible tiene lugar por la aceptación por parte de la Curaduría Segunda de Medellín de las tareas estructurales de dos profesionales (diseñador estructural y revisor estructural), pues era esta, quién de cara a sus funciones legalmente establecidas debía efectuar una revisión integral de dicho trabajo, lo cual no hizo, situación que se torna imprevisible, irresistible y exterior a la parte que represento.

Así mismo, llama la atención que el fallador omitió pronunciarse expresamente frente a lo manifestado con relación al riesgo de desarrollo esbozado también desde la contestación a la demanda, desconociendo claramente el hecho notorio según el cual, desde el 2014 en Colombia se transformó radicalmente la normatividad urbanística de cara a las funciones del curador, esto en lo que respecta a su labor de aprobación de los cálculos estructurales y la certificación de cumplimiento de la Reglamente Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, así las cosas y pese a haberse cumplido en su momento con todo lo que la normatividad urbanística tenía previsto para esos eventos, los demandados no contaban, a partir del desarrollo legal de ese momento, con razones para entender que había ocurrido una situación distinta, lo que bastaría para entenderse configurado el eximente de responsabilidad dispuesto en el numeral 5 del artículo 22 de la Ley 1480 de 2011. Así las cosas, es evidente que el despacho omitió declarar probada dicha excepción, encontrándose plenamente acreditada y estructurada.

### **3.3. AUSENCIA DE CONSIDERACIÓN DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO**

Erró gravemente el fallador al omitir valorar en su totalidad la prueba técnica consistente en prueba testimonial e informes técnicos practicados al interior del proceso, con base en los cuales se estableció que: (i) los demandados contaban con un diseño de repotenciación completo y suficiente, que en su trámite dependía principalmente de los demandantes y su autorización, (ii) la repotenciación no sólo era viable y posible, sino también técnicamente segura y altamente generadora de un mayor valor de los inmuebles de los demandantes, (iii) la repotenciación mantenía la total funcionalidad y similitud en términos generales de los inmuebles adquiridos, (iv) la repotenciación generaba una mayor área construida, con el consecuente aumento de valor para los propietarios.

Pese a que de manera amplia a lo largo del presente proceso las sociedades demandadas se esforzaron en acreditar técnicamente a través de informes técnicos y testimonios rendidos por profesionales idóneos la viabilidad de la reparación del inmueble, el fallador desconoció completamente su contenido, excusándose, como se dijo en el reparo anterior, en la supuesta existencia de una ausencia de legitimación en la causa por activa, que nada tenía que ver con el aspecto técnico de viabilidad de la reparación.

La Delegatura para asuntos Jurisdiccionales de la SIC no motivó de manera razonable su decisión ni indicó las razones por las que concluyó la inviabilidad de la reparación de la edificación, desconociendo la existencia y el contenido del PROYECTO DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EDIFICIO KAMPALA NSR-10, que se encuentra radicado en curaduría y que fue desarrollado técnicamente por profesionales idóneos, en el que se indica de manera detallada el procedimiento que se llevará a cabo para la repotenciación de dicha edificación, demostrándose con esto que la misma es 100% viable y además beneficiosa para los miembros de la copropiedad, en los siguientes términos, veamos:

EDIFICIO KAMPALA ANÁLISIS DE AREAS ANTES Y DESPUES DE REPOTENCIADO						
	AREAS (M2) construidas			AREAS (M2) privadas		
	AREAS VENDIDAS (M2) iniciales	AREAS VENDIBLES (M2) repotenciado	DIFERENCIAS EN AREAS (M2)	AREAS VENDIDAS (M2) iniciales	AREAS VENDIBLES (M2) repotenciado	DIFERENCIAS EN AREAS (M2)
INMUEBLES						
Apto 405	83,83	87,40	-3,57	78,87	78,80	0,07
P55	12,77	12,33	0,44	12,77	12,33	0,44
Apto 406	64,47	65,02	-0,55	61,43	60,26	1,17
P53	14,57	14,57	0,00	14,57	14,57	0,00
U28C	8,1	8,10	0,00	7,38	7,36	0,02
Apto 906	64,47	65,02	-0,55	61,43	60,26	1,17
P22	16,22	16,22	0,00	16,22	15,83	0,39
U16C	3,89	3,89	0,00	3,4	2,82	0,58
Apto 805	83,83	87,40	-3,57	78,87	78,80	0,07
P36	14,7	15,54	-0,84	14,7	15,29	-0,59
U20C	7,35	7,35	0,00	6,69	5,97	0,72
Apto 206	64,47	65,02	-0,55	60,86	60,26	0,60
Terraza	25,24	25,24	0,00	24,34	21,49	2,85
P5	12,65	12,30	0,35	12,65	12,30	0,35
U47C	3,34	3,34	0,00	2,73	2,75	-0,02

La diferencia de los cuadros radica en que el primer cuadro es el área construida vendible y el segundo cuadro es el área privada después de excluir columnas, muros comunes y buitrones.

Se aclara que las áreas de repotenciación pueden variar hasta que el edificio se construya pues aún estamos pendientes de revisión de Curaduría

Luego de analizar el presente cuadro obrante en el expediente, en el que de forma actualizada se describe la afectación que generará la repotenciación en las áreas construidas y privadas de los inmuebles de los hoy demandantes (apartamento, cuarto útil y parqueadero), se logra concluir que, si bien en los apartamentos habrá una disminución en el área privada, la cual, es insignificante (en centímetros), aumentará evidentemente el área construida de los mismos, lo cual, no afectará el goce del inmueble, y aumentará de forma significativa el precio del apartamento, situación que se evidencia de igual forma en ciertos parqueaderos (P 36) y cuartos útiles (47C).

Es craso error en que incurrió el fallador de primera instancia al ordenar la devolución del dinero a los demandantes, pese a existir prueba técnica suficiente que acredita la efectividad del reforzamiento estructural. Es evidente que tanto en el Decreto 3466 (artículo 11, 13, 29) como en la Ley 1480, la devolución del dinero en ejercicio de la efectividad de la garantía sólo es viable cuando la reparación es técnicamente inviable.

En efecto, no puede desconocerse la claridad de las disposiciones normativas precedentes al indicar que únicamente **en caso de repetirse la falla** se procederá con el cambio del bien por otro de la misma especie, lo anterior no hace más que reiterar el abismal error del Despacho al haber accedido a la devolución de los recursos.

Por otro lado, si se tuviese en cuenta, como lo hizo el despacho de primera instancia, lo reglado por el Decreto 3466, la Ley 1480 de 2011, el Decreto 735 de 2013 y el Decreto 1074 de 2015, con relación a la garantía legal, es evidente que la Delegatura para asuntos Jurisdiccionales de la SIC desconoció completamente las normas aplicables al respecto (artículos 3, 4, 5 y 6 Decreto 735 de 2013), dado que las mismas son consistentes y coincidentes en que únicamente ante la imposibilidad de la reparación o la repetición de la falla podrá acudir a la devolución del dinero o el cambio del bien por otro.

Por lo anterior, ni siquiera ante la existencia de una ausencia de legitimación en la causa por activa el fallador se encuentra habilitado para omitir dicha exigencia, en la medida que hacerlo iría en desmedro de los derechos que como consumidores ostentan los otros propietarios que no se encuentran incluidos en la presente acción, pues no puede desconocerse que los recursos a invertir por parte de las sociedades demandadas para la devolución de los dineros aquí ordenados, podrían ser los recursos destinados para la materialización del reforzamiento estructural, lo que sin lugar a dudas, posicionaría a los demás propietarios en un estado de indefensión, desconociéndose además los múltiples esfuerzos, los recursos económicos y la calidad e idoneidad de los profesionales que se destinaron con relación a los estudios e informes realizados para la efectividad del reforzamiento estructural en la edificación KAMPALA P.H. Por lo que se viene de anotar, es notorio que el Despacho no se encontraba facultado para ordenar la devolución del valor de los inmuebles en el caso que nos ocupa y, en consecuencia, debió haber resuelto de manera negativa las demás pretensiones de la demanda.

En conclusión, es evidente que, con independencia de la normatividad sustancial aplicable, así como de la existencia o no de una ausencia de legitimación en la causa por activa, el fallador no aplicó el conducto regular dispuesto para hacerse efectiva la garantía legal, pues la única opción viable conforme a ello es la materialización del reforzamiento estructural, tal y como se probó.

### **3.4. INDEBIDA APRECIACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS**

En este caso la única mención aislada que se hizo a las pruebas obrantes en el proceso fue la referida a constatar la existencia de daños estructurales en la propiedad, pero se apreció indebidamente el alcance de la reparación. No se comprende bajo qué argumento sostuvo el despacho que el aumento de área construida iba en perjuicio de los demandantes. Evidentemente se probó que los daños devenían de lo estructural, pero también se probó que la reparación de estos elementos era viable y que desde el punto de vista constructivo la intervención necesariamente debía versar sobre bienes comunes y privados, como lo explicó el testigo Andrés Bernal y lo ratificó el testigo Jesús Humberto Arango. También se probó que los profesionales optaron por una estructura segura que implica la menor afectación posible a las unidades privadas.

Por todo lo anterior, es evidente que en el caso que nos ocupa, el hecho de valorar indebidamente el alcance del diseño de repotenciación es lo único que llevó injustificadamente al juzgado a declarar inadmisibles la reparación del bien, apartándose así del tenor del artículo 13 del Decreto 3466 de 1982, veamos:

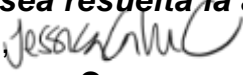
*“Siempre que se reclame la efectividad de la garantía antes del vencimiento de su plazo, **no podrá cobrarse suma alguna al consumidor por los gastos y costos que implique la reparación por fallas en la calidad o en la idoneidad del bien** ni por el transporte o acarreo de éste para su reparación y devolución al consumidor, todos los cuales correrán en todo caso por cuenta del proveedor o expendedor. **En caso de repetirse la falla se procederá al cambio del bien por otro de la misma especie**, si lo solicitare el consumidor, salvo convención expresa en contrario y a condición de que la solicitud se haga estando aún vigente el plazo mencionado.*”

Bajo la disposición anterior, lo único que debía hacer el juzgador era verificar si desde lo técnico era viable la reparación en términos seguros, manteniendo la funcionalidad y similitud de los inmuebles para ordenar la necesaria reparación. Sin embargo, omitió hacerlo y en lugar de ello ordenó la devolución de los recursos.

#### **4. ALCANCE DE LA IMPUGNACIÓN.**

Con fundamento en los reproches planteados solicito revocar la sentencia recurrida, y en su lugar desestimar las pretensiones de la demanda. Solicito igualmente, dado que el presente recurso se concedió en el efecto devolutivo se dé plena aplicación al inciso segundo, numeral 3°, art. 323 del Código General del Proceso, que indica lo siguiente, veamos:

*“(...) Las apelaciones de las demás sentencias se concederán en el efecto devolutivo, **pero no podrá hacerse entrega de dineros u otros bienes, hasta tanto sea resuelta la apelación.**”*

Atentamente,   
**Jéssica Cabrera Cano**  
C.C. 1.037.600.698  
T.P. 188.386 del C.S. de la J.

**MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA AYAZO PERNETH RV: RADICACIÓN MEMORIAL  
(2019-77015-03)**

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 2/05/2023 4:44 PM

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

 1 archivos adjuntos (373 KB)

020523 SUSTENTACIÓN KAMPALA.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA AYAZO PERNETH

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:** Jessica Cabrera Cano <jcabrera@jcabg.com>

**Enviado:** martes, 2 de mayo de 2023 16:37

**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota

<secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Despacho 14 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<des14ctsbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** paulacastrillonecheverry@gmail.com <paulacastrillonecheverry@gmail.com>; Gerencia Asfalto & Hormigón

S.A. <gerencia@asfaltoyhormigon.com>; Document Management <CAD@jcabg.com>

**Asunto:** RADICACIÓN MEMORIAL (2019-77015-03)

Buenas tardes, me permito radicar por medios digitales el siguiente memorial.

Señores

Tribunal Superior de Bogotá

Sala Civil

Atn. M.P. Carlos Augusto Zuluaga Ramírez

Referencia: Acción de Protección del Consumidor.

Demandantes: Álvaro León Agudelo Giraldo y Otros.

Demandados: Conproyectos S.A.S y otros.

Radicado: 110013199001201977015 03

Asunto: Ratifica Sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia.

Por favor acusar recibo.

Muchas gracias.



*La información contenida en este mensaje y sus archivos anexos es estrictamente confidencial y pertenece en forma exclusiva a Cabrera Abogados S.A.S. Si obtiene esta transmisión por error por favor destruya su contenido y avise al remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización y divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus, Cabrera Abogados S.A.S no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados y uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos.*

***Por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo.***



Medellín, 02 de mayo de 2023

Señores

**Tribunal Superior de Bogotá**

**Sala Civil**

Atn. M.P. Carlos Augusto Zuluaga Ramírez

Referencia: Acción de Protección del Consumidor.

Demandantes: Álvaro León Agudelo Giraldo y Otros.

Demandados: Conproyectos S.A.S y otros.

Radicado: 110013199001201977015 03

**Asunto:** **Ratifica** Sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia.

**Jessica Cabrera Cano**, actuando en calidad de apoderada especial de la sociedad **Conproyectos S.A.S**, en la oportunidad legal prevista en el artículo 321 del Código General del Proceso, me permito RATIFICAR la sustentación del recurso de apelación interpuesto interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia proferida en la audiencia de juzgamiento celebrada el pasado lunes 6 de febrero, en los siguientes términos:

## **I. OPORTUNIDAD DEL ESCRITO DE SUSTENTACIÓN**

Tal como se indica en el acápite anterior, el presente recurso se sustenta en la oportunidad legal de conformidad al inciso segundo del artículo 12 del Ley 2213 de 202, que indica lo siguiente, veamos:

*“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 (...)”*

Ahora bien, debido a que por parte de este Despacho se expidió Auto el 24 de abril de 2023, mediante el cual se corre traslado para que en el término de cinco (5) días los apelantes sustenten los reparos que de manera concreta formularon contra la sentencia y previo a ello ya había sido remitido el memorial de sustentación por parte nuestra, en la presente oportunidad, ratificamos y ampliamos el recurso previamente enviado. Por lo que el presente escrito compila la totalidad de argumentos de sustentación en aras de fundamentar la alzada.

## **II. DECISIÓN RECURRIDA**

La Superintendencia de Industria y Comercio a través de su Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales, profirió sentencia de primera instancia en el asunto de la referencia,

ordenando la efectividad de la garantía mediante la devolución del precio recibido por las sociedades demandadas pese a la evidente prescripción ocurrida en este caso, a la prueba clara de la posibilidad de reparación del inmueble y a la ausencia de legitimación de los demandantes. Presentamos a continuación los aspectos centrales del fallo, en los que se estructuró la resolución judicial de primera instancia, con el fin de detectar los yerros normativos y probatorios en que incurre.

**2.1.** El fallador en primer lugar efectuó un análisis en cuanto a la **prescripción** en materia de efectividad de la garantía legal, reconociendo que la normatividad aplicable era el Decreto 3466 de 1982, pero transformando por completo la naturaleza jurídica de este modo extintivo de las obligaciones, para entenderla como una figura exclusivamente procesal y por esta vía abrir paso desesperadamente, a la aplicación de una norma ajena al presente caso como lo es el artículo 38 de la Ley 153 de 1887

*“Se interpreta de la norma antes citada que en lo sustancial si aplicamos el decreto 3466 de 1988, pero en lo procesal debemos aplicar lo vigente para la presentación de la demanda (...) Entonces contabilizado el término de diez años y vencido ese término de garantía, tenían los consumidores un año más para presentar la demanda en aplicación a la norma procesal vigente, entiéndase artículo 58, Ley 1480 del 2011, con fundamento en lo que indica la Ley 153 de 1887 (...) Por todo lo anterior el despacho concluye que no se encuentra acreditada la prescripción de la acción de protección al consumidor, por cuanto la presente demanda fue interpuesta por los demandantes el día 8 de agosto de dos mil diecinueve (...)”*

**2.2.** El fallador resolvió en torno al alcance de la efectividad de la garantía, que era pertinente el **reembolso de los dineros** cancelados por estos, sin la más mínima motivación de las razones por las cuales consideró que no era viable la reparación desde el punto de vista probatorio, siendo ello la primera opción a agotar tanto en los términos del Decreto 3466 de 1982 como en la Ley 1438 de 2011. Aunque el despacho intentó desesperadamente sustentar su fallo, en que la repotenciación del inmueble no era posible porque los bienes se transformaban, ello tampoco tuvo una real motivación ni sustento técnico alguna en la prueba testimonial técnica practicada, en que se concluyó que la repotenciación era viable, siendo el ámbito de mayor intervención las zonas comunes del edificio, con incidencia en algunas unidades privadas, llamándose la atención en su momento, que incluso la repotenciación planteada tuvo como principal objetivo evitar la intervención de los bienes privados, y en todo caso, conllevaba a una mayor área construida de estos, hecho importante porque en lo mercantil, esta diferencia de área implica un mayor valor de los bienes, en cuanto el área construida es susceptible de comercialización. Por tanto, si esta aumenta también lo hará el valor de la propiedad.

**2.3.** No hubo sustentación alguna en el fallo en torno al hecho de un tercero como circunstancias eximente de responsabilidad, por lo que ningún análisis se efectuó sobre la incidencia del actuar del Municipio de Medellín y del Curador Urbano en la

revisión previa y el licenciamiento de proyecto, especialmente en torno al componente estructural que contó con la aprobación técnica de esta última entidad.

**2.4.** El despacho erradamente reconoció **legitimación** o **interés para actuar** en cabeza de los demandantes, pues aun cuando se probó que los demandantes no utilizaban el bien para la satisfacción de necesidades propias sino para actos de comercio (arrendamiento con fines de inversión) y que ello se mantuvo como una actividad recurrente y de largo tiempo, les reconoció en contravía del caudal probatorio, la condición de consumidores.

### **III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD CON LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

#### **3.1. VIOLACIÓN DE NORMA SUSTANCIAL POR OMISIÓN DE APLICACIÓN:**

El Despacho se abstuvo de aplicar en lo referido a la prescripción, la norma sustancial pertinente que era el Decreto 3466 de 1982, en concordancia con el artículo 2060 del Código Civil. De haberla aplicado el sentido del fallo fuera otro, pues tendría que haberse reconocido la prescripción extintiva. No puede perderse de vista que la prescripción es un fenómeno sustancial, que conforme al Código Civil es un modo de extinguir las obligaciones con los mismos efectos liberadores que el pago. Así lo ha establecido la Corte Constitucional al diferenciar esta figura de la caducidad, principalmente por el efecto que en la estructura obligacional y sustancial tiene la primera a diferencia de la segunda. Veamos: “la prescripción extintiva suprime derechos y obligaciones, por lo tanto, no cierra el acceso al juez, no impide que el mismo profiera una sentencia de fondo, respecto de las pretensiones formuladas, ya que, al lado del pago, son asuntos relativos al objeto mismo de la litis” (Sentencia C-091 de 2018).

Sin embargo, es sorprendente el esfuerzo y desespero argumentativo para desatender el término aplicable que mostraba que la demanda que nos ocupa fue presentada por fuera de los términos legales. Para este fin el a quo acudió al artículo 38 de la Ley 153 de 1887, que con toda justicia establece que las disposiciones sustanciales vigente al momento de celebración de un contrato, se entenderán incorporadas en el contrato, salvo tratándose de las “leyes concernientes a la sustanciación y ritualidad de los juicios” que se ejerzan para reclamar el derecho sustancial. Evidentemente el mismo artículo 40 de la citada disposición fija el claro sentido de esta excepción, al ratificar que “las leyes concernientes a la sustancialidad y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que empiezan a regir”. De esta forma, era claro que el artículo 38 de la Ley 153 era precisamente la que ratificaba con absoluta claridad que no había normatividad sustancial distinta para gobernar el nacimiento y la extinción de los derechos (de garantía en este caso), que el Decreto 3466 de 1982.

No puede entenderse si el mismo despacho dejó en claro que el fenómeno del cual estamos hablando en este caso es la prescripción, ¿cómo considera que ésta sea una

figura exclusivamente procesal, cuyo único efecto sea la ritualidad del juicio, cuando los principales efectos de esta figura es la de extinguir obligaciones, como lo sentencia con absoluta claridad el artículo 2535 del Código Civil? Simplemente, es insustentable. Es evidente que erró el fallador de primera instancia al confundir la naturaleza jurídica del fenómeno de la prescripción.

En este caso se desconoció notoriamente la naturaleza jurídica reglada en el Código Civil, al entender la prescripción como un modo de extinguir las obligaciones y los derechos, lo anterior evidencia un claro desconocimiento al precedente judicial que sobre el particular ha resuelto tanto en la Sentencia 091 de 2018 como en la siguiente del Consejo de Estado, veamos:

*“Como derecho y acción no son lo mismo, aun cuando necesariamente se complementan, tampoco lo es la caducidad y la prescripción; como el derecho tiene su negación: la prescripción; la acción tiene la propia: la caducidad. La primera de las instituciones mencionadas tiene naturaleza **sustancial o material**, en tanto que la segunda es de tinte **procesal adjetivo o meramente instrumental**; la prescripción, como forma de perder los derechos y extinguir obligaciones, actúa en los procesos judiciales para enervar la pretensión, en tanto que la caducidad, como mecanismo para reclamar en juicio produce el rechazo del ejercicio de la acción.”<sup>1</sup>*

*En particular, sobre la naturaleza de la prescripción extintiva que se discute en este caso, la Corte Constitucional ha establecido en la Sentencia C-091/18 lo siguiente:*

*“La usucapión y la prescripción extintiva corresponden a una decisión de política legislativa contraria a la idea de perpetuidad de los derechos que busca hacer coincidir la realidad (la posesión continua o la inacción prolongada), con el ordenamiento jurídico para, por una parte, premiar a quien explota los derechos reales, a pesar de no ser su titular, pero que desarrolla la función social de la propiedad, en el caso de la usucapión y, por otra parte, conminar a la definición pronta y oportuna de las situaciones jurídicas, so pena de exponerse a perder el derecho o la acreencia, en el caso de la prescripción extintiva”*

Así las cosas, el despacho inobservó que la norma aplicable con relación a la prescripción, dada su naturaleza sustancial, era la vigente al momento de efectuarse la entrega del primer bien privado a los consumidores, esto es, el Decreto 3466 de 1982 y no la Ley 1480 de 2011 como equivocadamente lo manifestó en su providencia. De haberse aplicado la normatividad que gobernaba este caso, el despacho habría tenido que declarar prescrita la realización de la garantía.

Aún en gracia de discusión, de acogerse el argumento planteado por el sentenciador de primera instancia en que se aplicaría en cuanto a la prescripción, el término establecido en el numeral 3°, artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, es claro que también

---

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sentencia de 22 de noviembre de 1991, Exp. 6223. C.P: Daniel Suárez Hernández.

habría lugar a la prescripción. En efecto el despacho no hizo mención alguna al artículo 24 de la Ley 675 de 2001, que establecía el único momento en que se podría haber entendido entregada la estructura, que es precisamente el aspecto discutido en el proceso, veamos:

“Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes (...)”

En el caso que nos ocupa, en que se reclama respecto a las vigas y columnas, como se desprende de los amplios apartes transcritos en los hechos de la demanda y de la pruebas practicadas, de los que se concluye que además de los bienes privados también se está cuestionando lo referido a la calidad de los elementos estructurales del edificio, los cuales tiene la naturaleza de bien común esencial, por lo que, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, se entienden recibidos en el momento de la entrega del primer bien privado, lo cual ocurrió el 16 febrero de 2008 (apartamento 204), por lo que, los diez años de garantía de estabilidad de la obra fenecieron el 16 febrero de 2018. Considerando que como confiesa la demandante las reclamaciones se presentaron en noviembre de 2018, para dicho momento ya se había vencido el término de la garantía. Llamamos igualmente la atención de la Superintendencia en que la demanda fue mucho después del año siguiente a la extinción de la garantía, pues el libelo genitor fue presentado con posterioridad al 16 de febrero de 2019.

Se equivoca el fallador al tomar como referencia para el cómputo del término de la garantía legal las fechas de entrega de cada apartamento, cuarto útil y parqueadero, inaplicando de esta manera la norma sustancial contenida en el artículo 24 de la ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en la que claramente se establece una presunción legal, veamos:

*“(...) se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales (...) se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.”*

Así las cosas y dado que en el caso en concreto las afectaciones en el edificio KAMPALA P.H. se circunscriben exclusivamente a sus bienes comunes esenciales de conformidad con el precepto normativo antes citado, la entrega de estos se presume fue realizada con la entrega del **primer bien de uso privado**, que, conforme a la prueba documental obrante en el expediente, igualmente inobservada por el despacho, fue realizada el 16 de febrero de 2008.

En síntesis, es evidente que erró el fallador al no declarar probada la excepción de mérito de prescripción, encontrándose plenamente estructurada. Teniendo en cuenta que el fallador de primera instancia resolvió que la norma aplicable en el caso en concreto es el Decreto 3466 de 1982, es evidente, que este desconoció lo manifestado

por la misma Superintendencia de Industria y Comercio, en el sentido de que en dicho precepto normativo no se estableció de manera específica un término de garantía respecto de inmuebles y que en consecuencia, en caso de no haberse indicado un término de garantía por parte del proveedor, se aplicará el término de 12 meses por garantía mínima presunta para productos no perecederos reglada en la Circular Única de la SIC, punto 1.2.9, veamos:

"(...)

*"Deseo iniciar una acción por una responsabilidad del producto defectuoso:*

*"1. ¿Procede este tema sobre una compraventa de un bien inmueble que posee múltiples fallas arquitectónicas desde antes de la celebración del contrato?*

*"2. ¿Es competente la SIC para conocer de este asunto? ¿o es la justicia ordinaria?*

*(...) Si los hechos materia de reclamo ocurrieron previo a la entrada en vigencia de la Ley 1480 de 2011, tendremos en cuenta lo normado por el Decreto 3466 de 1982, que establecía que la idoneidad de un bien o servicio es la aptitud que éste tiene para satisfacer las necesidades para las cuales ha sido producido, así como las condiciones bajo las cuales se debe utilizar en orden a la normal y adecuada satisfacción de las necesidades para las cuales está destinado.*

*La Superintendencia no ha establecido un término específico de garantía respecto de los inmuebles, en consecuencia, **el término será el que otorgaba el proveedor y en caso de no haberse indicado, se tendrá en cuenta que en el Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, punto 1.2.9 se dispone respecto al evento en el cual se presumirá la garantía mínima presunta para los bienes no perecederos, el término de la misma, y las condiciones que deben cumplirse para que el productor, distribuidor o expendedor respondan por un término de garantía inferior a aquella:***

*"1.2.9 Término de la garantía mínima para productos no perecederos*

*Por regla general, cuando el productor, distribuidor o expendedor de un producto no perecedero no informe al consumidor sobre el término de la garantía mínima, referida a las condiciones de idoneidad y calidad del mismo y del servicio de postventa, que ampara el producto por todos los defectos no imputables al usuario y asegura la obligación de proporcionar la asistencia técnica necesaria para el mantenimiento, **se presumirá que el término de dicha garantía es de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del producto al comprador original. No obstante, el***

*productor, distribuidor o expendedor que alegue haber dado una garantía por un término inferior, al de los doce (12) meses acá establecidos, deberá probar que informó el término de la garantía correspondiente al consumidor y que éste lo aceptó de manera expresa.*

***(...) Así las cosas, el término de garantía de inmuebles no había sido fijado antes de la entrada en vigencia de la ley 1480 de 2011 (12 de abril de 2012) de manera específica, en consecuencia, los inmuebles comprados antes de esa fecha se regirán acorde con lo expuesto en precedencia, aplicándose lo relativo a la garantía para bienes no perecederos, sin detrimento de la facultad que tienen los productores y proveedores de bienes y servicios de informar al consumidor un término de garantía diferente.”<sup>2</sup>***

Conforme a lo anterior, es ostensible que el fallador a la hora de analizar el término de la garantía en el caso en concreto no aplicó lo establecido en la Circular Única de la SIC, punto 1.2.9, remitiéndose de manera equivocada al Código Civil, así como al Decreto 3466 e incluso la Ley 1480 de 2011, si se analizar por dicha vía, esto en virtud lo analizado en líneas precedentes. En consecuencia y sin perder de vista que la presente acción versa sobre bienes comunes esenciales, al verificarse la entrega del primer bien privado el día 16 de febrero de 2008, los consumidores, de acuerdo a la normatividad aplicable, contaban con el término de 12 meses para hacer exigible la garantía mínima presunta, situación que, como ya es conocido no se dio de esta manera, pues la presente acción fue interpuesta el día 8 de agosto de 2019, es decir, 10 años, 5 meses y 22 días después de expirada la garantía.

Del mismo modo, si en gracia de discusión, se llegare a considerar que el término de garantía es el previsto en la Ley 1480 de 2011, es notorio que en el análisis realizado el fallador de primera instancia inobservó la relevancia de la fecha de entrega del primer bien de uso privado, en la que se presume la entrega de los bienes comunes esenciales, esto es, el 16 de febrero de 2008, y por lo tanto computó de manera errónea el término de la garantía, pues la misma expiró desde el 16 de febrero de 2018, así como el término para hacerla exigible a través de la presente acción, que se encuentra prescrita desde el 16 de febrero de 2019.

Finalmente, no se entiende la afirmación del juzgador según la cual lo reclamado era exclusivamente los bienes privados de los demandantes, cuando los hechos y pruebas practicadas y la estructura misma de los bienes que hacen parte de una propiedad horizontal es inescindible. Es decir, el titular del bien privado necesariamente es copropietario de los bienes comunes estructurales que dan viabilidad al primero. Por ello guarda todo sentido que el término de garantía se cuente desde la entrega del primer bien privado.

### **3.2. VIOLACIÓN POR ERRORES DE HECHO E INDEBIDA INTERPRETACIÓN**

---

<sup>2</sup> Superintendencia de Industria y Comercio. Oficio con Radicación: 12-099687- -00001-0000

**3.2.1.** La SIC, al no valorar la confesión resultante de la práctica del interrogatorio de parte, incurrió en un falso juicio de existencia. En este caso, se encontró plenamente estructurado que los demandantes no eran consumidores, pues estos mismos confesaron de manera clara y expresa en el interrogatorio de parte que los apartamentos sobre los que ostentan la titularidad del dominio han sido utilizados con fines lucrativos celebrando sobre estos contratos de arrendamiento. Esa omisión en la valoración de la prueba conllevó a que la SIC aplicara de manera inadecuada la Ley 1480 de 2011, que activa el ejercicio de la jurisdicción en cabeza de la SIC, ya que ésta sólo podrá ejercer sus funciones jurisdiccionales cuando exista una relación de consumo, misma que quedó desacreditada con la confesión antes referida. En consecuencia, el falso juicio de existencia en que incurrió la SIC trajo como efecto indirecto (cargos cruzados) una violación directa por aplicación indebida de la Ley 1480 de 2011 y la expedición de una Sentencia por parte de una incompetente SIC. En este caso, erró el fallador al no declarar la falta de legitimación en la causa por activa de los demandantes ÁLVARO LEÓN AGUDELO (APTO. 906), MARÍA SÁNCHEZ RAIGOSA (APTO. 906), JUDITH DEL SOCORRO JIMÉNEZ RAMÍREZ (APTO. 405) y JUAN FERNANDO LONDOÑO (APTO. 405).

Desconoció igualmente el Despacho el precedente judicial de la Corte Suprema de Justicia, en el sentido de que no puede ser considerado consumidor el propietario de un inmueble que lo explota económicamente bajo la figura de arrendamiento, agregándole de manera errónea y arbitraria la exigencia de acreditar una actividad económica que vaya intrínsecamente ligada con la compra, venta o alquiler de bienes inmuebles, no obstante, la Corporación antes citada ha indicado lo contrario, veamos:

*“Para ello consideró que, al tenor de dicha disposición, podía reputarse como tal: “toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica”. Luego aseveró, con sustento en las declaraciones vertidas en el libelo introductorio y, las que el peticionario hizo en el “interrogatorio de parte”, que aquél no era el “usuario final” del “local” que compró a Coninsa Ramón H S.A.S. Explicó que en ellas **manifestó que lo adquirió con un propósito rentístico, esto es, para adquirir ganancias por medio de su arriendo para mejorar los “ingresos familiares” y, no para su propio uso.***

*De ese modo concluyó, que no existía entre él y Coninsa Ramón H S.A. una “relación de consumo”, que habilitara al primero a valerse de las medidas adoptadas en el “estatuto del consumidor” y, con base en ello avaló lo decidido por la Superintendencia de Industria y Comercio.*

*Lo anterior tiene respaldo en la jurisprudencia de esta Corporación, que sobre el tema ha expuesto, que: **la relación de consumo constituye una particular***



***categoría que surge entre quienes se dedican profesionalmente a elaborar o proveer bienes o prestar servicios con quien los adquiere con el fin de consumirlos; y es precisamente el consumidor, quien, por encontrarse en condiciones de vulnerabilidad económica y de desequilibrio, es destinatario de una especial protección normativa (...) (SC 30 abr. 2019, rad. 1999-00629-01).***

***De manera que el Tribunal al inferir que el demandante no es el “consumidor del local comercial” y, por ende, tampoco está facultado para intentar la “acción de protección al consumidor”, no actuó arbitrariamente.”<sup>3</sup>***

En suma, es evidente que lo manifestado por el despacho con relación a la actividad económica del propietario desconoce por completo el precedente judicial de la Corte Suprema de Justicia y desnaturaliza la misma definición de consumidor o destinatario final, pues estaría permitiendo que una persona que adquiere un bien sin la finalidad de consumirlo contara, tal como lo indica la providencia citada, con una condición especial de protección normativa.

Adicionalmente, desde el punto de vista probatorio, tampoco se consideró que por vía de la confesión de los demandantes pudo establecerse que las actividades de arrendamiento no fueron ocasionales sino permanentes en el tiempo y extendidas por varios años, lo cual probaba por sí solo que sí las actividades de arrendamiento sí hacían parte de su intrínseca actividad económica.

**3.2.2.** Erró el fallador al omitir resolver de fondo la excepción de mérito propuesta, en la que se invocaron como causales eximentes de responsabilidad el hecho de un tercero y el riesgo de desarrollo, principalmente por una indebida interpretación de las disposiciones normativas vigentes.

Sea lo primero indicar que, el juzgado no realizó un análisis juicioso de cara a los argumentos propuestos desde las contestaciones a la demanda y limitándose a traer a colación preceptos normativos declarados inexequibles, desconociendo que en el caso en concreto se encuentra estructurada dicha causal, en virtud de que la situación a la que se encuentran enfrentadas las demandadas escapa completamente a su actuar, dado que estas contrataron de buena fe profesionales idóneos y reconocidos que para ese momento eran considerados los mejores profesionales en su especialidad, como también era imposible prever que el Estado no cumpliría su función de control y vigilancia.

Es necesario indicar que ese actuar ajeno, exterior, imprevisible e irresistible tiene lugar por la aceptación por parte de la Curaduría Segunda de Medellín de las tareas estructurales de dos profesionales (diseñador estructural y revisor estructural), pues

---

<sup>3</sup> Sentencia, Radicación nº 11001-02-03-000-2020-001060-00 (Corte Suprema de Justicia; Sala de Casación Civil; M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque; 28 de mayo de 2020).

era esta, quién de cara a sus funciones legalmente establecidas debía efectuar una revisión integral de dicho trabajo, lo cual no hizo, situación que se torna imprevisible, irresistible y exterior a la parte que represento.

Así mismo, llama la atención que el fallador omitió pronunciarse expresamente frente a lo manifestado con relación al riesgo de desarrollo esbozado también desde la contestación a la demanda, desconociendo claramente el hecho notorio según el cual, desde el 2014 en Colombia se transformó radicalmente la normatividad urbanística de cara a las funciones del curador, esto en lo que respecta a su labor de aprobación de los cálculos estructurales y la certificación de cumplimiento de la Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, así las cosas y pese a haberse cumplido en su momento con todo lo que la normatividad urbanística tenía previsto para esos eventos, los demandados no contaban, a partir del desarrollo legal de ese momento, con razones para entender que había ocurrido una situación distinta, lo que bastaría para entenderse configurado el eximente de responsabilidad dispuesto en el numeral 5 del artículo 22 de la Ley 1480 de 2011. Así las cosas, es evidente que el despacho omitió declarar probada dicha excepción, encontrándose plenamente acreditada y estructurada.

### **3.3. AUSENCIA DE CONSIDERACIÓN DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO**

Erró gravemente el fallador al omitir valorar en su totalidad la prueba técnica consistente en prueba testimonial e informes técnicos practicados al interior del proceso, con base en los cuales se estableció que: (i) los demandados contaban con un diseño de repotenciación completo y suficiente, que en su trámite dependía principalmente de los demandantes y su autorización, (ii) la repotenciación no sólo era viable y posible sino también técnicamente segura y altamente generadora de un mayor valor de los inmuebles de los demandantes, (iii) la repotenciación mantenía la total funcionalidad y similitud en términos generales de los inmuebles adquiridos, (iv) la repotenciación generaba una mayor área construida, con el consecuente aumento de valor para los propietarios.

Pese a que de manera amplia a lo largo del presente proceso las sociedades demandadas se esforzaron en acreditar técnicamente a través de informes técnicos y testimonios rendidos por profesionales idóneos la viabilidad de la reparación del inmueble, el fallador desconoció completamente su contenido, excusándose, como se dijo en el reparo anterior en la supuesta existencia de una ausencia de legitimación en la causa por activa, que nada tenía que ver con el aspecto técnico de viabilidad de la reparación.

La Delegatura para asuntos Jurisdiccionales de la SIC no motivó de manera razonable su decisión ni indicó las razones por las que concluyó la inviabilidad de la reparación de la edificación, desconociendo la existencia y el contenido del PROYECTO DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL EDIFICIO KAMPALA NSR-10, que se encuentra radicado en curaduría y que fue desarrollado técnicamente por profesionales idóneos,

en el que se indica de manera detallada el procedimiento que se llevará a cabo para la repotenciación de dicha edificación, demostrándose con esto que la misma es 100% viable y además beneficiosa para los miembros de la copropiedad, en los siguientes términos, veamos:

EDIFICIO KAMPALA ANÁLISIS DE AREAS ANTES Y DESPUES DE REPOTENCIADO						
	AREAS (M2) construidas			AREAS (M2) privadas		
	AREAS VENDIDAS (M2) iniciales	AREAS VENDIBLES (M2) repotenciado	DIFERENCIAS EN AREAS (M2)	AREAS VENDIDAS (M2) iniciales	AREAS VENDIBLES (M2) repotenciado	DIFERENCIAS EN AREAS (M2)
INMUEBLES						
Apto 405	83,83	87,40	-3,57	78,87	78,80	0,07
P55	12,77	12,33	0,44	12,77	12,33	0,44
Apto 406	64,47	65,02	-0,55	61,43	60,26	1,17
P53	14,57	14,57	0,00	14,57	14,57	0,00
U28C	8,1	8,10	0,00	7,38	7,36	0,02
Apto 906	64,47	65,02	-0,55	61,43	60,26	1,17
P22	16,22	16,22	0,00	16,22	15,83	0,39
U16C	3,89	3,89	0,00	3,4	2,82	0,58
Apto 805	83,83	87,40	-3,57	78,87	78,80	0,07
P36	14,7	15,54	-0,84	14,7	15,29	-0,59
U20C	7,35	7,35	0,00	6,69	5,97	0,72
Apto 206	64,47	65,02	-0,55	60,86	60,26	0,60
Terraza	25,24	25,24	0,00	24,34	21,49	2,85
P5	12,65	12,30	0,35	12,65	12,30	0,35
U47C	3,34	3,34	0,00	2,73	2,75	-0,02

La diferencia de los cuadros radica en que el primer cuadro es el área construida vendible y el segundo cuadro es el área privada después de excluir columnas, muros comunes y buitrones.

Se aclara que las áreas de repotenciación pueden variar hasta que el edificio se construya pues aún estamos pendientes de revisión de Curaduría

Luego de analizar el presente cuadro obrante en el expediente, en el que de forma actualizada se describe la afectación que generará la repotenciación en las área construidas y privadas de los inmuebles de los hoy demandantes (Apartamento, cuarto útil y parqueadero), se logra concluir que, si bien, en los apartamentos habrá una disminución en el área privada, la cual, es insignificante (en centímetros), aumentará evidentemente el área construida de los mismos, lo cual, no afectará el goce del inmueble, y aumentará de forma significativa el precio del apartamento, situación que se evidencia de igual forma en ciertos parqueaderos (P 36) y cuartos útiles (47C).

Es craso error en que incurrió el fallador de primera instancia al ordenar la devolución del dinero a los demandantes, pese a existir prueba técnica suficiente que acredita la efectividad del reforzamiento estructural. Es evidente que tanto en el Decreto 3466 (artículo 11, 13, 29) como en la Ley 1480 (, la devolución del dinero en ejercicio de la efectividad de la garantía sólo es viable cuando la reparación es técnicamente inviable.

En efecto, no puede desconocerse la claridad de las disposiciones normativas, precedente al indicar que únicamente **en caso de repetirse la falla** se procederá con el cambio del bien por otro de la misma especie, lo anterior no hace más que reiterar el abismal error del despacho al haber accedido a la devolución de los recursos.

Por otro lado, si se tuviese en cuenta, como lo hizo el despacho de primera instancia, lo reglado por el Decreto 3466, la Ley 1480 de 2011, el Decreto 735 de 2013 y el Decreto 1074 de 2015, con relación a la garantía legal, es evidente que la Delegatura para asuntos Jurisdiccionales de la SIC desconoció completamente las normas aplicables al respecto (Artículos 3, 4, 5 y 6 Decreto 735 de 2013), dado que las mismas son consistentes y coincidentes en que únicamente ante la imposibilidad de la reparación o la repetición de la falla, podrá acudir a la devolución del dinero o el cambio del bien por otro, por lo que ni siquiera ante la existencia de una ausencia de legitimación en la causa por activa el fallador se encuentra habilitado para omitir dicha exigencia, en la medida que hacerlo iría en desmedro de los derechos que como consumidores ostentan los otros propietarios que no se encuentran incluidos en la presente acción, pues no puede desconocerse que los recursos a invertir por parte de las sociedades demandadas para la devolución de los dineros aquí ordenados, podrían ser los recursos destinados para la materialización del reforzamiento estructural, lo que sin lugar a dudas, posicionaría a los demás propietarios en un estado de indefensión, desconociéndose además los múltiples esfuerzos, los recursos económicos y la calidad e idoneidad de los profesionales que se destinaron con relación a los estudios e informes realizados para la efectividad del reforzamiento estructural en la edificación KAMPALA P.H., por todo lo anterior, es notorio que el despacho no se encontraba facultado para ordenar la devolución del valor de los inmuebles en el caso que nos ocupa y en consecuencia, debió haber resuelto de manera negativa las demás pretensiones de la demanda.

En conclusión, es evidente que, con independencia de la normatividad sustancial aplicable, así como de la existencia o no de una ausencia de legitimación en la causa por activa, el fallador no aplicó el conducto regular dispuesto para hacerse efectiva la garantía legal, pues la única opción viable conforme a ello es la materialización del reforzamiento estructural, tal y como se probó.

#### **3.4. INDEBIDA APRECIACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS**

En este caso la única mención aislada que se hizo a las pruebas obrantes en el proceso fue la referida a constatar la existencia de daños estructurales en la propiedad, pero se apreció indebidamente el alcance de la reparación. No se comprende bajo qué argumento sostuvo el despacho que el aumento de área construida iba en perjuicio de los demandantes. Evidentemente se probó que los daños devenían de lo estructural, pero también se probó que la reparación de estos elementos era viable y que desde el punto de vista constructivo la intervención necesariamente debía versar sobre bienes comunes y privados, como lo explicó el testigo Andrés Bernal y lo ratificó el testigo Jesús Humberto Arango. También se probó que los profesionales optaron por una estructura segura que implica la menor afectación posible a las unidades privadas.

Por todo lo anterior, es evidente que en el caso que nos ocupa, el hecho de valorar indebidamente el alcance del diseño de repotenciación es lo único que llevó injustificadamente al juzgado a declarar inadmisibles la reparación del bien, apartándose así del tenor del artículo 13 del Decreto 3466 de 1982, veamos:

*“Siempre que se reclame la efectividad de la garantía antes del vencimiento de su plazo, **no podrá cobrarse suma alguna al consumidor por los gastos y costos que implique la reparación por fallas en la calidad o en la idoneidad del bien** ni por el transporte o acarreo de éste para su reparación y devolución al consumidor, todos los cuales correrán en todo caso por cuenta del proveedor o expendedor. **En caso de repetirse la falla se procederá al cambio del bien por otro de la misma especie**, si lo solicitare el consumidor, salvo convención expresa en contrario y a condición de que la solicitud se haga estando aún vigente el plazo mencionado.*

Bajo la disposición anterior, lo único que debía hacer el juzgador era verificar si desde lo técnico era viable la reparación en términos seguros, manteniendo la funcionalidad y similitud de los inmuebles para ordenar la necesaria reparación. Sin embargo, omitió hacerlo y en lugar de ello ordenó la devolución de los recursos.

#### **4. ALCANCE DE LA IMPUGNACIÓN.**

Con fundamento en los reproches planteados solicito revocar la sentencia recurrida, y en su lugar desestimar las pretensiones de la demanda. Solicito igualmente, dado que el presente recurso se concedió en el efecto devolutivo se dé plena aplicación al inciso segundo, numeral 3°, art. 323 del Código General del Proceso, que indica lo siguiente, veamos:

*“(...) Las apelaciones de las demás sentencias se concederán en el efecto devolutivo, **pero no podrá hacerse entrega de dineros u otros bienes, hasta tanto sea resuelta la apelación.**”*

Atentamente,



**Jéssica Cabrera Cano**

C.C. 1.037.600.698

T.P. 188.386 del C.S. de la J.

REPARTO QUEJA 003-2012-00005-01 DRA MARIA PATRICIA CRUZ

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 19/04/2023 11:23 AM

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secstrisupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Reparto Sala Civil <repartotutelassalacivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (297 KB)

1011 32820.pdf; 1011 3282.pdf;

Buen día

Por medio de la presente, remito QUEJA que correspondió a este despacho judicial por ABONO

**Dejo constancia que la función de revisión de protocolo, corresponde a otro funcionario.**



Rama Judicial  
República de Colombia

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA  
SALA CIVIL

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO  
ASIGNACION POR CONOCIMIENTO PREVIO

110013103003201200005 01

FECHA DE IMPRESION 19/04/2023

PAGINA 1

GRUPO RECURSOS DE OUEJA

REPARTIDO AL MAGISTRADO

DESP SECUENCIA FECHA DE REPARTO

MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA

020 3282 19/04/2023

IDENTIFICACION

NOMBRES Y APELLIDOS / RAZON SOCIAL

PARTE

8600271689

COOPERATIVA DE PROFESORES DE LA UNI

DEMANDANTE

5641541514

YOLANDA AVI DT BENAVIDES

DEMANDADO

IVAN DARIO ZULUAGA CARDONA  
PRESIDENTE

אזהגנה דף ההגות נרפ"ת יורה דף י"א

Elaboró: dlopez  
BOG05SR

110013103003201200005 03

RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C.  
S E C R E T A R I A  
SALA CIVIL  
Avenida Calle 24 No. 53 – 28 Oficina 305 C  
Teléfono: 4233390

Magistrado : **MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA**

Procedencia : 003 Civil Circuito

---

Código del Proceso : 110013103003201200005 03

Instancia : Segunda Instancia

Clase de Juicio : Ejecutivo Mixto

Recurso : Queja

Grupo :

Repartido\_Abonado : ABONO

Demandante : COOPERATIVA DE PROFESORES DE LA UNIVERSIDAD  
NACIONAL DE COLOMBIA

Demandado : YOLANDA AVIDT BENAVIDES Y OTROS

Fecha de reparto : 19/04/2023

---

Respetuosamente,



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

-  
-  
**DANIELA MARÍA LÓPEZ ROSALES**  
Escribiente

**Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil**

**Dirección:** Av. Calle 24 No. 53-28 - Torre C - Oficina 305

**Teléfono:** 4233390 Ext 08

---

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

**Enviado:** martes, 18 de abril de 2023 8:27

**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctshta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** REMITE PROCESO 11001310300320120000500

 [11001310300320120000500](#)

### Oficina de apoyo para los juzgados de Ejecución Civil circuito de Bogotá

De manera respetuosa me permito remitir link de proceso de referencia No. 1100131030032012000500, solicitado mediante oficio OCCES23-OA2061 de 2023 perteneciente al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá

Atentamente,  
Área de correspondencia.

[correspondenciabta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:correspondenciabta@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
cra 10 N° 14-30 piso 3 (edificio Jaramillo Montoya)

ch

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

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