

MEMORIAL DR ZULUAGA RV: RAD. 11001319900120220508801 - SUSTENTA APELACIÓN

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 4/03/2024 3:41 PM

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

📎 1 archivos adjuntos (127 KB)

Apelación Radicado No. 22-105088.docx.pdf;

MEMORIAL DR ZULUAGA

Atentamente,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Secretaría Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Av. Calle 24 No 53-28 Torre C Oficina 305
PBX 6013532666 Ext. 88349 – 88350 – 88378
Línea Nacional Gratuita 018000110194
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

De: Daniel Montiel <judicial@astorgacorp.com>**Enviado el:** lunes, 4 de marzo de 2024 2:59 p. m.**Para:** Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juridico <juridico@astorgacorp.com>

Asunto: RAD. 11001319900120220508801 - SUSTENTA APELACIÓN**REF: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA**

Rad. 11001319900120220508801

Acción de Protección al Consumidor

Radicado No. 22-105088

Demandante: MARCOS PIMIENTA BETANCUR Y OTROS

Demandado: FUNDACIÓN CODERISE EN LIQUIDACION

Cordial saludo,

Se remite documento para el proceso de la referencia.

Atentamente,

DANIEL FELIPE MONTIEL VERA

CC: 1.022.366.466 de Bogotá

T.P: 301.900 del C.S.J.

Honorable
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL
E.S.D

REF: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA
Rad. 110013199 001 2022 05088 01
Acción de Protección al Consumidor
Radicado No. 22-105088
Demandante: MARCOS PIMIENTA BETANCUR Y OTROS
Demandado: FUNDACIÓN CODERISE EN LIQUIDACION

DANIEL FELIPE MONTIEL VERA, Apoderado judicial de la sociedad demandada, comedidamente y estando en término legal, me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto dentro del proceso 22-105088, en los siguientes términos:

Sea lo primero manifestar y como introducción, que el a quo erro al proferir la sentencia atacada y procede el suscrito a sustentar la tesis en la indebida aplicación de la ley sustancial, la falta de congruencia entre el fallo y las excepciones formuladas, y por último la indebida apreciación de los elementos probatorios allegados con la demanda y su correspondiente contestación, y que conllevaron a generar los reparos que indicare en el presente recurso.

PUNTOS SOBRE LOS CUALES EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA SOPORTÓ LA DECISIÓN

El juez de instancia al momento de resolver de fondo el conflicto, planteo tres líneas de estudio para soportar la decisión, las cuales contextualizaré para posteriormente proponer los argumentos que sustentan la inconformidad y el recurso de marras.

1. DE LA CONDICIÓN DE CONSUMIDOR

Justificación de la Superintendencia

Adujo el Despacho al momento de resolver la excepción que *“si bien indica el consumidor que los estudios estaban relacionados con la actividad, no se observa que este intrínsecamente ligado”*.

Del recurso

En primea instancia, considera oportuno este apoderado traer a colación que el señor MARCOS PIMIENTA dentro del interrogatorio de parte precisó la profesión que ostenta y como el curso ofertado lo vio como una oportunidad para complementar su estatus profesional y aspirar a nuevas ofertas laborales.

Conforme lo anterior, por tener una profesión relacionada con la formación ofertada por mi representada, claramente es un usuario calificado, quien se vinculó al servicio con la única intención de mejorar su perfil profesional, por lo que en últimas, considera este apoderado que la conclusión a adoptarse debería estar enfocada a determinar la inexistencia de relación de consumo.

Conclusión que no podría ser diferente, pues lo cierto es que las herramientas adquiridas en el programa de formación estaban encaminadas a redundar en su actividad económica, poniendo a disposición todos sus conocimientos al servicio de terceros y mejorar con ello sus ingresos.

Miremos este punto con un ejemplo, aquel empresario que decide adquirir una maquinaria para mejorar la productividad de su empresa, a la luz del Estatuto del Consumidor y bajo la doctrina que sobre el particular existe, no es considerado consumidor por el simple hecho de que este producto está ligado con su actividad comercial y profesional. Lo que no es diferente con el señor MARCOS PIMIENTA, quien, conforme a la declaración de parte, no tenía un interés diferente que adicionar elementos a su perfil profesional para ser más atractivo en el mercado y acceder a mejores ofertas profesionales.

A ello se debe sumar que el análisis realizado por la Superintendencia resulta ser algo escueto, limitando el argumento a que esa relación no es intrínseca, sin mayores cimientos.

Ahora bien, mírese que la RAE al referirse a la palabra intrínseco se refiere a aquello *“inherente, esencial, propio, consubstancia, connatural, innato, íntimo,*

interno, peculiar, característico, privativo, exclusivo”, es decir, aquel elemento que cuenta con un arraigo tan esencial que sin este no podría ser considerado.

Así pues, para poder el demandante desempeñarse en el área profesional y laboral de interés, uno de los caminos que podía tomar era el entrenamiento ofrecido por mi representada, es decir, era el vehículo para adquirir las herramientas que le permitieran desarrollarse en dicha área, siendo su interés mejorar su perfil e ingresar a un mercado laboral más competitivo y con mejores ingresos. De contera, es de entenderse que, para poder ingresar a dicho nicho de mercado, debía contar con las herramientas ofrecidas por mi representada, y es a partir de allí que podríamos hablar de que el servicio adquirido se encontraba intrínsecamente ligado respecto de su actividad económica, desdibujando la condición de consumidor que alega la parte tener.

2. DE LA INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD

Justificación de la Superintendencia

Adujo el Despacho que a partir del “Catalogo del participante” se logró inferir que lo ofrecido era un programa enfocado a educación, faltando a la claridad y creando una expectativa errónea al utilizar términos como aprendizaje, programa y calificaciones, contar con instalaciones, todo para crear una imagen de que se estaba ante una institución educativa.

Del recurso

Quiere empezar este apoderado con precisa que si bien el juez de instancia hace una cita de una decisión del Tribunal, no acompaña el contenido de dicha decisión con los supuestos de hecho comprobados en el presente proceso, recordando que cada uno es particular y se rige por las pruebas que lo acompañen, de allí que le correspondía al Despacho, más allá de la cita, precisar como se acomodaba al caso y porque la decisión allí contenida era pertinente para soportar la consideraciones, cosa que se extrañó.

Ahora, frente a la información, lo primero que debe resaltar esta parte es que el actor conoció el programa antes de adherirse por referencia de un tercero, tuvo la oportunidad de leer los documentos que componen el contrato, y más allá de hacerse una interpretación restrictivas de los apartes del contrato, al revisarlo en

su integridad en TODO MOMENTO SE DEJA CLARO QUE NO ES UN SERVICIO EDUCATIVO, QUE A PARTIR DE EL ENTRENAMIENTO NO SE OTORGA TITULO PROFESIONAL Y QUE EL SERVICIO NO CUENTA CON AVAL DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, misma circunstancia que concluye el funcionario de la Superintendencia, por lo cual resulta extraño que posteriormente se aparte de esa lectura y se centren en los términos utilizados para justificar una información errónea, cuando el mismo documento es preciso en aclarar cuales son las condiciones del servicio. Por eso no es de recibo limitar el análisis de la prueba, pues tal como lo establece la norma, todo se analiza en su conjunto, y más allá del error en que dice la parte que se incurrió, no puede perderse de vista la claridad del documento frente a las obligaciones que asumía CODERISE.

No se entiende como a pesar de reconocer la lectura de los documentos, la entrevista y la referencia que le hizo un tercero del programa, pretende ahora incluir obligaciones inexistentes, como conferir un título profesional, algo que nunca se acordó, tal como quedó consignado en el catálogo, en el acápite “Aviso del programa” (Folio 26 del documento obrante a página 2 del consecutivo 35), que indica lo siguiente: *Ninguno los programas ofrecidos conduce a ocupaciones que requieren tarjeta profesional ante los entes reguladores y vigilancia en Colombia. Aparte de documentación de participación y cumplimiento satisfactorio del programa, Holberton School no ofrece títulos, ni diplomas, ni certificados de educación de ningún nivel bajo la normativa del Ministerio de Educación en Colombia, por ende ni requiere ni cuenta con acreditación por el Ministerio de Educación de Colombia.”*

Sumado a lo anterior, quiere este apoderado recordar que la norma establece que, en cabeza del consumidor se encuentra la carga de aportar la prueba de la publicidad o información engañosa, literal a) numeral 5 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 y artículo 167 del C.G. del P., y a pesar de lo anterior, es claro que el cumplimiento de esta obligación brilla por su ausencia, pues como queda claro, el contrato no demuestra la supuesta información, pues el mismo aclara los términos y condiciones del contrato.

3. DE LA PROTECCIÓN CONTRACTUAL

Justificación de la Superintendencia

Concluyó el aquo que el diseño de la cláusula penal comporta un desequilibrio injustificado en contra de la parte débil, al establecer la sanción por incumplimiento únicamente en contra del señor MARCOS PIMIENTA.

Del recurso

Más allá de discutir las consideraciones sobre las cuales el Despacho soporta la abusividad de la cláusula penal contenida en el contrato, situación frente a la cual mi representada está en capacidad de reconocer el yerro en el que incurrió al solo establecer sanciones para la parte débil de la relación contractual, con lo que no se está conforme es con la falta de análisis frente a lo contentivo de las disposiciones del artículo 44 de la Ley 1480 de 2011, pues por parte del funcionario judicial nunca se precisaron las razones por las cuales había lugar a dar por terminado el contrato, teniendo en cuenta que la cláusula penal, a la luz de la legislación colombiana, es meramente accidental, por lo que no afecta la esencial del contrato, siendo entonces aceptable que, a pesar de tenerse por no escrita la cláusula penal, el contrato podía perpetuar su vigencia en el mundo jurídico.

En consecuencia, teniendo en cuenta las circunstancias anteriores, no existe razón jurídica valida para que el contrato no perpetue su existencia, de allí que debería estar vigente la obligación de pago en cabeza del consumidor, quien en últimas realizó el entrenamiento, con lo cual se cumplió la obligación en cabeza de mi representada.

Cordialmente



DANIEL FELIPE MONTIEL VERA

CC: 1.022.366.466 de Bogotá

T.P: 301.900 del C.S.J

MEMORIAL DRA GARCIA RV: SUSTENACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 8/03/2024 15:02

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

📎 1 archivos adjuntos (186 KB)

SUSTENTACION DE LA APELACION.pdf;

MEMORIAL DRA GARCIA

Atentamente,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Secretaría Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Av. Calle 24 No 53-28 Torre C Oficina 305
PBX 6013532666 Ext. 88349 – 88350 – 88378
Línea Nacional Gratuita 018000110194
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

De: Rubén Darío Martínez Blanco <ruben.martinez.blanco@outlook.com>

Enviado el: viernes, 8 de marzo de 2024 2:54 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: mhrabogados@outlook.com; imarrugo@futurlex.co; jairogonzalez84@hotmail.com <jairogonzalez84@hotmail.com>; autozone.lys@gmail.com <autozone.lys@gmail.com>; germanjose1108@gmail.com <germanjose1108@gmail.com>

Asunto: SUSTENACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN

Bogotá D. C. marzo de 2024.

Dra. Martha Isabel García Serrano.

Magistrada Ponente.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.

Asunto: Sustentación de Recurso de Apelación.

Ref.: Proceso: Verbal – Acción por Competencia Desleal.
Radicado No.: 11001319900120224155801
Demandante: German Jose Cassiani Lora.
Demandado: Jairo Enrique Gonzalez Ávila.

Por medio del presente y en mi calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, conforme al termino establecido por medio del auto de fecha del 29 de febrero de 2024, notificado por medio de estados del día 1 de marzo de 2024, acorde al termino establecido en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, me permito realizar la sustentación de la apelación realizada en audiencia el día 14 de diciembre de 2023

Atentamente,

Ruben. D. Martinez. B.

Abogado.

Martinez Harris & Romero S.A.S - BIC

ruben.martinez.blanco@outlook.com



Este mensaje puede contener información de tipo personal, clasificada o reservada; si usted no es el destinatario, por favor, hacer caso omiso de su contenido y abstenerse de compartirlo, reenviarlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, agradecemos informarlo inmediatamente al remitente y borrarlo permanentemente de su cuenta. Si usted está autorizado para recibir la información de tipo personal, se le recuerda que esta información debe ser manejada con la finalidad con la que ha sido solicitada y en virtud de la normativa que habilita el acceso a la misma. Así mismo, deberá ser usada bajo los parámetros de la ley 1581 de 2012 de protección de datos personales y la normativa que la desarrolla, siendo responsabilidad del área receptora del cumplimiento de la citada normativa de protección de datos personales.

CONFIDENTIALITY NOTICE: This electronic transmission (including any files attached hereto) (this "Communication") contains information that is or may be legally privileged, confidential, and exempt from disclosure without our express permission in advance. The information is intended only for the use of the individual or entity named above. If the reader of this message is not the intended recipient or any employee or agent responsible for delivering the message to the intended recipient, you are hereby notified that any disclosure, dissemination, copying, distribution, or the taking of any action in reliance on the contents of this electronic Communication is strictly prohibited. If you have received this Communication in error, please notify the sender immediately and destroy permanently the transmitted information in its entirety and do not disclose its contents to any other person.

Bogotá D. C. marzo de 2024.

Dra. Martha Isabel García Serrano.

Magistrada Ponente.

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.

Asunto: Sustentación de Recurso de Apelación.

Ref.: Proceso: Verbal – Acción por Competencia Desleal.

Radicado No.: 11001319900120224155801

Demandante: German Jose Cassiani Lora.

Demandado: Jairo Enrique Gonzalez Ávila.

Por medio del presente y en mi calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, conforme al termino establecido por medio del auto de fecha del 29 de febrero de 2024, notificado por medio de estados del día 1 de marzo de 2024, acorde al termino establecido en el articulo 12 de la ley 2213 de 2022, me permito realizar la sustentación de la apelación realizada en audiencia el día 14 de diciembre de 2023 en los siguientes términos:

RAZONES Y FUNDAMENTOS DE LA APELACION

La razón principal en la cual se encuentra fundamentado el recurso de apelación es la que el a quo, si bien realizo un análisis de las pruebas aportadas y practicadas, no realizado un análisis minucioso, sobre las implicaciones entre la imitación para la venta de productos y aprovechándose de la ubicación del antiguo establecimiento de comercio de mi mandante, sumado a los actos ya probados, daban cuenta de que si existieron actos de engaño, confusión, imitación y aprovechamiento de la reputación ajena, por cuanto que todas las acciones desplegadas se encontraban encaminadas a producir el mismo efecto en los consumidores frente a la sensación de que seguía siendo el mismo establecimiento de comercio.

Por ello no resulta plausible atender a lo probado frente aun acto de competencia desleal, sin el reconocimiento de los demás, toda vez que todas las actividades en conjunto, si crearon la confusión deseada en los consumidores y lograron el aprovechamiento de la reputación del señor German Cassiani y su establecimiento de comercio ZONACAR.

ACTOS DE ENGAÑO, IMITACION Y EXPLOTACION DE LA REPUTACION AJENA

Dentro de las actuaciones procesales realizadas, se pudo demostrar por medio de los testimonios aportados, las conductas realizadas por el señor Jairo Enrique González Ávila y su personal en el establecimiento de comercio donde realizaba sus actividades comerciales el señor German Cassiani Lora.

Los actos de engaño aducidos y dirigidos a la clientela habitual del señor German Cassiani Lora, al momento de requerir servicios en el establecimiento de comercio donde con anterioridad al establecimiento AUTOZONE, realizaba sus actividades comerciales el señor German Cassiani Lora bajo la denominación de su establecimiento ZONACAR, el hecho que de ambos establecimientos de comercio realizaran actividades comerciales similares, si bien no representa un acto de engaño por si mismos, las acciones realizadas por parte del propietario o colaboradores del establecimiento al no manifestar o responder con claridad frente a los cuestionamientos o preguntas realizadas por la clientela habitual del señor Cassiani y frente a la reputación construida por el señor Cassiani dentro del ejercicio de su actividad comercial.

El acto de confusión que se evidenciaron en los testimonios practicados en la diligencia practicada, sumada a las pruebas allegadas dan cuenta de la confusión a las actividades realizadas, por parte del establecimiento AUTOZONE y sus colaboradores.

Los diversos actos desplegados por parte del señor Jairo Enrique Gonzalez Ávila y sus colaboradores dentro del desarrollo y ejercicio de su actividad comercial dan cuenta de las intenciones de realizar la captación de los clientes por medio de la reputación del señor German Cassiani Lora, por esto el señor Cassiani se vio obligado a desplegar diversas acciones con la finalidad de distinguir su marca en el mercado y lograr que de manera visual, por medio del uso de la colorimetría y demás estrategias publicitarias, los intentos de confusión realizados por parte del establecimiento AUTOZONE, no surtieran efecto en la clientela habitual del establecimiento ZONACAR, toda vez que debido a que el establecimiento AUTOZONE, se encuentra en el mismo local donde funcione el establecimiento ZONACAR.

El conjunto de actos realizados, sumado a las intenciones de engaño e intentos de captar a los clientes del señor German Cassiani, aprovechándose de la ubicación,

la utilización de colores similares, el nombre del establecimiento y su respectiva traducción invertida analizadas en un conjunto, no permitirían a los clientes distinguir de manera efectiva, si se trataba de un establecimiento de comercio nuevo o no, razón principal que motivo a realizar los cambios necesarios para desligar la marca ya posicionada de las similitudes que existieran con la marca del señor Jairo Gonzalez.

LOS ACTOS DE IMITACIÓN: CONFUSIÓN FRENTE A LA PROCEDENCIA EMPRESARIAL DE LOS BIENES PRODUCTOS Y SERVICIOS OFRECIDOS.

Las actuaciones realizadas en la primera instancia en el proceso dieron cuenta de los testimonios practicados que la representación física del establecimiento de comercio en su conjunto (colores, emblemas, muebles, accesorios a la venta, bienes y servicios ofrecidos), incluida la distribución del establecimiento de comercio eran exactas, al punto que los clientes no podrían distinguir entre si se encontraban en un establecimiento de comercio distinto, sumado a la practica desleal de que pese a que clientes preguntaban por el señor Cassiani, no se les informaba de que era un establecimiento distinto, dan muestra probada de que se pretendía por medio de la imitación el aprovechamiento de la reputación del señor Cassiani y su establecimiento ZONACAR.

El análisis de las actuaciones realizadas, desde la ubicación del mismo local que anteriormente era explotado económicamente por el establecimiento ZONACAR, sumado al desarrollo de actividades similares, bajo un nombre similar, con productos idénticos, colores y distribución del establecimiento de comercio idéntica, generando confusión a los consumidores habituales de la zona y en particular dentro del proceso se demostró que clientela habitual también fue inducida a error con la finalidad de que adquiriera productos, aprovechándose de la reputación del señor German Cassiani Lora y del establecimiento ZONACAR.

SOLICITUD

Por lo anterior y atendiendo el recurso interpuesto en debida oportunidad, me permito solicitar que se conceda la apelación y en consecuencia se complemente las condenas realizadas en primera instancia y se declare:

1. Que el señor **JAIRO ENRIQUE GONZALEZ AVILA** , cometió actos de competencia desleal contra el señor **GERMAN CASSIANI LORA** al realizar actos de confusión, actos de engaño, actos de imitación y explotación de la reputación ajena, con el propósito de captar y mantener la clientela del señor German Casiani Lora.

2. Condenar a **JAIRO ENRIQUE GONZALEZ AVILA** al pago de las indemnizaciones tazadas veinte cinco millones novecientos mil pesos moneda corriente (\$ 25.900.000 mtce.) por concepto de los gastos que se realizaron con el propósito de realizar los cambios, adecuaciones y la publicidad necesaria para lograr la distinción de la marca debido a la imitación.
3. Que en consecuencia se ordene a **JAIRO ENRIQUE GONZALEZ AVILA**, cesar inmediatamente todo acto de competencia desleal encaminados a realizar actos de Confusión, engaño imitación y el aprovechamiento de la reputación ajena.
4. Condenar a los demandantes al pago de las costas y las agencias en derecho que se causaron en razón de la presente acción.

Atentamente,



Ruben Dario Martinez Blanco
C.C. No. 1.050.969.724 de Turbaco.
T. P. No. 354.350 del C.S.J

MEMORIAL DR YAYA RV: PROCESO 11001 31 03 007 2021 00 174 01

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 7/03/2024 14:28

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

📎 1 archivos adjuntos (354 KB)

APELACION 07-2021-174.pdf;

MEMORIAL DR YAYA

Atentamente,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Secretaría Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Av. Calle 24 No 53-28 Torre C Oficina 305
PBX 6013532666 Ext. 88349 – 88350 – 88378
Línea Nacional Gratuita 018000110194
Email: secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co


OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

De: Adriana Botero Chaparro <adrybotero@hotmail.com>

Enviado el: jueves, 7 de marzo de 2024 12:41 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Op-Abogados * <opabogados@hotmail.com>; Dra. Luz Mery Mendieta <mpluzmery@hotmail.com>; juan sebastian aguilar <aguilar21sebastian@hotmail.com>

Asunto: PROCESO 11001 31 03 007 2021 00 174 01

Honorable Magistrado
DR. OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.
Sala 011 – Civil
Bogotá D.C.

secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PROCESO VERBAL 11001 31 03 007 2021 00 174 01

DEMANDANTE: JUAN SEBASTIAN AGUILAR Y OTRAS

DEMANDADOS: GRUPO ALPHA S. EN C. Y OTRA

La suscrita ADRIANA BOTERO CHAPARRO, abogada en ejercicio e identificada con la cédula de ciudadanía número 46'356.587 de Sogamoso y Tarjeta Profesional número 157.856 del Consejo superior de la Judicatura, quien obra en nombre y representación de la parte demandante, por medio del presente escrito me dirijo a su Despacho con el fin de sustentar en debida forma el recurso de apelación, con ocasión a la sentencia proferida por el Juzgado 7° Civil del Circuito el pasado 24 de enero de 2024.

Dando cumplimiento a la Ley 2213 de 2022 me permito copiar el escrito a las partes.

Cordialmente,

Adriana Botero Chaparro.

Abogada.

Honorable Magistrado

DR. OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.

Sala 011 – Civil

Bogotá D.C.

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PROCESO VERBAL 11001 31 03 007 **2021 00 174 01**

DEMANDANTE: JUAN SEBASTIAN AGUILAR Y OTRAS

DEMANDADOS: GRUPO ALPHA S. EN C. Y OTRA

ADRIANA BOTERO CHAPARRO, abogada en ejercicio e identificada con la cédula de ciudadanía número **46'356.587** de Sogamoso y Tarjeta Profesional número **157.856** del Consejo superior de la Judicatura, quien obra en nombre y representación de la parte demandante, por medio del presente escrito me dirijo a su Despacho con el fin de sustentar en debida forma el recurso de apelación, con ocasión a la sentencia proferida por el Juzgado 7° Civil del Circuito el pasado 24 de enero de 2024, con base en los reparos presentados así:

1. Señala el Despacho que no se acreditó el interés legítimo para atacar un acto donde los demandantes no fueron parte., situación que entra a desconocer el Despacho con la suscripción de la Escritura Pública 326 del 1° de febrero de 2013.

Dentro del expediente de la referencia reposa la escritura pública número 326 del 1° de febrero de 2013, donde consta que los señores JUAN SEBASTIAN AGUILAR, LUZ MERY MENDIETA POVEDA y TANIA CAMILA AGUILAR MENDIETA adquirieron el apartamento ubicado en la Avenida Calle 138 No. 75-60 apartamento 406 Edificio El Solar de Gratamira en la ciudad de Bogotá.

Se ha probado a lo largo del proceso que mis poderdantes desde la compra, y aún hasta la fecha, han ejercido todos los actos propios del dueño, como lo es disponer del bien,

pagar los impuestos, pagar la administración y en general realizar tener plena disposición del inmueble.

Como propietarios desde el año 2013, efectivamente están legitimados para acceder a la jurisdicción en busca que un Juez de la República, se pronuncie sobre una promesa de compraventa previa a su compra, con la cual les limitan su derecho, tal como se expuso en la demanda.

El interés legítimo Honorable Magistrado, está radicado en que el bien inmueble que compraron mediante la escritura 326 ya referida, a la empresa AR ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS; el mismo bien antes de dicha compra había sido objeto de “promesa de Compraventa” entre AR AQUITECTOS E INGENIEROS SAS y la tan cuestionada empresa GRUPO ALPHA S. EN C.

Y es entre éstos dos últimos que suscriben dicha promesa y acuden a un juez de garantías para que se decrete el embargo del inmueble.

Que se pretende en el presente caso? Que una autoridad en materia Civil, señale que cuando una promesa de compraventa no cumple con los elementos esenciales, ni siquiera nace a la vida jurídica y/o es nula de pleno derecho, o en su defecto de considerarse su plena validez, que una vez llegado el día y la hora de su cumplimiento, si no se perfecciona Se extingue.

Por ente, para el día 1° de febrero de 2013 dicha promesa de compraventa ni siquiera era válida o ya se había extinguido.

No se está pretendiendo mas que eso. Tal vez por esa razón no aporté el folio de matrícula, porque no me estoy centrando en la demostrar la propiedad, sino que me estoy centrando en probar que la promesa de compraventa o no existió o se extinguió.

Tampoco estoy solicitando ante el digno Despacho el levantamiento de la medida cautelar, porque ahí le asiste toda la razón al Sr. Juez. Él no puede levantar una medida

que no impuso., ya que con la sentencia que aclare la situación jurídica de la PROMESA DE COMPRAVENTA tantas veces señaladas, se puede acudir al Juez de Garantías, para que tome en consideración el levantamiento de dicha medida.

2. Señala el Despacho que hay que probar el acto que se reputa como nulo, desconociendo que se encuentra acreditado el documentos que cumple tal fin, como lo es la promesa de compraventa suscrita entre los aquí demandados.

Argumento el anterior reparo, en el sentido que efectivamente se acreditó la existencia de LA PROMESA DE COMPRAVENTA, sobre la cual se solicita un pronunciamiento. Nótese Honorables Magistrados, que no se está solicitando el levantamiento de ninguna medida cautelar, toda vez que dicha actuación no le compete al Juez Civil, ya que como se dijo anteriormente, con la nulidad que se reclama, se acudirá al Juez Penal para que decida sobre lo que en derecho corresponde, dentro del proceso penal.

Lo que se centra en él caso que nos ocupa, es el estudio de una PROMESA DE COMPRAVENTA, y la misma obra dentro del expediente.

El acto que se reputa como nulo es la promesa de compraventa, la cual carece de la Notaría en la cual se debe perfeccionar el negocio jurídico de compraventa y la misma no cuenta con dicho elemento, que es considerado dentro de los esenciales, en éste tipo de contratos.

3. Desconoce el *a quo* la relación entre la promesa de compraventa y suscrita entre los aquí demandados y el negocio jurídico de compraventa suscrito entre una de las empresas demandadas AR Arquitectos e Ingenieros SAS, y mis poderdantes.

Considera éste extremo procesal que no se apreció en debida forma la relación de la promesa de compraventa, la cual fue suscrita entre las demandadas GRUPO ALPHA S. EN C. Y AR ARQUITECTOS E INGENIEROS sobre un bien inmueble que se identifica y que es el mismo que adquieren posteriormente mis mandantes; lo que traduce que al no

ser perfeccionada la compraventa, dicho contrato de promesa, dejó de existir o se extinguió y mas aún, ni siquiera nació a la vida jurídica, porque carece de los elementos esenciales de que debe gozar el mismo.

La relación es clara y está probada dentro del proceso, toda vez que quienes suscriben la promesa son los vendedores y aquí demandados AR ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., es precisamente la empresa que le vende dicho apartamento a mis mandantes.

- AR ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS firma promesa, no se perfecciona
- AR ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS firma escritura con mis mandantes, lo cual se prueba y se prueba la propiedad del apartamento desde la compra hasta la fecha misma de radicación de la demanda, propiedad en se mantiene hasta hoy.

Es decir le venden el apartamento el 1° de febrero de 2013 y luego aportan a un despacho judicial de la Rama Penal una promesa de compraventa, donde AR ARQUITECTOS E INGENIEROS promete venderle el mismo inmueble al GRUPO ALPHA S. EN C., pero con una promesa que carece de los elementos esenciales y con la misma promesa, que obra dentro del proceso, acuden a un juez de garantías para que libren una medida cautelar donde prohíben la venta del inmueble, desconociendo que AR ARQUITECTOS E INGENIEROS luego le vende el apto a mis mandantes.

Queda plenamente probado la relación entre:

AR ARQUITECTOS E INGENIEROS con MIS PODERDANTES (escritura 326 del 1° de febrero de 2013)

AR ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. con GRUPO ALPHA S. EN. C. (promesa de compraventa que debía ser perfeccionada el 10 de diciembre de 2012)

4. El Despacho se centra, en que no se probó un daño, para que se reconozcan las pretensiones subsidiarias, desconociendo que no se está reclamando dicho daño, por ende no es factible que exista un nexo causal entre el “no pretendido” daño y

la promesa de compraventa, ya que en la acción de nulidad, solo se busca declarar nulo el contrato de promesa., no se busca reparar daño alguno.

No se comparte el criterio del Despacho quien señala que no se probó el daño, y a lo largo del proceso es claro que la pretensión es que se estudie y se declare que una promesa de compraventa que carece de los elementos esenciales, debe ser declarada nula.

No se está manifestando que se tenga un afectación patrimonial, todo lo contrario se acredita que se ha podido disponer del mismo, que se renta y que por demás se pagan las obligaciones derivadas del mismo. Se insiste a Uds. Honorables Magistrados, que el centro de la presente acción, es que la Jurisdicción se pronuncie sobre la nulidad de la Promesa de compraventa que aquí se reclama.

El Despacho de origen considera que no se probó un daño, por el hecho que mis poderdantes han hecho uso del inmueble sobre el cual recae la promesa de compraventa, lo cual consideramos que es una valoración errada, ya que no se está pretendiendo una indemnización, sino que lo pretendido dentro del presente caso es solo un pronunciamiento sobre la nulidad de una promesa de compraventa que carece de los elementos esenciales., que por demás se extinguió con fecha 10 de diciembre fecha en que debía haberse perfeccionado la misma, con la celebración del contrato de compraventa.

5. El Despacho desconoce el artículo 1742, el cual refiere a quienes pueden declarar la nulidad absoluta, que puede ser a petición de parte o declarada por el juez de oficio y nada dice que se acredite un daño.

El artículo 1740 señala que es nulo todo acto o contrato al que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa., y a éste respecto el artículo 1741 señala que la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Señala la misma norma, que cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

A éste respecto la Corte Constitucional mediante sentencia C-345 de 2017 M.P. DR. ALEJANDRO LINARES CANTILLO, mantuvo la exequibilidad.

El artículo 1742 del Código Civil señala la OBLIGACIÓN DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA y al respecto señala “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley.

Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria”. Es clara la norma cuando faculta a mis poderdantes para solicitar tal nulidad, ya que la norma señala que “puede alegarse por todo el que tenga interés en ello” y está probado en el acápite respectivo, el interés que les asiste.

Es importante referir a su Despacho además de la Ley, lo que ha señalado la Jurisprudencia y la Doctrina con relación a las consecuencias de las promesas de contratos de compraventas de bienes inmuebles en los que no se establece la determinación de la notaría.

Siguiendo el esquema trazado, además del precio y la cosa, la ley exige para que un contrato de compraventa inmobiliario nazca a la vida jurídica, el otorgamiento de la escritura pública respectiva que recoja el acuerdo de las partes, de manera que el instrumento público es un requisito ad solemnitatem en la compraventa de bienes raíces.

Mediante esta formalidad, se colma la obligación de hacer originada en el contrato de promesa.

Nuestra Corte Suprema de Justicia, dando aplicación al numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que exige la determinación del contrato prometido en la promesa misma, ha venido considerando, en reiteradas oportunidades que se atenta, contra ese requisito legal, en tratándose de promesas de compraventa sobre cosas inmuebles, no se pueda establecer la notaría ante la cual los prometedores contratantes deben otorgar la escritura pública debida, en cumplimiento de la obligación de hacer, generada por el contrato preliminar. (Sentencia de la Sala de Casación Civil de enero 19 de 1979, septiembre 8 de 1982; octubre 6 de 1982; febrero 8 de 1984; marzo 19 de 1986; febrero 5 de 1987 y mayo 18 de 1989, entre otras.

Dentro de ésta concepción, la consecuencia de la indeterminación notarial conduce a la nulidad absoluta del contrato preliminar. (En todo caso, la nulidad absoluta, al no ser generada por objeto o causa ilícitos, podría, en virtud de los artículos 2 de la ley 50 de 1936 y 1753 del Código Civil, ser ratificada expresamente por los contratantes o tácitamente mediante el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa proyectada en la época fijada para ello y en la notaría que de común acuerdo prevean las partes)

El planteamiento inicial de la jurisprudencia sobre el particular, sin advertir ningún tipo de excepción, se cimentó en un doble argumento. El primero en las propias palabras del alto tribunal, se hizo consistir en lo siguiente:

Tratándose, pues, de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demanda el artículo 89 – 4° de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, elementos esenciales de este contrato; pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras son se ha otorgado escritura pública. Siendo solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles."

La Corte Suprema de Justicia, en otro pronunciamiento, con un caso similar al que hoy nos encontramos y acercándose al quid de la cuestión, señaló:

“Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces se precise en qué notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa; de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los prometientes acuerdan como sujeta materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido. De consiguiente, si ante cualquier notario del país o de quien haga sus veces en el exterior, se pueda otorgar la escritura pública de venta de cualquier inmueble situado en el territorio nacional, sí que es necesario precisar ante cuál de todos ellos debe hacerse el otorgamiento de ese acto, porque si se pasara en silencio tal precisión, habría indeterminación del objeto del contrato de promesa (art. 1518 del Código Civil)

La jurisprudencia y la doctrina han señalado que el plazo resolutorio, extintivo o fatal para el cumplimiento de contrato prometido, de manera que una vez vencido el término pactado, la promesa caduca IPSO FACTO, sin que sea posible en adelante exigirse judicialmente su ejecución.

La sentencia de Casación Civil del 19 de marzo de 1986 señala que si las partes incumplen al final del plazo, quedan desligadas del negocio jurídico.

6. Señala el Despacho de origen que inclusive si los demandantes tienen sentencia favorable, eso no implica el levantamiento de la medida cautelar. Eso lo tiene que hacer el despacho ante el cual se ha decretado la misma., situación que no se está reclamando en la pretensiones, pues solo se solicita que se declare la NULIDAD ABSOLUTA del tantas veces señalado contrato de promesa de compraventa.
7. Desconoce el Despacho la diferencia de la defensa en materia penal, en el cual se prueba ante un Juez de dicha jurisdicción, a quien se le allega la prueba en materia civil de la nulidad referida. Si es muy importante tener dicha sentencia, por su incidencia que tendrá en el proceso penal.

Condensando los reparos 6 y 7, considero Honorable Magistrado, no se está solicitando el levantamiento de la medida cautelar referida, porque es ilógico que un Juez Civil, levante la medida cautelar impuesta por el Juez Penal.

Lo que quiero resaltar es la necesidad que el Juez civil se pronuncie sobre la nulidad de la promesa de compraventa tantas veces referida, para que una vez se declare la nulidad de la misma, se pueda acudir al Juez Penal en busca de que en dicha jurisdicción se hagan valer derechos afectados por cuenta de una posible maniobra de las empresas aquí demandadas.

Si el interés fuera un resarcimiento económico eso podría ser objeto dentro del proceso penal, - incidente de reparación - aclarando que no es la intención.

8. Señala el *a quo*, que no se demostró con suficiencia cual era el interés legítimo., desconociendo el relato de los hechos presentados.

Este extremo procesal no comparte lo expuesto por el Juez de instancia, toda vez que no se está discutiendo la propiedad de un bien inmueble, lo que conllevaría a probar al real propietario con la escritura y el certificado de su respectivo registro público.

Se está solicitando al Despacho que centre su estudio en pronunciarse con relación al documento titulado PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrito entre las empresas aquí demandadas GRUPO ALPHA S. EN COMANDITA Y AR. ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS.

El caso que nos ocupa y con el cual se manifiesta la inconformidad del Despacho, es porque solo un pronunciamiento del Despacho, es decir de un JUEZ CIVIL que se pronuncie de fondo con relación a la validez de dicho contrato.

De otra parte Honorables Magistrados, debemos analizar lo que señala el artículo 1611 del Código Civil, en cuanto a la PROMESA DE COMPRAVENTA y allí encontramos:

ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. *<La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

La no producción de efectos de una promesa de realizar un contrato de los regulados por el código civil se encuentra normado en su art 1611 que hace referencia a la formalidad del documento, que cumpla con los requisitos de validez de cualquier contrato de que trata del art 1502 del código civil, la existencia de una época determinada o determinable en que ha de cumplirse la obligación de hacer de que trata esta clase de contratos preparatorios, a través de un plazo de una condición, acotando la jurisprudencia que en tratándose de condición esta debe ser una determinada, habida cuenta que la condición indeterminada impide la fijación de una época y que “se determine de tal forma el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 29 de junio de 2018, Rad. 44650-31-89-001-2008-00227-01).

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, tal como lo he señalado en la parte inicial de mis alegatos.

Honorable Mg., el anterior marco legal y jurisprudencial, es el que nos guiará, con el propósito de averiguar si la promesa de compraventa contenida en el documento obrante al folio 18 del archivo titulado “anexos de la demanda” generó o no obligaciones conforme lo ordena la norma jurídica atrás citada ante el comparativo obligatorio de los presupuestos facticos que ella consagra y los hechos demostrados en el proceso y al respecto, quiero hacer énfasis en el documento puesto bajo su consideración, donde en la cláusula cuarta señala:

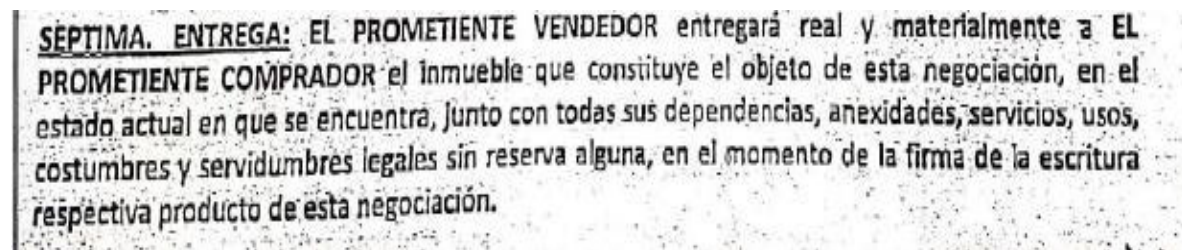
CUARTA. CUMPLIMIENTO: LOS PROMETIENTES CONTRATANTES recíprocamente se obligan a otorgar y suscribir escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato de promesa, el día 10 de diciembre de 2012, acto al cual concurrirán las partes contratantes, provistas con sus respectivos documentos de identificación y representación y de los comprobantes fiscales al efecto requeridos.

PARÁGRAFO. Por acuerdo mutuo, las partes podrán prorrogar o anticipar la fecha de firma de la escritura de compraventa que perfeccione esta promesa, con base en el estado de trámite en que

Adicionalmente señala: “Se encuentre el crédito solicitado a Colpatria, por el PROMITIENTE COMPRADOR, mediante adición que por escrito se efectuará al final de esta promesa de contrato suscrita por los contratantes, a mas tardar el día y hora inicialmente señalados en esta clausula para su cumplimiento.”

Es claro que adolece el mismo de los elementos esenciales a los que ya me he referido.

De otra parte la cláusula séptima relacionada con la entrega señala:



SEPTIMA. ENTREGA: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará real y materialmente a EL PROMETIENTE COMPRADOR el inmueble que constituye el objeto de esta negociación, en el estado actual en que se encuentra, junto con todas sus dependencias, anexidades, servicios, usos, costumbres y servidumbres legales sin reserva alguna, en el momento de la firma de la escritura respectiva producto de esta negociación.

Es claro que al no darse el cumplimiento de la firma del contrato de compraventa, es decir al no “perfeccionarse la promesa con la compraventa en escritura pública de compraventa”, no se dio la entrega del inmueble, y siguió en cabeza de su propietario real del momento AR. ARQUITECTOS E INGENIEROS. S.A.S., y que de haber cumplido las partes.... Sería otra situación, porque finalmente las partes hubieran “subsanoado la nulidad” con un otrosí o con el simple hecho de haber ido a cumplir con lo “supuestamente” prometido.

Es así que si bien se alega que dicha promesa de compraventa nunca existió, lo cierto es que el bien inmueble objeto de la promesa, siempre estuvo en cabeza del propietario real AR. ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS y es así como dicha empresa el 1° de febrero de 2013 le transfiere el dominio mediante escritura pública número 326 a los aquí demandantes,, y en la cláusula QUINTA señala “EL DÍA DE HOY EL VENDEDOR HA HECHO ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LOS INMUEBES QUE VENDE A LOS COMPRADORES JUNTO CON TODOD SUS USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ANEXIDADES QUE LEGALMENTE CORRESPONDEN SIN RESERVA, NI LIMITACIÓN DE ALGUNA NATURALEZA Y EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUESTRA, LO MISMO QUE A PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS, TASAS,

VALORIZACIÓN Y CONTRIBUCIONES HASTA LA FECHA CAUSADOS POR LO TANTO LOS QUE A PARTIR DE AHORA SE CAUSEN POR CUALQUIER CONCEPTO SERÁN A CARGO DE LOS COMPRADORES, QUIENES LO DECLARAN RECIBIDO Y A SU ENTERA SATISFACCIÓN Y ESTÁN EN POSESIÓN REAL Y MATERIAL DEL MISMO.

En la misma escritura, se encuentra incorporado el poder que otorga el Representante Legal de AR ARQUITECTOS E INGENIEROS al señor LUIS ALVEIRO RODRÍGUEZ PARRA (FOLIO 11 MISMO ARCHIVO).

Finalizando mi intervención, manifestando que si bien el *a quo* señala que no se aportó el folio de matrícula inmobiliaria, para efectos de conocer el mismo, si se considera conveniente, lo aportaré con misma fecha del la decisión judicial de instancia, insistiendo a su Honorable Despacho, que no es la titularidad la que se reclama y no es sobre la propiedad que se reclama, sino que la demanda se centra sobre una promesa de compraventa suscrita entre los aquí demandados. que como ya se dijo, hace parte del proceso, no pretendiendo con esto incorporar nuevos elementos.

Con los anteriores argumentos, dejo SUSTENTADO EL RECURSO DE APELACIÓN., con base en los reparos presentado ante el Honorable Juez de instancia., no sin antes solicitar, sea revocada la decisión de Primera Instancia y en su lugar se DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA de la promesa de compraventa suscrita el 4 de diciembre de 2012 celebrada entre los aquí demandados GRUPO ALPHA SOCIEDAD EN COMANDITA Y AR. ARQUITECTOS E INGENIEROS., o en su defecto que se declare que dicho contrato se extinguió el 10 de diciembre de 2012 fecha en que debió suscribirse la escritura pública de compraventa.

Del Honorable Magistrado



ADRIANA BOTERO CHAPARRO
Apoderada demandantes



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240124328488206928

Nro Matrícula: 50N-20596138

Pagina 1 TURNO: 2024-33764

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 03:48:57 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 16-09-2009 RADICACIÓN: 2009-74048 CON: ESCRITURA DE: 11-09-2009

CODIGO CATASTRAL: **AAA0217KLEPCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4268 de fecha 27-07-2009 en NOTARIA 9 de BOGOTA D.C. APARTAMENTO 406 con area de 84.15 M2. TOTAL CONSTRUIDA Y DE 76.58 M2. AREA PRIVADA con coeficiente de 1.924% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCTORA E INVERSIONES EL SOLAR S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A GRATAMIRA PARK LIMITADA SEGUN LA ESCRITURA 3674 21-12-2005 NOTARIA 33 BOGOTA, ESTA REALIZO ENGLOBE EN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA 1843 28-09-2004 NOTARIA 10 BOGOTA, REGISTRADO EL 26-10-2004 EN EL FOLIO 50N-20439827. EN MAYOR EXTENSI"N GRATAMIRA PARK LTDA ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A LAVERDE AYALA ALEJANDRO SEGUN ESCRITURA 1843 DEL 28-09-2004 NOTARIA 10 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA SEGUN SENTENCIA DEL 16-08-1990 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADA EL 29-10-1992 EN EL FOLIO 050-20146940. OTRA PARTE ADQUIRIO GRATAMIRA PARK LTDA POR COMPRA A PINZON BUITRAGO MARIELA SEGUN ESCRITURA 1843 DEL 28-09-2004 NOTARIA 10 DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO PORPRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO SEGUN SENTENCIA DEL 22-07-1992 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. REGISTRADA EL 14-10-1993 EN EL FOLIO 050-20161041....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

2) AC 138 75 60 AP 406 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 76 #138-24 APARTAMENTO 406 EDIFICIO "EL SOLAR DE GRATAMIRA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 20596117

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-09-2009 Radicación: 2009-74048

Doc: ESCRITURA 4268 del 27-07-2009 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA E INVERSIONES EL SOLAR S.A.

X NIT. 8301193395

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-09-2009 Radicación: 2009-74050



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240124328488206928

Nro Matrícula: 50N-20596138

Pagina 2 TURNO: 2024-33764

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 03:48:57 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 5329 del 10-09-2009 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 4268 DE 27-07-2009, NOTARIA 9 DE BOGOTA, EN CUANTO A INCLUIR EL CUADRO DE AREAS APROBADO POR LA L.C.08-4 2265

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCTORA E INVERSIONES EL SOLAR S.A.

X NIT. 8301193395

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-10-2012 Radicación: 2012-78890

Doc: ESCRITURA 5688 del 16-08-2012 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA EL SOLAR LTDA.

NIT# 8301193395

A: A R ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.

NIT# 9002820272 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-02-2013 Radicación: 2013-9200

Doc: ESCRITURA 326 del 01-02-2013 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$156,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO DE LOS GARAJES 9 Y 10 Y DEPOSITO 5

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: A R ARQUITECTOS E INGENIEROS SAS

NIT. 9002820272

A: AGUILAR JUAN SEBASTIAN

CC# 7306035 X 25%

A: AGUILAR MENDIETA TANIA CAMILA

CC# 1010213148 X 50%

A: MENDIETA POVEDA LUZ MERY

CC# 51841545 X 25%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-07-2014 Radicación: 2014-51218

Doc: OFICIO 204 del 21-07-2014 JUZGADO 22 PENAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL SE ORDENA LA SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO PARA QUE SE ABSTENGAN DE HACER CUALQUIER ANOTACION MIENTRAS SE TERMINA LA INVESTIGACION.(ART.101 DEL C.P.P).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: JUZGADO 22 PENAL MPAL. CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: C2010-14452

Fecha: 07-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240124328488206928

Nro Matrícula: 50N-20596138

Pagina 3 TURNO: 2024-33764

Impreso el 24 de Enero de 2024 a las 03:48:57 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-33764

FECHA: 24-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADORA PRINCIPAL**



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

MEMORIAL DR ZULUAGA RV: ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN---
REF: 110013103009-2020-00261-00

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 7/03/2024 11:22 AM

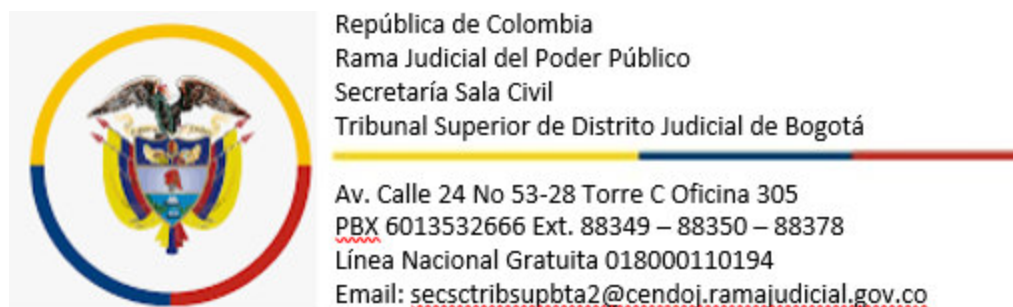
Para:2 GRUPO CIVIL <2grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (143 KB)

!! SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN^LJ (2).pdf;

MEMORIAL DR ZULUAGA

Atentamente,



OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

De: Secretaría Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado el: jueves, 7 de marzo de 2024 11:21 a. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN--- REF: 110013103009-2020-00261-00

Buenos días,

Remito por considerar de su competencia.

LAURA MELISSA AVELLANEDA MALAGON

Secretaria Administrativa de la Sala Civil

Tribunal Superior de Bogotá

PBX 6013532666 Ext. 8378

Línea gratuita nacional 018000110194

secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

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

Bogotá D.C.

De: Jorge Forero <jorgeforerod8415@gmail.com>

Enviado: jueves, 7 de marzo de 2024 11:10

Para: Secretaría Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN--- REF: 110013103009-2020-00261-00

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL

E. S. D.

REF: 110013103009-2020-00261-00

DEMANDANTES: TATIANA LUCIA GÓMEZ DURAN, LUIS MAURICIO GÓMEZ DURAN, OLGA LUCIA GÓMEZ DE MARTÍNEZ, FRANCISCO JOSÉ GÓMEZ DURAN y CAMILO GÓMEZ DURÁN

DEMANDADOS: DAMICI S.A.S. y otros

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

JORGE FORERO DELGADILLO

CC 79.469.740

TP 94.748 CSJ

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SALA CIVIL

E. S. D.

REF: 110013103009-2020-00261-00

DEMANDANTES: TATIANA LUCIA GÓMEZ DURAN, LUIS MAURICIO GÓMEZ DURAN, OLGA LUCIA GÓMEZ DE MARTÍNEZ, FRANCISCO JOSÉ GÓMEZ DURAN y CAMILO GÓMEZ DURAN

DEMANDADOS: DAMICI S.A.S. y otros

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

JORGE FORERO DELGADILLO colombiano, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.469.740 expedida en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional No. 94.748 del Consejo Superior de la Judicatura, **ME PERMITO MANIFESTAR QUE REASUMO EL PODER CONFERIDO POR LOS DEMANDANTES**, LUIS MAURICIO GÓMEZ DURAN identificado con la cédula de ciudadanía 17.123.103 expedida en la ciudad de Bogotá, TATIANA LUCIA GÓMEZ, DURAN, identificada con la cédula de ciudadanía 41. 343.860 expedida en la ciudad de Bogotá, OLGA LUCIA GÓMEZ DE MARTÍNEZ, identificada con la cédula de ciudadanía 41.343.860, expedida en la ciudad de Bogotá, FRANCISCO JOSÉ GÓMEZ DURAN, identificado con la cédula de ciudadanía 19.201.253 expedida en la ciudad de Bogotá y CAMILO GÓMEZ DURAN, identificado con la cédula de ciudadanía 19.351.865 expedida en la ciudad de Bogotá, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, presento **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**, en contra el fallo de la sentencia del 22 de noviembre del 2023, emito por el juzgado NOVENO CIVL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

De conformidad con lo establecido en el artículo 322 numeral 1 inciso 2° y numeral 3° del Código General del Proceso, me permito presentar las inconformidades que le asisten a mi poderdante respecto al fallo del 22 de noviembre del 2023.

I. SUSTENTACIÓN

El Despacho, desestimo la siguiente pretensión, lo cual lo sustento con base en lo siguiente:

1. “ 2. *DECLARE que la sociedad DAMICI S.A.S y los señores Miriam Hurtado Bernal, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.550.702 de Bogotá, Luis Antonio Serrano Morales identificado con la cédula de ciudadanía número 19.357.374 de Bogotá, Andrés David Serrano Ríos identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.749.218 de Bogotá, John David Serrano Hurtado identificado con cédula de ciudadanía número 1.010.172.547 de Bogotá, le adeudan a los ARRENDADORES la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS Mtc (\$127.434.576) por concepto de la cláusula penal del contrato de arrendamiento, la cual corresponde al valor de seis (6) cánones de arrendamiento.*”

Frente a este reparo, por la desestimación de esta pretensión, me permito aclarar nuevamente que, el decreto 579 del 2020, expedido por el gobierno Nacional nada dijo sobre no debatir y exigir el pago de las cláusulas y/o penalidades causadas, por cuanto es contrario a la interpretación errada del ad quem, ya que, esta disposición únicamente ampliaba la posibilidad de obtener un convenio directo entre las partes, sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones de arrendamiento comprendidos desde el 15 de abril de 2020, hasta el 30 de junio de 2020. Siendo un deber de las partes contractuales de revisar las condiciones del contrato y llegar a un acuerdo transitorio, equilibrado y razonable en cuanto al pago de cánones de arrendamiento entre el 15 de abril al 30 de junio.

Situación que para el caso concreto no aplica, pues como se evidenció en el curso procesal, los arrendatarios, de manera UNILATERAL decidieron terminar el contrato de arrendamiento que tenían con mis representados, mediante una comunicación hecha el 14 de mayo de 2020, situación fatigada ajena a las reguladas por el decreto 579 del 2020, pues si bien la terminación hecha por los arrendatarios se dio durante el periodo estipulado por el decreto 579 del 2020, no cumple con el supuesto de hecho que esta aborda. Por lo expuesto anteriormente, es una interpretación errada de la norma, entender que el decreto 579 del 2020 facultaba a los arrendatarios a dar por terminado en cualquier momento el contrato de arrendamiento sin cumplir con los acuerdos pactados dentro del contrato.

Es de tener en cuenta que, de conformidad con la sentencia C-248/20 del 15 de Julio de 2020, respecto al control constitucional, la corte constitucional declaró su constitucionalidad condicionada del inciso mencionado en el entendido que, son las partes quienes deciden el curso de sus voluntades así:

“[...] ante la ausencia de acuerdo entre las partes que adopte las condiciones especiales de pago en el período comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, el artículo impide sanciones en relación con los cánones correspondientes a ese período y establece que el pago de la totalidad de las mensualidades debe hacerse bajo ciertas condiciones contenidas en su numeral.

La Corte debe precisar que estas reglas establecidas por el gobierno nacional no impiden que, si así lo decide cualquiera de las partes, pueda acudir ante los mecanismos de autocomposición libremente acordados o ante la justicia ordinaria para pedir la aplicación de las disposiciones legales o contractuales que rigen la distribución del riesgo contractual, la exclusión de responsabilidad por incumplimiento, la revisión del equilibrio contractual, por solo citar algunas de las figuras jurídicas disponibles dependiendo del tipo de contrato de arrendamiento celebrado y su régimen jurídico, y siempre que se cumplan los requisitos fijados por el ordenamiento jurídico ordinario.

En estos casos, será la justicia ordinaria o los tribunales de arbitramento los que decidirán si, como consecuencia de los hechos y las medidas adoptadas con ocasión de la pandemia originada por el Covid-19, y dadas las circunstancias concretas de cada una de las partes del

contrato, debe hacerse una revisión de las cláusulas pactadas y darse o no aplicación a las previsiones del contrato en materia de seguros y garantías, o a la exclusión de la responsabilidad civil contractual.

De este modo, el hecho de que el gobierno nacional hubiese fijado las reglas establecidas en el artículo 3 del Decreto Legislativo 579 de 2020 no impide a las partes de acudir a la jurisdicción a pedir al juez que, en los casos de incumplimiento para que sea declarado, si es que en el caso concreto se cumplen los presupuestos fácticos y jurídicos exigidos en las normas que rigen el contrato, así como los que ha definido la jurisprudencia.

Atendiendo a lo antes mencionado, el Juez en primera instancia, ostentaba la facultad de ordenar el pago de la cláusula undécima del contrato suscrito por las partes.

2. Por otra parte, también se evidencia como yerro procesal dentro del fallo objeto del recurso de apelación, la negativa de la Juez en primera instancia respecto a manifestar que a la presentación de la demanda no existía ninguna de las obligaciones pecuniaria derivadas del contrato de arrendamiento entre las partes intervinientes del proceso.

Manifestación que controvierte la realidad ya que se evidencia dentro del curso del proceso se adeuda a la parte actora, por concepto de la cláusula penal del contrato de arrendamiento, la cual corresponde al valor de seis (6) cánones de arrendamiento por la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS Mtc (\$127.434.576).

Clausulado que dentro del contrato se aceptó por las partes de manera voluntaria y se describió dentro del acuerdo contractual en la cláusula undécima:

“CAUSALES DE TERMINACIÓN. En forma adicional a las distintas causales de terminación del contrato de arrendamiento que señala la normatividad jurídica vigente LA ARRENDATARIA podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento una vez transcurrido el término inicial, durante sus prórrogas si las hubiere, previo aviso escrito dirigido a LAS ARRENDADORAS a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de seis (6) meses y el pago de indemnización equivalente al precio de seis (6) meses de arrendamiento, existentes al momento del aviso, pagándolos directamente a LAS ARRENDADORAS dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha señalada por la arrendataria para la terminación unilateral del contrato. Lo anterior, sin menoscabo del pago de los cánones que se generen durante el término del preaviso. A partir del preaviso LAS ARRENDADORAS podrán ofrecer el local, mediante la forma que consideren conveniente, para lo cual podrá enseñarlo a potenciales clientes, previo aviso A LA ARRENDATARIA. [...]”

Aclaremos al Despacho que, en el presente proceso no se está debatiendo la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento, por cuanto el mismo ya fue terminado de manera unilateral por parte de los arrendadores, en incumplimiento del preaviso establecido en la cláusula undécima, motivo que sustenta el exigir el cobro de las penalidades causadas.

Por último, está más que demostrado la exigibilidad de la cláusula penal establecida, conforme quedó demostrado en el presente asunto, debido al incumplimiento de los arrendadores, quienes, basándose en una estrategia de comercio, dieron por terminado el contrato de arrendamiento suscrito de manera unilateral sin dar cumplimiento al preaviso pactado, dando lugar al cobro de las penalidades objeto del presente litigio.

II. PETICIÓN

Debido a lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitarle a usted su señoría lo siguiente:

1. **REVOCAR** el fallo proferido por el **JUZGADO NOVENO CIVL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, del 22 de noviembre del 2023.
2. **DECRETE** el pago de la segunda pretensión invocada en libelo de la demanda.

Con el debido respeto,



JORGE FORERO DELGADILLO

CC 79.469.740

TP 94.748 del Consejo Superior de la Judicatura

MEMORIAL DRA SAAVEDRA RV: 11001310302720170039102 SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 04/03/2024 15:29

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

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

027-2017-00391 TRIBUNAL RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA.pdf;

MEMORIAL DRA SAAVEDRA

Atentamente,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Secretaría Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Av. Calle 24 No 53-28 Torre C Oficina 305
PBX 6013532666 Ext. 88349 – 88350 – 88378
Línea Nacional Gratuita 018000110194
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

De: ANDRES CORTES <andres.cortes@cortesasociados.com.co>**Enviado el:** lunes, 4 de marzo de 2024 11:56 a. m.**Para:** Secretaría Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Despacho Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<des00sctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: 11001310302720170039102 SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

Buen dia

Adjunto memorial.

Gracias

Señor
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ – SALA CIVIL
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 11001310302720170039102
DEMANDANTE: ANGEL BAUDILIO GALEANO CASAS
DEMANDADO: MAYENI LISBEHT VALBUENA ÁVILA Y OTRO

ANDRÉS MAURICIO CORTÉS CHACÓN **ANDRÉS MAURICIO CORTÉS CHACÓN**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.136.879.346 y distinguido con la tarjeta profesional número 222.549 del C. S. de la J., obrando en calidad de apoderado judicial de la demandada Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila, sustentó el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia anticipada dictada el 7 de noviembre de 2023 en los siguientes términos:

Es de aclarar que la sentencia parte de tres yerros, por cuanto manifiesta: 1. Que mi mandante se dio por notificada de conformidad con el art. 292 del C.G.P.. 2. Que guardo silencio. 3. Si bien en el estado notificaron la sentencia, en el micrositio no montaron la sentencia y es hasta el día siguiente que personalmente tuve que ir al juzgado por copia de la misma.

Respecto al primer yerro mi mandante inició incidente por indebida notificación que concluyó con sentencia del Tribunal del 8 de febrero de 2023 confirmando el auto de 2 de agosto de 2022 declarando fundada la nulidad y notificando por conducta concluyente a mi mandante.

En cuanto al segundo yerro corresponde a que mi mandante una vez notificado el mandamiento de pago interpuso recurso de reposición el 17 de abril de 2023 que declara no revocar el mandamiento de pago. Es por esto que mi mandante presenta excepciones de mérito el 2 de mayo de 2023 en igual sentido al otro demandado.

Las excepciones consisten en: 1. Inexistencia de la obligación. 2. Prescripción de la acción cambiaria. 3. Inexistencia del negocio jurídico. 4. Cobro de lo no debido. 5. Mala fe y abuso del derecho a litigar.

Una vez presentadas las excepciones el juzgado corre traslado de las mismas mediante auto de 20 de junio de 2023 guardando silencio el demandante.

Por cuanto las excepciones propuestas no fueron tenidas en cuenta a la hora de dictar sentencia me atengo a lo expuesto en ellos para lo cual transcribo a continuación.

1. OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones ejecutivas de la parte actora en razón de que esta obligación es inexistente y de llegar a ser existente esta prescrita. Por lo tanto, tampoco procede cancelar interés sobre la misma.

2. OPOSICIÓN A LOS HECHOS

Respecto a los hechos enunciados como fundamento fáctico de la demanda en el proceso de referencia:

En cuanto al hecho primero es cierto, mi mandante giro las letras como garantía del pago de un título minero.

En cuanto al hecho dos y tres son ciertos.

En cuanto al hecho cuarto no es cierto por cuanto el demandante no ha contactado a mi mandante y como expondré en las excepciones los pagarés se suscribieron como garantía de un negocio causal celebrado entre el demandante y un tercero que finalmente no se concretó por circunstancias ajenas a mi mandante.

En cuanto al hecho quinto no es cierto porque si bien se presumen que existe una obligación, esta obligación es inexistente por las razones que se expondrán más adelante.

En cuanto al hecho sexto no hay hecho sexto.

En cuanto al hecho séptimo es cierto y así consta en la demanda.

3. EXCEPCIONES

PRIMERA: EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

Del contexto de la demanda se concluye en una forma inequívoca que lo que se pretende es el cobro de una obligación dineraria. Así se entiende del texto de las pretensiones y de los hechos.

Con esta manifestación, el demandante, está actuando de manera abusiva, pues pretenden hacer caer en error a la justicia, al aparentar la existencia de un contrato y por ende de una obligación que nunca ha existido.

En efecto, la parte actora sabe a ciencia cierta, que el giro de las letras correspondió a una garantía que mi mandante le dio para amparar el pago de un contrato de cesión de los derechos de un título minero suscrito Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila, contrato que no se perfeccionó, porque el demandante había cedido a un tercero el título minero.

En efecto la demandada en este proceso, Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila, y el demandado suscribieron un contrato de cesión de los derecho del título minero GDK111 el cual no se perfecciono porque el demandante había hecho una cesión previa al señor Justo Armando Céspedes Nieves como consta en la resolución numero 000504 del 3 de mayo de 2017 de la Agencia Nacional de Minería. Esta cesión al señor Céspedes Nieves impidió la ejecución del contrato de cesión de derechos y por ende la obligación de pagar la suma garantizada en los títulos.

Las letras de cambio se suscribieron como garantía al pago de la cesión de derechos del título minero GDK111 una vez se hubiera inscrito en la Agencia Nacional de Minería a la señora Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila y fuera esta y no el cedente quien apareciera como titular minero.

Al no haberse podido inscribir la cesión de los derechos del titulo a la señora Valbuena Ávila no surgió la obligación de pago de las letras de cambio aquí cobradas. Es por lo anterior que mi mandante nunca adquirió una obligación con el demandante porque no se perfecciono el contrato de cesión de derechos.

La obligación pretendía nunca nació al no haberse cumplido el contrato que estos títulos garantizaban.

SEGUNDA: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION CAMBIARIA

Las obligaciones pretendidas se encuentran prescritas por cuanto el artículo 789 del Código de Comercio señala que la prescripción de la acción cambiaria directa es de 3 años a partir del día de vencimiento. Ha transcurrido un término superior al prescriptivo, esto es 3 años, contados a partir del 23 de diciembre de 2014 y no se ha generado ninguna interrupción de la acción cambiaria por cuanto el demandante. Es por lo anterior que las obligaciones aquí pretendidas se encuentran prescritas desde el 23 de diciembre del 2017.

TERCERA: EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURIDICO

Por sustracción de materia, este medio exceptivo es consecuencia de la excepción que precede o guarda íntima relación fáctica, porque al no haberse cumplido el negocio jurídico no existió la obligación derivada de este.

La actora no puede crear una obligación ejecutiva a su favor cuando es consiente que no cumplió con la cesión del contrato minero.

CUARTA: COBRO DE LO NO DEBIDO

Existe cobro legal de lo debido, dado que se está pidiendo el pago de una obligación inexistente.

QUINTA: EXCEPCIÓN DE MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR

Esta excepción es consecuencia de las anteriores, ya que como el mismo Despacho lo podrá conocer dentro del proceso, hubo temeridad contra mi mandante al iniciar este proceso alegando la existencia de una obligación.

Es en efecto absolutamente evidente, querer cobrar una suma de dinero, es fraudulenta, guiada por pasiones mezquinas de la parte actora en aparecer, como arte de magia, un negocio jurídico que nunca se cumplió.

Por lo que no hay duda de la conducta temeraria del demandado ya que, sabiendo de antemano la situación real de las partes, pretenden hacer creer otra al Despacho mediante argucias, haciendo creer que existe una obligación dineraria cuando no existió negocio jurídico entre el demandante y mi mandante.

4. PRUEBAS

Téngase señor Juez como pruebas de lo que afirmo, las que ya se presentaron por parte de la parte demandante y además fíjense por parte de su despacho las siguientes:

1. Sírvase por favor señor Juez, fijar fecha y hora para que se absuelva por parte del demandante el señor Ángel Baudilio Galeano Casas, el interrogatorio de parte que le formularé personalmente o mediante cuestionario en sobre

cerrado previamente aportado al despacho, quienes será notificados en las direcciones indicadas en la demanda.

Con este interrogatorio pretendo demostrar los hechos exceptivos y en especial el que no existió obligación por cuanto no hubo negocio jurídico.

2. Oficiar a la DIAN para que envíe con destino al proceso copia de la declaración de renta, de la señora Mayeni Lisbeth Valbuena Avila con identificación como aparece en la demanda, correspondiente al año 2014 con miras a aclarar si el demandante declaró tributariamente la existencia de la acreencia que pretende cobrar dentro de este proceso.
3. La resolución numero 000504 del 3 de mayo de 2017 de la Agencia Nacional de Minería

En cuanto a la excepción de prescripción formulada por mi mandante es clara su prosperidad porque al igual que el otro demandado en cuyo caso si se resolvió declarar probada la prescripción han transcurrido más de 3 años a partir del vencimiento de los títulos, contados desde el 23 de diciembre de 2014. Es por lo anterior que las obligaciones aquí pretendidas se encuentran prescritas desde el 23 de diciembre del 2017 y mi mandante fue notificada hasta el 2023 transcurriendo un tiempo mayor al consagrado.

Por último, encuentro poco probable que se haya cometido un error de buena fe de parte del juzgado en la emisión de la sentencia. Si bien no tuvieron en cuenta las excepciones y la notificación, el hecho de enunciar la sentencia y ser la única providencia no montada al micrositio en ese día, genera mayores dudas de la buena fe. Es por esto que le ruego de estimar conveniente compulsar copias al actuar del juzgado.

Adjunto:

1. Acta audiencia de 5 de octubre de 2022 que declara probada la nulidad por indebida notificación.
2. Auto de 8 de febrero de 2023 del Tribunal que confirma el auto de 5 de octubre de 2023.
3. Constancia envió excepciones de mérito del 2 de mayo de 2023.
4. Excepciones de mérito enviadas el 2 de mayo de 2023.
5. Auto de 20 de junio de 2023 que corre traslado excepciones.
6. Auto de 17 de abril de 2023 que resuelve el recurso de reposición interpuesto contra el mandamiento de pago.

Del Juez,



ANDRÉS MAURICIO CORTÉS CHACÓN

C.C. No. 1.136.879.346

T.P. 222.549 del C. S. de la J.



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

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA
Magistrada Sustanciadora**

**Bogotá D.C., ocho (8) de febrero de dos mil ventitrés
(2023)**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto, por el apoderado de la parte actora contra el auto proferido por el Juzgado Veintisiete (27) Civil del Circuito de Bogotá, en audiencia celebrada el 5 de octubre de 2022, mediante el cual se decretó una nulidad.

I. ANTECEDENTES

1.- La ejecutada Mayeni Lisbeth Valbuena Avila, por medio de apoderado judicial, presentó solicitud de nulidad por indebida notificación invocando la causal prevista en el numeral 8° del artículo 133 del Código General del Proceso.

Afirmó que la dirección indicada por el extremo actor¹ en el libelo de demanda no corresponde al lugar de residencia y domicilio de la pasiva, situación que es de pleno conocimiento del demandante.

Expone que, el bien inmueble al que corresponde la dirección antes referida fue objeto de venta mediante Escritura Publica 2658 del 12 de septiembre de 2012, acto jurídico de absoluto conocimiento de la administración del edificio donde se recibieron las comunicaciones remitidas por el extremo demandante.

2.- La Jueza *a quo* en proveído que ahora se cuestiona decretó la nulidad de las actuaciones surtidas, al considerar la irregularidad por indebida notificación de la demandada, en razón a que la dirección referida por el extremo actor no corresponde a su lugar de residencia, circunstancia que fue acreditado de las pruebas recaudadas dentro del trámite incidental.

3.- Inconforme con la referida decisión, el extremo demandante formuló recurso de apelación, alegó que, la etapa de enteramiento a la pasiva se

¹ Carrera 1° Este N° 77-05 Apto 301

desarrolló conforme los lineamientos procesales contemplados para tal fin; que, en tratándose de una unidad inmobiliaria cerrada la entrega de la citación y notificación se desarrolló conforme los lineamientos del inciso 3° del Numeral 3° del Art. 291 del CGP.

Alude que la nulidad contemplada en el Núm. 8° del Art. 133 del CGP, prevé que la irregularidad por indebida notificación se genera cuando no se practica en legal forma, circunstancia que en el presente asunto no se advierte, en tanto se desarrolló bajo los requisitos contemplados en el Art. 291 y ss del C.G.P., máxime que la dirección a la cual fue remitido tanto el citatorio como el aviso judicial corresponde a la informada por la pasiva y corroborada según certificado de existencia y tradición que da cuenta de la titularidad del derecho real de dominio.

En proveído dictado en audiencia de la misma fecha, se concedió la alzada; razón por la cual se conoce del proceso en esta instancia

II. CONSIDERACIONES

5.- Competencia

El auto impugnado es apelable, según lo dispone el numeral 5° del artículo 321 del C.G.P y, además, la decisión debe ser proferida por el ponente.

6.- Nulidad cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda

El numeral 8° del artículo 133 del CGP con el propósito de preservar el derecho de defensa de las partes, establece que el proceso es nulo, cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas (...).

Claramente definido el marco que informa la solicitud de nulidad y que esencialmente se contrae a la hipótesis de declarar nulo el acto de notificación del mandamiento de pago de la demandada Mayeni Lisbeth Valbuena Avila, de conformidad con lo contemplado en el numeral 8 ° del art. 133 del C.G.P., debe aquí recordarse que el instituto de las nulidades procesales se erige en herramienta encaminada a eliminar la eficacia de actos irregulares que comportan afectación al derecho fundamental al debido proceso de alguno o algunos de los intervinientes en el proceso, lo que supone que su aplicación debe someterse a un estricto examen de viabilidad y de subsunción plena en algunas de las causales taxativamente previstas por el legislador.

Ahora bien, el instituto de las nulidades, está inspirado por el principio “(...) ‘pas de nullité sans texte’, según el cual sólo es fuente de dicha irregularidad la causa prevista expresamente en la ley; de ahí que el Código de Procedimiento Civil enliste minuciosamente los motivos que tienen la virtualidad de dar al traste con la validez procedimental y disponga que cualquier otra deficiencia no tiene ese alcance, razón por la cual esa anomalía debe corregirse mediante la interposición oportuna de los recursos, conforme se colige del párrafo único del artículo 140 de la aludida codificación”, preceptos normativos también consagrados en el Código General del Proceso.

Descendiendo al caso concreto, de entrada se advierte que el auto atacado será confirmado en razón a que, al interior del plenario aparece configurada la causal de nulidad enrostrada y consagrada en el numeral 8° del artículo 133 ídem, con fundamento en las siguientes apreciaciones.

Escrutadas las pruebas aportadas al trámite incidental, no se acreditó que la señora Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila residía y por ende podía ser ubicada en la carrera 1° Este # 77-05 apartamento 301, de la ciudad.

En primer lugar, porque si bien se advierte que la señora Valbuena ostenta la titularidad del bien inmueble al cual se remitieron las comunicaciones, dicha situación jurídica no es óbice para afirmar que en efecto residía allí, pues el hecho de ser propietario inscrito en un inmueble no obliga al mismo habitarlo de manera continua y permanente, luego entonces, deja huérfano el argumento del inconforme en afirmar que por el hecho de ser la titular de dominio del inmueble, la demandada recibió las comunicaciones tendientes a la notificación del presente asunto.

Ahora bien, aunque el apoderado del demandante afirma que la dirección de notificaciones fue debidamente informada y comunicada por la pasiva, lo cierto es que ello no corresponde a la realidad, pues del interrogatorio de parte rendido por el incidentado-demandante manifestó que conoció a la señora Valbuena porque ella “*trabajaba con el Dr. Armando Céspedes*” que “*la negociación la hicimos en una oficina que ella trabajaba como en la 93-no estoy seguro (...) entonces ella pronunció esa dirección*”, de igual manera afirma no haber ido a la dirección a la cual se remitió la comunicación porque “*no conocía casi Bogotá*”, por lo que en criterio de la Sala, se logra ratificar que en efecto la dirección a la que se remitió el trámite de enteramiento no fue informada como dirección de notificaciones de manera clara y precisa por la demandada, no fue el lugar en el cual se realizó la negociación

que dio origen al cobro del presenta asunto y menos aún que sea el lugar de residencia de la deudora.

Finalmente y con el testimonio del señor José Roberto Junco Vargas concordante con la Escritura Pública 2658 del 12 de septiembre del 2013 de la Notaria 39 de Bogotá, asienta aún más los argumentos en que la parte incidentante no reside pues no tiene la posesión, ni tenencia del bien al cual fue notificada del presente asunto, situación que tampoco logró desvirtuarse, pues nada se advierte que la señora Valbuena ingresara de manera permanente o, por lo menos como visitante al referido bien, indicio que permite cuestionar seriamente la ubicación de la demandada en el lugar donde se habría verificado su intimación del mandamiento ejecutivo.

Desde esta perspectiva se desprende que si bien dichas notificaciones se realizaron de acuerdo por los parámetros exigidos por los artículos 291 y 292 del C.G.P., lo cierto es que la finalidad de las mismas, cuál era el enteramiento a la pasiva no acaeció, circunstancia que más allá de lo procedimental debe procurar garantizar el derecho de defensa y de contradicción que le asiste a las partes procesales, por lo tanto el trámite de notificación efectuado se encuentra viciado de nulidad, lo que impone confirmar la providencia recurrida.

III.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en Sala Civil,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Veintisiete (27) Civil del Circuito de Bogotá, en audiencia celebrada el 5 de octubre de 2022, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia

TERCERO. - Oportunamente devuélvase el proceso al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

Magistrada

Firmado Por:
Adriana Saavedra Lozada
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **e3215bdf30d627241468bd68d8032410e42fa32cfb7dc5436ce70ecca4ec41f3**

Documento generado en 08/02/2023 03:26:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



ANDRES CORTES <andres.cortes@cortesasociados.com.co>

11001310302720170039100 EXCEPCIONES

1 mensaje

ANDRES CORTES <andres.cortes@cortesasociados.com.co>

2 de mayo de 2023, 10:37


Para: "Juzgado 27 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C." <ccto27bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buen dia

Adjunto memorial.

Igualmente el juzgado en providencia del año pasado manifestó que una vez se resolviera el incidente de nulidad procedía a pronunciarse con respecto a la solicitud de sentencia anticipada.

Gracias

 **027-2017-00391 EXCEPCIONES.pdf**
133K

Señor
JUEZ 27 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO
RADICADO: 11001310302720170039100
DEMANDANTE: ANGEL BAUDILIO GALEANO CASAS
DEMANDADO: MAYENI LISBEHT VALBUENA ÁVILA Y OTRO

ANDRÉS MAURICIO CORTÉS CHACÓN, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.136.879.346 de Bogotá y distinguido con la Tarjeta Profesional 222.549 del C. S. de la J., obrando en calidad de apoderado de la demandada Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal, a usted comedidamente me dirijo para presentar **EXCEPCIONES**, a la demanda ejecutiva que en contra de mi mandante presentó el demandante, lo que hago mediante las excepciones que a continuación relaciono:

1. OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones ejecutivas de la parte actora en razón de que esta obligación es inexistente y de llegar a ser existente esta prescrita. Por lo tanto, tampoco procede cancelar interés sobre la misma.

2. OPOSICIÓN A LOS HECHOS

Respecto a los hechos enunciados como fundamento fáctico de la demanda en el proceso de referencia:

En cuanto al hecho primero es cierto, mi mandante giro las letras como garantía del pago de un título minero.

En cuanto al hecho dos y tres son ciertos.

En cuanto al hecho cuarto no es cierto por cuanto el demandante no ha contactado a mi mandante y como expondré en las excepciones los pagarés se suscribieron como garantía de un negocio causal celebrado entre el demandante y un tercero que finalmente no se concretó por circunstancias ajenas a mi mandante.

En cuanto al hecho quinto no es cierto porque si bien se presumen que existe una obligación, esta obligación es inexistente por las razones que se expondrán más adelante.

En cuanto al hecho sexto no hay hecho sexto.

En cuanto al hecho séptimo es cierto y así consta en la demanda.

3. EXCEPCIONES

PRIMERA: EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

Del contexto de la demanda se concluye en una forma inequívoca que lo que se pretende es el cobro de una obligación dineraria. Así se entiende del texto de las pretensiones y de los hechos.

Con esta manifestación, el demandante, está actuando de manera abusiva, pues pretenden hacer caer en error a la justicia, al aparentar la existencia de un contrato y por ende de una obligación que nunca ha existido.

En efecto, la parte actora sabe a ciencia cierta, que el giro de las letras correspondió a una garantía que mi mandante le dio para amparar el pago de un contrato de cesión de los derechos de un título minero suscrito Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila, contrato que no se perfeccionó, porque el demandante había cedido a un tercero el título minero.

En efecto la demandada en este proceso, Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila, y el demandado suscribieron un contrato de cesión de los derechos del título minero GDK111 el cual no se perfeccionó porque el demandante había hecho una cesión previa al señor Justo Armando Céspedes Nieves como consta en la resolución número 000504 del 3 de mayo de 2017 de la Agencia Nacional de Minería. Esta cesión al señor Céspedes Nieves impidió la ejecución del contrato de cesión de derechos y por ende la obligación de pagar la suma garantizada en los títulos.

Las letras de cambio se suscribieron como garantía al pago de la cesión de derechos del título minero GDK111 una vez se hubiera inscrito en la Agencia Nacional de Minería a la señora Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila y fuera esta y no el cedente quien apareciera como titular minero.

Al no haberse podido inscribir la cesión de los derechos del título a la señora Valbuena Ávila no surgió la obligación de pago de las letras de cambio aquí cobradas. Es por lo anterior que mi mandante nunca adquirió una obligación con el demandante porque no se perfeccionó el contrato de cesión de derechos.

La obligación pretendida nunca nació al no haberse cumplido el contrato que estos títulos garantizaban.

SEGUNDA: EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CAMBIARIA

Las obligaciones pretendidas se encuentran prescritas por cuanto el artículo 789 del Código de Comercio señala que la prescripción de la acción cambiaria directa es de 3 años a partir del día de vencimiento. Ha transcurrido un término superior al prescriptivo, esto es 3 años, contados a partir del 23 de diciembre de 2014 y no se ha generado ninguna interrupción de la acción cambiaria por cuanto el demandante. Es por lo anterior que las obligaciones aquí pretendidas se encuentran prescritas desde el 23 de diciembre del 2017.

TERCERA: EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURIDICO

Por sustracción de materia, este medio exceptivo es consecuencia de la excepción que precede o guarda íntima relación fáctica, porque al no haberse cumplido el negocio jurídico no existió la obligación derivada de este.

La actora no puede crear una obligación ejecutiva a su favor cuando es consiente que no cumplió con la cesión del contrato minero.

CUARTA: COBRO DE LO NO DEBIDO

Existe cobro legal de lo debido, dado que se está pidiendo el pago de una obligación inexistente.

QUINTA: EXCEPCIÓN DE MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR

Esta excepción es consecuencia de las anteriores, ya que como el mismo Despacho lo podrá conocer dentro del proceso, hubo temeridad contra mi mandante al iniciar este proceso alegando la existencia de una obligación.

Es en efecto absolutamente evidente, querer cobrar una suma de dinero, es fraudulenta, guiada por pasiones mezquinas de la parte actora en aparecer, como arte de magia, un negocio jurídico que nunca se cumplió.

Por lo que no hay duda de la conducta temeraria del demandado ya que, sabiendo de antemano la situación real de las partes, pretenden hacer creer otra al Despacho mediante argucias, haciendo creer que existe una obligación dineraria cuando no existió negocio jurídico entre el demandante y mi mandante.

4. PRUEBAS

Téngase señor Juez como pruebas de lo que afirmo, las que ya se presentaron por parte de la parte demandante y además fíjense por parte de su despacho las siguientes:

1. Sírvase por favor señor Juez, fijar fecha y hora para que se absuelva por parte del demandante el señor Ángel Baudilio Galeano Casas, el interrogatorio de parte que le formularé personalmente o mediante cuestionario en sobre cerrado previamente aportado al despacho, quienes será notificados en las direcciones indicadas en la demanda.

Con este interrogatorio pretendo demostrar los hechos exceptivos y en especial el que no existió obligación por cuanto no hubo negocio jurídico.

2. Oficiar a la DIAN para que envíe con destino al proceso copia de la declaración de renta, de la señora Mayeni Lisbeth Valbuena Avila con identificación como aparece en la demanda, correspondiente al año 2014 con miras a aclarar si el demandante declaró tributariamente la existencia de la acreencia que pretende cobrar dentro de este proceso.
3. La resolución numero 000504 del 3 de mayo de 2017 de la Agencia Nacional de Minería

5. SOLICITUD PRESTAR CAUCION

Con base en el artículo 599 del Código General del Proceso, le ruego se sirva ordenar al ejecutante prestar caución del 10 % del valor actual de la ejecución para responder por los perjuicios que se causen por el embargo y secuestro del bien inmueble a disposición de este juzgado propiedad de mi mandante. Perjuicios previsibles por cuanto las excepciones planteadas son de prescripción, medidas cautelares que le han ocasionado perjuicios a mi mandante por cuanto le ha sido imposible inscribir el título traslativo del dominio al comprador.

6. NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la Cra. 15 # 88 - 64 oficina 501 de la ciudad de Bogotá D.C.

El suscrito en:

- Cra. 15 # 88 - 64 oficina 501 de la ciudad de Bogotá D.C.
- andres.cortes@cortesasociados.com.co
- 310-8058950
-

Del señor Juez

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'A. M. C.', written in a cursive style.

ANDRÉS MAURICIO CORTÉS CHACÓN

C.C. 1.136.879.346 de Bogotá

T.P. 222.549 del C.S. de la J.

310-8058950

andres.cortes@cortesasociados.com.co

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
ccto27bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ART. 127 ss DEL C.G.P.
ACTA AUDIENCIA
ENLACE SALA VIRTUAL LIFESIZECLOUD.COM

<https://call.lifeseizecloud.com/15950291>

PARTES PROCESALES

REF: No. 11001310302720170039100
CLASE: EJECUTIVO- INCIDENTE DE NULIDAD-

PARTE INCIDENTANTE (Dda)
MAYENI LISBETH VALBUENA AVILA c.c 60371423
Apoderado Andrés Mauricio Cortes Chacón c.c. 1136877346 tp 222549 correo electrónico andres.cortes@cortesasociados.com.co
PARTE INCIDENTADA (Dte):
ANGEL BAUDILIO GALENAO AVILA
Apoderado: Pedro Barón Sepúlveda dejur@hotmail.com

CANAL DIGITAL: dejur@hotmail.com; andres.cortes@cortesasociados.com.co;

En Bogotá D.C., a la hora de las **09:30 DE LA MAÑANA DEL DÍA CINCO (05) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIODOS (2022)**, el JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., a través de la plataforma virtual LIFESIZECLOUD.COM, se constituirá en audiencia con el fin de desarrollar la audiencia de que trata el Art. 129 del C.G.P., señalada mediante auto de fecha dos (2) de agosto de 2022

Actuaciones: Se instala la audiencia en la fecha y hora señalada en auto de fecha 2 de agosto de 2021, debidamente notificados a sus canales digitales y en la página web de la Rama Judicial.

Se abre la sala virtual mediante enlaces compartido a las partes.

Registro de asistencia.

DESARROLLO PRUEBAS DECRETADAS

Interrogatorio de Parte: Se escucharon a la incidentante Señora Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila, así mismo a la parte incidentada Ángel Baudilio Galeano Ávila quienes fueron debidamente juramentados y presentaron sus generales de ley.

Pruebas Testimoniales: Manifiesta el apoderado de la convocante que desiste del testimonio del señor Cristian Guerra. por ser procedente el despacho **ACEPTA** el desistimiento de la prueba testimonial del señor Cristian Guerra. Se notifica en estrados la anterior decisión. Así las cosas, se inicia con el señor José Roberto Junco y termina con el señor Gilberto Cortes quienes fueron debidamente juramentados y presentaron sus generales de ley

Desarrolladas cada una de las etapas enunciadas precedentemente, se profirió decisión.

DECISION

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintisiete civil del circuito de Bogotá DC

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR fundada la nulidad propuesta por Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila, en consecuencia:

SEGUNDO: DECLARAR la nulidad de todo lo actuado en el presente proceso con posterioridad a la providencia de fecha 6 de julio de 2017 respecto de la demandada Mayeni Lisbeth Valbuena Ávila

TERCERO: TENGASE por notificada por conducta concluyente a la demandada **Mayeni Lisbeth Valbuena** Ávila del mandamiento de pago de fecha 6 de julio de 2017. Secretaria provea el control de términos para su consecuente intervención de conformidad con el inciso final del art 301 del CGP.

CUARTO: Por secretaria provéase el enlace del proceso a los apoderados reconocidos de acuerdo con el protocolo de gestión documental para el acceso a éste, previa verificación o acreditación del domicilio electrónico profesional de los facultados.

QUINTO sin condena en costas por no demostrarse su causación. Se notifica en estrados la anterior decisión

**MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS
JUEZ VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA DC**

RECURSO DE APELACION De conformidad con el Art. 321 Ord 6° del CG, se concedió **APELACION** solicitada por la parte incidentada (demandante) en el **EFECTO DEVOLUTIVO**, para que se surta ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá DC, ordenándose la compulsa de copias de la totalidad del expediente debiéndose remitir de manera virtual conforme a los protocolos existentes. Se notifica en estrados la anterior decisión

**MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS
JUEZ VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA DC**

Firmado Por:
Maria Eugenia Fajardo Casallas
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 027 Escritural
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **4e71596b9b539575ab6822d54ae8aef3ddd2edb51924f2eb12176c51b32a4e65**

Documento generado en 05/10/2022 01:40:01 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., diecisiete de abril de dos mil veintitrés.

EJECUTIVO Rad. No. 11001310302720170039100
C01Principal

Procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda frente al recurso de reposición interpuesto a través de procurador judicial por la demandada MAYENI LISBEHT VALBUENA ÁVILA, contra la providencia de fecha 6 de julio de 2017 por medio del cual se libró mandamiento de pago obrante en el C01Principal.

Argumentos del recurrente.

Se solicita la revocatoria del auto mandamiento de pago por considerar que se presenta el fenómeno de la prescripción de la acción cambiaria siendo oportuno proponerla como recurso de reposición por que puede resolverse como excepción previa y esta se interpone como recurso de reposición en el proceso.

Vistos los argumentos de la censura planteada, es del caso hacer las siguientes y breves, CONSIDERACIONES:

Sobre lo señalado por el recurrente, debe decirse que no es el momento procesal oportuno para entrar a analizar si sobre las obligaciones que se ejecutan en el presente proceso operó algún tipo de prescripción, toda vez que dichos argumentos debe ser alegados como excepción de mérito dentro del presente proceso, por que ninguno de los argumentos está enlistado como causal de excepción previa, en los taxativos términos del art. 100 del C. de G. P.

Acorde a lo brevemente expuesto el Despacho considera que no hay lugar a reponer el auto atacado por encontrarse ajustado a derecho.

Por lo tanto, el Juzgado RESUELVE:

1. NO REVOCAR el mandamiento de pago proferido el 6 de julio del año 2017 por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2. Por secretaria realícense las constancias de los términos de conformidad con el art. 91, 443 del CGP y demás normas concordantes.

NOTIFÍQUESE (2)
La Juez,

MARÍA EUGENIA FAJARDO CASALLAS

Firmado Por:
Maria Eugenia Fajardo Casallas
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 027 Escritural
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **efec70b065f5f63f847f61f57af28f2f5f92789fe336dc0a30a1c3464ba3058b**

Documento generado en 17/04/2023 09:01:08 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte de junio de dos mil veintitrés.

EJECUTIVO Rad. No. 11001310302720170039100

De las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada¹ dese traslado al ejecutante por el término de 10 días conforme lo establecido en el art. 443 del CGP.

NOTIFÍQUESE

La Juez,

MARÍA EUGENIA FAJARDO CASALLAS

Firmado Por:

Maria Eugenia Fajardo Casallas

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 027 Escritural

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **7f32012449197390c1c58173e021bc8bc0f976ded8451146b6db557fb2c16a3b**

Documento generado en 20/06/2023 09:32:38 AM

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

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

¹ C05Excepciones

PARA TRASLADO RECURSO DE QUEJA 029-2017-00087-10 DR MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<rprocesosctsbt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 13/03/2024 1:00 PM

Para:Nuevo Reparto Sala Civil <nuevorepartosalacivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 3 archivos adjuntos (415 KB)

OficioRemisorioTribunalRecursoQueja2.pdf; CARATULA201700087 10.pdf; actaasig1971.pdf;

Cordial saludo,

Por medio de la presente, remito recurso de queja que correspondió a este despacho judicial por reparto, para los fines pertinentes.

Agradezco la atención prestada,

Atentamente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

David Santiago Parra Díaz
Citador

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil**Dirección:** Av. Calle 24 No. 53-28 - Torre C - Oficina 305**Teléfono:** 018000110194 Ext. 88349-88350-88353.**Fax:** Ext. 8350 - 8351

Bogotá, Colombia.

E-mail: dparradi@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Juzgado 29 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto29bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** miércoles, 13 de marzo de 2024 8:13**Para:** Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <rprocesosctsbt@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** REMISIÓN EXPEDIENTE DIGITAL VERBAL No. 110013103029201700087- RECURSO DE QUEJA [110013103-029-2017-00087 Verbal](#)

Señores

MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ

SALA CIVIL

Cordial Saludo.

Por medio del presente me permito remitir el link que permite visualizar el Proceso Verbal No. 2017-00087, con el fin que se surta el trámite del RECURSO DE QUEJA.

Lo anterior en virtud a lo dispuesto por la Ley 2213 de 2022.

POR FAVOR CONFIRMAR RECIBIDO

Atentamente,

ENDY OLARTE BUSTOS

Secretaria

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.

[11001310302920110008701](#) LINK DEL PROCESO DR ZAMUDIO

MEMORIAL DRA GARCIA RV: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - RAD - 2021 - 466

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 4/03/2024 4:42 PM

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

📎 1 archivos adjuntos (254 KB)

3. SUSTENTACION RECURSO.pdf;

MEMORIAL DRA GARCIA

Atentamente,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Secretaría Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Av. Calle 24 No 53-28 Torre C Oficina 305
PBX 6013532666 Ext. 88349 – 88350 – 88378
Línea Nacional Gratuita 018000110194
Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

De: alexandra acosta peña <anubisacosta2008@hotmail.com>

Enviado el: lunes, 4 de marzo de 2024 4:41 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; salazarjuridico@gmail.com; john.salazar@ag-legal.com.co

Asunto: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN - RAD - 2021 - 466

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.

M.P. DRA. MARTHA ISABEL GARCÍA SERRANO

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

salazarjuridico@gmail.com.

john.salazar@ag-legal.com.co.

-

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ – SALA CIVIL.

M.P. DRA. MARTHA ISABEL GARCÍA SERRANO

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co.

E. _____ S. _____ D. _____

PROCESO: VERBAL – RESPONSABILIDAD MÉDICA
DEMANDANTE: NANCY ARENAS BEJARANO Y OTROS
DEMANDADOS: RA CRUZ BLANCA EPS LIQUIDADADA
DICADO: 11001310302920210046601
ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.

Respetados Magistrados del Honorable Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, reciban un cordial saludo,

ALEXANDRA ACOSTA PEÑA, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá D.C., Identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.964.441 de Bogotá, Abogada en Ejercicio, Portadora de la Tarjeta Profesional No 338.420 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como Apoderada Sustituta de la Doctora **JENNY PAOLA SANDOVAL PULIDO**, mayor de edad, Identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 39.804.256, Portadora de la Tarjeta Profesional N° 246.058 del C.S. de la J., quien obra en calidad de Representante Legal de la Entidad **RAMOS & VALENZUELA ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S**, identificada con NIT 901.184.889-8, sociedad que a su vez es la apoderada judicial de **ATEB SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A.S**, con Nit No. **901.258.015-7**, Sociedad que actúa como **MANDATARIA CON REPRESENTACIÓN** de **CRUZ BLANCA E.P.S. S.A. hoy LIQUIDADADA (Contrato de Mandato CBL-026-2022)**, mediante la presente y dentro del término legal establecido procedo a presentar **LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN DE LA SENTENCIA EMITIDA POR EL JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, emitida el día 22 de enero de 2024, del proceso de la referencia dentro de los términos de ley, fundamentado el mismo en lo siguiente:

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

De la lectura del fallo objeto del presente recurso de apelación se infiere que a **CRUZ BLANCA EPS LIQUIDA**, en su calidad de EPS, en los dichos del fallador de instancia le es atribuible responsabilidad fundamentada en lo siguiente:

(...)

*(...1. Declarar civil y solidariamente responsable a **CRUZ BLANCA S.A.**, ya liquidada y **ESIMED S.A.** por los perjuicios causados a Nancy Arenas Bejarano.*

*2. Como consecuencia de lo anterior, condenar a **CRUZ BLANCA S.A.**, ya liquidada y **ESIMED S.A.** al pago solidario de rubros que se señalan a continuación a favor de Nancy Arena Bejarano, así:*

TIPO DE DAÑO	SUMA
DAÑO MORAL	70 S.M.L.V
DAÑO A LA VIDA DE RELACION	50 S.M.L.V
DAÑO EMERGENTE	\$ 3.723.061

3. *Declarar civil y solidariamente responsable a **CRUZ BLANCA S.A., ya liquidada** y **ESIMED S.A.** por los perjuicios causados a Gerardo Rodriguez Benavidez.*
4. *Como consecuencia de lo anterior, condenar a **CRUZ BLANCA S.A.** y **ESIMED S.A.** al pago solidario de rubros que se señalan a continuación a favor de Gerardo Rodriguez Benavidez, así:*

TIPO DE DAÑO	SUMA
DAÑO MORAL	50 S.M.L.V
DAÑO A LA VIDA DE RELACION	25 S.M.L.V

5. *Declarar civil y solidariamente responsable a **CRUZ BLANCA S.A., ya liquidada** y **ESIMED S.A.** por los perjuicios causados a Lucy Leonor Bejarano.*
6. *Como consecuencia de lo anterior, condenar a **CRUZ BLANCA S.A., ya liquidada** y **ESIMED S.A.** al pago solidario a favor de Lucy Leonor Bejarano por la suma de 20 S.M.L.M.V. por concepto de daño moral.*
7. *Ordenar que las sumas condenadas, deberán ser las vigentes para el momento en que se realice el pago. ...)*

En primera medida he de indicar que a través del presente proceso no se logra Probar que mi representada haya incumplido o negado cualquier autorización o procedimiento medico a la demandante, de igual manera en las Pruebas Testimoniales, la misma demandante no menciona ni prueba que CRUZ BLANCA EPS LIQUIDADA, le haya negado algún servicio, al igual que los interrogatorios de Parte de las Codemandadas manifiestan que Administrativamente se les haya demorado o negado ningún examen o procedimiento.

Mi representada ATEB SOLUCIONES EMPRESARIALES SAS en Calidad de Mandataria de la EPS CRUZ BLANCA LIQUIDADA, Cumplió con las gestiones, trámites y todo lo que correspondía a la Demandante así cumpliendo con su deber como lo manifiesta, sin que a la fecha mi representada tenga ningún Trámite pendiente ni procedimiento.

Por todo lo anterior, se niega de manera categórica los hechos y las pretensiones de la Demandante, ya que no se logró PROBAR O ESTABLECER alguna falla Administrativa por Parte de CRUZ BLANCA EPS LIQUIDADA.

Por lo arriba anotado se demostró suficientemente y el despacho no lo tomo en cuenta, que mi representada no intervino en ningún momento en el manejo clínico otorgado a la paciente, y en consecuencia si no hay presencia del elemento culpa no es posible estructurar una responsabilidad contractual o extracontractual en cabeza de mi representada y es por ello que fueron demostradas las excepciones de fondo, sin que de esta manera fuera resuelto en el fallo de primera instancia.

Se observa del registro clínico obrante en el expediente, que hubo oportunidad por mí mandante en su condición de EPS al garantizar un acceso con oportunidad a la IPS de atención. Por lo cual no se advierte restricción, limitaciones o negaciones injustificadas respectos de los servicios requeridos y solicitados por el paciente, valoración que no fue adecuadamente realizada por el despacho en la sentencia de primera instancia.

Como lo advierte el registro clínico de la paciente el manejo clínico, asistencial y de hospitalización estuvo

bajo la coordinación y supervisión de un equipo de salud que no estaba suscrito a la EPS CRUZ BLANCA LIQUIDADADA directamente, y que no recibía órdenes ni directrices de mi mandante, por el contrario se trata de una IPS totalmente autónoma e independiente, cuyas decisiones y ordenes medicas de manejo clínico se adoptan bajo la discrecionalidad científica y profesional de cada integrantes del equipo de salud adscrito.

La ejecución de la práctica médica y concretamente los actos médicos, asistenciales y hospitalarios que se cuestionan, se ejecutan bajo la absoluta decisión del médico tratante, quien deberá asumir cualquier eventualidad o efecto colateral que surja de sus órdenes médicas.

Recordemos que el médico será responsable por la ocurrencia de efectos adversos a dichos procedimientos sin que su aparición y ocurrencia sean previsibles y mucho menos evitables, razón por la cual las consecuencias de los mismos no pueden ser imputables a mi representada por estar sustentadas en decisiones de terceros ajenos a su control y vigilancia administrativa.

No hay razones de hecho ni de derecho que sean imputables a las conductas asumidas por la EPS CRUZ BLANCA HOY LIQUIDADADA, bajo las cuales se pueda estructurar un incumplimiento en las obligaciones legales y contractuales exigibles a la misma.

Más aun, en la sentencia referida el despacho se refiere a actos culposos cometidos por la IPS, pero en momento alguno se establecen los actos que en este sentido haya incurrido mi representada.

Ante tales hechos identificadores de la responsabilidad indebidamente atribuida a mi mandante, debemos remitirnos al plenario del proceso y a su respectivo acopio probatorio con el que demostramos la no responsabilidad de mi representada en el asunto bajo estudio por el Juzgado, por cuanto su actuar estuvo enmarcado y acorde a lo establecido en la legislación Colombiana en su condición de ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD, por lo tanto, no se incumplió en forma alguna frente a la atención brindada a la paciente.

Veamos las siguientes consideraciones de carácter probatorio y documental que el despacho de primera instancia no tuvo en cuenta:

Como lo advierte el registro clínico de la paciente el manejo clínico, asistencial y de hospitalización estuvo bajo la coordinación y supervisión de un equipo de salud que no estaba suscrito a la EPS CRUZ BLANCA directamente, y que no recibía órdenes ni directrices de mi mandante, por el contrario se trata de una IPS totalmente autónoma e independiente, cuyas decisiones y ordenes medicas de manejo clínico se adoptan bajo la discrecionalidad científica y profesional de cada integrantes del equipo de salud adscrito

La ejecución de la práctica médica y concretamente los actos médicos, asistenciales y hospitalarios que se cuestionan, se ejecutan bajo la absoluta decisión del médico tratante, quien deberá asumir cualquier eventualidad o efecto colateral que surja de sus órdenes médicas.

Recordemos que el médico será responsable por la ocurrencia de efectos adversos a dichos procedimientos sin que su aparición y ocurrencia sean previsibles y mucho menos evitables, razón por la cual las consecuencias de los mismos no pueden ser imputables a mi representada por estar sustentadas en decisiones de terceros ajenos a su control y vigilancia administrativa.

No hay razones de hecho, ni de derecho que sean imputables a las conductas asumidas por la EPS CRUZ BLANCA LIQUIDADADA, bajo las cuales se puede estructurar un incumplimiento en las obligaciones legales y contractuales exigibles a la misma.

Por lo arriba anotado se demostró suficientemente y el despacho no lo tomo en cuenta, que mi representada no intervino en ningún momento en el manejo clínico otorgado a la paciente, y en consecuencia si no hay presencia del elemento culpa no es posible estructurar una responsabilidad contractual o extracontractual en cabeza de mi representada y es por ello que fueron demostradas las excepciones de fondo, sin que de esta manera fuera resuelto en el fallo de primera instancia.

DE LAS ACTIVIDADES DESPLEGADAS POR CRUZ BLANCA EPS LIQUIDADADA.

No tuvo en cuenta el despacho de Primera Instancia, que CRUZ BLANCA EPS SA LIQUIDADADA como empresa privada es miembro del Sistema General de Seguridad Social en Salud, en calidad de entidad promotora de salud. Por mandato constitucional “la atención en salud y el saneamiento ambiental son servicios públicos a cargo del Estado” y a este le compete organizar, dirigir y reglamentar la prestación de servicios de salud mediante políticas que permitan la prestación por entidades privadas y ejercer su vigilancia y control.

Mi representada ATEB SOLUCIONES EMPRESARIALES SAS en Calidad de Mandataria de la EPS CRUZ BLANCA LIQUIDADADA, Cumplió con las gestiones, trámites y todo lo que correspondía a la Demandante así cumpliendo con su deber como lo manifiesta, sin que a la fecha mi representada tenga ningún Trámite pendiente ni procedimiento.

CRUZ BLANCAEPS (hoy liquidada) cumplió a cabalidad con las obligaciones contenidas en la Ley 100 de 1993 como administradora del Sistema de Seguridad Social en Salud, prestándole a la Señora NANCY ARENAS BEJARANO, el servicio médico requerido, poniendo a su disposición una completa red de servicios y de instituciones prestadoras del servicio de salud, tal y como puede verse en la pluralidad de instituciones y especialistas en las que fue valorada, como bien lo manifiesta el Juez de Primera Instancia.

Respecto de la administración de Referencia y Contra referencia no se observa quebrantamiento de los protocolos, pues la EPS efectuó de manera diligente las gestiones administrativas tendientes a materializar el cumplimiento de las órdenes médicas impartidas por los médicos tratantes, gestiones administrativas que tomaron el tiempo requerido conforme la oferta de servicios existentes en nuestro país, sin que pueda alegarse reproche alguno en tales gestiones.

Debe hacerse claridad también que en el presente hecho no se observa falla o negligencia administrativa por parte de mi representada, pues como se ha expresado, CRUZ BLANCA EPS (hoy liquidada) siempre cumplió con sus obligaciones como EPS.

Téngase en cuenta que la EPS que represento (CRUZ BLANCA hoy liquidada) por disposición legal y reglamentaria a pesar de ser una institución integrante del sistema de seguridad social en salud, **no prestaba los servicios de salud a sus afiliados de manera directa**, sino que garantizaba tal prestación a través de la suscripción de acuerdos contractuales y de cooperación institucional con INSTITUCIONES PRESTADORAS DE SALUD-IPS y profesionales de la salud.

Enfatizando que CRUZ BLANCAEPS (hoy liquidada) no ostenta dentro de sus funciones la atención de pacientes, sino que tal rol lo cumplen las IPS y profesionales de salud que integran la red de servicios de salud.

- **CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DE CRUZ BLANCAEPS (hoy liquidada).**

Dadas las exigencias del actual régimen de seguridad social en salud, concretamente señalado en la Ley 100 de 1993, vale la pena mencionar en primera instancia lo que en realidad son y lo que representan jurídicamente las Entidades Promotoras de Salud – EPS, pues estas gozan de una definición que está muy bien estructurada en la reglamentación aplicable a esta materia, es decir, nuestra actual Ley 100 de 1993.

Se puede también observar que las EPS, además de tener una definición plenamente determinada y regulada de manera positiva, en lo que en materia corresponde y atendiendo a su **función básica**, las EPS también cumplen funciones de carácter general y concreto, las cuales están expresamente definidas en esta ley de manera clara y específica, contribuyendo de esta manera al cumplimiento de los objetivos que determina el actual Sistema de Seguridad Social en Salud; estas se constituyen en sus obligaciones directas e irrenunciables y que gozan de un alto grado de prioridad en relación con sus usuarios y con la sociedad,

Queda claro entonces, atendiendo a la normativa comentada con anterioridad que las EPS tienen una carga social y unas obligaciones estrictamente definidas; para el caso que nos ocupa y de manera concreta, tenemos que resaltar que mi representada garantizó en todos los niveles la atención a la Señora NANCY ARENAS BEJARANO, pues este fue atendido de manera oportuna y siempre de manera integral, es decir, mi representada puso a disposición y consideración del paciente toda su infraestructura física, científica y su personal humano, para que de esta manera accediera a una prestación y atención de óptima calidad, sin contratiempo.

De lo anterior se puede colegir que la Ley 100 de 1993, también otorga autonomía para que las EPS, en el desarrollo de políticas y estrategias, para la prestación de los servicios en salud a sus afiliados, puedan delegar actividades propias de sus obligaciones y compromisos principales a través de convenios interadministrativos y en ocasiones de carácter contractual.

La Jurisprudencia y Doctrina indican que para poder atribuir un resultado a una persona y declararla responsable como consecuencia de una acción u omisión es indispensable que exista la relación **causa-efecto**, si no es posible encontrar esta relación, no es posible declarar una responsabilidad. Para el presente caso, no existe nexo causal, no se configuró este elemento, motivo por el cual no se le puede indilgar a la entidad que represento responsabilidad alguna.

Es por ello, que se debe ponderar todas las circunstancias del caso en concreto para determinar hasta qué punto la presunta falla en el servicio por parte de CRUZ BLANCA EPS LIQUIDADA originó o contribuyó necesariamente a ocasionar el daño que el demandante pretende le sea reconocido.

No está probado dentro del proceso que el daño sufrido es consecuencia directa del actuar de la extinta CRUZ BLANCA EPS LIQUIDADA, por lo que no es procedente endilgar la responsabilidad administrativa a la Entidad que represento ya que cumplió con sus deberes legales y contractuales.

Se reitera al Despacho una vez más que ha de tenerse en cuenta que CRUZ BLANCA E.P.S, LIQUIDADA se encuentra liquidada, siendo declarada terminada su existencia legal, hecho plenamente comprobado dentro del plenario, el cual debe ser tenido en cuenta por el fallador de segunda instancia, pues junto a la solicitud de desvinculación fue debidamente aportado al proceso los anexos que soportaban tal pedimento, como es el caso de la Resolución No.003094 de 2022, de donde se observa que, si es verificada la citada resolución y el certificado de existencia y representación legal de la referida entidad, en forma literal expone esta última:

(...)

El día 07 de abril de 2022, el Liquidador de CRUZ BLANCA E.P.S. S.A., profirió la Resolución No. RES003094 DE 2022 Por medio de la cual el liquidador declara terminada la existencia legal de CRUZ BLANCA E.P.S. S. A. EN LIQUIDACIÓN”, en la que se resolvió:

“(…) ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR terminada la existencia legal de CRUZ BLANCA ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD S.A. EN LIQUIDACIÓN, NIT 830.009.783 – 0, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C.”

PARÁGRAFO: De manera expresa se manifiesta que como consecuencia de la terminación de la existencia legal de CRUZ BLANCA ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD S.A. EN LIQUIDACIÓN no existe subrogatario legal, sustituto procesal, patrimonio autónomo o cualquier otra figura jurídico procesal que surta los mismos efectos, sin perjuicio de los activos contingentes y remanentes que se discuten judicial y administrativamente.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR a la Cámara de Comercio de Bogotá la cancelación de la matrícula mercantil a nombre de CRUZ BLANCA ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD S.A. EN LIQUIDACIÓN, NIT 830.009.783 – 0 así como la cancelación de inscripción de las sucursales, agencias y establecimientos de comercio de la empresa.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la inscripción de la presente Resolución en los registros administrados por el Ministerio de Salud y Protección Social, la Administradora de los Recursos del Sistema General de Seguridad Social en Salud-ADRES, la Superintendencia Nacional de Salud, la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación y demás autoridades del orden nacional y territorial; así como la cancelación del registro como Agente Liquidador de Felipe Negret Mosquera identificado con la cédula de ciudadanía número 10547944.”

(...)

Así mismo, se evidencia en el Certificado de Existencia y Representación de la Entidad CRUZ BLANCA E.P.S. S.A., que su matrícula mercantil fue cancelada el día 07 de abril de 2022.

Así las cosas, es de tenerse que cuando se inscribe en el registro mercantil la cuenta final de liquidación, la empresa desaparece del mundo jurídico, y en consecuencia la misma no podrá ejercer derechos ni adquirir obligaciones, ha sido la misma H. Corte Suprema de Justicia - Sala Civil, la que en Sentencia con radicado 66682-31-03-001-2004-00103- 01 de 2013, es quien hace una distinción precisa del momento en que una sociedad se extingue de la vida jurídica y cuando conserva aún esta capacidad, estableciendo que una sociedad se extingue de la vida jurídica cuando se ha hecho pública la aprobación de la cuenta final de liquidación protocolizada ante notaria e inscrita en el registro mercantil, al igual que la anotación de la cancelación de su matrícula, entendiéndose finalizada su existencia frente a socios y a terceros.

En consecuencia, mientras estaba CRUZ BLANCA E.P.S SA en proceso de liquidación podía ser sujeto procesal, pero en el presente caso una vez fue declarada terminada su existencia legal, mediante la Resolución N° 003094 de 2022, siendo liquidada y cancelada su matrícula mercantil, fue extinta su vida jurídica, no contando con personería jurídica, y por ende no puede ser considerada sujeto de derechos y obligaciones.

Es por lo que se solicita de manera respetuosa a su Despacho que REVOQUE la decisión proferida en primera instancia donde el Despacho Decide DECLARAR civil y contractualmente responsable a CRUZ BLANCA EPS LIQUIDADA.

No obstante lo anterior, la realidad fáctica hace que hoy en día CRUZ BLANCA E.P.S. S.A. HOY LIQUIDADADA, no exista legalmente, ante lo ya expuesto no pudiendo recaer obligaciones sobre dicha entidad, de acuerdo a lo expuesto, tampoco se presenta la figura de sucesión procesal consagrada en el inciso segundo del artículo 68 del Código General del Proceso, pues allí se hace relación a la extinción, fusión o escisión de alguna persona jurídica, de acuerdo al artículo 245 del Código de Comercio, teniéndose al efecto que la mandataria con representación ATEB SOLUCIONES EMPRESARIALES SAS, no puede ser llamada a suceder a CRUZ BLANCA E.P.S SA HOY LIQUIDADADA.

Se reitera lo ya enunciado, que en primera medida, por parte del liquidador nombrado a la extinta E.P.S CRUZ BLANCA LIQUIDADADA, por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE SALUD, respecto a la existencia de obligaciones condicionales, efectuó una reserva adecuada para atender las ya enunciadas acreencias, sin que fuere suficientes debido a la prelación del pago de la obligaciones, no siendo ello óbice para que se pueda endilgar a la mandataria encargada de su defensa como obligada de obligaciones pendientes de pago, no siendo consecuentemente la llamada a suceder a la E.P.S CRUZ BLANCA EPS HOY LIQUIDADADA.

ATEB SOLUCIONES EMPRESARIALES SAS, actúa conforme a las obligaciones contraídas en el Contrato de Mandato, no siendo sucesor, ni subrogatario de la desaparecida CRUZ BLANCA E.P.S. S.A LIQUIDADADA.

Así las cosas, ha sido la misma SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE SALUD, quien autorizó la suscripción del Contrato de Mandato con representación, entre el liquidador de CRUZ BLANCA E.P.S. S.A. EN LIQUIDACIÓN y la Sociedad ATEB SOLUCIONES EMPRESARIALES S.A.S, encontrándose, que es claro, que dicho ente de control, dio viabilidad a las estipulaciones allí dispuestas.

De lo anteriormente expuesto le solicito lo siguiente:

PETICIONES:

PRIMERA: SE REVOQUE en su totalidad la **SENTENCIA DE FECHA 22 DE ENERO DE 2024** y **en su lugar se ABSUELVA** a la Entidad CRUZ BLANCA EPS LIQUIDADADA, como quiera que como se ha manifestado precedentemente, no se encuentra demostrado que mi representada haya presentado ninguna falla Administrativa, ni haya negado ningún servicio y mucho menos que haya tenido relación con los procedimientos Médicos Realizados por los profesionales en Salud; donde de igual manera en la historia clínica se evidencia que se realizaron los procedimientos humanamente posibles, lo cual permite a cada especialista optar y brindar el tratamiento adecuado a cada paciente, por consiguiente el nexo causal con el daño ocasionado se encuentra plenamente desvirtuado.

De los señores Magistrados



ALEXANDRA ACOSTA PEÑA
C.C. No. 52.964.441 de Bogotá
T.P. No. 338.420 del C.S. de la J.
anubisacosta2008@hotmail.com
ramosyvalenzuelaabogadossas@gmail.com.

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA GARCIA SERRANO RV: RAD. 2022-190-01 // SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C.

<secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 12/03/2024 16:18

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

1 archivos adjuntos (515 KB)

12MAR2024-Sustentacion Recurso Diana Bulla.pdf;

MEMORIAL PARA REGISTRAR DRA GARCIA SERRANO

Atentamente,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Secretaría Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá
Av. Calle 24 No 53-28 Torre C Oficina 305
PBX 6013532666 Ext. 88349 – 88350 – 88378
Línea Nacional Gratuita 018000110194
Email: secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

De: Antonio José Batista Gamarra <antoniobatista@delaespriellalawyers.com>

Enviado: martes, 12 de marzo de 2024 16:07

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Fwd: RAD. 2022-190-01 // SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

ANTONIO
BATISTA

ABOGADO

BARRANQUILLA CRA 56 N° 74 - 179 EL PRADO - PBX (+57) 605 360 5666
BOGOTÁ CRA 13 N° 82 - 91 PISOS 3, 4, 5 Y 6 ZONA T - PBX (+57) 601 636 3679
MEDELLÍN CL. 6 SUR N°43* - 96 OFIC 404 TORRE AFFINITY - PBX (+57) 604 590 4636
MIAMI 2355 SALZEDO ST SUITES 201 Y 202 CG FL. 33134 - PBX (+1) 786 866 91 55

DE LA ESPRIELLA
LAWYERS

El derecho es arte, y nuestra inspiración es su defensa

WWW.DELAESPRIELLALAWYERS.COM



@DELAESPRIELLA



@DELAESPRIELLALAWYERS

Imprima este mensaje únicamente si es necesario ¡Cuidar el medio ambiente es un compromiso de todos!



El contenido de este mensaje y de los archivos adjuntos están dirigidos exclusivamente al destinatario y puede contener información privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario real, por favor informe de ello al remitente y elimine el mensaje de inmediato de tal manera que no pueda acceder a él de nuevo. Está prohibido su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Dándole cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, y a la normatividad legal vigente que regula y protege el adecuado tratamiento de sus datos personales. Por favor consulte nuestra Política de Tratamiento de Datos Personales en: www.delaespriellalawyers.com/politica-de-tratamiento-de-datos/

----- Forwarded message -----

From: **Antonio José Batista Gamarra** <antoniobatista@delaespriellalawyers.com>

Date: Tue, 12 Mar 2024 at 15:49

Subject: RAD. 2022-190-01 // SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

To: <secscsupbta@notificacionesrj.gov.co>

Cordial saludo,

Adjunto remito la sustentación del recurso de apelación dentro del proceso de la referencia.

Atentamente,

**ANTONIO
BATISTA**

ABOGADO

BARRANQUILLA CRA 56 N° 74 - 179 EL PRADO - PBX (+57) 605 360 5666

BOGOTÁ CRA 13 N° 82 - 91 PISOS 3, 4, 5 Y 6 ZONA T - PBX (+57) 601 636 3679

MEDELLÍN CL. 6 SUR N°43ª - 96 OFIC 404 TORRE AFFINITY - PBX (+57) 604 590 4636

MIAMI 2355 SALZEDO ST SUITES 201 Y 202 CG FL. 33134 - PBX (+1) 786 866 91 55

DE LA ESPRIELLA

LAWYERS

El derecho es arte, y nuestra inspiración es su defensa



WWW.DELAESPRIELLALAWYERS.COM



@DELAESPRIELAE



@DELAESPRIELLALAWYERS

Imprima este mensaje únicamente si es necesario ¡Cuidar el medio ambiente es un compromiso de todos!



El contenido de este mensaje y de los archivos adjuntos están dirigidos exclusivamente al destinatario y puede contener información privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario real, por favor informe de ello al remitente y elimine el mensaje de inmediato de tal manera que no pueda acceder a él de nuevo. Está prohibido su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Dándole cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, y a la normatividad legal vigente que regula y protege el adecuado tratamiento de sus datos personales. Por favor consulte nuestra Política de Tratamiento de Datos Personales en: www.delaespriellalawyers.com/politica-de-tratamiento-de-datos/

Bogotá D.C., marzo de 2024.

Doctora,

MARTHA ISABEL GARCÍA SERRANO.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DR BOGOTÁ D.C. – SALA CIVIL.

E. S. M.

REFERENCIA:	DEMANDA VERBAL DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.
RADICADO:	11001310303420220019001.
DEMANDANTES:	DIANA CAROLINA BULLA MOLANO Y JESUS ALFONSO CRUZ VARGAS
DEMANDADO:	CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTODOMINGO S.A.S.
ASUNTO:	SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.

ANTONIO JOSÉ BATISTA GAMARRA, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.140.866.510 y Tarjeta Profesional número 311.651 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTODOMINGO S.A.S.**, identificada con el NIT 900.049.254-0, representada legalmente por el señor **DUGLAS GERARDO HERNÁNDEZ ÁVILA**, identificado con la cédula de ciudadanía 19.414.376, por medio del presente escrito me permito presentar **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la sentencia proferida el día treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024) por el **JUZGADO 55 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**.

I. OPORTUNIDAD

El último inciso del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 señala:

“Ejecutoriada 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.”

En ese sentido, teniendo en cuenta que el auto admisorio del recurso de apelación fue notificado el primero (1) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), la oportunidad procesal para sustentar el recurso fenece el trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), por lo tanto, se presenta el escrito dentro de la oportunidad procesal correspondiente.

II. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Mediante sentencia del treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024), el Despacho de primera instancia resolvió, entre otras determinaciones, lo siguiente:

1. Acoger parcialmente la demanda de resolución contractual formulada por JESÚS ALFONSO CRUZ VARGAS y DIANA CAROLINA BULLA MOLANO

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

contra **CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO S.A.S.**, en consecuencia, se declara resuelto por incumplimiento de la demandada y promitente vendedor el contrato de promesa de compraventa que los litigantes celebraron el 14 de junio de 2017 respecto de los consultorios 607 identificado con matrícula 50N20810894 y 608 identificado con matrícula 50N20810895 y los parqueaderos 76 y 78 pertenecientes a la construcción denominada **MEDICAL CENTER SIGLO XXI PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Que la **CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO S.A.S.** dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de esta providencia, devuelvan a los señores **JESÚS ALFONSO CRUZ VARGAS** y **DIANA CAROLINA BULLA MOLANO** la suma de **MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$1.216.824.924)**. Por su parte, los demandantes dentro de los diez días siguientes a la fecha en que la demandada pague el monto aludido, restituirán a la convocada los dos consultorios ya referidos en las condiciones que se consignaron en las motivaciones de esta providencia.

3. No se efectúa reconocimiento alguno por concepto de frutos, expensas y/o mejoras por las razones expuestas.

4. Se niega la indemnización solicitada por los demandantes de manera consecencial.

5. No se condena en costas dada a la prosperidad parcial de la demanda.

III. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

A) DESCONOCIMIENTO DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTRUCTURALES DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.

Tal como ha venido siendo expuesto en oportunidades precedentes, en el caso que nos ocupa no se cumple la totalidad de los requisitos legales para estructurar una acción de resolución contractual; y, a su vez, se ha venido interpretando de manera errada los presupuestos que de dicha acción resultan aplicables a la **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Los requisitos estructurales de la acción de resolución contractual que era necesarios comprobar su concurrencia dentro del *sub iudice* consistían por boca de la doctrina¹ y la jurisprudencia^{2 3 4 5}, en:

¹ ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. Contratos mercantiles, 13ª edición, Legis SA, 2012, Bogotá DC., p.105.

² CSJ, Civil. Sentencia del 27-01-1981, MP: Humberto Murcia Ballén. También el fallo del 05-11-1979, MP: Alberto Ospina Botero.

³ CSJ, Civil. Sentencia del 16-05-2002, expediente No.6877.

⁴ CSJ, Civil. Sentencia del 08-12-2009, MP: Arturo Solarte Rodríguez, expediente No.1996-09616-01.

⁵ CSJ, Civil. Sentencia del 14-12-2010, MP: Arturo Solarte Rodríguez, expediente No.2002-08463-01.

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

(i) Demostración del negocio jurídico bilateral, del cual se pretende la resolución, como convenio válido entre las partes;

(ii) Acreditación del cumplimiento de las prestaciones que correspondían al demandante, es decir, que pueda calificarse como cumplidor de los deberes que le impone la convención o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos; y,

(iii) Allegar la prueba del incumplimiento del demandado, sea total o parcial, (Por culpa o dolo del mismo, siendo de advertir que la primera se presume y el segundo ha de demostrarse) de las obligaciones contraídas en el pacto.

De estos requisitos esenciales, dentro del presente proceso sólo se puede alegar la existencia del primer presupuesto, esto es, la demostración del negocio jurídico bilateral válido; circunstancia que por sí misma no permitía la configuración sin más de la acción resolutoria, tal como se procede a explicitar.

Frente a la existencia de un contrato bilateral válido

El **TRIBUNAL DE PEREIRA, RISARALDA** en Sentencia proferida dentro del **Radicado 2012-00133-01** de fecha dos (2) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) con ponencia del Magistrado **DUBERNEY GRISALES HERRERA** expuso:

“Para la existencia de este contrato, deben reunirse los requisitos dispuestos en el artículo 1611 del Estatuto Sustantivo Civil, esto es: (i) Que conste por escrito; (ii) Que no se refiera a aquellos contratos que la ley declara como ineficaces por faltar los requisitos para obligarse (Artículo 1502, CC); (iii) Que contenga un plazo o condición para su cumplimiento; y, (iv) Que se determinen las partes obligadas, se describa el bien objeto de promesa y se indiquen el precio y la forma de pago, de tal forma que solo falten las formalidades legales para su perfeccionamiento, esta últimas específicas para el caso por haberse prometido una compraventa de inmueble.”

En el presente asunto no es necesario extenderse para señalar que tanto los requisitos generales como los propios de la promesa de compraventa están acreditados y no han sido objeto de reproche por las partes.

Frente al cumplimiento o allanamiento para cumplir por parte del demandante

Al respecto es importante mencionar lo también expuesto por el Tribunal de Risaralda en los siguientes términos:

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

“Dispone el artículo 1546 del CC, que la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato o su resolución exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo. Por su parte, el artículo 1609 ídem, advierte que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones si el otro no ha cumplido o se ha allanado a hacerlo en la forma pactada, ello siempre que se trate de simultaneidad en la exigibilidad mutua o para cuando el demandante tenía a su cargo una obligación que ha debido cumplir previamente.”

A continuación, resulta conveniente presentar la siguiente tabla sobre la obligación principal de los demandantes, su grado de cumplimiento y las consecuencias derivadas de ello.

INCUMPLIMIENTO O ALLANAMIENTO PARA CUMPLIR POR PARTE DEL DEMANDANTE (PROMITENTE COMPRADOR)		
Obligación	Cumplimiento	Consecuencias del incumplimiento
Firma de la Escritura Pública	La constructora citó a los promitentes compradores para el día 31 de julio de 2017 en la notaría 69 del Círculo de Bogotá con la finalidad que estos pudieran llevar a cabo la firma de la Escritura Pública. Los demandantes (tal como declararon en la audiencia concentrada de primera instancia) no asistieron a la firma y nunca se interesaron por cumplir con esta obligación.	No es posible solicitar la acción resolutoria o la pretensión de incumplimiento prevista en el artículo 1546 del Código Civil, pues sin motivo incurrió en falta y, por tanto, en situación de incumplimiento.

Véase, entonces, que los **DEMANDANTES** no cumplieron ni se allanaron a cumplir con la **OBLIGACIÓN PRINCIPAL DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, es decir, con la **SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE VENTA**, conducta displicente de su débito que no permite acudir a la acción de resolución contractual por ellos pretendida.

Frente a la inexistencia del incumplimiento del demandado

Los **DEMANDANTES** pretenden endilgar, reclamar y resolver un contrato que nunca existió por su propia culpa; al entender cómo exigibles unas obligaciones que **NO SON PROPIAS DE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA** y más bien se trata de obligaciones propias del

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

CONTRATO DE COMPRAVENTA y, en particular, de supuestas inconformidades de la cosa recibida como comprador.

Los únicos compromisos exigibles por los señores **DIANA BULLA** y **JESÚS CRUZ** a la **CONSTRUCTORA SIGLO XXI** son aquellos derivados de la suscripción del contrato de promesa, toda vez que es el negocio jurídico bilateral objeto de la presente discusión.

Con todo, lo único evidenciable es que la sociedad **DEMANDADA** dio cumplimiento a sus obligaciones e incluso obrando de buena fe, hizo entrega de los inmuebles prometidos en venta de manera **ANTICIPADA**.

En aras de detallar cuáles eran las obligaciones adquiridas por los demandados y como le dieron cumplimientos a cada una de estas, se presenta el siguiente cuadro:

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA			
Obligación	Cumplimiento	Término	Prueba del Incumplimiento
Entregar consultorio No. 607 con un área de 37.90 M2	SÍ (acreditado en la fijación del litigio)	ANTICIPADO	Sin pruebas aportadas por los DEMANDANTES que demuestren lo contrario y la parte demandante reconoció el cumplimiento con el interrogatorio de parte.
Entregar consultorio No. 608 con un área de 56.16 M2	SÍ (acreditado en la fijación del litigio)	ANTICIPADO	Sin pruebas aportadas por los DEMANDANTES que demuestren lo contrario y la parte demandante reconoció el cumplimiento con el interrogatorio de parte.
Entregar consultorios No. 607 y 608 con pisos de porcelanato	SÍ	DE ACUERDO CON LO PACTADO POR LAS PARTES	Sin pruebas aportadas por los DEMANDANTES que demuestren lo contrario y la parte demandante reconoció el cumplimiento con el interrogatorio de parte.
Entregar consultorio No. 607 y 608 con pintura especial	SÍ	DE ACUERDO CON LO PACTADO POR LAS PARTES	Sin pruebas aportadas por los DEMANDANTES que demuestren lo contrario y la parte demandante reconoció el cumplimiento con el interrogatorio de parte.
Entregar	SÍ	DE	Sin pruebas aportadas por los DEMANDANTES

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

DE LA ESPRIELLA

LAWYERS

El derecho es arte, y nuestra inspiración es su defensa

consultorio No. 607 y 608 con techos de Drywall		ACUERDO CON LO PACTADO POR LAS PARTES	que demuestren lo contrario y la parte demandante reconoció el cumplimiento con el interrogatorio de parte.
Entregar consultorio No. 607 y 608 con trabajo de carpintería	SÍ	DE ACUERDO CON LO PACTADO POR LAS PARTES	Sin pruebas aportadas por los DEMANDANTES que demuestren lo contrario y la parte demandante reconoció el cumplimiento con el interrogatorio de parte.
Entregar consultorio No. 607 y 608 con los baños totalmente enchapados	SÍ	DE ACUERDO CON LO PACTADO POR LAS PARTES	Sin pruebas aportadas por los DEMANDANTES que demuestren lo contrario y la parte demandante reconoció el cumplimiento con el interrogatorio de parte.
Entregar consultorio No. 607 y 608 con instalaciones para oxígeno	SÍ	DE ACUERDO CON LO PACTADO POR LAS PARTES	Sin pruebas aportadas por los DEMANDANTES que demuestren lo contrario y la parte demandante reconoció el cumplimiento con el interrogatorio de parte.
Entregar dos garajes (76 y 78) cada uno con un área de 9.90 M2	La constructora tuvo la intención de entregar y los demandantes no estuvieron de acuerdo con recibir		Dentro de la promesa de compraventa la única característica que se menciona de los garajes es el área de cada uno, sin mencionar su ubicación u otro atributo. Teniendo en cuenta lo anterior, la constructora decide construir los parqueaderos con un sistema de duplicadores, los cuales convierten cada uno en uno de dos pisos; frente a esto, los promitentes compradores manifiestan inconformidad con el rechazo de recibir los garajes, lo cual no representa un incumplimiento por parte de la constructora.

Detállese el **CUMPLIMIENTO TOTAL** de cada una de las obligaciones adquiridas por la **CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTODOMINGO S.A.S.** en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado con los señores **DIANA BULLA MOLANO** y **JESÚS ALFONSO CRUZ VARGAS**. Luego, entonces, evidente que la parte **DEMANDADA** dentro de su buena fe atendió a solicitudes realizadas por los promitentes compradores, las cuales (i) no eran obligaciones adquiridas por mis poderdantes y (ii) según los demandantes eran las únicas causales de la negación del permiso habilitante por parte de la Secretaría de Salud.

De hecho, la constructora además satisfizo las siguientes peticiones:

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

SOLICITUDES REALIZADAS POR LOS COMPRADORES PROMITENTES	
Solicitud	Cumplimiento
Romper la pared de la entrada del consultorio para poder darle ingreso a las cámaras hiperbáricas de oxigenación (Minuto 10:10 del Vídeo de la Audiencia Parte III).	En la promesa de compraventa, la cláusula primera, parágrafo segundo se establece que, “los PROMITENTES COMPRADORES declaran que han identificado completamente sobre el terreno y los planos aprobados del Proyecto, los inmuebles objetos del contrato, encontrándolos a su entera y plena satisfacción.” aun así, los demandantes no tuvieron en cuenta las medidas de las cámaras hiperbáricas de oxigenación; aunque la constructora no tendría ningún tipo de obligación, por el contrario hubiese podido oponerse al hecho de tener que romper la pared de la puerta del consultorio, para ayudar y corregir un error de los demandantes, accedió a dicha petición.

Sobre las obligaciones y peticiones descritas, la parte convocante no alega controversia alguna, pues el incumplimiento según el entendimiento de los **DEMANDANTES** recae sobre los requisitos habilitantes que debe cumplir todo prestador de salud, y que según su sesgado entender debieron ser garantizados por la **DEMANDADA**.

En ese sentido, es necesario precisar en aras de soportar el cumplimiento de la **DEMANDADA** y su falta de responsabilidad lo siguiente:

Carga de la Responsabilidad de los Requisitos Habilitantes para las Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud.

Con la finalidad de velar por los estándares de calidad que debe de cumplir la prestación de servicios de salud en Colombia, el Ministerio de Salud y Protección Social expidió la Resolución 00002003 de 2014 en donde se disponen las **Condiciones de habilitación que deben cumplir los Prestadores de Servicios de Salud**; responsabilidad que los señores **DIANA BULLA MOLANO** y **JESÚS CRUZ VARGAS** a lo largo del litigio han pretendido adjudicar a la **CONSTRUCTORA SIGLO XXI**, argumentando que la Secretaría de Salud decidió no conceder el permiso correspondiente como consecuencia del incumplimiento de los demandados.

Al analizar el **INFORME FINAL DE VISITA** (el cual consta en cuaderno 001, folio 91) de la Dirección de Calidad de Servicios de Salud de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. se evidencia las razones por la cual no se concede la habilitación a **OXIGENOTERAPIA SALUD Y VIDA S.A.S.**

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

1. CONDICIONES TECNOLÓGICAS Y CIENTÍFICAS. Como primer hallazgo mencionado, la dirección de calidad detalla la **INSUFICIENCIA** de **TALENTO HUMANO** requerido para cada servicio ofertado, de acuerdo con la capacidad instalada, la relación entre oferta y demanda, la oportunidad en la prestación y el riesgo en la atención.

2. DOTACIÓN. Como segundo punto, se precisa que los prestadores no utilizan equipos que cuentan con las condiciones técnicas de calidad y soporte técnico-científico, pues no incluyen los datos completos en la hoja de vida, registro sanitario, ni manual del usuario.

3. MEDICAMENTOS DISPOSITIVOS MÉDICOS E INSUMOS. Por último, la institución no cuenta con registro de la información de los medicamentos para uso humanos requeridos para la prestación de los servicios que incluya; Principio activo, forma farmacéutica, concentración, lote, fecha de vencimiento, presentación comercial, unidad de medida y registro sanitario Invima.

Frente a estos puntos se plantean los siguientes interrogantes: ¿Qué obligación tendría la **CONSTRUCTORA** con el reclutamiento del Talento Humano de la sociedad **OXIGENOTERAPIA SALUD Y VIDA S.A.S.**? ¿La **DEMANDA** tiene la obligación de dotar los equipos? ¿mis poderdantes tendrían que ocuparse de los medicamentos, dispositivos médicos e insumos? Claramente, ninguno de esos puntos están a cargo de la **CONSTRUCTORA**, cada prestador de salud interesado tendría que cumplir con los requisitos mencionados.

En ningún entendido tendría la **DEMANDADA** que responder por la no habilitación, en este caso, de una **IPS**.

Otro de los argumentos empleados por los demandantes para justificar un presunto incumplimiento por parte de la constructora, es la individualización del servicio de energía eléctrica.

Respecto al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE).

Dentro del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, Cláusula octava, párrafo tercero, numeral c se pactó que, *“los valores por servicios públicos provisionales se pagarán a la constructora, hasta la fecha en que las empresas públicas instalen los respectivos medidores y contadores en forma definitiva”*

Atendiendo lo anteriormente expuesto, la **CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTODOMINGO S.A.S.** desde el año 2018 ha desplegado las actividades pertinentes para que la empresa pública correspondiente, instale los contadores de energía eléctrica que permitirá individualizar el cobro del servicio.

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

En el 2018, los **DEMANDADOS** presentaron ante **CONDESA PROYECTO DE MEDIA TENSIÓN PARA MEDICAL CENTER**⁶



PROYECTO MEDIA TENSIÓN MEDICAL CENTER

0	Para entrega	13/06/2018	LALG	LALG	LALG
Revisión	Concepto	Fecha	Elaboró	Revisó	Aprobó

De 2020 a 2021 con ocasión al estado de emergencia sanitaria declarada por la enfermedad COVID-19, el trámite se vio afectado.

Para el año dos mil veintidós, en abril 22 la compañía **ENERGY INSPECCIONES Y SERVICIOS S.A.S.** emitió **FORMATO DE OFERTA TÉCNICA Y COMERCIAL COM-FOR-001 V:2**⁷ en donde **ACEPTA OFERTA** No. EISOFE-138 y confirman autorización para proceder con la inspección.

ANEXO

ACEPTACION DE LA OFERTA

Una vez sea aprobada nuestra oferta técnica y comercial, por favor diligenciar el formato y enviar al mail: comercial@energyinspecciones.com

Aceptamos los términos y condiciones de la Oferta N° EISOFE-138 y confirmamos que autorizamos proceder con la Inspección de acuerdo al alcance descrito en la misma con Energy Inspecciones y Servicios S.A.S. OEC. con NIT 901.167.570-2 (Régimen común - No Auto retenedores).

En el mes de agosto del mismo año, **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.** dio respuesta a la solicitud de servicio radicada en el mes de julio, en donde aprueban sesenta y tres (63) cuentas comerciales bifásicas⁸.

El año pasado, en el mes de abril **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.** allegó **CARTA DE RESULTADOS**⁹ del proyecto 281567602, en donde se **APRUEBA EL DISEÑO** según lo dispuesto en la Resolución CREG 070 de 1998.

Expuesto lo anterior, es dable concluir que i) No se acreditan los requisitos de la acción de resolución contractual; ii) Las obligaciones contractuales fueron cumplidas por el **DEMANDADO** y los **DEMANDANTES** incumplieron con la obligación principal de la promesa de compraventa; iii) No es viable traer obligaciones propias del contrato de compraventa que nunca existió para fundamentar la resolución contractual de la promesa.

B) CONFUNDIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL CONTRATO

⁶ Documento de **PROYECTO DE MEDIA TENSIÓN MEDICAL CENTER**, diseño de subestación tipo capsulada con transformador en secode 300 KVA.

⁷ Documento d Formato de Oferta Técnica y Comercial **COM-FOR-001 V:2** abril 22 de 2022 (**ACEPTACIÓN DE LA OFERTA**) generado por **ENERGY INSPECCIONES Y SERVICIOS S.A.S.**

⁸ Documento de Informe de **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.** sobre las **CONDICIONES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.**

⁹ Documento de **CARTA DE RESULTADOS DE FACTIBILIDAD** No. 1500190919 por **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.** en donde CONDESA aprueba el proyecto.

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

PROMETIDO - DESCONOCIMIENTO DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ACUERDOS QUE PUEDEN INCLUIRSE EN EL CONTRATO DE PROMESA.

En primer lugar, es necesario traer a colación los requisitos del **CONTRATO DE PROMESA** establecidos en el artículo 1611 del Código Civil así:

“1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”

En ese sentido, la **SALA DE CASACIÓN CIVIL** en **SENTENCIA SC2221-2020** con **MAGISTRADO PONENTE LUIS ALONSO RICO PUERTA**, reiteró lo dicho por la doctrina y la jurisprudencia sobre las obligaciones derivadas de ambos convenios jurídicos y sus diferencias, así:

“... que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.”

La misma jurisprudencia categorizó a la promesa de compraventa como un **PRECONTRATO** y al respecto expuso:

“En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que por motivos de distinta índole no puede consolidarse en forma inmediata.”

Con esto, por vía de desarrollo jurisprudencial la **PROMESA DE COMPRAVENTA** tiene un carácter eminentemente preparatorio para un contrato prometido y que cuya función principal es asegurar la firma de este.

A su vez, la **SALA CIVIL – FAMILIA del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA** con sentencia del Magistrado **MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA** de fecha siete (07) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) posterior a afirmar:

“Para mejor entender, no podemos olvidar, que la promesa de contratar, es entendida como un verdadero contrato preparatorio o precontrato “en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados”, lo que conlleva a una obligación de hacer, esto es, celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.”

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

Este mismo Tribunal, hizo un recuento de providencias previas que se pronunciaron sobre la promesa de compraventa así:

El 1 de junio de 1965 la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia señaló:

“El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizado de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto. Ofrece además estos caracteres: es un contrato preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquiera otra convención; es principal y solemne, y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas. Tiene su individualidad propia y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley exige la presencia de todos los elementos que 10 configuran, desde luego que esos factores son de la esencia misma del contrato”

Por su parte, en proveído CSJ SC, 7 feb. 2008, rad. 2001- 06915-01, explicó:

“En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual»

También, la misma Corporación en Sentencia SC2221-2020 de 13 de julio de 2020 dijo:

“Y en otra oportunidad señaló: “el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.”

Es decir que quienes suscriben la **PROMESA DE COMPRAVENTA** se obligan a darle vida a un contrato prometido, con las obligaciones y exigibilidades propias de este.

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

A su vez, la postura férrea por vía jurisprudencial es que la promesa de compraventa tiene esa calidad de documento preparativo y que anticipar el cumplimiento de obligaciones o de prestaciones no deviene automáticamente en la exigibilidad de las obligaciones propias del contrato prometido, sin abrirse entonces la vía al reclamo de obligaciones de manera anticipada por simple entender o capricho de alguna de las partes.

Lo anterior ratificado por la **SALA CIVIL-FAMILIA** del **TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA** en sentencia de segunda instancia proferida con radicación 00133-01, expuso sobre el contrato de promesa de compraventa:

“Enseña la CSJ, en reciente decisión (2022), reiterativa de posturas precedentes (2020)26 y añejas: Recuérdese que el contrato de promesa «no es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto» (CSJ SC, 1 jun. 1965, GJJ. t. CXI-CXII, pp. 135-145), debiéndose añadir que, conforme el precedente, «los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido”7, tesis que ha sido acogida por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores, al considerar: “El objeto de la promesa -según lo tiene establecido la jurisprudencia- es la conclusión del contrato posterior (..)” (CS.J SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-) 25 CSJ. SC-1964-2022. - 26 CSJ. SC-2221-2020.

Giraldo Bustamante anota: “En el momento de la celebración del contrato de promesa, el contrato futuro és inexistente, v en molnento de la celebración del contrato definitivo, el contrato de promesa se agota. (..)”21 ARRUBLA P., Jaime A. Contratos mercantiles, teoría general del negocio mercantil, 13ª edición actualizada, Legis - Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá DC, 2012.p.107

Enseña la doctrina privada de la materia que: “El contrato de promesa tiene entonces una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior (..)”35 y con soporte en tal premisa es que afirma la CSJ36: “(...) y en el momento de la celebración del contrato definitivo, el contrato de promesa se agota.”

La **SALA DE CASACIÓN CIVIL** de la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, en Sentencia SC3642-2019 de fecha nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), con Magistrado Ponente **ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO** expuso:

“El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 ● El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 ● Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 ● Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd ● Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.

Con estos lineamientos, la Sala de antiguo, partiendo de la natural distinción, estructura nocional y funcional entre el contrato preliminar, el contrato definitivo, y la posesión, tiene dicho ‘que la promesa de compraventa y la posesión material que ejerza uno de los promitentes compradores al momento de la celebración de la misma, no son incompatibles, pues no siempre la celebración de la primera establece, modifica o extingue la segunda, tanto más si se tiene en cuenta que la entrega anticipada del bien prometido en venta, que en la praxis de la promesa suele pactarse, no viene a ser sino una cláusula adicional que está referida a las obligaciones propias del contrato prometido, y, por tanto, sin incidencia inmediata en el suceso de la posesión material’ (SR-078 de 1996, subrayas ajenas al texto); ‘...el preliminar, es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslaticia o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, ‘no es título traslaticio (...) acto de enajenación que genere obligaciones de dar’

(...) Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo. Con todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan ‘otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer’ (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).

Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. **El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben antelarse in integrum. Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior.”**

Justamente la providencia previamente citada se expresó en los siguientes términos aplicables al caso concreto:

“En adición, los promitentes compradores y vendedor están habilitados para adelantar el cumplimiento de ciertos débitos que, en puridad, no emanan de la promesa (de la que solo surge una prestación de hacer), sino que encontrarán su verdadera fuente a posteriori, cuando

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

despunte el contrato de compraventa; así ocurre con el pago antelado - total o parcial- del precio, o la entrega (también anticipada) de la heredad prometida en venta, que usualmente incluyen los contratantes en este tipo de convenios.

Asimismo, de acuerdo con el carácter preparatorio de la promesa, pactos como los recién descritos serán, por vía general, meramente provisionales, y por lo mismo resultan admisibles únicamente a modo de adelanto -licito de los efectos de la negociación prometida; pero, finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociables es válida, no lo es la sustitución de los efectos traditivos reservados a la compraventa.”

Ahora bien, con base en lo anteriormente citado es viable concluir la posibilidad que las partes acuerden de manera expresa el cumplimiento de obligaciones adicionales a las propias de una promesa de compraventa.

Sin embargo, esto no le quita la calidad de **obligaciones propias del contrato prometido pues ambos instrumentos son independientes**; destacando también que hay obligaciones que por su naturaleza corresponden si o si al contrato prometido.

La conclusión a la que llegó el a-quo destaca que las partes habían convenido adelantar la entrega material y, como consecuencia de ello, se debía darles validez a otras obligaciones contenidas en el contrato de promesa objeto de este litigio. Deducción que resulta errada toda vez que ni en la promesa como tampoco en el acta de entrega que no hace parte del acervo probatorio se estableció de manera clara y suficiente que todas las obligaciones de la promesa de compraventa debían ser cumplidas al momento de la entrega material.

De hecho, al respecto es necesario puntualizar:

a) Los **DEMANDANTES** están trayendo inconformidades respecto a una entrega anticipada y pretendiendo vestirlos de incumplimientos contractuales sobre conflictos que no están dentro del rango de la promesa de compraventa.

b) Esas obligaciones hacen parte principalmente del contrato prometido, pues el hecho de que adelantar algunas obligaciones propias del contrato prometido no pueden ser tomadas como obligaciones principales de un **PRECONTRATO**, sobre las cuales además hay que destacar que la entrega anticipada no hace exigible la totalidad de las obligaciones allí contenidas.

Expuesto lo anterior, es clara la posición de la jurisprudencia en darle a la **PROMESA DE COMPRAVENTA** la categoría de **PRECONTRATO** con una función única que admite estipulaciones adicionales por voluntad de las partes. Cada tipo contractual trae sus obligaciones propias que no se pueden entender anticipadas en su totalidad. Salvo que las partes lo hayan establecido así y de manera expresa, anticipar en su totalidad la exigencia

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

del cumplimiento de obligaciones accidentales a la promesa de compraventa. Sin embargo, de todo lo expuesto y dentro del proceso que aquí nos ocupa queda debidamente acreditado que una parte principalmente por capricho, pues carece de razones jurídicas decidió entender anticipadas todas las obligaciones del contrato prometido y por ende de manera apresurada reclamar el cumplimiento de las mismas cuando fue por su misma carga y responsabilidad que el contrato prometido no pudo salir a la vida jurídica. Mientras que por otro lado encontramos a un **DEMANDADO** que obrando de buena fe cumplió de manera anticipada varias obligaciones y exigencias de los **DEMANDANTES** y pese a eso resulta vulnerado al señalarse de presuntamente incumplir obligaciones que no se acreditan documentalmente, que se desvirtúan con los interrogatorios de parte y que encima el único soporte son unos testimonios de parte y cuyas respuestas no dan crédito fehaciente a las prestaciones que se pretenden tener incumplidas y de esa manera concluir un mutuo incumplimiento con lugar a restituciones mutuas.

C. INDEBIDA VALORACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE PRUEBA DOCUMENTAL Y TESTIMONIAL.

El operador judicial de primera instancia tuvo en cuenta al momento de la valoración probatoria el incumplimiento de obligaciones secundarias respecto al contrato de promesa de compraventa y que se tornaban en principales al momento de la firma de la escritura pública, la cual nunca fue celebrada como consecuencia del incumplimiento por parte de los **DEMANDANTES** al no asistir a la notaría designada. Realidad que por sí da al traste con la pretensión resolutoria formulada en los términos de la demanda.

A la par, lo descrito no solo demuestra la voluntad de la **PROMITENTE VENDEDORA** de cumplir con la obligación de hacer consignada en la promesa de compraventa, sino que además ha representado para la **CONSTRUCTORA** una carga **TRIBUTARIA**, toda vez que, al no haber firmado los **PROMITENTES COMPRADORES**, dicha responsabilidad quedó en cabeza de los **DEMANDADOS**.

Es así como se puede afirmar que la Constructora cumplió con las obligaciones principales de la promesa, en otras palabras, las demás obligaciones reclamadas por parte de los **DEMANDANTES** ya se encuentran cumplidas.

Por el contrario, los **DEMANDANTES** no firmaron, no acudieron a firmar ni probaron que lo hayan hecho y se niegan a recibir por considerar como incumplidas obligaciones que se tomaban carácter de exigibles al momento de nacimiento del contrato de compraventa mediante el otorgamiento de la escritura pública sin que esto llegare a ocurrir por el incumplimiento probado por parte de los **DEMANDANTES**.

Debe anotarse que todos los reclamos presentados por los **DEMANDANTES** más que incumplimientos sobre la promesa de compraventa y el adelanto en mención de algunas obligaciones tienen directa relación con la entrega y

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

las garantías sobre el bien inmueble; las cuales ni siquiera se expusieron con el acta de entrega material del inmueble, la cual no fue aportada como prueba documental al presente proceso, pero si mencionada en el curso de la audiencia.

Al respecto, el Despacho sostuvo como obligaciones incumplidas a cargo de la **DEMANDADA** lo relacionado con el servicio público de energía, sin embargo, el **PARAGRAFO PRIMERO** de la cláusula octava reza:

“PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el Inmueble con servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía debidamente cancelados sus derechos de acometida e instalación así como el desenglobe de las unidades privadas; en su defecto podrá entregar los servicios públicos en forma provisional según la disposición y autorización de cada empresa prestadora de servicios quien programa la instalación de los mismos dado el avance interno y externo de la obra como también la disponibilidad de medidores. Así mismo **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en la instalación de dichos servicios por parte de las entidades prestadoras del servicio. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar los servicios públicos domiciliarios definitivos de conformidad con el artículo 10 de la ley 66 de 1968.”

Sobre este particular, el Despacho tomó como soporte probatorio sobre esto, lo dicho por la testigo **OLGA DINA VALENCIA ROJAS**, respecto al **RETIE**, pero no hay contraste alguno con las pruebas aportadas con la demanda, tiene por cierto un hecho que no cuenta con verificación documental, pese a la claridad por la parte **DEMANDADA** respecto a la diferencia entre **RETIE GENERAL** y **RETIE DE USO FINAL**.

El otro incumplimiento a cargo de la **CONSTRUCTORA** adosado por el Despacho consistió en la entrega de los parqueaderos, para lo que se vuelve a apoyar en la prueba testimonial antes mencionada sin contrastar contra alguna prueba documental que acreditara efectivamente el incumplimiento en ese sentido.

De hecho, en la cláusula primera del contrato, la promesa de compraventa hace referencia clara a **UN GARAJE ASIGNADO**. Adicionalmente, **NO SE ESTABLECEN** condiciones específicas o especiales sobre estos parqueaderos, se refiere a una asignación por parte de la **CONSTRUCTORA** tal como se notificó al momento de citar a la firma de escritura pública y como lo reconocen los mismos demandantes en el escrito de **DEMANDA**, así:

“VIGÉSIMO: El día 26 de septiembre de 2017, la **CONSTRUCTORA SIGLO XXI** envía la minuta de escritura pública de los consultorios 607 y 608 haciendo cambios notorios en la misma y de manera consecuyente, desnaturalizando el objeto de la compraventa.

a. La minuta define los consultorios médicos como **“OFICINA-CONSULTORIO”** lo cual no corresponde a la realidad, pues el objeto de compra fueron consultorios médicos, es decir unidades para la atención exclusivamente médica.

Barranquilla Cra.56 N°74 - 179 • El Prado PBX: (+57) 605 360 56 66

Bogotá Cra.13 N° 82-91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T PBX: (+57) 601 636 36 79

Medellín Calle 6 Sur N° 43a - 96 Oficina 404 • Torre Affinity PBX: (+57) 604 590 46 36

Miami 2524 S Le Jeune Rd • Coral Gables FL 33134 PBX: (+1) 786 866 91 55

b. *Se define que los garajes que serán otorgados corresponden a los identificados con los números 76 y 78, y se hace referencia a la instalación de un parqueadero duplicador con montacargas aéreo, posibilidad que NUNCA fue objeto de negociación, ni objeto de acuerdo en el contrato de promesa. Parqueaderos que, a la fecha de radicación de la presente demanda, aún no han sido entregados a los promitentes compradores.”*

Por lo tanto, expuesto lo anterior, el Despacho apoyó su decisión en un análisis probatorio encaminado a determinar supuestos incumplimientos a cargo de la **CONSTRUCTURA** sin tener en cuenta que estos incumplimientos no hacen parte de la promesa de compraventa cuya obligación principal descansa en la suscripción del contrato de compraventa. Y eventualmente, lo señalado por los **DEMANDANTES** hace parte de garantías derivadas de un contrato prometido que nunca nació a la vida jurídica a causa de su propio incumplimiento.

IV. SOLICITUDES.

Sobre la base de los argumentos antepuestos, ruego, señores, Magistrados:


1. REVOCAR en su integridad la sentencia dictada en audiencia de 31 de enero de 2024 por el Juzgado 55 Civil del Circuito de Bogotá D. C., dentro del proceso declarativo de resolución contractual seguido por **DIANA CAROLINA BULLA MOLANO** y **JESÚS ALFONSO CRUZ VARGAS** contra la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTODOMINGO S.A.S.**

2. En su lugar, **DESESTIMAR** todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda declarativa promovida por **DIANA CAROLINA BULLA MOLANO** y **JESÚS ALFONSO CRUZ VARGAS** por la no configuración de los presupuestos axiológicos de la **ACCIÓN DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL.**

3. CONDENAR en costas a la parte demandante, **DIANA CAROLINA BULLA MOLANO** y **JESÚS ALFONSO CRUZ VARGAS**, por ambas instancias.

De la Honorable Magistrada, con distinción y respeto.

Atentamente,



ANTONIO JOSÉ BATISTA GAMARRA.

CC. 1.140.866.510.

T.P. 311.651 del C.S.J.

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 8/03/2024 15:48

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

3 archivos adjuntos (1 MB)

2024 03 08 - Sustentación Recurso de Apelación.pdf; Anexo 1. - AutoSancionaDesacato09Febrero2024.pdf; Anexo 2 - AutoResuelveNulidadySolicitudAdicion29Feb24.pdf;

MEMORIAL DRA GARCIA

Atentamente,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Secretaría Sala Civil
Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Av. Calle 24 No 53-28 Torre C Oficina 305
PBX 6013532666 Ext. 88349 – 88350 – 88378
Línea Nacional Gratuita 018000110194
Email: secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA
Secretario Judicial

De: Notificaciones Tobar y Romero Abogados <notificaciones@trlegal.com.co>

Enviado el: viernes, 8 de marzo de 2024 3:34 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Bogotá - Bogotá D.C. <secscribupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: notijudicial@accion.com.co; eduardo.galindo@evaconstrucciones.com; servicioalcliente@evaconstrucciones.com; Notificaciones Tobar y Romero Abogados <notificaciones@trlegal.com.co>

Asunto: Proceso declarativo No. 11001310303820220022802 | Sustentación del recurso de apelación

Honorables Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.

SALA CIVIL

M.P. Dra. Martha Isabel García Serrano

E. _____ S. _____ D. _____

Ref.- Proceso declarativo de Fernando Marín Arbeláez contra Construcciones Inteligentes Eva S.A.S y Patrimonio Autónomo Fideicomiso Recursos Proyecto Eva Girardot Etapa I

Rad: 11001310303820220022802

Asunto: Sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida el 18 de diciembre de 2023

Jaime Humberto Tobar Ordóñez, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de abogado inscrito de Tobar & Romero Abogados S.A.S., firma que representa al señor **FERNANDO MARÍN ARBELÁEZ** en el proceso de referencia, por medio del presente escrito me permito radicar el escrito adjunto que incorpora la sustentación de recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida el 18 de diciembre de 2023 en el proceso de la referencia.

Copia del presente memorial se remite a las demás partes en cumplimiento de lo establecido en la Ley 2213 de 2022.

De la señora Juez, con todo respeto,

Jaime Humberto Tobar Ordóñez

C.C. No. 79.300.924 de Bogotá

T.P. No. 44.088 del Consejo Superior de la Judicatura

JAIME HUMBERTO TOBAR ORDÓÑEZ
ABOGADO | ATTORNEY

jaimetobar@trlegal.com.co

trlegal.com.co

PBX +57 (1) 232 3011 | +57 (1) 744 5300

Carrera 7 # 32-33 Piso 22 Bogotá, Colombia



**TOBAR &
ROMERO**
L E G A L



Honorables Magistrados

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.
SALA CIVIL**

M.P. Dra. Martha Isabel García Serrano

E. S. D.

Ref.- Proceso declarativo de Fernando Marín Arbeláez contra Construcciones Inteligentes Eva S.A.S y Patrimonio Autónomo Fideicomiso Recursos Proyecto Eva Girardot Etapa I

Rad: 11001310303820220022802

Asunto: Sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida el 18 de diciembre de 2023

Jaime Humberto Tobar Ordóñez, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de abogado inscrito de Tobar & Romero Abogados S.A.S., firma que representa al señor **FERNANDO MARÍN ARBELÁEZ** en el proceso de referencia, por medio del presente escrito me permito **SUSTENTAR** el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de fecha 18 de diciembre de 2023, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

La presente sustentación es oportuna, teniendo en cuenta que, mediante auto del 29 de febrero de 2024, notificado el 1 de marzo de esta anualidad, el Despacho admitió el recurso de apelación interpuesto por mi representado en contra de la sentencia de fecha 18 de diciembre de 2023.

En este sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, el término para sustentar el recurso de apelación transcurre durante los días 4, 5, 6, 7 y 8 de marzo de esta anualidad, lapso dentro del cual se presenta este escrito.

II. RESUMEN DE LOS ARGUMENTOS

1. Se debe revocar la sentencia de primera instancia, por cuanto dicha decisión, amparada en un argumento que carece de sustento legal y fáctico, decidió apartarse de un estudio de fondo de la controversia, sustentando que el contrato cuyo incumplimiento dio lugar a la demanda ya no tiene vida jurídica.

2. Para llegar a dicha conclusión-la cual no fue alegada por ninguna de las partes en el proceso-, el a quo indicó que el Contrato de Vinculación tenía como objeto único la suscripción de una escritura pública, que ya había tenido lugar, por lo que sus obligaciones ya se habían agotado.
3. Sin embargo, tal afirmación no es cierta, por lo menos por las siguientes razones:
 - a. Primero, porque una lectura plana del Contrato de Vinculación evidencia que existen muchas más obligaciones que la simple suscripción de la escritura pública, como lo son la entrega de la totalidad de amenidades, características y especificaciones ofrecidas en el proyecto inmobiliario, y la instalación de los servicios públicos definitivos.
 - b. Segundo, porque la prueba de que existen obligaciones del Contrato de Vinculación adicionales a la suscripción de la escritura pública es precisamente que existen incumplimientos que a la fecha no han sido subsanados por parte del demandante, sobre los cuales la sentencia de primera instancia decidió no pronunciarse.
 - c. Tercero, porque el juzgado le dio un efecto que no tiene a la existencia de un acta de recibo que de ninguna manera puede ser una patente de curso sobre la cual ampararse respecto de incumplimientos que fueron posteriores, incluso, que a la fecha no se han cumplido. De esa manera, ¿cómo es posible que se hubiera aceptado el cumplimiento de una obligación que a hoy, permanece incumplida?
 - d. Cuarto, porque la fuente de algunos de los incumplimientos que se alega no solo es el Contrato de Vinculación sino la ley misma, pues se trata de asuntos que por su naturaleza hacen parte de una relación de consumo, por lo que el argumento sobre el agotamiento del contrato no era suficiente para que la juez se abstuviera de decidir de fondo la controversia.
4. Así, siendo que la sentencia omitió revisar el incumplimiento contractual, surge las deficiencias de la sentencia que fueron, además de las enunciadas previamente, las siguientes:
 - a. Que no se analizaron las pruebas que acreditan que existió un incumplimiento de las obligaciones por parte de la demandada y que no se ha producido la respectiva indemnización de perjuicios, pues son hechos incontrovertibles que: i) a la fecha aún no se ha hecho la construcción y entrega de las amenidades comunes prometidas y

- publicitadas, y ii) que a la fecha no se ha hecho la individualización de los servicios públicos al apartamento de mi mandante.
- b. Que el fideicomiso también incumplió sus obligaciones al: (i) no restituir a mi representado las sumas entregadas a pesar de que el Desarrollador no cumplió las condiciones de giro de los recursos en el plazo establecido, y (ii) al transferir los recursos del Fideicomiso sin el cumplimiento de las condiciones de giro.
 - c. Que mi representado, como parte del contrato de vinculación y consumidor adquirente, está legitimado para reclamar los incumplimientos frente a la construcción, desarrollo y entrega de las zonas comunes no esenciales.
 - d. Que el Contrato de Vinculación contiene cláusulas que son ilícitas por su carácter de abusivas, conforme los requisitos que la ley y la jurisprudencia han establecido a este tipo de contratos en una relación donde el contrato suscrito es claramente uno de adhesión.
5. Todos los anteriores asuntos fueron desconocidos por la decisión y no analizados en la sentencia, la cual tampoco fue adicionada pese a la solicitud elevada en dicho sentido, todo lo cual da lugar a que se revoque la sentencia de primera instancia y se profiera una providencia que reconozca la prosperidad de los derechos de mi mandante.

III. RAZONES PARA REVOCAR LA SENTENCIA

A. EL CONTRATO DE VINCULACIÓN NO SE “AGOTÓ” CON LA ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE PUES CONTIENE MULTIPLICIDAD DE OBLIGACIONES ADICIONALES A LA SUSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO PÚBLICO QUE FUERON LAS QUE SE RECLAMARON EN LA DEMANDA

6. En la sentencia que se recurre, el Despacho decidió negar las pretensiones de la demanda afirmando fundamentalmente que el Contrato de Vinculación celebrado el 15 de mayo de 2015 entre el señor Fernando Marín y los demandados (el “Contrato de Vinculación”) era supuestamente ineficaz por cuanto *“se agotó con la escrituración del inmueble en favor de la parte demandante (...) de modo que no es posible pretender derivar un incumplimiento cuando este ya no tiene vida jurídica”*.
7. Contrario a lo manifestado por el Despacho, el Contrato de Vinculación no es ineficaz, ni mucho menos se agotó con el otorgamiento de la escritura pública del inmueble. Al respecto, es necesario señalar que el Contrato de Vinculación es un contrato definitivo y no preparatorio, por lo que no se

- “agota” con la simple suscripción del instrumento público de transferencia, sino con el cumplimiento total de las obligaciones en él incorporadas.
8. Basta con leer el documento para identificar que existen multiplicidad de obligaciones adicionales a la simple suscripción de la escritura. Así, además de la transferencia del inmueble, el Promotor y el Fideicomiso deben cumplir, entre otras, con la entrega de la totalidad de amenidades, características y especificaciones ofrecidas en el proyecto inmobiliario, y con la entrega de servicios públicos definitivos para los inmuebles.
 9. Sobre el particular, es de advertir que el Contrato de Vinculación se constituye en el negocio jurídico a través del cual las partes establecen las condiciones que regirán el proyecto a desarrollar. Así, el consumidor una vez conocidas las condiciones ofrecidas por el promotor para el desarrollo del Proyecto, suscribe el Contrato de Vinculación -y no otro negocio jurídico-, **siendo este contrato el que recoge tanto la voluntad del consumidor de adquirir la unidad con las condiciones ofrecidas en el proyecto publicitado, como la del Promotor de desarrollarlo acorde con las mismas.**
 10. Así, en el Contrato de Vinculación y sus anexos, además de la obligación de suscribir la escritura pública de transferencia, se establecen las especificaciones y características de las unidades objeto de desarrollo, de los bienes comunes esenciales y no esenciales, y de las zonas que en general ofrecerá el proyecto (incluyendo zonas de cesión, equipamientos, etc.), especificaciones que, en cualquier caso, se ven complementadas por las piezas publicitarias presentadas por el Promotor, que en los términos del art. 29 de la Ley 1480 de 2011, generan obligaciones y resultan de imperativa observancia.
 11. Por lo anterior, no se puede de manera alguna afirmar que el contrato de vinculación es una especie de contrato preparatorio que pierde eficacia con la suscripción de la Escritura Pública de transferencia, pues dicho negocio jurídico incorpora muchas más obligaciones que la de transferir el inmueble, entre las que se encuentran, se reitera, el desarrollo y entrega del proyecto con las condiciones y especificaciones ofrecidas.

A.1 LAS OBLIGACIONES INCORPORADAS EN EL CONTRATO DE VINCULACIÓN Y EN LAS PIEZAS PUBLICITARIAS RESPECTO DE LAS AMENIDADES OFRECIDAS PARA QUE SE CUMPLIERA LA FINALIDAD RECREATIVA DEL PROYECTO
 12. Como quedó acreditado en el expediente, tanto el contrato de vinculación, como las piezas publicitarias y las confesiones efectuadas por el representante legal de Construcciones Inteligentes Eva, dan cuenta de que

el contrato de vinculación, lejos de “agotarse” con la suscripción de la escritura publica de transferencia del Inmueble, generó para los demandados la obligación de construir y entregar las amenidades ofrecidas para el desarrollo del proyecto, así como la individualización de servicios públicos.

13. En lo relacionado con el Contrato de Vinculación, la cláusula primera del mismo estableció de manera expresa y diáfana que Construcciones Inteligentes Eva debía entregar un inmueble con **“La descripción especificaciones y diseños que ya han sido definidas por el FIDEICOMITENTE al igual que aceptadas por el beneficiario de área en el Anexo Uno que hace parte del presente contrato”**. (Destacado fuera de texto)
14. Al revisar el Anexo No. 1 del Contrato de Vinculación se puede evidenciar que en el mismo se establecieron tanto los “*acabados generales del apartamento*” (página 1 y 2) como los “*acabados generales de las zonas comunes*” que el Promotor se obligaba a construir. Dentro de esta últimas se encontraban: zonas comunes tales como Cancha de tenis, Cancha Múltiple, Circuito para Trote, Zona BBQ, Juegos Infantiles, Piscinas, Club House, entre otras, como se ilustra a continuación:

GENERALIDADES CONJUNTO		ESPECIFICACIONES
CANCHA MÚLTIPLE		EN CONCRETO
CANCHA TENNIS		TENNIS EN CONCRETO
VIAS		EN CONCRETO
ALUMBRADO CONJUNTO		LUMINARIAS
CUARTO BASINAS		TOTALMENTE ENCHAFADO EN CERAMICA
CERRAMIENTO CONJUNTO		MAMPUESTERIA Y REJA CON SINGLA
CIRCUITO PARA TROTE ENTRE MANZANAS		ZONA DURA
PARQUEADEROS PRIVADOS		TERMINADOS EN CONCRETO Y TOPELLANTAS
PARQUEADEROS VISITANTES		TERMINADOS EN CONCRETO Y TOPELLANTAS - 33 PARQUEADEROS PARA VISITANTES INCLUIVE 3 PARA DISCAPACITADOS
BICICLETEROS		450 BICICLETEROS PARA EL CONJUNTO (15 PARA CADA EDIFICIO)
SEGURIDAD		DUCTOS PARA CIRCUITO CERRADO DE TV EN EL CONJUNTO MAXIMO 40 CANALAS
JUEGOS INFANTILES		7 RIEGOS INFANTILES TERMINADOS EN PLASTICO (3 PARA CADA MANZANA)
ZONA BBQ		7 ZONAS PARA BBQ CUBIERTAS (1 PARA CADA MANZANA) - SIN BOTACION
PISCINAS		ESPECIFICACIONES
PISCINAS ADULTOS		7 PISCINAS ADULTOS PROFUNDIDAD - 80 HASTA 1.50M MUROS Y PISO TERMINADOS CON MEMBRANA PVC (1 PARA CADA MANZANA)
PISCINA NIÑOS		7 PISCINAS NIÑOS PROFUNDIDAD - 40CM MUROS Y PISO TERMINADOS EN MEMBRANA PVC (1 PARA CADA MANZANA)
CLUB HOUSE (2 pisos + cubierta)		ESPECIFICACIONES
		ALTURA ENTRE PLACAS: 2.95 METROS
		ESTRUCTURA: CONVENCIONAL COLUMNA + PLACA, CON DISEÑO ANTISISMICO
		CUBIERTAS PLANAS IMPERMEABILIZADAS Y ENCHAFADAS
		FACHADA PANELE + PINTURA
		SISTEMA DE PRESION: EQUIPO HIDRONEUMATICO CON SISTEMA DOBLE EN BOHNAS DE FUNCIONAMIENTO ALTERNIO,

15. Como bien puede advertir el H. Tribunal, **en ninguna parte del Contrato de Vinculación, ni en sus anexos**, los demandados especificaron que era optativo para Construcciones Inteligentes Eva construir y entregar las amenidades relacionadas en el Anexo 1, ni mucho menos se estableció y se le informó al consumidor que la única obligación que asumían los demandados era la de transferir el apartamento, siendo las condiciones del proyecto allí ofrecidas ineficaces e inexigibles.
16. Sobre este punto, es importante recordar que en los términos del art 3.1. (1.3) de la Ley 1480 de 2011 los consumidores tienen derecho a recibir información “*completa, veraz, transparente, oportuna, verificable,*

comprensible, precisa e idónea, respecto de los productos que se ofrezcan”, por lo que hechos tan relevantes como la supuesta inexistencia de la obligación de desarrollar las amenidades enlistadas en el anexo 1 y de individualizar los servicios públicos, debían ser informadas totalmente al Consumidor, cuestión que nunca ocurrió.

17. Por el contrario, se reitera, en la cláusula primera del Contrato de Vinculación expresamente se estableció la obligación de Construcciones Inteligentes Eva de entregar un Inmueble con las amenidades, especificaciones y características establecidas en el Anexo 1, lo que incluía la construcción y entrega de zonas comunes tales como: Cancha de tenis, Cancha Múltiple, Circuito para Trote, Zona BBQ, Juegos Infantiles, Piscinas, Club House, entre otras.
18. Ahora bien, las anteriores especificaciones y condiciones para el desarrollo del proyecto establecidas expresamente en el contrato de vinculación, vienen a ser complementadas por las extensas piezas publicitarias entregadas por Construcciones Inteligentes Eva a mi representado, en las que consta las múltiples amenidades que supuestamente se iban a construir en el proyecto, y por virtud de las cuales el señor Fernando Marin decidió suscribir el contrato de vinculación.
19. Sobre este punto, se resalta, por ejemplo, la pieza publicitaria que obra en el documento 15 de los anexos de la demanda subsanada en la que la Constructora Indicó las supuestas zonas comunes con las que contaría el Proyecto Eva Punta Arena, así:

FICHA TECNICA PROYECTO	
NOMBRE	CONJUNTO RESIDENCIAL EVA PUNTA ARENA
DIRECCION	Calle 19 No 24C - 145 - Girardot
TELEFONOS	310 552 8471 - 320 3026060
TIPO DE INMUEBLES	Apartamentos Inteligentes
AREAS CONSTRUIDAS	81.28 / 83.54 / 103.98 / 105.38 / 115.29 / 142.35
ZONAS COMUNES	CANCHA MULTIPLE CANCHA DE TENIS CIRCUITO PARA TROTE ENTRE MANZANAS JUEGOS INFANTILES ZONAS PARA BBQ PISCINAS NIÑOS PISCINAS ADULTOS CLUB HOUSE EN 3 NIVELES CON ASCENSOR 1 NIVEL - AREA PARA JUEGOS DE MESA, BARRA SNAKS 2 NIVEL - SAUNA, ZONA HUMEDA, GIMNASIO DOTADO, AREA AEROBICOS 3 NIVEL - ZONA LIBRE PARA REUNIONES 2 PARQUEADEROS POR APARTAMENTO ASCENSOR PARA CADA TORRE

(Documento 15AnexosSubsanaciónParte7. Página 5)

20. En el mencionado documento, además se detallan las especificaciones que supuestamente tendrían las zonas comunes ofertadas (v.gr. cancha múltiple, cancha de tenis, circuito para trote, zona BBQ, Club House), así:

ESPECIFICACIONES GENERALES DEL CONJUNTO	
DIRECCION: CALLE 19 con CARRERA 23 - GIRARDOT	
PORTERIA	ESPECIFICACIONES
FUENTE DE AGUA ACCESO CONJUNTO	EN PIEDRA
PORTONES	METALICO TUBULAR H-180 MTR
PISOS	CERAMICA / PORCELANATO
PAREDES	PINTURA SOBRE PANELE
MESON	GRANITO GRIS SAN DENNIS
BAÑO	ENCHAPE PISO+PINTURA SOBRE PANELE + COMBO LAVAMANOS SANITARIO + ESPEJO
	CONSOLA PARA VIDEOCITOFONIA
	CASILLEROS DE APTOS EN MADERCORD
OFICINA ADMINISTRACIÓN	ESPECIFICACIONES
PISOS	CERAMICA
PAREDES	PINTURA SOBRE PANELE
BAÑO	ENCHAPE PISO+PINTURA SOBRE PANELE + COMBO LAVAMANOS SANITARIO + ESPEJO
GENERALIDADES CONJUNTO	ESPECIFICACIONES
CANCHA MULTIPLE	EN CONCRETO
CANCHA TENNIS	TENNIS EN CONCRETO
VIAS	EN CONCRETO
ALUMBRADO CONJUNTO	LUMINARIAS
CUARTO BASURAS	TOTALMENTE ENCHAPADO EN CERAMICA
CERRAMIENTO CONJUNTO	MAPOSTERIA Y REJA CON SINGLA
CIRCUITO PARA TROTE ENTRE MANZANAS	ZONA DURA
PARQUEADEROS PRIVADOS	TERMINADOS EN CONCRETO Y TOPELLANTAS
PARQUEADEROS VISITANTES	TERMINADOS EN CONCRETO Y TOPELLANTAS - 33 PARQUEADEROS PARA VISITANTES INCLUYE 3 PARA DISCAPACITADOS
BICICLETEROS	490 BICICLETEROS PARA EL CONJUNTO (35 PARA CADA EDIFICIO)
SEGURIDAD	DUCTOS PARA CIRCUITO CERRADO DE T.V EN EL CONJUNTO MAXIMO 40 CAMARAS
JUEGOS INFANTILES	7 JUEGOS INFANTILES TERMINADOS EN PLASTICO (1 PARA CADA MANZANA)
ZONA BBQ	7 - ZONAS PARA BBQ CUBIERTAS (1 PARA CADA MANZANA) - SIN DOTACION

21. De igual forma, en la ficha técnica del proyecto que obra a folio 19 del Documento “18.AnexosSubsanaciónParte10” del expediente se señala nuevamente que supuestamente desarrollarán áreas comunes tales como: Cancha múltiples, cancha de tenis, área de juegos de mesa, gimnasio dotados, juegos infantiles, área de aeróbicos, sauna, spa, zona húmeda, área de salón de belleza, circuito para trote, entre otros. Así:

FICHA TECNICA PROYECTO	
NOMBRE	CONJUNTO RESIDENCIAL EVA PUNTA ARENA
DIRECCION	Calle 19 No 24C - 145 - Girardot
TELEFONOS	310 552 8471 - 321 4701291
TIPO DE INMUEBLES	Apartamentos Inteligentes
AREAS CONSTRUIDAS	81.28 / 83.54 / 103.98 / 105.38 / 115.29 / 142.35

Ascensor	Cancha Múltiple	Cancha de Tenis	Área Juegos de Mesa	Area para BBQ	Piscinas
Gimnasio dotado	Juegos Infantiles	Área de Aerobicos	Sauna Spa Zona Húmeda	Área Salón de Belleza	Circuito para trote
Oficina	Salón con Terraza				

22. En el mismo sentido, en la pieza publicitaria que obra en el folio 3 del Documento 16, de los anexos de la demanda subsanada, el Promotor anunció que el conjunto residencial Eva Punta Arena goza “de las instalaciones propias de la categoría club house, como lo son las canchas de tenis, las áreas de juegos de mesa, el área para bbq, las piscinas, el gimnasio dotado, los juegos infantiles, el área de aeróbicos, las zonas húmedas y el circuito de trote”, así:

Varios de los proyectos de Eva Construcciones gozan de las instalaciones propias de la categoría 'Club House', como lo son las canchas de tenis, las áreas de juegos de mesa, el área para BBQ, las piscinas, el gimnasio dotado, los juegos infantiles, el área de aeróbicos, las zonas húmedas -con spa y sauna- y el circuito de trote que encuentran en el conjunto residencial Eva Punta Arena ubicado en Girardot.

(Destacado fuera de texto. Página 3. Documento "16 AnexosSubsanaciónParte8")

23. Todas las anteriores piezas publicitarias, en los términos del artículo 29 de la Ley 1480 de 2011 **"obligan al anunciante, en los términos de dicha publicidad"** (Destacado fuera de texto), por lo que Construcciones Inteligentes EVA tenía la obligación de construir y entregar cada una de las amenidades publicitadas, no siendo optativo u opcional para este abstraerse del cumplimiento de las mismas.
24. A lo ya expuesto habrá de complementarse la **confesión** efectuada por Construcciones Inteligentes EVA S.A.S., quien expresamente admitió en la contestación al hecho 10° de la demanda que el Fideicomiso se había constituido con la finalidad de *"construir, ofrecer y comercializar al público unos apartamentos inteligentes en Girardot, dedicados a la vivienda y **la recreación**"*, siendo claro que la causa misma del contrato de vinculación celebrado era no solo la transferencia del Inmueble, sino también el desarrollo de las amenidades ofrecidas, pues de lo contrario, se haría ilusorio el fin recreativo que llevó a contratar a las partes.
25. En este sentido, resulta claro que la suscripción de la escritura pública de transferencia del Inmueble no era la única obligación que tenía Construcciones Inteligentes EVA y el Fideicomiso para con mi representado, siendo de resaltar que el Contrato de Vinculación (celebrado con la finalidad confesa de ofrecer inmuebles dedicados a la vivienda y la **recreación**) obligaba a la parte demandada a construir y desarrollar las zonas comunes especificadas en el Anexo 1, y a cumplir con las condiciones ofrecidas en las piezas publicitarias.

A.2 LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE NO EXCLUYE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DEMÁS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LOS DEMANDADOS

26. Ahora bien, es de aclarar que el desarrollo de las amenidades antes referidas, no concurre en el tiempo con el otorgamiento de la escritura pública de transferencia del inmueble, pues en desarrollo de los proyectos inmobiliarios, las unidades privadas se transfieren una vez son construidas, mientras que las zonas comunes no esenciales, junto con los equipamientos, zonas de cesión, etc. pueden seguir siendo desarrollados siempre que la licencia de construcción se encuentre vigente (como confesó el

- representante legal de Construcciones Eva en el interrogatorio de parte, la licencia de construcción del proyecto no se encuentra vigente).
27. Frente a este último punto, es de señalar que, a la luz del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, las licencias de construcción son las que autorizan para desarrollar, entre otras “*edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios*” (Destacado fuera del texto) por lo que normativamente la vigencia de dichas licencias determina la posibilidad jurídica de adelantar obras tales como la construcción de zonas comunes.
28. Así las cosas, resultaba posible, como en efecto lo fue, que Construcciones Inteligentes Eva transfiriera al señor Fernando Marin el dominio de la unidad inmobiliaria, estando pendiente el cumplimiento de sus obligaciones frente a las zonas comunes no esenciales, **pues el cumplimiento de la primera obligación no excluye el cumplimiento de la segunda.**
29. En este entendido, si bien Construcciones Inteligentes EVA transfirió el inmueble al señor Fernando Marin esto no exime a la demandada de haber cumplido con su obligación de desarrollar las zonas comunes no esenciales en los términos establecidos en el Anexo 1 del Contrato de Vinculación, ni mucho menos la exime de haber incumplido los términos ofrecidos en las piezas publicitarias, ni de nunca haber individualizado los servicios públicos del Inmueble.
30. Una interpretación en este sentido, desconocería abiertamente los derechos del consumidor a la entrega de la totalidad de los bienes ofrecidos con las condiciones especificadas y publicitadas, y constituiría un precedente que haría prácticamente imposible el desarrollo de proyectos inmobiliarios, pues en estos términos, los consumidores **no** podrían suscribir la escritura pública de transferencia del Inmueble sin que se haya completado el desarrollo y entrega de **todas** las zonas comunes, así como de los equipamientos, zonas de cesión, y demás desarrollos propios del urbanismo, lo que rompería la estructura de los proyectos, habida cuenta de las vigencias de las licencias y los plazos establecidos en la Ley.
31. Por lo anterior, resulta necesario revocar la sentencia de primera instancia, pues de manera alguna se puede concluir que el Contrato de Vinculación perdió eficacia jurídica con la simple suscripción de la Escritura Pública de transferencia, pues es evidente que dicho negocio jurídico se extiende más allá de la Escrituración, **y obligaba a la parte demandada al desarrollo de la totalidad de las condiciones ofrecidas en el proyecto**, lo que incluye por supuesto, la construcción, desarrollo y entrega de las zonas comunes no

esenciales, y el desarrollo y entrega de los servicios públicos definitivos del inmueble.

B. EL ACTA DE RECIBO DEL INMUEBLE Y LA CLÁUSULAS INCORPORADAS EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO CONSTITUYEN UNA RENUNCIA A LOS DERECHOS CONTRACTUALES PREVISTOS EN EL CONTRATO DE VINCULACIÓN.

32. En apoyo a la tesis de la supuesta ineficacia del Contrato de Vinculación, el Despacho señaló en la sentencia objeto de recurso que dicho contrato había dejado de producir efectos jurídicos pues supuestamente: (i) en la escritura pública de transferencia se había especificado que con el otorgamiento de dicho instrumento se daba cumplimiento a lo establecido en el contrato de vinculación; (ii) en dicho instrumento se declaraba a paz y salvo a los Fideicomisos y a la Fiduciaria por todo concepto relacionado con la ejecución de los contratos de fiducia; y (iii) que se había recibido a satisfacción el inmueble aceptando la provisionalidad de los servicios públicos.
33. Al respecto, es de señalar que ninguna de las anteriores cláusulas y documentos constituye una renuncia de los derechos que el demandante, como consumidor, tiene frente al Contrato de Vinculación, debiendo ser interpretados de forma tal que dichas condiciones no vulneren los derechos de mi representado.
34. Así, si en el literal e) de la página 18 de la mencionada escritura pública se hizo referencia a que a través de la misma se daba cumplimiento al contrato de vinculación, dicha estipulación se debe entender, como es apenas natural, única y exclusivamente en relación con el cumplimiento de la obligación de transferencia del derecho de dominio del Inmueble.
35. Al respecto, es claro que a través del mencionado instrumento publico solo se transfirió el derecho de dominio del apartamento 307, mas no se entregaron – ni mucho menos se desarrollaron – las zonas comunes establecidas en el Anexo 1 del contrato de vinculación y ofrecidas en la publicidad entregada por el Desarrollador.
36. Y es que **en ninguna parte de la Escritura Pública** se estableció que mi representado renunciaba a que Construcciones Inteligentes Eva desarrollara las zonas comunes no esenciales del proyecto establecidas en el Anexo 1 y en las piezas publicitarias, y mucho menos a tener servicios públicos definitivos. En este sentido, no se puede interpretar de forma alguna que a través de dicha cláusula mi representado estaba renunciando a que Construcciones Inteligentes Eva construyera, desarrollara y entregara las zonas comunes no esenciales a las que se había obligado.

37. Dicha interpretación excede totalmente el sentido de la cláusula y no se acompasa con la verdadera intención de las partes al suscribir la escritura pública de transferencia del inmueble, cual era, dar cumplimiento preciso a dicha obligación de transferencia del derecho de dominio y no a ninguna otra derivada del contrato de vinculación.
38. En el mismo sentido, el literal d) de la cláusula 18 de la mencionada escritura, en el que se estableció el supuesto paz y salvo de la Fiduciaria y los Fideicomisos frente a la celebración de los contratos que dieron origen a dichos fideicomisos, se debe interpretar de manera estricta en lo relacionado con la transferencia del derecho de dominio del inmueble.
39. Ciertamente, se reitera que en **ninguna parte de la cláusula y mucho menos de la Escritura Pública**, el señor Fernando Marin renunció a que Construcciones Inteligentes Eva desarrollara las zonas comunes no esenciales del proyecto establecidas en el Anexo 1 y en las piezas publicitarias, y mucho menos a tener servicios públicos definitivos.
40. En este sentido, la referida cláusula no se puede interpretar de forma alguna como una renuncia a que se construyera, desarrollara y entregaran las zonas comunes no esenciales a las que la parte demandada se había obligado. Dicha interpretación, se reitera, excede totalmente el sentido de la cláusula y no se acompasa con la verdadera intención de las partes al suscribir la escritura pública de transferencia de derecho de dominio del inmueble.
41. Finalmente, en lo relacionado con la suscripción del acta de entrega del Inmueble, y la salvedad incorporada en la misma frente a la ausencia de servicios públicos definitivos, se destaca que la misma no se puede interpretar como una renuncia de mi representado a su **derecho fundamental a contar con servicios públicos definitivos en su inmueble**, y mucho menos como una renuncia respecto de su derecho a que fueran construidas, desarrolladas y entregadas las zonas comunes no esenciales ofertadas por los demandados.
42. En este sentido, contrario a lo que interpretó el Despacho, el acta de entrega del inmueble, y la falta de instalación de servicios públicos definitivos allí consignada, se debe interpretar en su **sentido natural y obvio**, cual es que la parte demandada no había cumplido para la fecha de entrega del Inmueble con la individualización de servicios públicos, siendo una obligación que no se entendía extinguida y que por lo tanto estaba pendiente de ser cumplida por parte del Constructor.
43. Y es que en la mencionada acta no se establece de ninguna forma que mi representado haya renunciado a su derecho a tener servicios públicos

definitivos en el inmueble (**derecho que además sería irrenunciable dada su naturaleza constitucional**), por lo que, se reitera, resulta imposible colegir que, a través de esta se esté renunciando a dicho derecho.

44. Se destaca así mismo que la mencionada acta tampoco se puede interpretar como una renuncia a que el Constructor cumpliera con su obligación de construir, desarrollar y entregar las zonas comunes no esenciales establecidas en el Anexo No. 1 y ofrecidas a través de las piezas publicitarias.
45. Es de advertir que en la mencionada acta únicamente se efectuó la entrega de los aspectos **no estructurales relacionados con la unidad privada**, mas no se extendió de manera alguna a las zonas comunes no esenciales ofrecidas por los demandados, de tal forma que la misma no se puede interpretar como un cumplimiento de las obligaciones que se encontraban pendientes a cargo de los demandados con relación a las zonas comunes no esenciales establecidas en el contrato de vinculación y ofrecidas en las piezas publicitarias.
46. Por todo lo antes expuesto, es claro que ni la Escritura Pública de Transferencia, ni el acta de entrega, permiten concluir que se hayan extinguido las obligaciones a cargo de los demandados relacionadas con la construcción, desarrollo y entrega de las zonas comunes establecidas en el Anexo 1 del Contrato de Vinculación y ofrecidas en las piezas publicitarias, y mucho menos que se haya extinguido la obligación de la instalación de los servicios públicos definitivos del Inmueble, por lo que el Contrato de Vinculación seguía produciendo plenos efectos jurídicos frente a las obligaciones derivadas de las mismas, siendo totalmente infundada la decisión de la señora Juez de primera instancia de tener por cumplido totalmente el objeto del contrato.

C. EL ACTA DE RECIBO DEL INMUEBLE Y LA CLÁUSULAS INCORPORADAS EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO CONSTITUYEN UNA RENUNCIA A LOS DERECHOS CONCEDIDOS A MI MANDANTE EN VIRTUD DE LA RELACIÓN DE CONSUMO.

47. Además de lo anteriormente expuesto, la ley y la jurisprudencia no dejan duda respecto de que la relación que une a mi mandante con las demandadas en virtud del Contrato de Vinculación es una relación de consumo, y como tal, la regulación especial que se prevé a este tipo de vínculo es aplicable al caso concreto.
48. En esa medida, yerra la sentencia de primera instancia al negar un estudio sobre las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Vinculación, cuando existen una serie de derechos del señor Marín cuya fuente principal

es la propia ley que protege al consumidor de los abusos a los que pueda ser sometido, como en este caso sucedió.

49. Al respecto, es de recordar que al amparo de la Ley 1480 de 2011, el señor Fernando Marín Arbeláez, por virtud de la relación de consumo surgida por la celebración del contrato de vinculación, tenía entre otros los derechos a:

1. Que fueran construidas y entregadas las amenidades ofrecidas, y los servicios públicos del inmueble, bajo las condiciones ofertadas. Al respecto, se destaca que en los términos del artículo 3.1 (1.1.) de la Ley 1480 de 2011 el consumidor tiene derecho a recibir “*productos de calidad*” lo que se traduce entre otras cosas en:

- a) Recibir “*el producto de conformidad con las condiciones que establece la garantía legal, las que se ofrezcan y las habituales del mercado*” (art. 3.1 (1.1.) ejusdem), y
- b) Que los productos ofrecidos cumplan “*las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él(ellos)*” (art. 5.1. ejusdem).

En este sentido, estando probado que el señor Fernando Marín no adquirió simplemente un inmueble, sino que se vinculó a un proyecto el cual debía ser desarrollado en las condiciones establecidas en el Anexo 1 y en las piezas publicitarias, es claro que el mismo tenía derecho al amparo de la Ley 1480 de 2011 a que se construyeran y entregaran las zonas comunes publicitadas y a que se individualizaran los servicios públicos, siendo dicho derecho inherente a la calidad de los productos ofrecidos.

2. A reclamar por los incumplimientos de las demandadas: en los términos del artículo 3.1. (1.5) de la Ley 1480 el señor Fernando Marín tenía derecho a reclamar por los incumplimientos en los que incurrió la parte demandada y a obtener una reparación de los perjuicios causados por dichos hechos. De ahí que en la mencionada disposición se establezca que el consumidor tiene derecho a “*Reclamar directamente ante el productor, proveedor o prestador y obtener reparación integral, oportuna y adecuada de todos los daños sufridos, así como tener acceso a las autoridades judiciales o administrativas para el mismo propósito, en los términos de la presente ley*”.

3. A la información: como se advirtió anteriormente, el señor Fernando Marín tenía el derecho a recibir información “*completa, veraz,*

transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea” como establece el artículo 3.1. (1.3.) de la Ley 1480.

50. Dichos derechos al amparo de la Ley 1480 de 2011 no son renunciables, de ahí que las interpretaciones efectuadas por el Juzgador de primera instancia frente al alcance de las disposiciones contenidas en el acta de recibo y en la escritura pública resulten contrarias a los derechos del consumidor.
51. No en vano, el propio legislador estableció que son ilegales y abusivas, entre otras las cláusulas que: (i) producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor (*art. 42 L. 1480*); (ii) implican la renuncia de los “*derechos del consumidor*” (*art. 43.2. L. 1480*); y (iii) que impiden resolver el contrato “*en caso que resulte procedente excepcionar el incumplimiento del productor o proveedor*” (*art. 43.8. L. 1480*).
52. En este sentido, si lo que se interpretara frente al Acta de Recibo y a la Escritura Pública es que dichos documentos eximen a la demandada de cumplir con el desarrollo de las amenidades ofertadas en el proyecto, y la individualización de los servicios públicos (interpretación que como se advirtió anteriormente es errada), lo cierto es que estaríamos en cualquier caso frente a actos y cláusulas abusivas que no tienen eficacia en el ordenamiento jurídico pues implicarían, entre otras cosas:
- (i) Un desequilibrio contractual pues el precio pagado por el señor Fernando Marín comportaba el pago de un Inmueble en un proyecto que contara con las amenidades ofrecidas en el Anexo 1 y en las piezas publicitarias;
 - (ii) Una renuncia **no informada y por demás ilegal** de los derechos del señor Fernando Marín a reclamar por el cumplimiento de las condiciones ofrecidas en el proyecto, lo que vulnera sus derechos a la información, y a la calidad, idoneidad y eficiencia de los bienes; lo anterior, al ser claro que ni en la Escritura Pública ni en el acta de recibo se le advirtió expresa y claramente al demandante que la suscripción de dichos documentos tendría como efecto renunciar a dichos derechos.
 - (iii) Una renuncia **no informada y por demás ilegal** de los derechos del señor Fernando Marín a reclamar el incumplimiento y a resolver el contrato, pese a ser claro que la parte demandada no cumplió con las condiciones ofertadas en el contrato de vinculación y en las piezas publicitarias; lo anterior, al ser claro que ni en la Escritura Pública ni en el acta de recibo se le advirtió expresa y claramente al demandante que la suscripción de dichos documentos tendría como efecto renunciar a dichos derechos.

53. Por lo expuesto, se concluye que la interpretación que le dio la señora Juez de primera instancia al acta de recibo y a la escritura pública, además de ser contraria a lo dispuesto en los propios documentos (supra B), resulta en cualquier caso ilegal, al desconocer los derechos reconocidos al señor Fernando Marín en su condición de consumidor, razón por la cual de manera alguna dicha interpretación puede ser refrendada.

D. LA PARTE DEMANDADA INCUMPLIÓ CON EL CONTRATO DE VINCULACIÓN SIENDO PROCEDENTE SU RESOLUCIÓN Y LA REPARACIÓN INTEGRAL DE PERJUICIOS

54. Precisado lo anterior, se debe revocar la sentencia de primera instancia, y en su lugar, se debe acceder a las pretensiones de la demanda, por cuanto, como quedó acreditado, la parte demandada incumplió gravemente con las obligaciones incorporadas en el Contrato de Vinculación celebrado por el señor Fernando Marín.

55. Frente a la demandada Construcciones Inteligentes Eva, quedó acreditado que la Constructora incumplió con su obligación de entregar al señor Fernando Marín un inmueble que (i) cumpliera con las condiciones técnicas de vivienda, y (ii) que contara con las amenidades y zonas comunes ofrecidas.

56. Respecto de la primera obligación se resalta que, como se acreditó a través de los testimonios de los señores Edwin Sanchez, Roberto Ramirez y Martha Quintero, así como mediante la propia confesión del representante legal de la Constructora, luego de más de **6 años** de transferido el Inmueble al señor Fernando Marín, el mismo no cuenta con el servicio público definitivo de luz.

57. Así, a Construcciones Inteligentes Eva, que supuestamente es un profesional en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, se le olvidó totalmente que la construcción y entrega de un Inmueble destinado a Vivienda comporta en materia de servicios públicos:

- a. Elaborar los diseños eléctricos
- b. Obtener aprobación de los diseños por parte de la Empresas Servicios Públicos
- c. Desarrollar e implementar las instalaciones de los servicios conforme a los diseños previamente aprobados
- d. Individualizar el servicio público de cada unidad privada
- e. **Obtener los certificados RETIE que dan cuenta de la seguridad de la red eléctrica.**

58. Todas estas obligaciones fueron totalmente desconocidas por la Constructora, quien se reitera, luego de mas de 6 años de construido el inmueble, no ha cumplido con ninguna de las anteriores actividades.
59. De hecho, como quedó se acreditó en el proceso, ante la desidia y abierta negligencia de la demandada, los copropietarios en el año 2021 interpusieron una acción de tutela que cursó ante el Juzgado Tercero Municipal de Girardot para tratar de obtener la instalación de servicios públicos definitivos; tramites que terminaron en una sentencia proferida el día 16 de marzo de 2021, confirmada en segunda instancia el 26 de abril de la misma anualidad, que le ordenó expresamente a la Constructora cumplir con su obligación de instalar servicios públicos definitivos.
60. No obstante, la Constructora ni siquiera con la orden expresa del Juez de tutela ha cumplido a la fecha con la instalación de los servicios públicos. Como lo acreditaron los testigos: Edwin Sanchez, Roberto Ramirez y Martha Quintero, y como lo confesó el representante legal de la constructora en el interrogatorio de parte, actualmente no se encuentra instalado el servicio público definitivo de luz. De hecho, cursa ante el Juzgado Tercero Civil Municipal de Girardot un incidente de desacato por la abierta negligencia de la Constructora.
61. Frente a este incidente, resulta importante informar al Tribunal que, ante el abierto incumplimiento de la Constructora, en providencia de fecha 9 de febrero de 2024, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Girardot declaró que el señor Eduardo Galindo Diaz, representante legal de Construcciones Inteligentes Eva S.A.S. estaba incurso en desacato sancionable, por lo que ordenó su arresto e impuso un multa equivalente a 2 SMLMV. Así:

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor **EDUARDO GALINDO DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.399.629, en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.**, se encuentra incurso en desacato sancionable, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **IMPONER** al señor **EDUARDO GALINDO DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.399.629, una sanción por desacato de tres (3) días de arresto, y una multa equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, conforme a lo regulado en el artículo 52 del decreto 2591 de 1991, los cuales consignará a favor de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura en la cuenta CSJ-Multas –CUN del Banco Agrario de Colombia S.A No. 3-0820-000640-8 (Código de Convenio 13474), en un término no mayor a diez (10) días, vencidos los cuales se remitirán por la secretaria del Despacho, las copias para su cobro coactivo (Artículo 10 de la Ley 1743 de 2014).

(Destacado fuera de texto)

62. Al ser esta una decisión sobreviniente, nos permitimos acompañarla como anexo a la presente sustentación a (Anexo 1), así como el auto de fecha 29 de febrero de 2024 a través del cual el Juzgado antes citado resolvió

negativamente una solicitud de nulidad formulada por Construcciones Eva en contra de aquella decisión (Anexo 2).

63. Lo anterior constituye un incumplimiento del Contrato de Vinculación, pues es claro no se cumplen con las condiciones calidad y seguridad de los productos, pues el servicio público de luz no cumple con las “*características inherentes*” al mismo (art. 5.1. L. 1480) ni con los reglamentos técnicos, presumiéndose inseguro en los términos del art. 5.14. de la Ley 1480¹.
64. Así mismo, como consta en el auto de fecha 9 de febrero de 2024, el servicio de energía tampoco cuenta con las condiciones de *idoneidad y eficiencia* (art. 5.6. L. 1480) pues como bien explicó Enel Codensa, las reiteradas emergencias y cortes de energía se deben a que “*el provisional de obra tiene una limitante de capacidad para atender todo el requerimiento del conjunto*”, evidenciándose así que el servicio provisional de energía no está diseñado para suplir el servicio definitivo de energía que Construcciones Eva estaba en obligación de diseñar, instalar y certificar.
65. Por las razones expuestas, se concluye que la demanda Construcciones Inteligentes EVA ha incumplido su obligación de entregar a mi representado una vivienda que cumpla con las condiciones técnicas, incumplimiento que se ve agravado por su abierta negligencia y la falta de adopción de medidas para conjurarlo, siendo claro que a la fecha, transcurridos más de 6 años de entrega del Inmueble, el mencionado profesional no ha individualizado ni instalado el servicio público definitivo de luz, ni ha obtenido el certificado RETIE de las instalaciones, poniendo en riesgo la seguridad del señor Fernando Marin y de los demás residentes.
66. Respecto de la segunda obligación relacionada con la construcción, desarrollo y entrega de las zonas comunes incorporadas en el Anexo 1 del Contrato de Vinculación y ofrecidas a través de las distintas piezas publicitarias, se destaca que, **Construcciones Inteligentes Eva no desarrolló las zonas comunes que se obligó a desarrollar, y lo poco que desarrolló no cumple con las condiciones técnicas constructivas ni de funcionamiento.**
67. Con relación a lo no desarrollado, se acreditó plenamente en el proceso, no solo por las confesiones del propio representante legal de la constructora

¹ Al respecto, la mencionada disposición establece que: “*Seguridad: Condición del producto conforme con la cual en situaciones normales de utilización, teniendo en cuenta la duración, la información suministrada en los términos de la presente ley y si procede, la puesta en servicio, instalación y mantenimiento, no presenta riesgos irrazonables para la salud o integridad de los consumidores. **En caso de que el producto no cumpla con requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias, se presumirá inseguro**”.* Destacado fuera de texto.

- sino por lo manifestado por los testigos que, a la fecha, **no** se encuentran construidas en el conjunto, ni el Club house (sauna, spa, gimnasio dotado), ni la Pista de trote, ni la Cancha Múltiple, ni la Cancha de tenis, ni la Zona BBQ, ni los juegos infantiles.
68. Como se advirtió anteriormente, dichas amenidades hacen parte de lo que la parte demandada se obligó a desarrollar en la Clausula 1° del Contrato de Vinculación, estando especificadas sus características en el Anexo 1 que hace parte integral de dicho documento.
69. Así mismo, las anteriores amenidades se encuentran anunciadas en las piezas publicitarias elaboradas por Construcciones Inteligentes Eva que obran en las pruebas documentales 42 a 50 de la demanda subsanada (y que no fueron objeto de desconocimiento por las demandadas); piezas publicitarias que, se reitera, al tenor de lo establecido en el artículo 29 de la Ley 1480 de 2011 “*obligan al anunciante, en los términos de dicha publicidad*”.
70. Luego de más de 9 años de celebrado el Contrato de Vinculación ninguna de las anteriores zonas comunes fue desarrollada, construida y/o entregada, siendo de resaltar que tampoco se evidencia intención alguna de Construcciones Inteligentes Eva de mitigar los efectos de su incumplimiento, pues como confesó el representante legal de la constructora en el interrogatorio de parte: **(i) la licencia de construcción está vencida, y (ii) el lote de mayor extensión está embargado como consecuencia del incumplimiento del crédito constructor.**
71. Así las cosas, las amenidades establecidas en el Anexo 1 del Contrato de vinculación, y ofrecidas por el constructor en las piezas publicitarias, **ni se construyeron ni se van a construir**, pues transcurridos mas de **9 años** desde la celebración del Contrato de Vinculación, Construcciones Inteligentes EVA no ha hecho ninguna gestión para su desarrollo, construcción y entrega.
72. Ahora bien, con relación a la zona común que supuestamente sí desarrolló la parte demandada, es de señalar que las piscinas (única zona común no esencial existente) no cumplen con las condiciones **técnicas y constructivas** de funcionamiento.
73. Como consta en el expediente, desde el 10 de junio de 2019 la Secretaría de Salud de Girardot selló el funcionamiento de las piscinas por cuanto las mismas no cumplían con las condiciones normativas para su funcionamiento.

74. Así, según el Informe del **10 de junio de 2021** emitido por la Secretaría de Salud que obra a folios 11 a 21 del documento “14AnexosSubsanaciónParte6”, las piscinas fueron selladas por cuanto se encontró que:
- a. Existe mala calidad del material utilizado para la zona de piscinas. Ya que debe ser resistente a la humedad y contar con elementos que repelan los químicos utilizados para el tratamiento del agua.
 - b. Existe desprendimiento de baldosas que generan peligro, debido a la mala calidad de los productos empleados para su fijación.
 - c. Existe riesgo eléctrico en el cuarto de máquinas.
 - d. Existe mala instalación de los elementos de filtrado de la piscina
 - e. Existen incumplimientos técnicos en materia de señalización en profundidades, botones de emergencia, ausencia de rutas de evacuación.
 - f. Inexistencia de programas de manejo sanitario de residuos sólidos, programas de control integral de vectores, programas de control de emergencia diaria.
 - g. El agua no cumple con los niveles de PH permitidos y establecidos por las Autoridades.
75. A pesar de lo anterior, Construcciones Inteligentes Eva **no** ha efectuado ninguna gestión para conjurar los referidos incumplimientos, siendo de resaltar que, si en el Contrato de Vinculación y en las piezas publicitarias dicho profesional se obligó a construir, desarrollar y entregar una zona de piscinas, la misma debía cumplir con la normatividad técnica.
76. Al respecto, se reitera que, en los términos del art. 5.1. de la Ley 1480 de 2011 la calidad comporta que *“el producto cumple con las **características inherentes** y las atribuidas por la información que se suministre sobre él”* y por virtud del derecho del consumidor a la idoneidad y eficiencia del producto el mismo debe ser apto para *“satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado.”*
77. En el presente caso, no se cumple con ninguna de las tres condiciones (calidad, idoneidad y eficiencia) pues como bien lo determinó la Secretaría de Salud, las piscinas no cumplen con las condiciones técnicas constructivas (calidad), ni pueden ser utilizadas por el señor Fernando Marin (idoneidad y eficiencia). Así mismo, las piscinas incumplen el derecho a la seguridad de los productos (art. 5.14 L. 1480), pues como lo determinó dicha entidad no cumplen con los requisitos mínimos constructivos técnicos para opera, presumiéndose inseguras en los términos del art. 5.14. ejusdem.

78. Así, es un incumplimiento contractual grave que el Constructor haya construido parcialmente dicha zona, sin cumplir con las normas establecidas para el efecto, y mucho más que no haya ejercido ninguna actuación para conjurar dicha circunstancia, a pesar de que las anteriores condiciones fueron advertidas hace más de 4 años por parte de las autoridades.
79. Por todas las anteriores razones es claro que Construcciones Inteligentes Eva incumplió gravemente con sus obligaciones contractuales, pues: (i) transcurridos más de 4 años de entregado el apartamento al señor Fernando Marin no ha ejecutado ninguna actuación para instalar el servicio público definitivo de luz; (ii) no construyó, desarrolló ni entregó las zonas comunes no esenciales a que se había obligado en el Contrato de Vinculación y en las piezas publicitarias entregadas; y (iii) la única zona que construyó parcialmente (la zona de piscinas) no cumple con la normatividad técnica.
80. Dichos desconocimientos obligacionales hacen evidente que la parte demandada no cumplió con su confesa obligación de “*construir, ofrecer y comercializar al público unos apartamentos inteligentes en Girardot, dedicados a la vivienda y la recreación*”, y mucho menos con entregar zonas comunes de lujo en el proyecto², siendo claro que el objeto mismo de la vinculación de mi representado al Proyecto fue totalmente desconocidos pues ni el apartamento entregado cumple las condiciones técnicas, ni existen las zonas recreativas que condujeron al señor Fernando Marín a celebrar el contrato, existiendo un evidente incumplimiento esencial en el mismo.
81. Estos incumplimientos dan lugar a la resolución inmediata del contrato y a la indemnización plena de perjuicios en favor de mi representado, perjuicios que se fundamentan tanto en las sumas pagadas por el inmueble que no cumple con ninguna de las condiciones ofrecidas, como con las erogaciones que el señor Fernando Marin tuvo que efectuar para adecuarlo, gastos estos en los que jamás habría incurrido de no ser por la celebración del contrato de vinculación.

E. EL FIDEICOMISO RECURSOS INCUMPLIÓ SUS OBLIGACIONES AL HABER GIRADO LOS RECURSOS SIN EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO

82. En desarrollo del proceso de la referencia se evidenció que el Fideicomiso incumplió también de manera grave con sus obligaciones por cuanto: (i) no le devolvió los recursos al señor Fernando Marin a pesar de que la Constructora no cumplió con las condiciones de giro en el plazo establecido;

² Como se puede evidenciar en el Folio 4 del documento “16.Anexos SubsanciónParte8” del expediente, en el cual se anunció supuestamente que Eva Punta Arena Etapa I contaría con “zonas comunes de lujo”.

y (iii) permitió el inicio de la Fase Operativa del Contrato sin el cumplimiento de las condiciones de giro.

83. Respecto del primer incumplimiento, es de señalar que según la Cláusula 7° del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de fecha 3 de abril de 2014, aportado por la propia parte demandada, el Constructor tenía un plazo de 12 meses contados a partir de la suscripción del contrato, prorrogables por otro tanto, para cumplir con las condiciones de giro del Proyecto, so pena de que se procediera a restituir los recursos aportados a cada Beneficiario de Área. Así:

El término para el cumplimiento de dichas condiciones, será de doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, plazo que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término igual al inicial, a menos que el **FIDEICOMITENTE** remita una carta a la FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial, en el sentido de no prorrogar el plazo.

Vencido el plazo previsto en el inciso anterior, o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos a que haya lugar, si es del caso.

(Destacado fuera de texto. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración del 3 de abril de 2014. Páginas 7 y 8)

84. Así, al haber sido celebrado el contrato el 3 de abril de 2014, Construcciones Inteligentes Eva tenía hasta el 3 de abril de 2016 (incluida la prórroga) para cumplir con las condiciones de giro.

85. Como consta en el informe remitido por la propia fiduciaria para el II semestre de 2018, que obra en el folio 21 del Documento “11Anexos SubsanaciónParte3” del expediente, las condiciones de giro únicamente se cumplieron hasta el 31 de octubre de 2016, es decir 6 meses después de la fecha establecida contractualmente para el efecto.

8 CONDICIONES Y ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO O CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS

Condiciones	Cumplida ³	F/Cumplimiento ⁴	Estado actual ⁵	Etapa
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	31/10/2016	Punto de Equilibrio	1
DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES	SI	31/10/2016	Punto de Equilibrio	1
TRANSFERENCIA INMUEBLES AL FIDEICOMISO	SI	31/10/2016	Punto de Equilibrio	1
APROBACION CREDITO CONSTRUCTOR	SI	31/10/2016	Punto de Equilibrio	1
RADICACION PERMISO DE VENTAS	SI	31/10/2016	Punto de Equilibrio	1
CARTERA AL DIA	SI	31/10/2016	Punto de Equilibrio	1
CONSTITUCION POLIZA	SI	31/10/2016	Punto de Equilibrio	1
APORTES DINERO/ESPECIE	SI	31/10/2016	Punto de Equilibrio	1

86. Así las cosas, al tenor de lo establecido en la cláusula 7 del Contrato de Fiducia Mercantil, el 4 de abril de 2016 el Fideicomiso debía haber devueltos los recursos al señor Fernando Marin por no haber cumplido el

- constructor el plazo establecido para el cumplimiento de las condiciones de giro.
87. No obstante, el Fideicomiso no solo no devolvió los recursos al señor Fernando Marin en la fecha antes citada, sino que obrando de manera **negligente y de mala fe**, y para encubrir su incumplimiento, le hizo firmar al señor Fernando Marin un otrosí al Contrato de Vinculación el 23 de agosto de 2016, es decir transcurridos más de 4 meses desde que se venció el plazo de restitución de las sumas, en el que consignó, sin mayor explicación, unas nuevas condiciones de giro del proyecto, lo anterior para renovar subrepticamente los plazos ya vencidos.
88. Como se puede evidenciar en el mencionado otrosí, el Fideicomiso **nunca** le informó al señor Fernando Marin, en su condición de consumidor, que la referida modificación tenía por propósito subsanar el incumplimiento del Fideicomiso en la devolución de los recursos, que se reitera, debían haber sido entregados al señor Fernando Marin cuatro (4) meses antes, y mucho menos purgar la mora del referido profesional.
89. Lo anterior constituye un incumplimiento a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1328 de 2009, aplicable a la Fiduciaria en su condición de Vocera del Fideicomiso, al ser una entidad vigilada, disposición esta que obligaba a dicha entidad a brindar información cierta, suficiente y oportuna al señor Fernando Marin frente a sus derechos. Al decir de la mencionada disposición: *“Las entidades vigiladas deberán suministrar a los consumidores financieros **información cierta, suficiente, clara y oportuna**, que permita, especialmente, que los consumidores financieros **conozcan adecuadamente sus derechos**, obligaciones y los costos en las relaciones que establecen con las entidades vigiladas”* (Destacado fuera de texto)
90. En este sentido, es claro que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso demandado desconoció sus obligaciones como profesional, al no revelar al señor Fernando Marin su derecho a obtener la restitución de las sumas entregadas, incumplimiento este que rompe abiertamente el principio de buena fe, y los deberes de lealtad, información y corrección en la ejecución contractual.
91. **Respecto del segundo incumplimiento**, relacionado con el inicio de la fase operativa del proyecto, sin el cumplimiento de las condiciones de giro, es de señalar que en la comunicación de fecha 30 de agosto de 2018, emitida por Construcciones Inteligentes Eva y que obra como en el folio 63 del Documento “11Anexos SubsanaciónParte3”, la Constructora dando respuesta a una solicitud elevada por mi representado en ejercicio del derecho de petición, confesó que inició la fase operativa del proyecto *“en el mes de marzo de 2016”*. Así:

Respecto de sus peticiones: las contestamos así:

1.- La fase operativa del proyecto inicio en el mes de marzo de 2.016.

(Destacado fuera de texto)

92. No obstante, como se advirtió anteriormente, el Fideicomiso confesó en el Informe del II semestre de 2018 que en el folio 21 del Documento “11Anexos SubsanciónParte3” del expediente, que las condiciones de giro del proyecto únicamente se cumplieron el 31 de octubre de 2016.
93. Es decir que, según los documentos elaborados por los propios demandados, y que dicho sea de paso, no fueron desconocidos ni tachados en ningún momento del trámite procesal, el proyecto inició su fase operativa **7 meses antes del cumplimiento de las condiciones de giro.**
94. Lo anterior constituye un grave incumplimiento al Contrato de Vinculación, pues dentro de las múltiples obligaciones que asume el Fideicomiso en el contrato de vinculación, una de las principales (junto con la devolución de recursos en caso del no cumplimiento de las condiciones de giro) es administrar los recursos depositados por los consumidores y girarlos una vez el Constructor hayan cumplido las condiciones de giro en el plazo establecido, estando plenamente aclarado en el Contrato de Fiducia Mercantil que la fase operativa del proyecto no puede iniciar sin el cumplimiento de estos.
95. En este entendido, es claro que el Fideicomiso demandado incumplió con sus obligaciones, siendo por lo tanto procedente declarar la resolución del contrato de vinculación con fundamento en los hechos antes expuestos, y en igual sentido, proceder con la reparación integral de los perjuicios causados al señor Fernando Marín con los mismos.

F. EL CONSUMIDOR TIENE LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR POR LOS INCUMPLIMIENTOS FRENTE A LAS ZONAS COMUNES CONSTRUIDAS Y NO CONSTRUIDAS

96. En la providencia objeto de recurso, el Despacho manifestó que el señor Fernando Marín no tenía supuestamente legitimación en la causa para reclamar frente a la “*entrega de las zonas comunes no esenciales*”, al ser supuestamente la Propiedad Horizontal la única legitimada para el efecto.
97. Al respecto, es de señalar que, aunque la entrega de las zonas comunes es apenas una pretensión subsidiaria de la demanda, contrario a lo manifestado por el Despacho, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha reconocido que el consumidor, al igual que la

propiedad horizontal, tiene legitimación frente a las reclamaciones relacionadas con las zonas comunes.

98. Así, en sentencia del 18 de diciembre de 2023, la Corte estableció que:

*“Mal podía colegirse, entonces, como con **total desacierto** lo infirió el Tribunal, que solamente el administrador de la propiedad horizontal está facultado para reclamar directa y/o judicialmente la garantía legal cuando el daño afecta sus bienes comunes, **pues como a lo largo de este fallo se estableció y en precedencia se puntualizó, la Ley 1480 de 2011 confirmó esa potestad a los «consumidores» en las correspondientes relaciones de consumo, quienes pueden actuar individualmente o en forma colectiva, a través de la propiedad horizontal**”³
(Destacado fuera de texto).*

99. Al decir de la máximo órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria, tanto los integrantes de la Propiedad Horizontal como el administrador de esta están legitimados para exigir el cumplimiento de los derechos establecidos en el estatuto del consumidor, de una lado, al ser aquellos propietarios de las zonas comunes en común y proindiviso (art. 19 L. 675 de 2001) y ser titulares de los derechos reconocidos en el Estatuto del Consumidor.

100. Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia detallando las razones que legitiman a los consumidores a defender los bienes comunes, estableció que:

*“2. Por consiguiente, son ellos -los «consumidores»-, **de un lado, los beneficiarios de ese sistema tuitivo y, de otro, los titulares de las acciones que él desarrolla.** (...)”*

*Es que, si los integrantes de la propiedad horizontal son los propietarios de las unidades de dominio particular, **esto es, sus adquirentes, originarios o derivados, propio es colegir que ellos, desde la perspectiva de las «relaciones de consumo» mediante las cuales se hicieron a esos bienes, corresponden a los «consumidores».** (...)”*

En definitiva, se colige que ninguna de las normas del Decreto 735 de 2013 alteró, en lo más mínimo, que quien o quienes tengan la condición de «consumidores» en las «relaciones de consumo» de adquisición de las unidades de dominio privado conformantes

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC395-2023. M.P. Aroldo Wilson Quiroz

de una propiedad horizontal, están facultados para hacer efectiva la garantía legal tanto en relación con los bienes particulares, como respecto de los comunes, pues al fin de cuentas, como ya se analizó, mediante tales adquisiciones, ellos se hicieron titulares de unos y otros bienes, de los segundos en común y proindiviso

Así las cosas, cualquier propietario de una unidad privada, individualmente, puede hacer uso de esa potestad, claro está, con arreglo al estatuto de los consumidores

Adicionalmente, sin perjuicio de lo anterior, cuando el daño afecta un bien común, los copropietarios integrantes de la propiedad horizontal, en consideración al mandato del artículo 14 del Decreto 735 de 2013, pueden actuar en grupo a través de dicha persona jurídica, de la que forman parte, la cual, como es lógico entenderlo, estará representada por el administrador designado con sujeción a la ley”⁴ (Destacado fuera de texto).

101. En este sentido, los consumidores, como en este caso, el señor Fernando Marin, tienen plena legitimación para reclamar frente a la entrega de las zonas comunes, legitimación que comparten con la Propiedad Horizontal y que no es excluyente con la legitimación del administrador, al basarse no en la Ley 675 de 2001, sino en la prerrogativas y derechos derivados de la Ley 1480 de 2011.
102. Ahora bien, sin perjuicio de lo expuesto, es de advertir que la legitimación en este asunto no proviene únicamente de las normas antes referidas (la cual también existe), sino también de las obligaciones que asumió la parte demandada por virtud de la celebración del Contrato de Vinculación, y de la producción y entrega de las piezas publicitarias, pues a través de dichos documentos, Construcciones Inteligentes EVA asumió la obligación de desarrollar, construir y entregar las zonas comunes allí establecidas.
103. Así, el Contrato de Vinculación y las piezas publicitarias también legitiman en este caso a mi representado para demandar el incumplimiento contractual y exigir la aplicación de las consecuencias jurídicas previstas por el ordenamiento para el efecto.
104. En este sentido, sea que se apliquen las normas de la Ley 1480 de 2011 o las normas que rigen el Contrato de Vinculación se concluye que mi representado está legitimado para efectuar las reclamaciones incorporadas

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC395-2023. M.P. Aroldo Wilson Quiroz

en la demanda, relacionadas con la no construcción, desarrollo y entrega de las zonas comunes no esenciales por parte de la parte demandada y del incumplimiento técnico de la única zona común que se encuentra construida (pero que en cualquier caso no han sido entregadas).

G. EL CONTRATO DE VINCULACIÓN INCORPORÓ CLÁUSULAS ABUSIVAS QUE ROMPEN EL EQUILIBRIO CONTRACTUAL CON EL CONSUMIDOR

105. De otro lado, es necesario acceder a las pretensiones de la demanda, por cuanto, como quedó acreditado en el proceso, los demandados incorporaron cláusulas abusivas al Contrato de Vinculación, desconociendo los derechos del señor Fernando Marín como consumidor.
106. Sobre el particular se resaltan principalmente las cláusulas décima, decima primera y decima segunda del contrato de vinculación, cláusulas que en los términos del artículo 42 de la Ley 1480 de 2011 son abusivas al romper el equilibrio contractual y limitar los derechos del señor Fernando Marín como consumidor. Al respecto, se destaca que:
107. Primero, en la cláusula décima del contrato de vinculación se obligó al señor Fernando Marín a suscribir sin ninguna limitación la Escritura Pública de Transferencia del Inmueble, estableciendo en caso de oposición una multa de 2 SMLMV en contra de este. Dicha cláusula es abusiva en los términos del artículo 42 de la Ley 1480 de 2011, entre otras razones, por cuanto rompe el equilibrio contractual al cercenar ab initio el derecho que tenía el señor Fernando Marín, como consumidor, de no suscribir la Escritura Pública de transferencia del Inmueble, por razones justificadas, y de igual forma al imponer unilateralmente una sanción desproporcionada que únicamente estaba pactada en favor de la parte demandada.
108. Segundo, en la cláusula décima primera del contrato de vinculación se estableció que el señor Fernando Marín estaba obligado a suscribir el acta de entrega del Inmueble. Dicha cláusula es abusiva en los términos del artículo 42 de la Ley 1480 de 2011, entre otras razones, por cuanto rompe el equilibrio contractual, ya obliga ab initio al consumidor a recibir el inmueble, sin que siquiera se le otorgue la posibilidad de rehusar la entrega de manera justificada. El rehusar la entrega es un derecho del consumidor estrechamente ligado a las condiciones de información, idoneidad y calidad de los productos, por lo que bajo ninguna circunstancia se le podía cercenar el mismo.
109. Finalmente, la cláusula decima segunda del contrato de vinculación, al igual que las anteriores, es abusiva al no establecer de manera clara, expresa y precisa los plazos que tenían los demandados para cumplir con

la entrega de las zonas comunes no esenciales y la instalación de servicios públicos definitivos, llevando a abusos del derecho como los que se ha presentado en este caso, **en el que han transcurrido más de 9 años desde la celebración del contrato de vinculación**, sin que los demandados cumplan con sus obligaciones, ni efectúen actuaciones diligentes para siquiera tratar de conjurar sus incumplimientos.

110. Así las cosas, es claro que el Contrato de Vinculación incorpora múltiples cláusulas abusivas razón que obliga a reconocer y declarar las pretensiones 9, 10 y 11 incorporadas en la demanda.

H. LA SENTENCIA OMITIÓ PRONUNCIARSE SOBRE LAS PRETENSIONES RELACIONADAS CON EL OBJETO, LA CAUSA Y LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN

111. Sin perjuicio de lo expuesto, en cualquier caso es menester que el H. Tribunal, de ser el caso, se pronuncie sobre las pretensiones primera, segunda y primera subsidiaria relacionadas a las obligaciones de las partes, las cuales no fueron objeto de resolución en la sentencia del 18 de diciembre de 2023, ni en el auto de fecha 24 de enero de 2024.

112. Las referidas pretensiones en su orden versaban sobre: (i) la declaración sobre el objeto del contrato de vinculación; (ii) la declaración sobre la causa del contrato de vinculación; y (iii) la declaración sobre la existencia del contrato de vinculación. Así:

Pretensiones pendientes de resolución	
Pretensión primera principal relacionada a las obligaciones de las partes	1. Que se declare que el “CONTRATO DE VINCULACIÓN” tenía como objeto la transferencia, por parte de CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EVA GIRARDOT ETAPA I, cuya vocería y representación se encuentran en cabeza de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a Fernando Marín de un apartamento inteligente en Girardot en condiciones de uso para vivienda y vacacionales.
Pretensión segunda principal relacionada a las obligaciones de las partes	2. Que se declare que la causa del “CONTRATO DE VINCULACIÓN” era la adquisición de un apartamento

	con múltiples zonas comunes y piscinas, que permitiera vacacionar en Girardot.
Pretensión primera subsidiaria relacionada a las obligaciones de las partes	1. Que se declare que entre CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. y Fernando Marín Arbelaéz., se celebró el CONTRATO DE VINCULACIÓN al contrato de fiducia constitutivo del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Recursos Proyecto EVA Girardot Etapa I.

113. Como quiera que ninguna de las pretensiones antes referidas fue objeto de pronunciamiento en los términos del inciso 2° del artículo 287 del C.G.P. resulta procedente que en segunda instancia se complemente la sentencia emitiendo el respectivo pronunciamiento sobre el particular.

114. Al respecto, se resalta que las pretensiones principales antes relacionadas (o en su caso, las subsidiarias) debieron ser declaradas por el Juzgador de Primera Instancia teniendo en cuenta que:

- i. Ninguna de las partes negó haber celebrado el Contrato de Vinculación;
- ii. Construcciones Inteligentes Eva confesó en la contestación al hecho 10° de la demanda que el Fideicomiso se había constituido con la finalidad de “*construir, ofrecer y comercializar al público unos apartamentos inteligentes en Girardot, dedicados a la vivienda y la recreación*”; y
- iii. Las pruebas documentales aportadas y las testimoniales practicadas, dan cuenta de que el objeto y la causa del contrato de vinculación eran en su orden, la transferencia y adquisición de un inmueble destinado a vivienda y recreación.

115. Por lo anterior, se deben declarar la prosperidad de las pretensiones principales antes referidas (o en su caso, las subsidiarias), las cuales, se reitera, no fueron objeto de pronunciamiento expreso en la sentencia objeto de recurso.

IV. SOLICITUD

En los anteriores términos dejo sustentado el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 18 de diciembre de 2023, solicitando nuevamente al H. Tribunal revocar en su integralidad la sentencia de fecha 18 de diciembre



de 2023, y en su lugar conceder todas las pretensiones incorporadas en la demanda.

V. ANEXOS

Me permito anexar los siguientes documentos sobrevinientes:

1. Auto de fecha 9 de febrero de 2024 proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Girardot mediante el cual se declaró el desacato de Construcciones Inteligentes EVA S.A.S y se ordenó el arresto del representante legal, así como la imposición de una multa.
2. Auto de fecha 29 de febrero de 2024 proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Girardot mediante el cual se negó la solicitud de nulidad del auto de fecha 9 de febrero de 2024.

De los Honorables Magistrados, con todo respeto,

Jaime Humberto Tobar Ordóñez
C.C. No. 79.300.924 de Bogotá
T.P. No. 44.088 del C. S. de la Jud.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT – CUNDINAMARCA

Girardot, nueve (9) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO No.	25307-40-03-003-2021-00117-00
PROCESO	TUTELA
DEMANDANTE	JAIME QUINTERO AVILA Y OTROS
DEMANDADO	CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S

La señores **JAIME QUINTERO AVILA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.956.223, **AMPARO GONZALEZ DE QUINTERO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.782.693, **MARÍA JOSÉ ARBELAEZ SARMIENTO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.550.592, **LUIS HERNAN BETANCOURT CELIS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.239.797, **MARTHA EUGENIA VARONA DELGADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 41.539.559, **ROBERTO FELIPE RAMIREZ LUNA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.005.976, **SANDRA MILENA QUINTERO GONZALEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.529.656, **MARTHA PATRICIA QUINTERO GONZALEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.066.322 y **NOHORA REYES JIMENEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.559.402, formularon Incidente de Desacato en contra de **ENEL CODENSA S.A. E.S.P. y CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.**, por su presunta omisión en el cumplimiento del fallo de tutela proferido por esta Dependencia Judicial en providencia del 16 de marzo de 2021, en la cual se dispuso:

“(...) PRIMERO: AMPARAR los derechos fundamentales a la vida, a la salud y a la vida en condiciones dignas, de los cuales son titulares los señores JAIME QUINTERO AVILA, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.956.223, AMPARO GONZALEZ DE QUINTERO, identificada con cédula de ciudadanía No. 28.782.693, MARÍA JOSÉ ARBELAEZ SARMIENTO, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.550.592, LUIS HERNAN BETANCOURT CELIS, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.239.797, MARTHA EUGENIA VARONA DELGADO, identificado con cédula de ciudadanía No. 41.539.559, ROBERTO FELIPE RAMIREZ LUNA, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.005.976, SANDRA MILENA QUINTERO GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.529.656, MARTHA PATRICIA QUINTERO GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.066.322 y NOHORA REYES JIMENEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.559.402, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

***SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR a ENEL CODENSA S.A. E.S.P. que continúe prestando el servicio de energía eléctrica en el Conjunto Residencial Eva Punta Arena Girardot, Etapa I, Edificio I.*

***TERCERO: ORDENAR** a la Constructora CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. que en un término no mayor a treinta (30) días, proceda a presentar el proyecto de energización para el estudio de ENEL CODENSA S.A. E.S.P., donde garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad, y las condiciones de seguridad para la prestación del servicio de energía en el Conjunto Residencial Eva Punta Arena Girardot, Etapa I, Edificio I; una vez sea presentado el mencionado proyecto, ENEL CODENSA S.A. E.S.P. de manera inmediata deberá realizar el respectivo estudio.*

***CUARTO: ORDENAR** a la Constructora CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S. que una vez ENEL CODENSA S.A. E.S.P. avale el proyecto eléctrico, deberá adelantar, en el menor tiempo posible, los trámites pertinentes para que la empresa prestadora del servicio instale los respectivos contadores en cada bien inmueble del Conjunto Residencial Eva Punta Arena Girardot, Etapa I, Edificio I.*

***QUINTO: ORDENAR** a la PERSONERIA MUNICIPAL DE GIRARDOT – CUNDINAMARCA que vigile el cumplimiento de las órdenes impartidas en el presente fallo de tutela, a efectos de salvaguardar las garantías constitucionales de los aquí accionantes y de quienes residen en el precitado Conjunto*

SEXTO: DESVINCULAR de la presente acción constitucional a la SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS y a la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

SEPTIMO: NOTIFICAR a las partes el contenido de esta decisión, por vía telegráfica o por el medio más expedito que asegure su cumplimiento, conforme a lo previsto en el artículo 30 del Decreto- Ley 2591 de 1991. De no ser impugnada dentro de los tres (3) días siguientes, remítase la actuación ante la Corte Constitucional, para su eventual revisión. (...)"

La parte incidentante manifiesta en su escrito que **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.** y **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.**, están desatendiendo la citada orden judicial, en tanto (i) el servicio de energía continúa prestándose a través de la modalidad provisional de obra y es suspendido en ocasiones, (ii) no se ha hecho efectiva la radicación del proyecto de energización que cumpla con todos los requisitos exigidos, y (iii) no se han instalado los contadores individuales.

I. TRÁMITE PROCESAL

Una vez recibido el incidente de desacato, el Juzgado, mediante auto del 04 de mayo de 2023 ordenó requerir a los Representantes Legales de **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.** y de **ENEL CODENSA S.A. ESP**, para que en el término improrrogable de cuarenta y ocho (48) horas, allegaran con destino a esta actuación un informe claro y preciso sobre el cumplimiento del fallo de tutela. Asimismo, se ordenó requerir a la **PERSONERÍA MUNICIPAL DE GIRARDOT** para que acreditara el cumplimiento del numeral 5° de dicho fallo.

Teniendo en cuenta lo informado en las contestaciones aportadas, mediante auto de fecha 16 de junio de 2023, el Despacho admitió el presente incidente de desacato únicamente en contra del señor **EDUARDO GALINDO DÍAZ**, en calidad de Representante Legal de la constructora **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.**, concediéndole el término de tres (3) días para que se pronunciara sobre el incidente, solicitara y aportara las pruebas que pretendieran hacer valer, tal como lo preceptúa el artículo 129 del Código General del Proceso.

Frente a **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.**, el Juzgado concluyó en dicha providencia judicial que la entidad dio estricto cumplimiento al fallo de tutela objeto del presente incidente de desacato.

Ahora bien, dentro del término de tres (3) días de que trata el artículo 129 *ibidem*, el Representante Legal de la constructora incidentada allegó una constancia de radicación a través de la cual acreditaba que la solicitud de normalización de obra fue presentada ante **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** el día 30 de mayo de 2023. Por lo anterior, mediante auto de fecha 30 de junio de 2023, el Juzgado requirió a esta última entidad para que se pronunciara frente a la solicitud presentada.

El día 10 de julio de 2023, **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** informó que la solicitud de normalización de obra no cumplía con los requisitos técnicos establecidos y, además, se encontraba incompleta, razón por la cual fue rechazada.

En atención a lo informado por dicha entidad y teniendo en cuenta que persistía el incumplimiento del fallo de tutela por parte de la constructora **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.**, mediante auto de fecha 11 de julio de 2023, se decretaron pruebas y se fijó fecha de audiencia para el día 19 de julio de 2023 a las 10:00 a.m.

La audiencia se llevó a cabo en la fecha programada. Allí, se practicaron las respectivas pruebas y se ordenó la suspensión del incidente de desacato por un término de 3 meses y medio, tiempo en el cual la constructora **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.** y **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.**, quien fue citada a la audiencia, se comprometieron a cumplir con los compromisos adquiridos en la misma; compromisos que permitirían el cabal cumplimiento del fallo de tutela.

Mediante auto de fecha 07 de noviembre de 2023, se levantó la suspensión del incidente de desacato y se requirió a las dos empresas para que aportaran un informe de cumplimiento de las ordenes impartidas en audiencia del 19 de julio 2023.

Dando respuesta al requerimiento, **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.**, informó que:

1. La entidad aceptó acuerdo de pago con el Representante Legal de la Constructora Eva Construcciones para la Normalización del servicio de energía en el Conjunto Residencial, no obstante, el Representante Legal incumplió el acuerdo de pago, pues únicamente canceló la suma de 15.000.000 millones de pesos.
2. La solicitud de normalización presentada por la Constructora el 28 de septiembre de 2023 fue rechazada, por no aportar los protocolos de pruebas del transformador y Celdas para media tensión

Por lo anterior, advierte al Juzgado que la Constructora debe radicar nuevamente solicitud de recibo de obra adjuntando la documentación completa, y que, una vez se dé la aprobación documental por cumplimiento normativo, **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** procederá con la visita de recibo de obra, su posterior aprobación, energización e instalación de medidores.

Finalmente, aclara que, si en la visita de recibo de obra la Constructora presenta pendientes técnicos, se deberá radicar nuevamente documentos para la programación de una nueva visita.

Por su parte, la constructora **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.** informó, entre otras cosas, que **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** les rechazó la solicitud de normalización presentada el día 28 de septiembre de 2023, toda vez que la entidad estaba exigiendo un documento que anteriormente jamás les había exigido. No obstante, manifiesta al Juzgado que se encontraban adelantando las gestiones para obtener tal documento.

En virtud de lo anterior, el Despacho concedió a la parte incidentada un término más que suficiente para que obtuviera el documento faltante y procediera a radicar nuevamente la solicitud de normalización ante **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** Sin embargo, teniendo que la Constructora no aportaba informe de cumplimiento alguno, mediante auto de fecha 18 de diciembre de 2023, se dispuso requerirla para que dentro del término máximo de dos (2) días acreditara probatoriamente la nueva radicación de la solicitud de recibo de obra, adjuntando la documentación completa. Esto incluye los *“protocolos de pruebas del Transformador y Celdas para media tensión con una fecha no mayor a 4 meses a la radicación del proyecto”*, exigidos por Enel Codensa S.A. E.S.P. el 23 de octubre de 2023.

El día 12 de enero de 2024, el Representante Legal de la constructora **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.**, informó:

1. Que estaban gestionando créditos para el pago total de la obligación que tienen con **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.**
2. Que estaban adelantando todas las gestiones ante una empresa tercera para poder obtener los protocolos de pruebas del Transformador y Celdas para media tensión.
3. Que la empresa tercera se encontraba adelantando todos los estudios pertinentes y las pruebas correspondientes pero que por motivos de distancia y otros ajenos a la Constructora, no habían podido obtenerlos para esa fecha.

Por lo expuesto, el Juzgado, a través de auto de fecha 19 de enero de 2024, requirió nuevamente a la Constructora para que acreditara probatoriamente el soporte de que se encontraba gestionando el trámite para obtener los protocolos de la caja de maniobra por medio de un tercero.

El día 25 de enero de 2024, la constructora **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.** allegó una constancia de aprobación con fecha 23 de enero de 2024, por medio de la cual acreditaba al Juzgado que **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** aprobó la nueva solicitud de recibo de obra, por cumplir con la documentación y los requisitos exigidos.

En atención a lo anterior, el Despacho, mediante auto de fecha 01 de febrero de 2024, requirió a **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** para que dentro del término máximo de dos (2) días, (i) procediera a agilizar los trámites administrativos necesarios para llevar a cabo la visita de recibo de obra, y (ii) informara las razones por las cuales no había servicio de energía en el Conjunto Residencial Eva Punta Arena Girardot, tal como informó una residente al Juzgado el día 30 de enero de 2024.

Seguidamente, el día 06 de febrero de 2024, los incidentantes aportaron un escrito advirtiendo el incumplimiento del fallo de tutela de fecha 16 de marzo de 2021, por parte de la constructora **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.**

Por último, el día 07 de febrero de 2024, **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** informa al Juzgado lo siguiente:

1. Que el proceso para la normalización del servicio, tal y como se detalló en la audiencia del pasado 19 de julio de 2023, requiere de lo siguiente 1) Aprobación de la parte documental del Proyecto, 2) Visita y aprobación técnica del proyecto, y 3) Pago del servicio consumido en la provisional de obra por de la Constructora.
2. Que la Constructora cumplió con el requisito No 1 (Aprobación de la parte documental del Proyecto) el pasado 25 de enero de 2024, razón por la cual Enel Colombia procedió a programar la mencionada visita técnica al predio, para verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos de las obras de acuerdo con lo establecido en la regulación.
3. Que la visita mencionada se realizó el día 05 de febrero de 2024 y fue atendida por el ingeniero Luis García, No obstante, dicha visita dio como resultado la **NO APROBACION TÉCNICA DE LA OBRA**, ya que la misma no cumplía con lo siguiente:

1. *Cliente debe modificar detalle de calificaciones ya que lo diligenció mal*
2. *PVC expuesto en punto de conexión corregir y sellar ductería en la parte superior y en la parte inferior en punto de conexión*
3. *Validar punto de conexión ya que se encuentran instalados dos seccionamientos*
4. *Faltas escalera tipo gato en cs 276*
5. *Remate civil interno en cajas de inspección y se evidencia que profundidad de cámara de inspección no cumplen de acuerdo a norma*
6. *Garantizar cinta o bordillo de 20 cm en cajas de inspección*
7. *Instalar y soldar cadena en tapa de cs 280*
8. *Instalar anclaje en cs 280 y falta marquilla de proveedor en tapa de cs280*
9. *Diseño no concuerda con lo construido se evidencia cambio de norma en cámara de inspección y faltantes de cámara de inspección o adicionales*
10. *Sellar ducto al ingreso de subestación*
11. *Completar pictogramas de señalización en subestación*
12. *Aterrizar reja eslabonada en su estación*
13. *Dividir Cárcamo de media tensión de baja tensión en transformador*
14. *Arreglar encerramiento parte superior*
15. *Independizar tierra en Cárcamo de baja tensión a la salida de transformador*
16. *Remate civil interno en caja de inspección de tierras*
17. *Óxido en tga corregir*
18. *Orden y aseo en tga*
19. *Emboquillado de campanas en cámaras de inspección ya que deben ir a nivel de pared al igual que el interior de las cajas de inspección deben ir alineadas con el marco*
20. *Instalar cs 315*
21. *Orden y aseo en armarios, garantizar protecciones y orden de cuentas en armarios y en todo el proyecto e instalar tapa inferior en armarios del mismo material del armario*
22. *Se evidencia ductería emt de ae303 expuesto corregir*

4. Que no es posible dar continuidad al proceso de energización e instalación de equipos de medida de manera individual, ya que la obra no cumple con los requisitos técnicos necesarios para su normalización.
5. Que, en cuanto al pago del consumo derivado de la provisional de obra, el Representante Legal de la Constructora dejó de pagar el mismo desde el pasado 18 de septiembre de 2023, a pesar de las solicitudes realizadas por Enel para su cumplimiento.
6. Que los requisitos técnicos y regulatorios establecidos y que fueron señalados en el acta de la visita del 5 de febrero de 2024, no son capricho de la Compañía, sino son exigencias de tipo regulatorio para que el servicio se preste en condiciones de seguridad y eficiencia para todos los habitantes del Conjunto Residencial.
7. Que se hace necesario que la Constructora realice todas las adecuaciones técnicas y vuelva a iniciar el trámite respectivo ante Enel Colombia, tal y como lo establece la regulación.
8. Que el Conjunto Residencial cuenta con servicio activo, afirmando que el mismo ha sido prestado por Enel Colombia a través de la provisional de obra en cumplimiento del fallo de tutela, y que la suspensión que se presentó en

el mes de enero de 2024, se debió a la atención de una emergencia, las cuales se presentan de forma reiterada, ya que la provisional de obra tiene una limitante en la capacidad para atender todo el requerimiento del conjunto residencial.

II. CONSIDERACIONES

El desacato es un mecanismo breve, sumario y subsidiario, que cuenta con herramientas e instrumentos de constreñimiento, para la efectiva protección del derecho fundamental lesionado o amenazado.

Como presupuestos para que proceda la sanción por desacato están: (i) la obligatoriedad de la resolución judicial en la vía de la tutela y, (ii) el incumplimiento de la orden impartida.

Ahora bien, sobre la naturaleza del incidente de desacato, ha sostenido la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ que:

*“...la sanción que puede ser impuesta dentro del incidente de desacato tiene carácter disciplinario, dentro de los rangos de multa y arresto, resaltando que, si bien entre los objetivos del incidente de desacato está sancionar el incumplimiento del fallo de tutela por parte de la autoridad responsable, **ciertamente lo que se busca lograr es el cumplimiento efectivo de la orden de tutela pendiente de ser ejecutada y, por ende, la protección de los derechos fundamentales con ella protegidos.** Así lo sostuvo en Sentencia T-171 de 2009 al indicar:*

*“(...) el principal propósito de este trámite se centra en conseguir que el obligado obedezca la orden impuesta en la providencia originada a partir de la resolución de un recurso de amparo constitucional. Por tal motivo, debe precisarse que la finalidad del mencionado incidente no es la imposición de una sanción en sí misma, sino que **debe considerarse como una de las formas de buscar el cumplimiento de la respectiva sentencia.**” (Resaltado y negrillas ajenas al texto original).*

Por su parte, los artículos 27, 52 y 53 del Decreto 2591 de 1991, disponen:

“Artículo 27. CUMPLIMIENTO DEL FALLO. Proferido el fallo que concede la tutela, la autoridad responsable del agravio deberá cumplirla sin demora.

Si no lo hiciere dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, el juez se dirigirá al superior del responsable y le requerirá para que lo haga cumplir y abra el correspondiente procedimiento disciplinario contra aquél. Pasadas otras cuarenta y ocho horas, ordenará abrir proceso contra el superior que no hubiere procedido conforme a lo ordenado y adoptará directamente todas las medidas para el cabal cumplimiento del mismo. El juez podrá sancionar por desacato al responsable y al superior hasta que cumplan su sentencia.

Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad penal del funcionario en su caso.

En todo caso, el juez establecerá los demás efectos del fallo para el caso concreto y mantendrá la competencia hasta que esté completamente restablecido el derecho o eliminadas las causas de la amenaza”. (Se destaca)

“Artículo 52. DESACATO. La persona que incumpliere una orden de un juez proferida con base en el presente Decreto incurrirá en desacato sancionable con arresto hasta de seis meses y multa hasta de 20 salarios mínimos mensuales, salvo que en este Decreto ya se hubiere señalado una consecuencia jurídica distinta y sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar.

La sanción será impuesta por el mismo juez mediante trámite incidental y será consultada al superior jerárquico quien decidirá dentro de los tres días siguientes si debe revocarse la sanción. (La consulta se hará en el efecto devolutivo)²”.

¹ Corte Constitucional, sentencia T-512 de 2011. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio.

² El aparte entre paréntesis fue declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia C-243 del 30 de mayo de 1996, M. P. Vladimiro Naranjo Mesa

Conforme a los fundamentos jurisprudenciales y legales previamente citados se precisa que, el juez de primera instancia, además de velar por la observancia del fallo de tutela, debe tramitar un incidente de desacato para que el obligado obedezca la orden dada, cuya finalidad no es la imposición de la sanción en sí misma, sino la sanción como una de las formas de búsqueda del cumplimiento de la sentencia.

III.CASO CONCRETO

Según los antecedentes del caso, resulta claro que la constructora **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.** ha incurrido en un incumplimiento reiterado de las órdenes judiciales emanadas del fallo de tutela de fecha 16 de marzo de 2021, afectando directamente los derechos fundamentales de los incidentantes y de los demás residentes del Conjunto Residencial Eva Punta Arena Girardot.

Obsérvese que para dar total cumplimiento al fallo de tutela y para que se preste el servicio de energía con todas las condiciones de seguridad necesarias, se requiere lo siguiente: 1) Aprobación de la parte documental del Proyecto, 2) Visita y aprobación técnica del proyecto, y 3) Pago del servicio consumido en la provisional de obra por parte de la Constructora, a efectos de **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** pueda retirar la provisional de obra y llevar a cabo la instalación de medidores que permitan una conexión definitiva e individual del servicio.

En relación con el primer requisito, es indispensable destacar que la constructora involucrada mostró una significativa demora, superando los dos años y medio, para presentar un proyecto que cumpliera con los requisitos establecidos por **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** Esta prolongada duración evidencia de manera contundente una carencia de compromiso por parte de la constructora, no solo en el cumplimiento del fallo de tutela, sino también en las obligaciones que tiene con los residentes del Conjunto Eva Punta Arena Girardot, Etapa I, Edificio I., quienes han visto afectada su calidad de vida y seguridad.

Además, aunque es verídico que el primer requisito ha sido satisfecho, resulta evidente que el segundo requisito aún no ha sido cumplido por parte de la Constructora, pues a pesar de haber tenido conocimiento previo de las condiciones técnicas que debía tener el predio, lo cierto es que éste no cumple actualmente con dichas condiciones, tal como quedó registrado en acta de visita técnica llevada a cabo por **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** el día 05 de febrero de 2024.

Ahora, para avanzar con el tercer requisito y lograr la instalación de los medidores, que permitan una conexión definitiva, segura e individual del servicio, se hace imperativo obtener no solo la aprobación de la visita técnica al predio (aprobación que fue denegada), sino también cumplir con el pago correspondiente al consumo derivado de la provisional de obra. Y, a pesar de que **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** ofreció un acuerdo de pago, la Constructora tampoco ha cumplido con esta obligación.

En este punto, obra resalta que, aunque la Constructora manifestó al Juzgado estar adelantando gestiones para obtener créditos con este propósito, estas afirmaciones no han sido respaldadas probatoriamente y tampoco se han traducido en acciones concretas para satisfacer los compromisos de pago.

Es relevante reiterar que la persistencia en el incumplimiento del fallo de tutela por parte de la Constructora pone en riesgo la integridad y bienestar de los incidentantes y demás residentes del Conjunto, dentro de los cuales se encuentran sujetos de especial protección constitucional, como se advirtió en la sentencia. Lo anterior, como quiera que la provisional de obra presenta limitaciones que impiden el suministro seguro del servicio de energía eléctrica.

En ese orden de ideas, conforme a lo previsto en el art. 27 del Decreto 2591 de 1991, resulta procedente imponer la sanción por desacato de que trata el art. 52 *ibídem.*, en contra de señor **EDUARDO GALINDO DIAZ**, en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.**

Por último, el Despacho resalta la disposición permanente que ha tenido **ENEL CODENSA S.A. E.S.P.** frente al cumplimiento del fallo de tutela, demostrándolo así en todas las ocasiones en que ha programado las visitas técnicas al lugar, en los tramites que ha agilizado y en los acuerdos de pago hechos con el Representante Legal de la Constructora.

Por lo anteriormente expuesto, la Juez Tercera Civil Municipal de Girardot - Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor **EDUARDO GALINDO DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.399.629, en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S**, se encuentra incurso en desacato sancionable, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

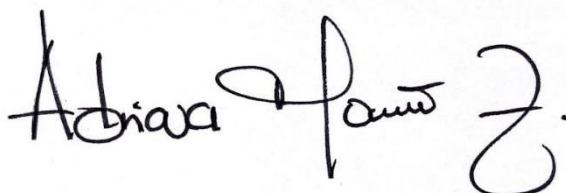
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **IMPONER** al señor **EDUARDO GALINDO DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.399.629, una sanción por desacato de tres (3) días de arresto, y una multa equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, conforme a lo regulado en el artículo 52 del decreto 2591 de 1991, los cuales consignará a favor de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura en la cuenta CSJ-Multas –CUN del Banco Agrario de Colombia S.A No. 3-0820-000640-8 (Código de Convenio 13474), en un término no mayor a diez (10) días, vencidos los cuales se remitirán por la secretaría del Despacho, las copias para su cobro coactivo (Artículo 10 de la Ley 1743 de 2014).

TERCERO: ORDENAR al señor **EDUARDO GALINDO DIAZ**, en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S**, que de manera inmediata proceda a realizar las gestiones necesarias para dar cumplimiento al fallo de tutela de fecha 16 de marzo de 2021.

CUARTO: REMITIR el expediente a los Juzgados del Circuito de Girardot – Cundinamarca, para que surta el grado de consulta.

QUINTO: NOTIFICAR a las partes el contenido de esta decisión, conforme a lo previsto por el artículo 30 del decreto 2591 de 1991.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adriana Moreno Zabala', with a stylized flourish at the end.

**ADRIANA MORENO ZABALA
JUEZ**



Rama Judicial

República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT – CUNDINAMARCA

Girardot, veintinueve (29) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO No. 253074003003 202100117 00
ACCIÓN INCIDENTE DE DESACATO
INCIDENTANTE JAIME QUINTERO AVILA Y OTROS
INCIDENTADO CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.

OBJETO DE LA DECISIÓN

Surtido el traslado de la nulidad presentada por el incidentado **Eduardo Galindo Díaz**, procede el Juzgado a resolver de fondo el asunto al no obrar pruebas por practicar diferentes a las documentales que reposan en el plenario.

ANTECEDENTES

1. Mediante auto del 09 de febrero de 2024, este Juzgado declaró que el incidentado **Eduardo Galindo Díaz**, en calidad representante legal de la constructora **Construcciones Inteligentes Eva S.A.S**, incurrió en desacato sancionable y, en consecuencia, le impuso una orden de arresto por tres (3) días y una multa equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, conforme a lo regulado en el artículo 52 del decreto 2591 de 1991.
2. Inconforme con la anterior decisión, el señor Galindo Díaz, a través de apoderado judicial, presenta un incidente de nulidad alegando que no fue debidamente notificado del auto que admitió el presente incidente de desacato.
3. Puesto de presente el escrito de nulidad a los incidentantes, se observa que, dentro del término de traslado señalado en el artículo 134 del Código General del Proceso, los mismos allegaron pronunciamiento manifestado en síntesis que el incidente de nulidad carece de fundamentos sólidos y que el proceso se ha llevado a cabo de manera adecuada, garantizando el derecho al debido proceso y la defensa del señor Galindo Díaz. Mencionan la participación de éste durante todo el trámite incidental y, además, argumentan que, incluso en caso de que la causal de nulidad se probara, esta estaría saneada por la actuación continua y sin objeciones del incidentado. De igual forma, advierten que la sanción por desacato está justificada debido al incumplimiento persistente del fallo de tutela por parte de la constructora **Construcciones Inteligentes Eva S.A.S**, representada por el señor **Eduardo Galindo Díaz**.
4. Adicionalmente, es preciso señalar que los incidentantes también están solicitando que se adicione al auto de fecha 09 de febrero de 2024 la orden de compulsas de copias a la **Fiscalía General de la Nación** en contra del señor **Eduardo Galindo Díaz**, por la presunta comisión de los delitos de fraude procesal y fraude a resolución judicial.
5. Por otro lado, el apoderado judicial para asuntos judiciales y administrativos de **Enel Codensa S.A.**, presenta un escrito indicando que no se observa causal de nulidad alguna, y mucho menos vulneración a derechos fundamentales del incidentado, sosteniendo además que este trámite constitucional ha estado revestido de todas las garantías constitucionales y convencionales procedentes.

6. Previo a decidir de fondo sobre el presente asunto se han de tener en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES

Sabido es que la institución de las nulidades procesales fue consagrada con el objeto de enmendar los yerros en que se haya incurrido en una actuación judicial que tengan la virtualidad de vulnerar el debido proceso de las partes intervinientes.

El artículo 4 del Decreto 306 de 1992, con relación al trámite constitucional, remite expresamente a las normas del procedimiento civil. Con base en ello, este Juzgado dará aplicación a las disposiciones del Código General del Proceso (en adelante CGP).

Ahora bien, el artículo 133 del del CGP establece:

“El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

1. Cuando el juez actúe en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.

2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.

3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.

4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.

5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.

6. Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.

7. Cuando la sentencia se profiera por un juez distinto del que escuchó los alegatos de conclusión o la sustentación del recurso de apelación.

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquéllas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Quando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

Parágrafo. Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece”.

Revisado el incidente de nulidad presentado por el libelista, se evidencia que este se fundamenta en la causal 8 del citado artículo, alegando la indebida notificación del auto que admitió el incidente de desacato. No obstante, se observa que dicha afirmación carece de fundamento, ya que existen pruebas en el expediente que confirman la notificación en debida forma del señor **Eduardo Galindo Díaz**, en calidad de representante legal de **Construcciones Inteligentes Eva S.A.S**, tal como se puede avizorar en los documentos 10, 11 y 12 del expediente digital y en

el informe presentado oportunamente por el mismo el día 22 de junio de 2023 (documento 14).

Obsérvese que en el auto de fecha 16 de junio de 2023, se ordenó lo siguiente:

“(...) PRIMERO: ADMITIR el presente incidente desacato instaurado por el señor LUIS HERNAN BETANCOURT CELIS, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.239.797 y OTROS, en contra del señor EDUARDO GALINDO DÍAZ, en calidad de Representante Legal de la constructora CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S.

SEGUNDO: Por Secretaría, notifíquese la presente providencia al mencionado incidentado y córraseles traslado por el término improrrogable de tres (3) días, para que el mismo se pronuncie sobre el incidente, solicite y aporte las pruebas que pretenda hacer valer, tal como lo preceptúa el artículo 129 del Código General del Proceso.

TERCERO: Téngase como pruebas documentales las allegadas con el escrito de desacato. CUARTO: REQUERIR al señor EDUARDO GALINDO DÍAZ, en la calidad descrita, para que acate a plenitud e inmediatamente la orden impartida por este Juzgado en sentencia del 16 de marzo de 2021, en caso de resultar ciertas las afirmaciones vertidas en el escrito promotor del incidente. Lo anterior, so pena de hacerse merecedor de las sanciones de multa (hasta de 20 salarios mínimos mensuales) y arresto (hasta de seis meses) procedentes”.

Cabe destacar que la anterior decisión fue notificada mediante oficio No. 0953 del 16 de junio de 2023, el cual le fue remitido a la dirección de correo electrónico del señor **Eduardo Galindo Díaz**, como representante legal de la constructora incidentada (Eduardo.galindo@evaconstrucciones.com).

El señor **Eduardo Galindo Díaz**, al recibir la notificación, presentó un informe el 22 de junio de 2023, en el que afirma – textualmente – lo siguiente: *“Como representante legal de la sociedad CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S, **en respuesta al auto del 16 de junio de 2023 proferido dentro de la actuación de la referencia, comunicado por oficio 953 del 16 de junio de 2023, atentamente manifiesto (...)**”.* Lo anterior, demuestra de manera concluyente que la providencia judicial mencionada le fue notificada oportuna y debidamente al incidentado.

Adicionalmente, téngase en cuenta que el incidentado, además de comparecer a la audiencia fijada para el día 19 de julio de 2023, también presentó diferentes informes y escritos con los que pretendía acreditar el cumplimiento del fallo de tutela. Sin embargo, en ningún momento advirtió al Juzgado acerca de la causal de nulidad que alegó después de que le fue impuesta la orden de sanción y arresto, comportamiento que evidencia una clara maniobra dilatoria por parte del mismo.

Al respecto, el artículo 136 del CGP, prevé:

*“(...) **Saneamiento de la nulidad.** La nulidad se considerará saneada en los siguientes casos:*

1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla.” (Subrayas fuera de texto)

La citada disposición se aplica, entre otros casos, cuando quien solicita la nulidad pudo haber alegado la presunta irregularidad o su inconformidad a través de los recursos o medios de impugnación que la norma procesal le otorga, por lo que se entenderá que la nulidad está saneada.

De conformidad con todo lo expuesto, cabe concluir que, al no encontrarse cumplidos los presupuestos para la procedencia de la nulidad con fundamento en la causal 8 del artículo 133 ya citado, se dispondrá la negación por este Juzgado de la nulidad deprecada por el incidentado **Eduardo Galindo Díaz**.

Ahora bien, dado que se resolvió desfavorablemente este incidente de nulidad, el Juzgado, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso, condenará en costas al incidentado **Eduardo Galindo Díaz**, tasándosele como agencias en derecho la suma de 2 SMLMV, equivalentes a **\$2.600.000 m/cte**, conforme lo establece el art. 5° núm. 8° del Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

Por último, frente a la solicitud de adición del auto de fecha 09 de febrero de 2024, resulta necesario señalar que la finalidad del incidente de desacato no es la imposición de la sanción en si misma, sino la sanción como una de las formas de búsqueda del cumplimiento de la sentencia, razón por la cual, el Despacho únicamente dará aplicación a lo establecido en el artículo 52 del Decreto 2591 de 1991. No obstante, de persistir el incumplimiento por parte de la Constructora incidentada, en un nuevo incidente de desacato se podría también dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 53 *ibidem*.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Girardot (Cundinamarca),

RESUELVE

PRIMERO Reconocer al abogado **Julián Alberto Rocha Aristizábal**, identificado con C.C. 80.773.289 de Bogotá, y T.P. 150.594 del C.S. de la J., como apoderado judicial del señor **Eduardo Galindo Díaz**, en los términos y para los efectos del poder conferido.

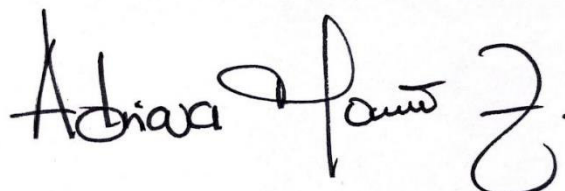
SEGUNDO Negar la nulidad pretendida por el apoderado judicial del señor **Eduardo Galindo Díaz**, conforme se motivó.

TERCERO Condenar en costas del trámite incidental de nulidad al señor **Eduardo Galindo Díaz**. Líquidense por secretaria incluyéndose la suma de **\$2.600.000 Mcte** (2 SMLMV) por concepto de agencias en derecho.

CUARTO Negar la solicitud de adición del auto de fecha 09 de febrero de 2024, conforme se motivó.

QUINTO Por Secretaría, remítase el expediente a los Juzgados del Circuito de Girardot – Cundinamarca, para que surta el grado de consulta, tal como fue ordenado en el numeral 4° del auto de fecha 09 de febrero de 2024.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



ADRIANA MORENO ZABALA
Juez