

Señor

Magistrado Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil
Dr **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS**
E. S. D.

REF: PROCESO NÚMERO: 006-2019-00038-01

De: **TITO FRANCISCO MALDONADO HUERTAS y FLOR ALBA**

MALDONA PULIDO

Contra: **LIANA PAOLA RODRIGUEZ BOTELLO**

Distinguido señor Magistrado

CESAR TOBIAS GARCES GARCIA, mayor de edad, y con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 6.876.376 expedida en Montería (Córdoba), abogado en ejercicio con tarjeta profesional No.282526 del C.S.J, en mi condición de apoderado de los demandantes, señor **TITO FRANCISCO MALDONADO HUERTAS y FLOR ALBA MALDONA PULIDO** del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, con mi acostumbrado respeto concurre a su despacho, en tiempo, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la providencia de fecha veintitrés (23) de abril de dos mil veintiuno (2021), consistente en sustentar el recurso de alzada, interpuesto contra la sentencia de primera instancia proferida el día diecinueve (19) de enero de 2021 por el **JUZGADO SEXTO (6) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C**, siendo la sustentación del recurso de apelación la siguiente:

SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

Señores Magistrados del Honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil, quiero sustentar el recurso de apelación a la decisión de fecha diecinueve (19) de enero de 2021 emitida por el **JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C**, por considerar que el a quo sin ningún reparo, condeno en costas a los demandante, por un valor de cinco millones (\$ 5.000.000) de pesos, premiando de esta forma aun sin asistir a la audiencia final, a la parte demandada.

El a quo erró al no tener en cuenta los perjuicios morales y patrimoniales padecidos por parte del señor **TITO FRANCISCO MALDONADO HUERTAS** y la señora **FLOR ALBA MALDONA PULIDO**, toda vez que se encuentra plenamente acreditado dentro del expediente como propietarios del bien relacionado, que debido a la tenencia de la demandada señora **LIANA PAOLA RODRIGUEZ BOTELLO**, mis poderdantes han visto desmejorado su incremento económico, los que les ha causado angustia y sufrimiento, siendo viable el reconocimiento de los perjuicios causados por la demandada.

PRETENSION

Se pretende con el recurso de apelación interpuesto, que se revoque la sentencia apelada de primera instancia, ya que esta no decide de fondo sobre lo solicitado en esta demanda, solo se limita a negar las pretensiones, desconociendo las pruebas aportadas que demuestran que la demandada es poseedora de mala fe del bien inmueble a recuperar, a su vez la sentencia recurrida es indolente al condena en costas a los demandantes, señor **TITO FRANCISCO MALDONADO HUERTAS** y la señora **FLOR ALBA MALDONA PULIDO**, por la suma de cinco millones (\$ 5.000.000oo) de pesos, por lo anterior se pretende se profiera sentencia de segunda instancia, revocando la sentencia recurrida, en la cual se incluya anular el valor de la condena en costas a los demandantes.

MOTIVOS DE INCORFOMIDAD Y CRÍTICA DE LA SENTENCIA APELADA

1.- DESCONOCIMIENTO DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD PROCESAL. Se desconoció el principio de igualdad procesal, se le dio un trato especial a la demandada, premiándola al concederle la condena en costas por no asistir a la audiencia programada con antelación, considerándose esta actitud, irrespetuosa para con el sistema judicial Colombiano.

2.-En la valoración realizada por la primera instancia, el A quo no valora la prueba en su conjunto y resuelve negar las pretensiones reivindicatorias de la demanda, a su vez ordena la terminación de este proceso en esta instancia, lo que crea un limbo jurídico, por la no resolución de fondo de este tipo de proceso.

3.- En el caso que nos ocupa en la sentencia impugnada, las pruebas allegadas en el proceso reivindicatorio de dominio se valoran de manera aislada, insular, si se hubiere apreciado en su conjunto y conforme a las reglas de la sana crítica, se habría llegado a la conclusión de que las pruebas arrimadas tenían fuerza suficiente para el éxito de la reivindicación.

CONCLUSION

1.- El Juzgado de primera instancia no tuvo en cuenta que la parte demandada nunca definió de manera clara e inequívoca el marco factico, con lo Jurídico, no se demostró por parte dela demandada la titularidad sobre el bien referido en la Litis.

2-- Así mismo el a quo desconoció, que es imperativamente necesario evaluar a través de preguntas en ejercicio del derecho a la defensa, las condiciones en que la demandada narró los hechos y analizar su credibilidad, y no debemos contentarnos con lo que esta narro en la contestación de la demanda

3.- Examinando atentamente las excepciones de mérito expuestas por la demandada, y con el propósito de dilucidar su credibilidad, no se encuentran respaldadas en las restantes pruebas, por el contrario, se muestran contradictorias y poco confiables.

PETICION

Señores Magistrados: por lo anteriormente expuesto, se hace necesario acceder a lo aquí solicitado, revocando la sentencia apelada de primera instancia, para que

en su lugar, se profiera sentencia de segunda instancia donde se resuelva lo pretendido, y se anule la condena en costas a que fueron condenados los demandantes

Así lo pido respetuosamente al honorable Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C.

Atentamente

Handwritten signature of César García García in black ink.

C.C. No. 6.876.376 de Montería

T.P No.282526 C. S de la J.

Cel: 313 296 23 20

Email:cesartgarcesg@gmail.com

Dirección: Calle 17 No. 8-35 of.302 Bogotá D.C.

Honorable Magistrado
JOSE ALFONSO ISAZA DAVILA
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
SALA CIVIL
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Ref.: SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO POR LA DEMANDADA CONTRA LA SENTENCIA DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020, PROFERIDA POR EL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO.

Proceso: EJECUTIVO CON GARANTIA HIPOTECARIA

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

Demandado: FIDEICOMISO PALMARES DE MONACO cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Fiduciaria S.A.

Radicado: 110013103008-2018-00521-01

DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional número 280.877 del Consejo de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial del **FIDEICOMISO PALMARES DE MONACO** cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., tal y como obra en el expediente, respetuosamente me dirijo a su despacho para sustentar **LOS REPAROS DEL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra de la sentencia proferida en la audiencia de fecha 18 de Septiembre de 2020, en los siguientes términos:

I. OBJETO DEL RECURSO

El recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida en la audiencia de fecha 18 de Septiembre de 2020 tiene por objeto lo siguiente:

Que se REVOQUE la sentencia proferida en la audiencia de fecha 18 de Septiembre de 2020, donde el Juzgado Octavo Civil Circuito, resolvió lo siguiente:

“PRIMERO: Negar la prosperidad de las excepciones propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante la ejecución en los términos del mandamiento ejecutivo proferido en auto de fecha 30 de octubre 2018.

TERCERO: Ordenar el remate del bien afectado con la hipoteca y que se practique el avalúo correspondiente.

CUARTO: Condena en costas y agencias en Derecho por valor de 3'000.000, 00 de pesos MCTE.

QUINTO: La anterior decisión se notifica por estrados a las partes. ”

II. REPAROS EN CONTRA DE LA DECISIÓN.

Tal y como se informó al Despacho es menester precisar los siguientes argumentos que fundamentan la sustentación del recurso interpuesto contra la decisión proferida por su Despacho en fecha 18 de septiembre 2020:

A.- NO PUEDE DESCONOCERSE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PALMARES DE MONACO.

Es menester informarle al Despacho que el día 03 de noviembre de 2015, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIO**, la sociedad **AREA URBANA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, el señor **ALFREDO PULIDO LAVERDE** actuando en nombre propio y en representación de la señora **NORMA HELENA MELO DE PULIDO** quienes para efectos del contrato se denominan **LOS TRADENTES 1** y la señora **ADRIANA PULIDO MELO** actuando en nombre propio y en representación del señor **GERMAN PULIDO MELO** quienes para efectos del contrato se denominan **LOS TRADENTES 2**, suscribieron un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PALMARES DE MONACO**, cuyo objeto es el siguiente:

“CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO. El presente contrato tiene por objeto que ACCION como vocera del FIDEICOMISO y al desarrollo de EL PROYECTO.

2.1. Reciba los aportes que se compromete a realizar EL FIDEICOMITENTE con destino a la constitución del FIDEICOMISO y al desarrollo de EL PROYECTO.

2.2. Reciba por cuenta de LOS TRADENTES 1 Y 2, los bienes inmuebles para incremento del FIDEICOMISO.

2.3. Otorgue la custodia de los INMUEBLES que serán fideicomitidos así: El inmueble que transfieran LOS TRADENTES 1, una vez inicie la FASE OPERATIVA, se entregará en comodato precario al FIDEICOMITENTE; El inmueble que transfieran LOS TRADENTES 2, se le entregó al FIDEICOMITENTE a título de comodato precario desde el primero (01) de mayo de dos mil quince (2015), comodato que seguirá su continuidad automáticamente con autorización de EL FIDEICOMISO una vez se transfiera el bien al FIDEICOMISO PALMARES DE MONACO.

2.4. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.

2.5. Reciba para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta de conformidad con lo previsto en presente documento y, una vez, cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVO del PROYECTO, los gire de conformidad con las instrucciones que el efecto imparta EL FIDEICOMITENTE.

2.6. Permita a EL FIDEICOMITENTE desarrollar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, EL PROYECTO en LOS INMUEBLES transferidos al fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

2.7. Realice los giros dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que los solicite EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente contrato.

2.8. En el evento que no sea posible el desarrollo de la construcción del PROYECTO, restituir el (los) inmueble (s) a quien corresponda en los términos establecidos en el presente contrato.”

En virtud de lo anterior, se transfirieron a título de fiducia mercantil a favor del Fideicomiso Palmares de Monaco los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 45 A Nro. 121-08 y Carrera 45 A Nro. 120-72 de la ciudad de Bogota D.C..

Ahora bien, dentro del mencionado contrato se establecieron, entre otras, las siguientes instrucciones:

“CLAUSULA CUARTA. INSTRUCCIONES Y FASES.

1.1 INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO seguirá las siguientes instrucciones:

4.1.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados.

4.1.2. Permitir que EL FIDEICOMITENTE por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el(los) inmueble(s) que hace(n) parte del FIDEICOMISO.

(...) 4.1.5. Suscribir como vocera del FIDEICOMISO todos aquellos documentos que el FIDEICOMITENTE requiera la ejecución de EL PROYECTO y que dada su naturaleza deban ser suscritos por el FIDEICOMISO como propietario de los bienes.

(...) 4.1.7 Constituir Hipoteca Abierta sin limite de cuantía sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar los créditos que éste y/o la constructora ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE obtenga(n) con Entidades Vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, relacionadas única y exclusivamente con el desarrollo del PROYECTO, y/o suscribir los contratos y/o títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres requeridas.

4.1.8 Una vez terminada la construcción, suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE las escrituras públicas mediante las cuales se efectuará la transferencia del derecho de dominio a título de beneficio de área a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon mediante la suscripción del correspondiente contrato de VINCULACIÓN.”
(Subrayado y en negrilla fuera del texto original)

Así las cosas, en atención a la transferencia de los bienes inmuebles anteriormente mencionados al Fideicomiso Palmares de Monaco y a las instrucciones estipuladas en el contrato de fiducia mercantil originario del citado fideicomiso, la sociedad Área Urbana Diseño y Construcciones S.A.S. instruyó en su calidad de Fideicomitente a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso Palmares de Monaco, para que en su exclusiva condición de propietario de los bienes inmuebles transferidos suscribiera los pagarés y la hipoteca que aquí se ejecutan, no obstante, la obligación de pagar el crédito constructor desembolsado por el Banco Occidente S.A. es de la sociedad fideicomitente, es decir, la sociedad Área Urbana Diseño y Construcciones S.A.S. y no mi poderdante, situación que se demostrará en el literal siguiente de este escrito.

B.- LA OBLIGACIÓN DE PAGAR EL CRÉDITO CONSTRUCTOR ESTA A CARGO DE LA SOCIEDAD ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S. EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y RESPONSABLE DEL PROYECTO

Anudado a lo anterior, es necesario informarle al Despacho que tal y como se puede evidenciar en la cláusula 8 del contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Palmares de Monaco, está a cargo de la sociedad fideicomitente Área Urbana Diseño y Construcciones S.A.S., todo lo relacionado con el financiamiento del proyecto inmobiliario y por ende la consecución y pago del crédito constructor para su ejecución.

“CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

8.1. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE las siguientes:

(...)

8.1.2. Deberá entregar a ACCIÓN, a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite los recursos necesarios para la celebración, ejecución, terminación del presente FIDEICOMISO, **así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del Fideicomiso.**

(...)

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE REFERENTES A LA GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO:

Además de las relacionadas en el Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen, adicione o complementen serán obligaciones especiales del FIDEICOMITENTE, las siguientes:

(...)

8.2.6. **Realizar acercamientos con entidades bancarias con el fin de tramitar, de ser necesarios, créditos para el desarrollo del proyecto.**

8.2.7. **Aprobar la constitución de hipotecas sobre los inmuebles del FIDEICOMISO con el fin de garantizar los créditos que sean otorgados para el desarrollo del proyecto.**

(...)

PARAGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE declara que ni ACCIÓN ni el FIDEICOMISO responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a tercero, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documento técnicos y legales requeridos para adelanta EL PROYECTO. (Subrayado y en negrilla fuera del texto original)

Dicho lo anterior, el Despacho no puede desconocer que conforme a lo estipulado en negocio fiduciario que dio origen al patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Palmares de Monaco, sea la sociedad Área Urbana Diseño y Construcciones S.A.S. en su calidad de Fideicomitente en el mencionado contrato el obligado a pagar la obligación que aquí se ejecuta y no mi representada, máxime cuando los títulos valores también fueron suscritos por dicha sociedad y por el representante legal de la misma a título personal, **por lo que no puede desconocerse la participación necesaria y directa de la citada sociedad en el presente litigio la cual es determinante, puesto que la ejecución de los recursos que fueron entregados en razón al crédito constructor otorgado por el Banco Occidente S.A., vincula única y exclusivamente a éste, por cuanto el desarrollo del proyecto es por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera y administrativa, así como la suscripción de los documentos base de la presente ejecución obedecen a la instrucción de la citada sociedad.**

De acuerdo con lo anterior, claramente se puede evidenciar que la obligación de pagar el crédito constructor el cual se hace exigible mediante la presente acción es de resorte de la sociedad Área Urbana Diseño y

Construcciones S.A.S. y no del Fideicomiso Palmares de Monaco cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., pues éste último actuó bajo en su exclusiva calidad de propietario de los bienes inmuebles y bajo las instrucciones de la sociedad Área Urbana Diseño y Construcciones S.A.S. para la suscripción de los pagarés y la hipoteca.

Así las cosas Su señoría, es clara la necesidad de vincular al presente proceso a la sociedad Área Urbana Diseño y Construcciones S.A.S. como responsable del pago de la obligación que mediante la presente acción se ejecuta; solicitud realizada ante la Juez Octava Civil Circuito de Bogotá D.C., la cual considero despachar desfavorablemente dicha solicitud.

C.- AFECTACION A DERECHOS DE TERCEROS

Por último y no menos importante, teniendo en cuenta que la finalidad del contrato de fiducia mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Palmares de Monaco, entre otras, es mantener la titularidad jurídica de los bienes inmuebles donde se desarrolló el proyecto inmobiliario, administrar los recursos dinerarios puestos a éste por los Fideicomitentes y/o por los Beneficiarios de Área, éstos últimos mediante contratos de vinculación, y terminado el proyecto por el Fideicomitente transferir a título de beneficio en fiducia mercantil las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto previa instrucción a los Beneficiarios de área, **es necesario resaltarle al Despacho que al Fideicomiso Palmares de Monaco cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. se han vinculado 25 BENEFICIEROS DE AREA los cuales se certificaron por mi representada en el proceso y los cuales relaciono a continuación:**

No.	UNIDAD	ENCARGO	IDENTIFICACION	VINCULADO
1	201	1200057190	52410848	CAROLINA SANCHEZ PEREA
2	202	1200073068	12754806	JAVIER ANDRES GOMEZ ORDOÑEZ
3	401	1200073070	80139390	DIEGO FERNANDO SERRATO CUBILLOS
4	402	1200057202	41738554	GLADYS GONZALEZ GARCIA
5	403	1200057176	52714600	AIDA LUCIA HIDALGO RAZA
6	404	1200057188	1020717379	MARIA CAMILA GARRIDO BARCENAS
7	502	1200057182	1013597355	EDNA MARIA ASECIO ROMERO ANDRES EDUARDO NIETO VALLEJO
8	503	1200057193	21111366	ADRIANA PULIDO MELO
9	504	1200057170	21111366	ADRIANA PULIDO MELO ALFREDO PULIDO GERMAN PULIDO
10	602	1200057184	79840322	RODOLFO GALINDO MUÑOZ MARY BUSTAMANTE
11	603	1200057173	80410965	GERMAN PULIDO MELO
12	604	1200057178	80818555	HECTOR ANDRES PAEZ MURCIA
13	701	1200057168	39684536	DORA CECILIA MARTELO PEREZ
14	702	1200057200	41787192	MERCEDES GUARIN GUTIERREZ DANIEL CASTELLANOS
15	703	1200057175	19455051	ALFREDO PULIDO MELO
16	704	1200057191	19430607	JOSE HUMBERTO CORONEL MENDOZA
17	802	1200057186	52433234	MARTHA PATRICIA RIAÑO AGUIRRE
18	803	1200057192	19173707	SERVIO TULIO RASSA ZAMBRANO MARLENE INES ROBAYO
19	804	1200057169	1013641446	DIDIER ANDREY GRANADOS MARTINEZ
20	903	1200057196	52021893	ADRIANA MARIA ROBAYO GARCIA
21	904	1200057195	41598366	LEONOR JIMENEZ MELVIN RICHARD FRYE
22	1001	1200057197	53051264	SANDRA PATRICIA DAZA PORTILLA
23	1002	1200057180	1020734137	MARIA ALEXANDRA TAMARA MARTELO
24	1003	1200057189	79276423	JAIRO HUMBERTO GIRALDO HERNADEZ ELIZABETH PAREDES
25	1004	1200057199	52023334	CARMEN HELENA ORTIZ RASSA

Así las cosas Honorable Magistrado, con la sentencia aquí apelada, sentencia desfavorable al Fideicomiso Palmares de Mónaco, que ordena seguir adelante con la ejecución, se está afectando los derechos de los BENEFICIARIOS DE AREA anteriormente relacionados máxime cuando estos no han sido llamados al presente proceso para que ejerzan sus derechos de fundamentales del debido proceso y la vivienda digna consagrados en la Constitución Política de Colombia, así como los derechos que le asisten a los FIDEICOMITENTES TRADENTES de los inmuebles sobre los cuales recae la hipoteca, los cuales tampoco han sido llamados a la presente ejecución.

Al respecto, honorable Magistrado, solicito tener en cuenta lo estipulado en sentencia SU787/12 de la Honorable Corte Constitucional donde manifestó:

“4. El debido proceso y los terceros con interés legítimo

De acuerdo con el artículo 29 de la Constitución Política, “el debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas”. En repetidas ocasiones la Corte ha destacado el carácter fundamental de este derecho, señalando que el mismo está integrado por “ (...) el conjunto de facultades y garantías previstas en el ordenamiento jurídico, cuyo objetivo básico es brindar protección al individuo sometido a cualquier proceso, de manera que durante el trámite se puedan hacer valer sus derechos sustanciales y se logre el respeto de las formalidades propias del juicio, asegurando con ello una recta y cumplida administración de justicia”.

*En la Sentencia T-715 de 2009 la Corte expresó que una de las principales garantías del debido proceso es, precisamente, la oportunidad reconocida a toda persona, en el ámbito de cualquier proceso o actuación judicial o administrativa, **“de ser oída de hacer valer las propias razones y argumentos, de controvertir, contradecir y objetar las pruebas en contra y de solicitar la práctica y evaluación de las que se estiman favorables, así como de ejercitar los recursos que la ley otorga”** (Subrayado y en negrilla fuera del texto)*

*Ha señalado la Corte que, **dada la naturaleza del proceso y el papel que cumple en la sociedad como instrumento para garantizar la pacífica convivencia, se hace indispensable que el mismo se tramite conforme a unas reglas mínimas que permitan a las personas, en igualdad de condiciones y de oportunidades, concurrir y actuar en el debate judicial.** Esas reglas mínimas, ha dicho la Corte, obedecen a unos principios generales, que constituyen lo que la doctrina universal conoce como debido proceso y tienen entre sus objetivos el de evitar la arbitrariedad en las decisiones del Estado. (Subrayado y en negrilla fuera del texto)*

La jurisprudencia constitucional ha puntualizado que entre tales principios, resultan esenciales en un Estado democrático los de publicidad y de contradicción, en la medida en que, el primero, impide que existan en el proceso actuaciones ocultas para las partes o para quienes intervienen en él por ministerio de la ley como sujetos procesales, cual sucede con el Ministerio Público, la Fiscalía o la Defensoría de Familia. Tal publicidad, ha dicho la Corte, “(...) resulta indispensable para la formación válida de la relación jurídico-procesal, pues, de no ser así, el demandado quedaría expuesto a que contra él se profiriera una sentencia adversa sin haber sido siquiera debidamente notificado de la existencia de la demanda promovida en su contra.” Del mismo modo, prosigue la

Corte, la publicidad de las actuaciones que se surtan en el proceso es presupuesto necesario para que pueda existir la contradicción a lo largo del mismo por parte de quienes se encuentran legitimados para el efecto. Solo de esta manera puede tener cabal realización la garantía democrática de que nadie puede ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio.

Esa garantía no es meramente formal, puesto que la oportunidad para ejercer la defensa se orienta, precisamente, a permitirle a la persona hacer valer en el proceso su posición jurídica y, con ello, a obtener, eventualmente, una decisión que, en el fondo del asunto, le resulte favorable.

En materia de tutela la jurisprudencia ha desarrollado este principio, puntualizando la necesidad de integrar el contradictorio, vinculando al proceso a todos los sujetos que puedan tener carácter de parte, particularmente a quienes puedan ser considerados autores de la violación o, de cualquier forma destinatarios de las órdenes de protección, así como a los terceros que, sin ser parte en la relación sustancial, puedan resultar afectados por las decisiones que deba adoptar el juez constitucional. A ello se añaden los desarrollos jurisprudenciales sobre la debida notificación. Así, ha dicho la Corte que los distintos códigos de procedimiento regulan, en forma estricta, lo atinente a las notificaciones, institución sin la cual no podría garantizarse el oportuno y adecuado ejercicio del derecho de defensa.

De todo lo anterior se desprende el hecho de que no es posible hacer valer una sentencia contra una persona que no ha sido parte en el correspondiente proceso y que, cuando se presente la eventualidad de que una persona se vea afectada en su posición jurídica por una decisión judicial sin haber sido citada al correspondiente proceso, cabría, según las circunstancias del caso, o disponer la nulidad de lo actuado o la inoponibilidad de la decisión a quien no fue convocado al proceso dentro del cual la misma fue adoptada.

De manera general la Corte ha señalado que "(...) las decisiones judiciales sólo se ejecutan contra quienes, de conformidad con las mismas, están obligados a acatarlas (...). **En particular, tratándose de la tenencia o la posesión de inmuebles, la Corporación ha puntualizado que "(...) toda diligencia de entrega se debe iniciar con la determinación del bien objeto de la medida, y que quienes se encuentren en el inmueble tienen derecho a ser oídos, y a que su oposición sea tramitada y resuelta –salvo que la medida les sea oponible–,** habida cuenta que los artículos 337 y 338 del Código de Procedimiento Civil se refieren a dicha determinación, y tanto estas disposiciones, como los artículos 66 del Código de Procedimiento Penal, y 762 a 792 del Código Civil, **dejan a salvo los derechos de terceros poseedores, quienes sólo pueden ser despojados de su posesión si las presunciones de dominio y de buena fe que la acompañan, son desvirtuadas.**" Agregó la Corte que "(...) la entrega de inmuebles deberá efectuarse (...) una vez se hubiere resuelto lo atinente a la permanencia de los ocupantes del inmueble, dado que los poseedores deben ser vencidos en juicio separado, en ejercicio de las acciones civiles previstas para el efecto, las que les permiten ejercer como es debido su derecho de contradicción." (Subrayado y en negrilla fuera del texto original)



Por lo anterior le solicito respetuosamente Honorable Magistrado, salvaguardar los derechos fundamentales de los BENEFICIARIOS DE AREA y de los FIDEICOMITENTES TRADENTES anteriormente relacionados, vinculándolos al presente proceso para que sean oídos y ejerzan su derecho de defensa.

Del Honorable Magistrado,

DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ

C.C. 1.026.272.654 de Bogotá D.C.

T.P. 280.877 del C.S. de la J.

Apoderado del Fideicomiso Palmares de Monaco cuya
vocera y administradora es Acción Fiduciaria S.A.

Señores

HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE BOGOTA D. C.

Sala Civil

Atn.: Magistrada Ponente

Doctora RUTH ELENA GALVIS VERGARA

Secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

REF: Proceso Verbal por perturbación a la posesión de MARIA NINFA AGUILAR RODRIGUEZ contra MIGUEL ANGEL MEJIA MUÑOZ.

RAD. 1100131030122019-00072-01.

ASUNTO: Interposición Recurso de Reposición y/o de Queja.

Mediante el presente, manifiesto a la Honorable Magistrada, que me veo en la necesidad de interponer el Recurso de Reposición y en subsidio el de Queja, contra el auto dictado por ese Despacho en el Proceso de la referencia, con fecha 26 de abril de 2.021, notificado por anotación en el Estado del 27 siguiente, mediante el cual se negó el Recurso de Casación que interpusiera contra la Sentencia de Segunda Instancia.

Lo anterior, por cuanto si bien la sentencia se notificó mediante el Estado E-55, del 8 de abril, es preciso tener en cuenta que:

1. Como consta en los comunicados que se acompañan en los archivos adjuntos, emitidos por la Unidad de Informática de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y por CenturyLink / Lumen, prestador del servicio de conectividad de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura el día 15 de abril de 2.021, se presentó **un incidente o falla masiva en los servicios de navegación a Internet** y algunos servicios relacionados, provocada por corte de fibra en la ruta entre Punta Bazán y Cali, que está afectando a la

Rama Judicial, además de otras entidades públicas y privadas de ese proveedor en Colombia y Ecuador. Es así, como tuvimos muchísimos problemas para remitir el memorial mediante el cual se interpuso el recurso extraordinario de casación en tal oportunidad, lo que apenas se logró con mucha dificultad, el día 16 de abril.

2. Inclusive, aún para el día de hoy se vienen afrontando serios problemas en la conectividad, a todos los niveles.
3. Por otra parte, todas las actividades y la vida de todos sus habitantes, en este caso en Bogotá, D. C., se han visto profundamente afectadas no solo por la pandemia que afecta al mundo entero, sino por el confinamiento estricto que entre otros y en especial, para este efecto, rigió del 9 de abril, a las 11:59 p. m. al martes 13 de abril a las 4:00 a. m. y del jueves 15 del mismo mes, a las 11:59 p. m. al lunes 18, a las 4:00 a. m.
4. Todo lo expuesto constituye hechos notorios, que han sido de amplísimo conocimiento público, tanto por las experiencias vividas por los usuarios, como por las informaciones conocidas a través de los medios de comunicación.

Como es bien sabido, los hechos notorios, son los hechos públicos que son conocidos tanto por los extremos procesales como por un grupo de personas de cierta cultura o que pertenecen a un determinado grupo social o gremial y la existencia de ellos exime de prueba para corroborarlo y el juez debe tenerlo por cierto.

De conformidad con lo expuesto, mal puede considerarse que el escrito mediante el cual se interpuso el recurso extraordinario de casación fue radicado de manera tardía, pues el término había fenecido el día anterior.

En tales condiciones, respetuosamente solicito a ese Despacho se tomen en consideración los planteamientos expuestos, ajenas a nuestra voluntad y ocasionadas por circunstancias adversas, impredecibles e imprevisibles, que de ninguna manera pueden redundar en perjuicio para la parte que represento.

Para el caso de que ese Despacho decida mantener incólume la providencia recurrida, solicito a la Honorable Magistrada, se sirva disponer se de aplicación a lo dispuesto por el Artículo 353 del Código General del Proceso, para efectos de que se adelante el trámite del Recurso de Queja.

De los Honorables Magistrados, atentamente,



MIRTHA SOFIA BONILLA GONZALEZ
T. P. A. No. 174'154 del C. S. de la J.
mirthabonillagonzalez@yahoo.es

Bogotá, D. C., abril de 2.021

Señores
HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE BOGOTA D. C.
Sala Civil
Atn.: Magistrada Ponente
 Doctora RUTH ELENA GALVIS VERGARA
Secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REF: Proceso Verbal por perturbación a la posesión de MARIA NINFA AGUILAR RODRIGUEZ contra MIGUEL ANGEL MEJIA MUÑOZ.
RAD. 1100131030122019-00072-01.

ASUNTO: Interposición Recurso Extraordinario de Casación.

Conocida la decisión adoptada en la Sentencia dictada con fecha 7 de abril del año en curso, me permito manifestar a los Honorables Magistrados, que interpongo el Recurso Extraordinario de Casación contra la misma.

Ruego entonces, se sirvan conceder el mencionado Recurso y disponer la consiguiente remisión del expediente, para su trámite en la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil.

De los Honorables Magistrados, atentamente,



MIRTHA SOFIA BONILLA GONZALEZ
T. P. A. No. 174'154 del C. S. de la J.
mirthabonillagonzalez@yahoo.es

Bogotá, D. C., abril de 2.021

Señores

HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE BOGOTA D. C.

Sala Civil

Atn.: Magistrada Ponente

Doctora RUTH ELENA GALVIS VERGARA

Secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: Proceso Verbal por perturbación a la posesión de MARIA NINFA AGUILAR RODRIGUEZ contra MIGUEL ANGEL MEJIA MUÑOZ.

RAD. 1100131030122019-00072-01.

ASUNTO: Interposición Recurso de Reposición y/o de Queja.

Mediante el presente, manifiesto a la Honorable Magistrada, que me veo en la necesidad de interponer el Recurso de Reposición y en subsidio el de Queja, contra el auto dictado por ese Despacho en el Proceso de la referencia, con fecha 26 de abril de 2.021, notificado por anotación en el Estado del 27 siguiente, mediante el cual se negó el Recurso de Casación que interpusiera contra la Sentencia de Segunda Instancia.

Lo anterior, por cuanto si bien la sentencia se notificó mediante el Estado E-55, del 8 de abril, es preciso tener en cuenta que:

1. Como consta en los comunicados que se acompañan en los archivos adjuntos, emitidos por la Unidad de Informática de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y por CenturyLink / Lumen, prestador del servicio de conectividad de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura el día 15 de abril de 2.021, se presentó **un incidente o falla masiva en los servicios de navegación a Internet** y algunos servicios relacionados, provocada por corte de fibra en la ruta entre Punta Bazán y Cali, que está afectando a la Rama Judicial, además de otras entidades públicas y privadas de

ese proveedor en Colombia y Ecuador. Es así, como tuvimos muchísimos problemas para remitir el memorial mediante el cual se interpuso el recurso extraordinario de casación en tal oportunidad, lo que apenas se logró con mucha dificultad, el día 16 de abril.

2. Inclusive, aún para el día de hoy se vienen afrontando serios problemas en la conectividad, a todos los niveles.
3. Por otra parte, todas las actividades y la vida de todos sus habitantes, en este caso en Bogotá, D. C., se han visto profundamente afectadas no solo por la pandemia que afecta al mundo entero, sino por el confinamiento estricto que entre otros y en especial, para este efecto, rigió del 9 de abril, a las 11:59 p. m. al martes 13 de abril a las 4:00 a. m. y del jueves 15 del mismo mes, a las 11:59 p. m. al lunes 18, a las 4:00 a. m.
4. Todo lo expuesto constituye hechos notorios, que han sido de amplísimo conocimiento público, tanto por las experiencias vividas por los usuarios, como por las informaciones conocidas a través de los medios de comunicación.

Como es bien sabido, los hechos notorios, son los hechos públicos que son conocidos tanto por los extremos procesales como por un grupo de personas de cierta cultura o que pertenecen a un determinado grupo social o gremial y la existencia de ellos exime de prueba para corroborarlo y el juez debe tenerlo por cierto.

De conformidad con lo expuesto, mal puede considerarse que el escrito mediante el cual se interpuso el recurso extraordinario de casación fue radicado de manera tardía, pues el término había fenecido el día anterior.

En tales condiciones, respetuosamente solicito a ese Despacho se tomen en consideración los planteamientos expuestos, ajenas a nuestra voluntad y ocasionadas por circunstancias adversas, impredecibles e imprevisibles, que de ninguna manera pueden redundar en perjuicio para la parte que represento.

Para el caso de que ese Despacho decida mantener incólume la providencia recurrida, solicito a la Honorable Magistrada, se sirva

disponer se de aplicación a lo dispuesto por el Artículo 353 del Código General del Proceso, para efectos de que se adelante el trámite del Recurso de Queja.

De los Honorables Magistrados, atentamente,



MIRTHA SOFIA BONILLA GONZALEZ
T. P. A. No. 174'154 del C. S. de la J.
mirthabonillagonzalez@yahoo.es

Bogotá, D. C., abril de 2.021

15 abril, 2021

REACTIVE CUSTOMER STATEMENT – Caída Servicio COLOMBIA - ECUADOR

*Nuestra principal prioridad es la protección y disponibilidad de la información hacia nuestros clientes. Por ello, en caso de tener alguna consulta de estos pueden utilizar la siguiente **Declaración Pública** aprobada:*

Nuestra red está experimentando una interrupción temporal del servicio provocada por corte de fibra en la ruta entre Punta Bazán y Cali, zona de alto riesgo de seguridad, que afectó a algunos de nuestros clientes en Colombia y Ecuador. No obstante ya hemos desplazado un equipo de planta externa al sitio para reparar el corte.

La ruta de respaldo se encuentra actualmente con algunas fibras atenuadas y nuestros técnicos del NOC de LATAM y de Europa ya están trabajando para resolver esa atenuación lo más pronto posible.

Asegurar la estabilidad de nuestros servicios de red y de comunicaciones es nuestra principal preocupación, y estamos dedicados a minimizar el impacto para nuestros clientes.

La seguridad de nuestros colaboradores también es de suma importancia, por lo que estamos dando todos los pasos necesarios para garantizar su seguridad, ya que el corte de fibra pasa por una zona de guerrilla peligrosa, y se requiere personal militar para escoltarlos.

Esto puede retrasar los tiempos de respuesta de reparación de nuestra red.

Lamentamos cualquier inconveniente que este hecho pueda haber generado y le aseguramos que continuamos trabajando para restablecer el servicio lo más rápido posible.



COMUNICADO – FALLA MASIVA SERVICIOS DE CONECTIVIDAD

La Unidad de Informática de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial se permite informar a los servidores judiciales que hacen uso del servicio de Conectividad de la Rama Judicial, que en la mañana de hoy 15 de abril de 2021 se ha presentado un incidente o falla masiva en los servicios de navegación a Internet y algunos servicios relacionados, provocada por corte de fibra en la ruta entre Punta Bazán y Cali del proveedor CenturyLink / Lumen, prestador del servicio de conectividad de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura, lo que está afectando a la Rama Judicial, además de otras entidades públicas y privadas de ese proveedor en Colombia y Ecuador.

Lo anterior, se ha experimentado en nuestra red como una interrupción temporal de los servicios informáticos hacia los usuarios finales al interior de las sedes judiciales, en particular, del servicio de Internet.

Desde que se presentó el incidente, la Unidad de Informática ha estado requiriendo al proveedor la pronta solución de este. El proveedor CenturyLink de Colombia, informa que está trabajando de manera acelerada para resolver esta situación lo más pronto posible.

Lamentamos los inconvenientes que este hecho puedan haber generado y reiteramos nuestro compromiso de continuar trabajando para que se reestablezca el servicio en las próximas horas.

Agradecemos su comprensión.

Bogotá D. C., Abril 15 de 2021

TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

Bogotá D.C., veintiséis (26) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Radicación: 11001-3103-030-2016-00563-02

Asunto: Verbal –Simulación

Demandantes: Henry Hernán Ramírez Nieto y Luis Fernando Ramírez Nieto.

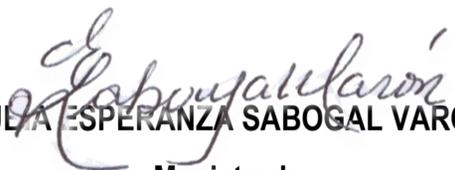
Demandados: Jaime Sotomontes Vargas, Nydia Jeannette Ramírez Nieto y
Herederos Indeterminados de José María Ramírez Torres y
Lilia Graciela Nieto de Ramírez.

La Secretaría imprima el trámite legal que corresponde al recurso de súplica interpuesto por los demandados Nydia Jeannette Ramírez Nieto y Jaime Sotomontes Vargas contra el auto proferido el 18 de diciembre de 2020, mediante el cual fue rechazada de plano la nulidad por estos propuesta, pretextando la causal 6ª del artículo 133 del C.G.P.

Por tanto, surtido el traslado de rigor, ingrese el asunto al Despacho de la Magistrada Clara Inés Márquez Bulla, conforme lo dispuesto en el artículo 332 del Código General del Proceso.

Hora. 4: 10 p.m

CÚMPLASE


NULVA ESPERANZA SABOGAL VARÓN

Magistrada

(2 autos)

NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO
Abogada

Honorable
MAGISTRADA NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARON
SALA DE DECISION CIVIL
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA, D. C.
E. S. D.

REF: RAD. No. 2016 – 00563 - 002
PROCESO: PROCESO DE SIMULACION
DE: LUIS FERNANDO RAMIREZ NIETO, LUZ DARY RAMIREZ NIETO
Y OTROS.
CONTRA: NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO, JAIME SOTOMONTES
VARGAS Y OTRO.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION, SUBSIDIARIAMENTE DE
APELACION Y EN SU DEFECTO EL DE QUEJA

NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO y BERNARDO NUÉZ OTALORA, actuando en causa propia la primera y como apoderado de **JAIME SOTOMONTES VARGAS**, el segundo, encontrándonos dentro de los términos de ley, muy respetuosamente acudimos al Despacho de la Honorable Magistrada, con el fin de **INTERPONER RECURSO DE REPOSICION** y subsidiariamente el de Apelación, contra el auto de fecha dieciocho (18) de diciembre del año 2020, publicado en el estado del doce (12) de enero del año 2021, mediante el cual se nos negó el Recurso de Casación interpuesto contra la sentencia del 30 de octubre del año 2020, argumentando que el valor del bien inmueble no supera el valor exigido para Casación; y en caso de ser denegado, en su defecto el Recurso de **QUEJA**, para lo cual se solicitamos comedidamente expedir las copias procesales necesarias y pertinentes para el trámite del recurso, lo cual nos permitimos fundamentar como sigue:

FUNDAMENTOS:

Indica el Ad Quem que el concepto del “interés para recurrir en casación”, alusivo al monto de las resoluciones desfavorables para el recurrente y cuantificado por el legislador, está contemplado como mínimo en 1.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Posteriormente indica: **“Por lo tanto el agravio irrogado al recurrente en casación con el proferimiento de la sentencia de segunda instancia, está representado por el valor del inmueble objeto de la negociación cuya simulación se depreca, pues, de salir avante la pretensión, el patrimonio del demandado quedaría reducido a la cuantía del bien simuladamente obtenido y, en caso contrario, la frustración del demandante, concernirá a ese monto”.**

Para el sustento del mencionado argumento, procede el Despacho a realizar una liquidación del avalúo del bien inmueble, a partir del año 20014 hasta el año 2020, donde se inicia la misma con un avalúo de **\$253'383.180,00** y termina con el año 2019 con un avalúo de **\$302.433.363,00 MONEDA CORRIENTE**, sin tener en

NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO
Abogada

cuenta el avalúo del año 2020, fecha en que se dicta el fallo y sin atender que los avalúos en éste país y en ésta ciudad no se ciñen estrictamente a los decretos emitidos para tal efecto, quedando el valor liquidado excesivamente por debajo el valor real del avalúo catastral señalado año por año por la Secretaría en mención y por ende del avalúo comercial.

Con sumo respeto nos permitimos discrepar de la liquidación efectuada por el Honorable Tribunal, Sala Civil, quien partió de avalúos inferiores a los catastrales reales, desde el año 2014, liquidando año por año como sigue:

- Para el año 2014 se proyectó un avalúo de **\$253'283.180,00** cuando el avalúo catastral real según el Formulario de autoliquidación electrónica asistida del impuesto predial unificado emanado de la Secretaría de Hacienda, para esa fecha fue de **\$271'276.000,00 MONEDA CORRIENTE**, esto es, con la suma de **\$17'992.820,00** por debajo del valor catastral real según la Secretaría de Hacienda, bastante inferior al valor comercial, que es el que se debe tener en cuenta para efectos de la casación, razón por la cual por ese avalúo catastral se pagó un impuesto de **UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$1'669.000,00) MONEDA CORRIENTE** para el año 2014, (cuya copia nos permitimos aportar).
- Para el año 2015 se proyectó un avalúo de **\$260.881.675,00** cuando el avalúo catastral real según el Formulario de autoliquidación electrónica asistida del impuesto predial unificado emanado de la Secretaría de Hacienda para esa fecha fue de **\$305.547.000,00 MONEDA CORRIENTE**, esto es, con la suma de **\$44'665.325,00** por debajo del valor catastral real según la Secretaría de Hacienda, bastante inferior al valor comercial, que es que se debe tener en cuenta para efectos de la casación, por lo cual se pagó un impuesto de **UN MILLON OCHOCIENTOS TRES MIL PESOS (\$1'803.000,00) MONEDA CORRIENTE**, para el año 2015. (cuya copia nos permitimos aportar).
- Para el año 2016 se proyectó un avalúo de **\$268.708.125,00** cuando el avalúo catastral real según el Formulario de autoliquidación electrónica asistida del impuesto predial unificado emanado de la Secretaría de Hacienda para esa fecha fue de **\$371.546.000,00 MONEDA CORRIENTE**, esto es, con la suma de **\$102.837.875,00** por debajo del valor catastral de la Secretaría de Hacienda, bastante inferior al valor comercial, que es cual se debe tener en cuenta para efectos de la casación, por lo cual se pagó un impuesto de **DOS MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$2'164.000,00) MONEDA CORRIENTE**, para el año 2016. (cuya copia nos permitimos aportar).
- Para el año 2017 se proyectó un avalúo de **\$276.769.369,00** cuando el avalúo catastral real según el Formulario de autoliquidación electrónica asistida del impuesto predial unificado emanado de la Secretaría de Hacienda para esa fecha fue de **\$379.321.000,00**

NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO
Abogada

MONEDA CORRIENTE, esto es, con la suma de **\$102.551.631,00** por debajo del valor catastral real proyectado por la Secretaría de Hacienda, bastante inferior al valor comercial, que es cual se debe tener en cuenta para efectos de la casación, por lo cual se pagó un impuesto de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$2'458.000,00) MONEDA CORRIENTE**, para el año 2017. (cuya copia nos permitimos aportar).

- Para el año 2018 se proyectó un avalúo de **\$285'072.450,00** cuando el avalúo catastral real según el Formulario de autoliquidación electrónica asistida del impuesto predial unificado emanado de la Secretaría de Hacienda para esa fecha superaba los **\$120'000.000,00 MONEDA CORRIENTE**, por debajo del valor catastral real proyectado por la Secretaría de Hacienda, bastante inferior al valor comercial, que es cual se debe tener en cuenta para efectos de la casación, por lo cual se pagó un impuesto de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS (\$2'477.000,00) MONEDA CORRIENTE**, para el año 2018. (cuya copia nos permitimos aportar).
- Para el año 2019 se proyectó un avalúo de **\$293.624.624,00** cuando el avalúo catastral real según el Formulario de autoliquidación electrónica asistida del impuesto predial unificado emanado de la Secretaría de Hacienda para esa fecha fue de **\$426.973.000,00 MONEDA CORRIENTE**, esto es, la suma de **\$133.348.376,00** por debajo del valor catastral real proyectado por la Secretaría de Hacienda, bastante inferior al comercial, que es aquel que se debe tener en cuenta para efectos de la casación, por lo cual se pagó un impuesto de **DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS (\$2'767.000,00) MONEDA CORRIENTE**, para el año 2019 (cuya copia nos permitimos aportar).

En la liquidación proyectada por el Despacho se omitió proyectar el año 2020 en que se profirió el fallo de segunda instancia, el cual nos permitimos adicionar, como sigue:

- Para el año 2020 no se proyectó por el Despacho el avalúo, siendo para ese año el establecido según el Formulario de autoliquidación electrónica asistida del impuesto predial unificado emanado de la Secretaría de Hacienda, de **\$458.103.000,00 MONEDA CORRIENTE**, esto es, **\$164.478.376,00** por encima del valor catastral proyectado por su señoría para el año 2019, quedando por fuera un año por avaluar, lo que disminuye considerablemente el valor tanto catastral como comercial del inmueble, y también muy diferente al comercial, que es aquel que se debe tener en cuenta para efectos de la casación, por lo cual se pagó un impuesto de **DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$2'968.000,00) MONEDA CORRIENTE**, para el año 2020 (el cual nos permitimos aportar).

NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO
Abogada

De las anteriores comparaciones y complemento, podemos apreciar que con el avalúo proyectado por el Despacho, se le estaría restando al valor comercial del bien inmueble objeto del proceso de simulación que nos ocupa, la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$246.717,564,00) MONEDA CORRIENTE**, lo que afecta considerablemente el Recurso de Casación incoado, eso sí en gracia de discusión aceptáramos que el valor de la casa corresponde como lo dice el código al valor del avalúo catastral más el cincuenta por ciento (50%), pero los suscritos no estamos de acuerdo con que el valor del bien inmueble corresponda realmente al avalúo catastral establecido por la Secretaria de Hacienda, más ese cincuenta por ciento (50%) como lo establece el Código General del Proceso en el inciso cuarto del artículo 444, que reza:

“Tratándose de bienes inmuebles será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento con el avalúo catastral deberá presentar un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1”.

Conforme a lo anterior, como quiera que los demandados estamos en total desacuerdo con que el precio comercial del inmueble objeto de la Litis, sea el establecido en los avalúos catastrales determinados por el Despacho a su digno cargo, conforme a las liquidaciones efectuadas, en las que quedó excluido el avalúo catastral del año 2020 (año de la sentencia), quedando la mencionada proyección por debajo de la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$246.717,564,00) MONEDA CORRIENTE**; así como tampoco con el establecido por la Secretaría de Hacienda, así sean incrementados en un cincuenta por ciento (50%) como lo reza el C. G. del P.; donde resalta que si ***llegásemos a estar de acuerdo con lo establecido en el inciso 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, dichos valores y liquidaciones como se demuestra, estarían distando completamente*** de la realidad del valor comercial de la casa, lo que nos obliga a solicitar respetuosamente de la Honorable Magistrada Ponente, se nos otorgue el tiempo prudencial para la presentación del avalúo pericial realizado por un perito evaluador, teniendo en cuenta que nos encontramos en el segundo pico de una delicada Pandemia que tantas vidas humanas ha cobrado, a efecto de dar cumplimiento con lo establecido en la norma procedimental y no exponer nuestras vidas y la del perito, quien hasta la presente no ha podido realizar el avalúo pericial del bien inmueble debido a las preexistencias que padece en su estado de salud, así como por las preexistencias que padecemos los demandados, lo que se constituye en un grave riesgo para su y nuestra salud, que como todos sabemos podría poner en peligro de muerte nuestras vidas y por ende afectar a nuestro núcleo familiar.

Consideramos así mismo importante resaltar que en el numeral tercero de la providencia que se ataca, fechada 18 de diciembre del año 2020, en la cual la Honorable Magistrada Sustanciadora decide sobre la concesión del recurso de casación propuesto por Nidya Jeannette Ramírez Nieto y Jaime Sotomontes Vargas, contra la sentencia proferida el 30 de octubre del año 2020, argumenta: ***“Así las cosas , el quantum de la resolución desfavorable a los inconformes es de \$302.433.363,00 MONEDA CORRIENTE, cifra que no sobrepasa los 1.000 salarios mínimos legales mensuales vigentes (\$877.803.000,00), para la fecha***

Calle 12 b No. 8 - 23 Ofic. 615 - Cel. 3158794297 - Bogotá, D. C.

NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO
Abogada

en que se profirió el fallo atacado – 30 de octubre de 2020- circunstancia que, por sí sola, conduce a negar el recurso extraordinario propuesto”.

Al respecto con sumo respeto los aquí intervinientes nos permitimos manifestarle que disentimos de dicha aseveración, toda vez que como quedó demostrado, la proyección realizada por el Despacho es bastante inferior a los verdaderos avalúos catastrales proyectados año por año por la Secretaría de Hacienda, donde además dicha liquidación se realizó a partir del año 2014 hasta el año 2019, quedando excluido el avalúo catastral del año 2020, como ya se dijo, que fue el año en el cual se dictó la sentencia atacada y por ende debió incluirse en dicha liquidación, razón de ser que en la liquidación proyectada por tener en cuenta avalúos catastrales inferiores al determinado por la Secretaría de hacienda, solamente quedó un avalúo catastral del inmueble para el año 2019 en la suma de **\$302.433.363,00 MONEDA CORRIENTE**, sin que se haya proyectado con el incremento del cincuenta por ciento (50%), como lo reza el numeral 4 del artículo 444 del Código General del Proceso, lo que quiere decir que esa proyección no se ajusta a la realidad del valor comercial del bien inmueble. Si dicha proyección se ajustara a la realidad, ese valor se incrementaría a la suma de **\$453'650.055.50 MONEDA CORRIENTE con el 50%**, y no al determinado por la Honorable Magistrada; adicional a que reiteramos no fue tenido en cuenta el año 2020, que incrementa considerablemente éste valor para efectos del trámite del recurso de casación y que debe tenerse en cuenta.

Podemos apreciar entonces, que de acuerdo a la liquidación realizada por el Despacho, tendría una diferencia abismal como ya se ha dicho de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$246.717,.564,00) MONEDA CORRIENTE** con el avalúo catastral establecido por la Secretaría de Hacienda para el año 2020, fecha del fallo de segunda instancia, como ampliamente se ha explicado, concluyendo que entre los avalúos proyectados por el Despacho, los establecidos por la Secretaría de Hacienda y el valor comercial real de la casa, establecido por un perito evaluador, son completamente diferentes y distantes de la realidad, donde se establecen unas diferencias bastante notorias en los resultados de las sumas que a la postre resultan representativas para el recurso de casación que nos ocupa, las que deben tenerse en cuenta a efecto de establecer el valor comercial real del inmueble y como consecuencia de ello darle trámite al Recurso de Casación, razón de ser del avalúo pericial que se aportará oportunamente.

Adicional a ello como la liquidación de los verdaderos avalúos catastrales establecidos por la Secretaría de Hacienda, para el año 2020, ascienden a la suma de **\$458.103.000,00 MONEDA CORRIENTE**, al incrementarlo en el cincuenta por ciento (50%) como reza el Código General del Proceso, tendríamos un valor comercial del inmueble de **\$687.154.500,00 MONEDA CORRIENTE**, que tampoco es el valor comercial real de la casa objeto de la simulación que nos ocupa, y con el que no estamos de acuerdo; por lo cual insistimos en solicitar respetuosamente a la Honorable Magistrada se nos otorgué el término prudencial, teniendo en cuenta las difícil situación y circunstancias por las que atraviesa el mundo entero y las que han afectado terriblemente a nuestro país, las cuales no son desconocidas por absolutamente nadie y todos nos encontramos en alto riesgo de contraerlo; para aportar el correspondiente avalúo pericial, como ya se ha indicado; con el cual se demostrará el verdadero valor comercial de la casa de habitación.

NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO
Abogada

Es necesario reiterar que la causa por la cual ha sido imposible allegar a su Despacho el avalúo pericial, ha sido por las difíciles circunstancias por las que estamos atravesando desde comienzos del año pasado no sólo a nivel mundial, sino que ha afectado gravemente nuestro país con la Pandemia de Covid 19, que nos ha obligado a mantenernos resguardados y encerrados en casa, para no poner nuestra vida en peligro, lo que ha hecho imposible practicar un avalúo pericial al bien inmueble, no solo por parte de los suscritos sino por el evaluador, quienes padecemos de preexistencias que hacen más riesgosos el poner en peligro nuestras vidas, cuando muchos de nuestros familiares, parientes y conocidos han fallecido a consecuencia del Covid 19, por lo que en los actuales momentos no es viable practicar y aportar precisamente por lo anotado, por la grave afección padecida en Colombia, por la nueva sepa, que ha cobrado tantas vidas, lo que hace que desde todo punto de vista sea lógico que los seres humanos temamos poner en riesgo nuestras vidas y la de nuestros seres queridos, máxime cuando aún tenemos hijos que estamos obligados a sacar adelante, por el mismo instinto de supervivencia y conservación que nos acompaña, teniendo en cuenta adicionalmente que nos encontramos en cuarentena obligatoria las localidades de Usaqué y Engativá, donde residimos y se encuentra ubicada la casa objeto de la Litis, entre otras por el tan conocido Decreto de la Alcaldía Mayor de Bogotá y debemos tener en cuenta que, así se levante la misma, seguimos en peligro de contagiarnos con la Pandemia.

Honorable Magistrada, hay una imprevisibilidad con ésta pandemia, que nos acompaña como circunstancia excepcional, que pone en peligro nuestras vidas y la de todos los que por una imprudencia podemos salir afectados con el contagio del Covid19, se trata de una pandemia, que nos dificulta presentar el avalúo comercial del inmueble en este momento con el presente escrito, razón por la cual una vez más, comedidamente le solicitamos que una vez sea admitido el Recurso de Casación, de ser necesario; respetuosamente se solicitará a la Corte Suprema de Justicia, o a quien corresponda, se nos conceda el plazo prudencial para efectos de allegar el avalúo tantas veces mencionado, para que sea dicha Corporación o a quien le corresponda pronunciarse, se nos otorgue el término correspondiente y prudencial para que la parte interesada pueda sustentar el recurso interpuesto y consecuentemente allegar el avalúo comercial del mismo.

Bajo el principio de la credibilidad y buena fe de las partes, le rogamos a la Honorable Magistrada se sirva aceptar los planteamientos esbozados y darle trámite al recurso incoado y como consecuencia de ello, revocar la providencia fechada 18 de diciembre del año 2020, publicada en el estado del 12 de enero del año 2021, o de considerarlo, en su defecto, tramitar el Recurso de **QUEJA**, para que sea el superior quien decida, y como corresponde expedir a nuestra costa las copias procesales necesarias y pertinentes para el trámite del recurso.

Por consiguiente dejamos fundamentado el recurso incoado y en subsidio el Recurso de Queja ante el superior, conforme a lo explicado en la parte precedente de este escrito, y sustentado en los artículos 318, 320 y 352 del Código General del Proceso.

En consecuencia Honorable Magistrada, de ser necesario, sírvase ordenar a nuestra costa la expedición de las piezas procesales necesarias y el término dentro del cual se debe cancelar el valor de las mismas, y del arancel judicial, para consignar oportunamente y se surta el recurso de alzada.

NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO
Abogada

En los anteriores términos dejamos planteado el recurso, para su correspondiente trámite.

De la Honorable Magistrada Ponente,

Atentamente,



NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO
C. C. No. 39'533.066 de Bogotá
T. P. No. 69.846 del C. S. de la J.



BERNARDO NUÑEZ OTALORA
C. C. No. 19'328.402 de Bogotá
T. P. No. 83.731 del C. S. de la J.



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		1. CHIP AAA0054ENRU		2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 381410		3. CÉDULA CATASTRAL 67 54 8			
4. DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 65A 67 47		B. INFORMACIÓN SOBRE LAS ÁREAS DEL PREDIO		C. TARIFA Y EXENCIÓN					
5. TERRENO (M2) 171.50		6. CONSTRUCCIÓN (M2) 190.60		7. TARIFA 7.50		8. AJUSTE 137,000		9. EXENCIÓN 0.00	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE		10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL JAIME SOTOMONTES VARGAS		11. IDENTIFICACIÓN CC 80261484					
12. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 65A 67 47		13. CÓDIGO DE MUNICIPIO 11001							
FECHAS LIMITES DE PAGO		Hasta 20/06/2014 (dd/mm/aaaa)		Hasta (dd/mm/aaaa)					
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA									
14. AUTOAVALÚO (Base Gravable)		AA		271,276,000					
15. IMPUESTO A CARGO		FU		1,898,000					
16. SANCIONES		VS		0					
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS									
17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA		AT		229,000					
18. IMPUESTO AJUSTADO		IA		1,669,000					
G. SALDO A CARGO									
19. TOTAL SALDO A CARGO		HA		1,669,000					
H. PAGO									
20. VALOR A PAGAR		VP		1,669,000					
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD		0					
22. INTERÉS DE MORA		IM		0					
23. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 - 21 + 22)		TP		1,669,000					
I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO									
Aporto voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de		SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		Mi aporte debe destinarse al proyecto <input type="checkbox"/>					
24. PAGO VOLUNTARIO (10% del renglón 18)		AV		0					
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24)		TA		1,669,000					



1,669,000 =

AÑO GRAVABLE 2015  **Formulario sugerido del Impuesto predial unificado** Formulario No. 2015201011631447134 No. referencia del recaudo **15012661812** **301**

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		1. CHIP AAA0054ENRU		2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C00381410		3. CÉDULA CATASTRAL 67 54 8			
4. DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 65A 67 47		B. INFORMACIÓN SOBRE LAS ÁREAS DEL PREDIO		C. TARIFA Y EXENCIÓN					
5. TERRENO (M2) 171.50		6. CONSTRUCCIÓN (M2) 190.60		7. TARIFA 7.50		8. AJUSTE 141,000		9. EXENCIÓN 0.00	
D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE		10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL JAIME SOTOMONTES VARGAS		11. IDENTIFICACIÓN CC 80261484					
12. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 65A 67 47		13. CÓDIGO DE MUNICIPIO 11001							
FECHAS LIMITES DE PAGO		Hasta 10/04/2015 (dd/mm/aaaa)		Hasta 19/06/2015 (dd/mm/aaaa)					
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA									
14. AUTOAVALÚO (Base Gravable)		AA		305,547,000					
15. IMPUESTO A CARGO		FU		2,151,000					
16. SANCIONES		VS		0					
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS									
17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA		AT		148,000					
18. IMPUESTO AJUSTADO		IA		2,003,000					
G. SALDO A CARGO									
19. TOTAL SALDO A CARGO		HA		2,003,000					
H. PAGO									
20. VALOR A PAGAR		VP		2,003,000					
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO		TD		200,000					
22. INTERÉS DE MORA		IM		0					
23. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 - 21 + 22)		TP		1,803,000					
I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO									
Aporto voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de		SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>		Mi aporte debe destinarse al proyecto <input type="checkbox"/>					
24. PAGO VOLUNTARIO (10% del renglón 18)		AV		200,000					
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24)		TA		2,003,000					



1,803,000

284620 124198 1/2 01357690051

AÑO GRAVABLE
2016



Formulario sugerido del
Impuesto predial unificado

Formulario No.
2016201011603159050

No. de referencia del recaudo
16010354581

201

231589

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
1. CHIP **AAA0054ENRU** 2. MATRÍCULA INMOBILIARIA **050C00381410** 3. CÉDULA CATASTRAL **67 54 8**

B. INFORMACIÓN SOBRE LAS ÁREAS DEL PREDIO
4. DIRECCIÓN DEL PREDIO **KR 65A 67 47** C. TARIFA Y EXENCIÓN
5. TERRENO (M²) **171.5** 6. CONSTRUCCIÓN (M²) **190.6** 7. TARIFA **7.5** 8. AJUSTE **149.000** 9. EXENCIÓN **0**

D. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE
10. APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL **SOTOMONTES VARGAS JAIME** 11. IDENTIFICACIÓN **CC 80261484**
12. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN **KR 65A 67 47** 13. CÓDIGO DE MUNICIPIO **11001**

FECHAS LÍMITE DE PAGO		Hasta	15/ABR/2016	Hasta	01/JUL/2016
E. LIQUIDACIÓN PRIVADA					
14. AUTOAVALÚO (Base gravable)	AA		371,546,000		371,546,000
15. IMPUESTO A CARGO	FU		2,638,000		2,638,000
16. SANCIONES	VS		0		0
F. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS					
17. AJUSTE POR EQUIDAD TRIBUTARIA	AT		234,000		234,000
18. IMPUESTO AJUSTADO	IA		2,404,000		2,404,000
G. SALDO A CARGO					
19. TOTAL SALDO A CARGO	HA		2,404,000		2,404,000
H. PAGO					
20. VALOR A PAGAR	VP		2,404,000		2,404,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		240,000		0
22. INTERÉS DE MORA	IM		0		0
23. TOTAL A PAGAR (Renglón 20 - 21 + 22)	TP		2,164,000		2,404,000

I. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO
Aporte voluntariamente un 10% adicional al desarrollo de Bogotá Sí NO Mi aporte debe destinarse al proyecto No.

24. PAGO VOLUNTARIO (10% del renglón 18) **240,000**

25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO (Renglón 23 + 24) **2,404,000** **2,644,000**

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO



CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE
2017



**Factura
Impuesto Predial Unificado**

No. Referencia Recaudo: **17012863344**

401



Factura Número: **2017201041627556342**

CODIGO QR:
Indicaciones de uso
al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP **AAA0054ENRU** 2. DIRECCIÓN **KR 65A 67 47** 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA **050C00381410**

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. CALIDAD	8. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	9. MUNICIPIO
CC	80261484	JAIME SOTOMONTES VARGAS	PROPIETARIO	KR 65A 67 47	11001

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

11. AVALUO CATASTRAL	379,321,000	12. DESTINO HACENDARIO	61	13. TARIFA	7.2	14. % EXENCIÓN	0
15. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	2,731,000	16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	0	17. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO		2,731,000	

D. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA	07/ABR/2017	HASTA	16/JUN/2017
18. VALOR A PAGAR	VP		2,731,000		2,731,000
19. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD		273,000		0
20. DESCUENTO ADICIONAL	DA		0		0
21. TOTAL A PAGAR	TP		2,458,000		2,731,000

E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

22. PAGO VOLUNTARIO	AV		273,000		273,000
23. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA		2,731,000		3,004,000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA **07/ABR/2017** HASTA **16/JUN/2017**

FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA

FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA



(415)7707202600856(8020)17012863344190328827(3900)00000002731000(96)20170407



(415)7707202600856(8020)17012863344165585346(3900)00000003004000(96)20170616

BANCO DE OCCIDENTE 293
23293010396556 **07716589**
Valor Recibido: \$2,458,000 EF
27000 56859327
2017/04/07 Normal
Recibido Con Pago

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

HASTA **07/ABR/2017** HASTA **16/JUN/2017**



(415)7707202600856(8020)17012863344084961683(3900)00000002458000(96)20170407



(415)7707202600856(8020)17012863344024478696(3900)00000002731000(96)20170616

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)

SELLO

CONTRIBUYENTE

UNION TEMPORAL CADENA DISTRIBUIDORES I-2016, CADENA S.A. - ENVIA Y CADENA COURRIER S.A.
Cadenas S.A. Envía y Cadena Courier S.A.

533215 24430 1/2 01365387301

AÑO GRAVABLE

2018



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Recibo Oficial de pago
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo

20016625223

501



Recibo
Número:

2020301054040138695

Código QR
Indicaciones de
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0054ENRU 2. DIRECCIÓN KR 65A 67 47 3. MATRICULA 381410

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	39533066	NIDYA JEANNETTE RAMIREZ NIETO	0		CL 13 8 23 OF 615	BOGOTÁ, D.C. (Bogotá)

11.

C. PAGO

DETALLE	HASTA	31/10/2020	(dd/mm/aaaa)
12. VALOR A PAGAR	VP	2,477,000	
13. INTERESES	IM	0	
14. TOTAL A PAGAR	TP	2,477,000	



(415)7707202600856(8020)20016625223021776579(3900)00000002477000(96)20201031

SERIAL ÚNICO DE
TRANSECCION (SAT)

SELLO



CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE
2019



Factura
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo
19011866247

401



Factura
Número: 2019201041617473359

Código QR
Indicaciones de
uso al respaldo

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0054ENRU 2. DIRECCIÓN KR 65A 67 47 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C00381410

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 80261484	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL JAIME SOTOMONTES VARGAS	7. % PROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 65A 67 47	10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C.
---------------	-----------------------------------	--	-----------------------	---------------------------	--	-------------------------------

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL 426.973.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES	14. TARIFA 7,2	15. % EXENCIÓN 0	16. % EXCLUSIÓN
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 3.074.000	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0	19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 3.074.000		

D. PAGO

DESCRIPCIÓN		HASTA 05/04/2019 (dd/mm/aaaa)	HASTA 21/06/2019 (dd/mm/aaaa)
20. VALOR A PAGAR	VP	3,074,000	3,074,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	307,000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,767,000	3,074,000

E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO

24. PAGO VOLUNTARIO	AV	307,000	307,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	3,074,000	3,381,000

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 05/04/2019 (dd/mm/aaaa)

HASTA 21/06/2019 (dd/mm/aaaa)

<input type="checkbox"/> FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA	<input type="checkbox"/> FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA
(415)7707202600856(8020)19011866247166862695(3900)0000003074000(96)20190405	(415)7707202600856(8020)19011866247125269443(3900)0000003381000(96)20190621

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

<input checked="" type="checkbox"/> HASTA 05/04/2019 (dd/mm/aaaa)	<input type="checkbox"/> HASTA 21/06/2019 (dd/mm/aaaa)
(415)7707202600856(8020)19011866247091836387(3900)0000002767000(96)20190405	(415)7707202600856(8020)19011866247063241066(3900)0000003074000(96)20190621

SEÑAL AUTOMÁTICA DE TRANSACCIÓN (SAT)	SELO BANCOLOMBIA-BOGOTÁ Fecha y hora: 21/03/2019 14:51:48 Sucursal: 030 - CARRERA OCTAVA Cajero: 004 Horario: N Referencia: 19011866247 Adhesivo: 07030010349712 Valor: 2,767,000.00 RECIBIDO CON PAGO Antes de retirarse favor validar el valor pagado
---------------------------------------	--

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE

2020



Factura
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo

20011087349

401

Factura
Número

202021041608765366

Código QR
Indicaciones de
uso al fespaldo



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0054ENRU 2. DIRECCION KR 65A 67 47 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C00381410

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO CC 5. No. IDENTIFICACIÓN 80261484 6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL JAIME SOTOMONTES VARGAS 7. % PROPIEDAD 100 8. CALIDAD PROPIETARIO 9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 65A 67 47 10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C. (Bogotá)

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. VALOR CATASTRAL 58,103,000 13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y RURALES 14. TARIFA 7.2 15. % EXENCION 0 16. % EXCLUSIÓN 17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO 3,298,000 18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL 0 19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO 3,298,000

D. PAGO

DESCRIPCIÓN		HASTA 14/08/2020 (dd/mm/aaaa)	HASTA 11/09/2020 (dd/mm/aaaa)
20. VALOR A PAGAR	VP	3,298,000	3,298,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	330,000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,968,000	3,298,000
E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO			
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	330,000	330,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	3,298,000	3,628,000

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 14/08/2020 (dd/mm/aaaa)

HASTA 11/09/2020 (dd/mm/aaaa)

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202108856(8020)20011087349158567636(3900)00000003298000(96)20200814

BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA



(415)7707202600856(8020)20011087349101451073(3900)00000003628000(96)20200911

BANCOLOMBIA - BOGOTÁ D.C.
Fecha y hora: 13/08/2020 15:17:30
Sucursal: 168 - TOBERÍN
Cajero: 014 Horario: N
Referencia: 20011087349 Adhesivo: 07168020027792
Valor: \$ 2,968,000.00 *** RECIBIDO CON PAGO
Antes de retirarse favor validar el valor pagado

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO SIN APORTE VOLUNTARIO

HASTA 14/08/2020 (dd/mm/aaaa)

HASTA 11/09/2020 (dd/mm/aaaa)



(415)7707202600856(8020)20011087349034649879(3900)00000002968000(96)20200814



(415)7707202600856(8020)20011087349067332831(3900)00000003298000(96)20200911

SERIAL AUTOMÁTICO DE TRANSACCIÓN (SAT)	SELLO
--	-------

CONTRIBUYENTE



Señores
HONORABLES MAGISTRADOS
SALA CIVIL
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ.
Atn.: Dr. Jorge Eduardo Ferreira Vargas.
E.S.D.

Ref.: Proceso declarativo propuesto por INVERSIONES BARRANCO S.A. en contra de EL RETIRO CENTRO COMERCIAL S.A. EN LIQUIDACIÓN, ALDEA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A. (ANTES LTDA), YAMAL RACHID JAIMES, NELSON JULIAN BONILLA NIETO, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Radicación: 004-2015-00745-02. Proceso proveniente del juzgado cuarto civil del circuito de Bogotá.

HAROLD LEÓN MENAZAZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.129.095 expedida en Cartagena, titular de la Tarjeta Profesional de abogado número 79.542 emanada del C.S. de la J., obrando como apoderado judicial de la sociedad INVERSIÓN Y DESARROLLO BARRANCO S.A. – “INVERSIONES BARRANCO S.A., N.I.T. 830.133.587-3, concuro ante su despacho dentro de la oportunidad señalada en el artículo 14 del decreto 806 de 2020, y conforme al auto de fecha 23 de abril del presente año, notificado por anotación en estados del día 26, para sustentar el recurso de apelación propuesto por mi apadrinada contra la sentencia de primera instancia, proferida por el juzgado cuarto civil del circuito de Bogotá, el día 8 de octubre de 2020. Procedo a ello de la siguiente manera:

I.- LA FORMALIDAD DEL ESCRITO OTROSI NÚMERO DOS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EXISTE.

Desde la indicación de los reparos concretos en contra de la sentencia impugnada, manifestamos nuestra discrepancia con ella, en tanto no apreció debidamente el documento contentivo del llamado OTROSÍ NÚMERO DOS.

Manifiesta el fallador de primera instancia, en la providencia oral que decidió el objeto del proceso:

*“Cierto es que se invoca por la parte demandante la obligatoriedad y de otra modificación contractual contenida en un documento denominado otrosí 2 datado el mes de septiembre del año 2005 en el que aparecen modificadas las fechas de suscripción de las escrituras públicas de las compraventas quedando según este documento signada, determinada para el día 7 de diciembre del año 2005, se observa que en tal otrosí número 2 se insertó como fecha de la firma de la escritura correspondiente el mentado día 7 de diciembre del año 2005 más dicho documento aparece firmado únicamente por los promitentes compradores Irma Sus Pastrana, sin que dichas adendas o modificaciones contenidas en él hubieren sido firmadas por el promitente vendedor. Palmar es que cualquier modificación a una promesa de compraventa celebrada de una naturaleza como la que aquí nos ocupa y aquí se examina debe cumplir con los mismos supuestos del acto jurídico que se modifica o se adicione, **es decir que en este evento el otrosí todos los otrosí y este otrosí número 2 debía cumplir con los supuestos del artículo 89 de la ley 153 de 1887, es decir entre otras constar por escrito y además para predicar su existencia que estuviera suscrita por todos los extremos del contrato. Este otrosí resulta entonces permeado por la figura de la inexistencia en virtud de la cual se niegan no sólo los efectos jurídicos al acto jurídico putativo sino que además se desconoce cualquier tipo de reconocimiento a la manifestación de voluntad en sí misma considerada cuando quiera que en su celebración se hayan omitido solemnidades sustanciales exigidas por la ley para su formación en razón del acto o contrato y cuando***

falte de alguno de los elementos esenciales conforme lo norma el artículo 89 parágrafo segundo del código de comercio. Por tal razón la ausencia de firma del promitente vendedor en el documento otrosí número 2 conduce a que no se le pueda exigir a este no signante, este no firmante el cumplimiento de las cargas mencionadas en este documento (SIC).”

Luce equivocado el razonar del juez cuarto civil del circuito, por varias razones:

(i) Si se aceptara en gracia de discusión, la necesidad de un escrito para fundar el vínculo obligacional, este se encuentra presente, dado que la falta de rúbrica por parte de la demandada no la hace desaparecer del mundo jurídico y por tanto del negocio.

El artículo 244 del Código General del Proceso, en la parte pertinente reza:

“ARTÍCULO 244. DOCUMENTO AUTÉNTICO. Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento. (Subrayas fuera de texto)

Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso. (...).”

Por autenticidad de un documento se entiende la ausencia de duda acerca de su creador o, lo que es lo mismo, la certeza respecto de la persona de quien proviene. Sobre este tópico, la Honorable Corte Constitucional, en Sentencia T-268 de 2010¹, manifestó:

“De esta forma y siguiendo lo señalado por el artículo 252 en comentario, a la autenticidad de un documento se puede llegar por tres caminos diferentes:

¹ (M.P. Jorge Iván Palacio Palacio) En este caso, el Tribunal Superior de Bogotá, en un proceso ejecutivo, declaró improcedente el recurso de súplica porque el memorial en el cual fue interpuesto carece de firma del abogado. Ante lo cual la Corte decidió tutelar los derechos fundamentales a la igualdad, al debido proceso y al acceso efectivo a la administración de justicia, en armonía con el principio de primacía del derecho sustancial.

(i) El primero de ellos hace referencia a la certeza sobre **la persona que lo ha elaborado**. Según el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, la palabra *elaborar* significa ‘transformar una cosa u obtener un producto por medio de un trabajo adecuado’. De ello se deduce que el artículo 252 en este punto se refiere **a la creación del documento y específicamente a su creador**.

(ii) El segundo de ellos hace relación a la certeza que se tiene acerca de la persona que lo ha manuscrito, es decir, de quien lo ha escrito a mano o elaborado de su puño y letra.

(iii) El último hace mención a la certeza que se tenga respecto de quien ha suscrito el documento, esto es, quien ha incorporado en él su firma, entendiéndose por ésta ‘la signatura autógrafa del documento² es decir, el escribir una persona su nombre, sea o no inteligible, para identificarse como el autor jurídico del documento, o para adherirse a él, o para dar fe de su otorgamiento como testigo actuario, o para autorizarlo o autenticarlo como funcionario público’³.

Lo expuesto permite sostener que, aun cuando la firma es uno de los medios o formas que conducen al reconocimiento de la certeza sobre la autoría de un documento e incluso a la presunción de su autenticidad, no es el único, pues existen otros que también dan lugar a la certeza de su autenticidad cuando se trata de documentos elaborados o manuscritos, como las marcas, las improntas, o cualquier señal física y/o electrónica.” (Negritas fuera de texto original)

Es por lo anterior, que tal colegiatura ha reprochado que los jueces de instancia, renunciando conscientemente a la verdad jurídica objetiva evidente en los hechos, decide que un documento no es auténtico, o no existe, porque carece de firma, sin tener en cuenta los demás elementos que permiten identificar a la persona que lo elaboró, incurre: (i) en un defecto procedimental por “exceso ritual manifiesto” al aplicar una formalidad eminentemente procesal, renunciando de manera consciente a la verdad jurídica y objetiva latente en los hechos y (ii) en un defecto sustantivo por darle al artículo 244 del Código General del Proceso, una lectura y un alcance que no tiene.⁴

² GUASP: *Derecho procesal civil*, ed. Cit., p. 406.

³ Hernando Devis Echandía, “Compendio de Derecho Procesal: Pruebas Judiciales”, Bogotá, Edit.ABC, 1982, p.428.

⁴ En ese sentido también Sentencia T-972/10.

En el plenario existe certeza de que EL RETIRO CENTRO COMERCIAL—EN LIQUIDACIÓN—, elaboró el instrumento denominado OTROSÍ NÚMERO DOS, consistente esencialmente en la modificación de la forma de pago del saldo pendiente de uno de los locales prometidos en venta, su fecha de entrega y la nueva fecha acordada para la firma de la escritura pública que perfeccionaría las promesas en cuestión, ya que en la demanda que inició el proceso, se hizo la imputación jurídica de provenir de ella, y esto se reconoció tanto en el proceso penal como en los interrogatorios de parte practicados aquí.⁵ En efecto, la imputación jurídica se hizo en el hecho número 27 de la demanda, hecho que fue aceptado plenamente por la demandada EL RETIRO CENTRO COMERCIAL S.A.EN LIQUIDACIÓN, y aceptado parcialmente por ALDEA PROYECTOS S.A.S. , aunque matizado por su defensa de no haber sido parte contratante. Al respecto, el profesor HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO, en su texto Código General del Proceso-Pruebas, Dupré Editores, Bogotá 2017, Página 473 y ss, expone:

“Pues bien, lo que ha querido hacer el artículo 83 de la Constitución y que desarrolla el art. 244 del CGP es determinar como base directa generadora de la autenticidad, no la formalidad de la firma, sino la conducta de presentar el documento y atribuirlo a determinado sujeto de derecho mencionado en su texto, esté o no firmado, pues si lo que se quiere es la certeza objetiva sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito o firmado la misma se obtiene por la aseveración que realiza quien lo aporta, en especial en todos aquellos casos donde carece de firma el mismo. (...)

Y es que olvidamos que la norma predica la autenticidad también del que ha “elaborado” el documento, concepto mucho más amplio al de la simple transcripción por algún medio mecánico del mismo, pues parte del presupuesto de la *elaboración mental vertida a un*

⁵ Ver hechos 27 y 28 de la demanda, que son aceptados expresamente por la promitente vendedora.

medio, usualmente el papel, y quien lo presenta al proceso puede aseverar que quien aparece dentro del mismo como su creador fue el que lo elaboró, así no lo haya firmado y se le debe creer, pues ese es el alcance del nuevo enfoque constitucional. (...)

Pero, abundando en materia, se olvida lo que al respecto el inciso segundo del art. 244 del CGP, que advierte esta norma se aplica también a las reproducciones de la voz o de la imagen, respecto de las cuales solo es viable la aseveración que hace quien las presenta acerca de quien provienen.

En verdad, si se presentó una grabación de audio o de video donde la parte contraria señala que reconoce deber determinada suma a otro sujeto de derecho o simplemente un casete que contiene la voz donde tal cuestión se asevera, para los efectos de la autenticidad, basta la afirmación de quien lo aporta al proceso acerca de a quién corresponde. No se ve razón lógica alguna para no aplicar idéntica solución al documento escrito que no está firmado, pues insisto lo que importa es la aseveración que hace quien lo presenta; con mayor razón será aplicable la solución si se trata de un manuscrito no firmado donde el exigido signo de individualidad es innegable.” (Cursivas del suscrito)

En suma, la formalidad que se echa de menos para estructurar el contrato de promesa de compraventa, esto es el documento escrito, existe y fue aceptado expresamente por la demandada CENTRO COMERCIAL EL RETIRO—EN LIQUIDACIÓN—, por lo que exigirlo, como se anotó antes, constituye un exceso ritual manifiesto y un defecto sustantivo por interpretar equivocadamente el artículo 244 del Código General del Proceso.

II.- EL DOCUMENTO ESCRITO NO ES DE RIGOR PARA QUE EXISTA EL OTRO SI NÚMERO DOS AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

—

La Honorable Corte Suprema, Sala de Casación Civil, en sentencia de noviembre 13 de 1981, M.P. Alfonso Guarín Ariza, determinó:

“Es preciso anotar, primeramente, que esa disposición no reprodujo el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en punto de las solemnidades requeridas para la existencia y validez del contrato de promesa, omisión de la cual se puede inferir que el legislador mercantil plasmó el principio de la consensualidad para la promesa comercial de contratar. («)

El artículo 861 del Código de Comercio coincide en lo fundamental con el anotado proyecto de Bello, y esa identificación necesariamente indica que se acogió la idea allí plasmada y que reconoce, por tanto, la consensualidad del contrato de promesa, como regla general, ya es que norma especial respecto del artículo 89 de la Ley 153 de 1887; ordenamiento con el que es incompatible en el campo comercial. Viene de ahí que cuando la promesa mercantil se refiere a contratos reales o solemnes adquiera su pleno significado jurídico, de manera autónoma y que indefectiblemente emerge de ella el deber de celebrarlos imponiendo obligaciones de hacer, aunque no esté consagrada en un escrito, si por otra parte reúne las condiciones de existencia y validez de todo negocio jurídico.

El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es un fin sino un instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decirlo, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella

de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos o perpetuos.

Lo cual obliga a deducir, por vía de doctrina, que, no obstante, la consensualidad de la promesa mercantil, ella indubitablemente debe fijar la fecha precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, como un elemento constitutivo del instante o momento que es menester para ello y como

medio certero para establecer el cuándo del cumplimiento de esa obligación de hacer, so pena de que no produzca efecto alguno”⁶

Esta tesis es reiterada nuevamente por la Corte en sentencia del 12 de septiembre del 2000, expediente C-5397, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

Sentado que sustancialmente una promesa de venta puede configurarse de manera verbal, corresponde examinar si el acuerdo de voluntades reúne los requisitos de la especie de tal convenio, como lo ha requerido nuestro máximo tribunal ordinario.

Para ello debe analizarse la promesa de manera integrada, esto es, el documento primigenio, que ha sido aceptado por las partes, y su posterior modificación, que también lo ha sido, como paso a explicar.

La remisión de los documentos llamados OTROSÍ N° DOS, ha sido aceptado por MAURICIO RACHID y JULIAN BONILLA, en sus injuradas vertidas en el proceso penal que se les adelantara. Esta prueba obra como trasladada en este proceso, y en ellas se dice:

MAURICIO RACHID: “(...) *sin embargo, ante nuestra buena fe seguimos las conversaciones y habíamos llegado al acuerdo de que nosotros le arrendaríamos*

⁶ Gaceta Judicial. Tomo CLXVI, N° 2407. Página 610-683.

*directamente por esta razón elaboramos OTROSÍ postergando la fecha para la escritura al 7 de diciembre de 2005, durante la elaboración del OTROSÍ surgieron nuevamente las diferencias con ella ante la actitud beligerante de ella tuvo las reuniones con nuestro abogado de ese entonces el doctor ALVARO MENDOZA, donde se propusieron que posibilidades como que nosotros le arrendáramos directamente los locales, que se los cambiáramos por otros locales o que llegáramos a un acuerdo por cuento (sic) **en el contrato habían unas arras de retracto de deshacer el negocio, ante la negativa de ella a cualquiera de estas soluciones no nos presentamos en la notaría a la firma de la escritura y con esta no presentación hacíamos uso de retracto que aparece en la promesa...**” (Esta diligencia obra a folios 914 y siguientes del expediente, aportada por el apoderado de ALDEA PROYECTOS S.A.S en su contestación) (Subrayas mías)*

Luego, en la misma diligencia, al responder sobre el número de modificaciones a los contratos de promesa de compraventa, manifestó:

“(...) Al no presentarme a la en la notaria hago uso del parágrafo dos de la cláusula cuarta de la promesa de compraventa en la cual las partes acuerdan un 25% como arras de retractación en la cual dice que las partes acuerdan que tendrán derecho al retracto hasta la fecha señalada para suscribir la escritura pública y que el incumplimiento de cualquiera de las partes a lo pactado se tendrá como retracto de la misma...”

La citada disposición de las arras, es la siguiente:

PARÁGRAFO II. ARRAS. Las partes acuerdan una suma equivalente al 25% del precio de este contrato, se entregan al prometiende vendedor a título de arras de retractación, para los cuales regirá lo establecido en los artículos 1859 y 1860 del Código Civil. De llevarse a cabo la compraventa prometida, el valor de las arras se abonará al precio total de la compraventa. Las partes acuerdan que tendrán derecho al retracto hasta la fecha señalada

para suscribir la escritura pública por la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa. El incumplimiento de cualquiera de las partes a sus obligaciones según lo pactado en la presente promesa de compraventa se tendrá como retracto de la misma.”

El instituto de las arras viene consagrado en el artículo 866 del Código de Comercio, aplicable al negocio que origina esta litis, dada la condición de comerciante colectivo de varias de las partes contratantes primigeniamente. Reza la citada norma:

“ARTÍCULO 866. <ARRAS>. Cuando los contratos se celebren con arras, esto es, dando una cosa en prenda de su celebración o de su ejecución, se entenderá que cada uno de los contratantes podrá retractarse, perdiendo las arras el que las haya dado, o restituyéndolas dobladas el que las haya recibido.

Celebrado el contrato prometido o ejecutada la prestación objeto del mismo, no será posible la retractación y las arras deberán imputarse a la prestación debida o restituirse, si fuere el caso.”

Es evidente que, en la norma anterior, que disciplina las arras, no se menciona la palabra “incumplimiento” y que las arras de retracto, de ninguna manera, son pactadas en caso del mismo. ***De allí que sostengamos que en realidad lo pactado por las partes, y transcrito arriba, no configura un acuerdo de arras, sino en su lugar, una pena por incumplimiento.***

En el ámbito de la dogmática jurídica civil, se denomina «cláusula penal» al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones. En cuanto a la consagración legal, la señalada «pena convencional» la contempla el artículo 867 del Código de Comercio, el cual estatuye, que «[c]uando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse» y a su vez el artículo 949 ibídem, que « (...) cuando

se estipule que el comprador, en caso de incumplimiento, pierda la parte pagada del precio por concepto de perjuicios, pena u otro semejante, se entenderá que las partes han pactado una cláusula penal, sujeta a la regulación prevista en el artículo 867.

Al ser lo establecido en realidad una pena por incumplimiento, según el claro tenor del artículo 867, ya citado, no le era dable a CENTRO COMERCIAL EL RETIRO S.A.— EN LIQUIDACIÓN—, retractarse de sus compromisos contractuales. Ha dicho la Corte en situación idéntica a la presente:

“Como puede apreciarse, cabe muy razonablemente la posibilidad de subsumir el supuesto fáctico contenido en el segundo segmento de la «estipulación contractual», en lo previsto legalmente para determinar el concepto de «cláusula penal», el cual, según el inciso 1º artículo 867 del Código de Comercio, se basa en «el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora» y además, porque las partes contratantes convinieron una prestación económica concreta y dispusieron hacerla efectiva, «en caso de incumplimiento» por cualquiera de ellas.

De acuerdo con lo anterior, resulta admisible considerar, que la señalada «estipulación contractual», esto es, la del segundo segmento de la referida cláusula del contrato preparatorio en mención, no es una consecuencia de las «arras de retractación» acordadas en la primera parte, porque no se basa en el supuesto de la facultad de retractarse o de arrepentirse del negocio jurídico, sino que de manera expresa señala, que la pena allí prevista es «en caso de incumplimiento».

Tampoco se ha evidenciado, que la hermenéutica del Tribunal, constituya una afrenta a los dictados de la lógica, o que sea arbitraria o antojadiza, toda vez que con sustento en un criterio jurídico, dedujo la existencia de dos pactos en la misma cláusula convencional, según se indicó, el uno correspondiente a las «arras de retractación», al cual no le reconoció efecto, «dado que el supuesto que lo habilita no se configuró oportunamente,

extinguiéndose el derecho»; y el otro, concerniente a que los contratantes aparte del alcance previsto para aquellas, quisieron «emplearlas también a título de cláusula penal» y de acuerdo con ello reconoció, que «la suma fijada por concepto de arras, debe tenerse como una liquidación anticipada de los perjuicios, ante el incumplimiento de los demandados».

Téngase en cuenta también que, de conformidad con el citado precepto del Estatuto Mercantil, la estipulación de «cláusula penal por incumplimiento», impide que las partes puedan retractarse; luego entonces, jurídicamente resulta improcedente reconocer, que el «incumplimiento contractual» previsto por los contratantes, pudiera ser «consecuencia», del pacto de «arras de retractación»".⁷

Se sigue de lo expuesto, que la demandada debe indemnizar los perjuicios ocasionados a mi mandante, ante la imposibilidad legal del retracto. Se causan los perjuicios, y no la pena, conforme al claro *petitum* esbozado en el libelo genitor del proceso. ⁸(Ver pretensiones primeras principales de la demanda)

Las afirmaciones vertidas en la declaración de indagatoria, tienen valor de confesión extrajudicial, en tanto, medio de prueba y acto de voluntad, consisten “en la manifestación que hace una parte sobre hechos que pueden producirle consecuencias jurídicas adversas o que favorezcan a la parte contraria”. Confesar, pues, es “reconocer como verdadero un hecho o un acto de índole suficiente para producir contra el que lo admite consecuencias jurídicas”, certeza que puede predicarse tanto de los hechos trasuntados como fundamento de la demanda o como basamento de las excepciones propuestas.

⁷ SC3047-2018

⁸ ARTICULO 1600 del Código Civil. <PENA E INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.

La confesión, al tenor del artículo 191 del Código General del Proceso⁹, puede ser extrajudicial o trasladada, requiriéndose que la misma se encuentre debidamente probada, lo que se efectuó de conformidad con el artículo 174 de la misma obra¹⁰.

En suma, si se opta por decidir que no existe escrito que contenga jurídicamente el OTROSÍ No DOS, se tiene que la manifestación de voluntad de la demandada, se expresó inequívocamente, tal como lo requiere el artículo 824 del Estatuto Mercantil. Ante la invocación de un retracto, lógico es aseverar que nadie lo ejerce sino con respecto a obligaciones que ha adquirido. Aunada estas expresiones con el contrato primigenio, y el OTROSÍ N° DOS, surge incontrovertible el contrato de promesa de compraventa, reuniendo las condiciones de existencia y validez que demanda la doctrina de la Corte citada antes.

III.- CONFIGURACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA DEPRECAR LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS. –

En virtud del supuesto normativo de la libertad de estipulación de los contratantes, la parte que cumple o se allana a cumplir está facultada para solicitar judicialmente al deudor

⁹ “ARTÍCULO 191. REQUISITOS DE LA CONFESIÓN. La confesión requiere:

1. Que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado.
2. Que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria.
3. Que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba.
4. Que sea expresa, consciente y libre.
5. Que verse sobre hechos personales del confesante o de los que tenga o deba tener conocimiento.
6. Que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada.

La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas.”

¹⁰ “ARTÍCULO 174. PRUEBA TRASLADADA Y PRUEBA EXTRAPROCESAL. Las pruebas practicadas válidamente en un proceso podrán trasladarse a otro en copia y serán apreciadas sin más formalidades, siempre que en el proceso de origen se hubieren practicado a petición de la parte contra quien se aducen o con audiencia de ella. En caso contrario, deberá surtirse la contradicción en el proceso al que están destinadas. La misma regla se aplicará a las pruebas extraprocesales.

La valoración de las pruebas trasladadas o extraprocesales y la definición de sus consecuencias jurídicas corresponderán al juez ante quien se aduzcan.”

incumplido la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o bien la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según su libre opción. El derecho expresa esta proposición en los siguientes términos:

En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (Artículo 1546 del Código Civil)

En el mismo sentido, el artículo 870 del Código de Comercio establece:

“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.”

En estos enunciados normativos se materializa la voluntad del legislador patrio de consagrar la fuerza vinculante de los contratos, es decir su función ordenadora de las relaciones sociales, al tiempo que reconoce su carácter interpretativo del negocio jurídico. El contenido del contrato sólo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes o por la propia ley de modo expreso, sin que sea procedente realizar en tal punto interpretaciones extensivas. Por ello, al juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes dentro de los contornos de la buena fe, como tampoco las causas expresamente previstas en normas positivas para afectar la validez de los convenios o privarlos de sus efectos.

Por tratarse de un contrato bilateral, la compraventa lleva implícita la condición resolutoria tácita, por lo que el incumplimiento por una de las partes de las obligaciones a su cargo, coloca a la otra en la posición de poder solicitar su resolución, para lo cual se requiere la concurrencia de los siguientes presupuestos: a) que se trate de contrato bilateral

válido; b) que quien promueva la acción haya cumplido con sus obligaciones o haya estado dispuesto a cumplirlas, y c) que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponden.

En razón de la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, *el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de la sentencia que decida el objeto del proceso, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad.*

En el asunto que nos ocupa, el juzgado de primera instancia denegó las suplicas manifestando que los presupuestos para la resolución no se estructuran, al no ser nuestro mandante contratante cumplido, teniendo en cuenta para el efecto, como se anotó atrás, que el pacto bilateral valido, era el que se había consolidado sin los OTRO SÍ N° DOS. De allí, según el criterio del juez, que la fecha para concurrir a la notaría era el cuatro de mayo de 2005, o al menos el día 3 de agosto del mismo año. Dice la sentencia:

“Dentro de las pruebas aportadas al plenario no se aportó certificación de presentación de los promitentes compradores para el día 4 de mayo de 2005 en la notaría sexta del círculo de Bogotá en nombre propio por parte de Irma Sus y en representación de Gestiones Comerciales Limitada cómo se convino en las referidas promesas de venta y que hoy son objeto de resolución o cuando a menos a menos el día 3 de agosto del año

2005 conforme lo comunicado por la promitente vendedora en atención a la cláusula octava de los contratos celebrados y la comunicación por ella enviada lo que indica que la cedente no es contratante cumplida y por tanto carece de legitimación para reclamar la resolución de los contratos y la consecuente indemnización como lo pretende el cesionario en virtud de la transmisión de la posición contractual que hicieron los promitentes compradores en su favor. En esas condiciones y conforme lo dispone el artículo 1546 del código civil, ausente el presupuesto de la acción de resolución referido al cumplimiento en el demandante dado que se ha demostrado el incumplimiento por parte de este se concluye que las pretensiones de la demanda referidas a la resolución de los contratos de promesa de compraventa y sus pretensiones derivadas deben ser desestimadas reconociéndose oficiosamente para la sociedad signante de esas promesas el centro comercial referido la falta de legitimación en la causa por activa como quiera que no fue alegada dicha excepción por este extremo de la Litis.”

Pues bien, es premisa del anterior razonamiento la inexistencia jurídica del OTROSÍ N° DOS, empero al demostrarse, como ya se hizo, que este si lo es, no puede estimarse ausente el presupuesto de ser parte cumplida mi procurada, habida cuenta la escritura pública 04585 del siete de diciembre de 2005, autorizada por el señor Notario número 30 del círculo de Bogotá, que obra a folios 281,282 y 283 del informativo. Con ella se acredita que la doctora Irma Sus Pastrana compareció allanada a cumplir, provista de los cheques de gerencia números 1837240 y 1837239¹¹, girados por el Banco de Bogotá, por valor de \$214.909. 720.00 y \$ 129.117. 340.00 respectivamente, honrando el OTRO SI NÚMERO DOS, remitido a ella por el señor Julián Bonilla, como representante legal de la sociedad

¹¹ Ver folio 310 del expediente.

ALDEA PROYECTOS S.A.S, entidad Gerente de Proyecto, del Centro Comercial El Retiro.

Se ha manifestado que al no compartir la doctora Irma Sus Pastrana, el contenido del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública número 3013 del 25 de noviembre de 2005 autorizada por el señor Notario número 39 del Círculo de Bogotá, debido a que el mismo establece la falta de acceso directo de los locales comerciales prometidos en venta a las terrazas colindantes de ellos, la sujeción a lo que se denomina reglamento de vitrinismo, la fijación de coeficientes de propiedad respecto de los locales en cuestión que no obedecen a su realidad económica ni a sus áreas, la fijación de coeficientes de contribución a las expensas comunes de carácter general y particular del centro comercial a los locales objeto del negocio, y lo que se denominó reglamento de operación de la plazoleta de comidas, todo lo cual resultó por fuera de lo pactado, *no se allanó al cumplimiento de la obligación.*

Tal afirmación riñe con la verdad, debido a que si la intención de la prometedora compradora, era la de no allanarse, no habría comparecido con los cheques contentivos del saldo del precio. Distinto es que se dejara constancia de todas las circunstancias fácticas de incumplimiento desplegadas por la vendedora, se procediera a extender el respectivo instrumento de compraventa, y luego se ejercieran las acciones jurisdiccionales de rigor.

Es de anotar, además, que con el clausulado reseñado del reglamento de propiedad horizontal, la prometedora compradora estaría entregando uno de los locales adquiridos para ser administrados por la sociedad promotora del proyecto, y asumiría un porcentaje cerca del 32% de las expensas particulares del segundo piso.

Síguese de lo anterior que no se configura la excepción de falta de legitimación en la causa por activa, declarada oficiosamente por el juez cuarto civil del circuito.

IV.- RESPONSABILIDAD PRECONTRACTUAL. -

Si se llegare a pensar que no existió contrato de promesa de compraventa, es innegable que entre las partes hubo tratativas preliminares a este contrato, todo como antecedente al de venta que lo perfeccionaría. En la sentencia se pregona que no hay responsabilidad en esta etapa precontractual, por no haberse probado el dolo, o en su caso, la mala fe.

El artículo 863 del Estatuto Mercantil reza:

“ARTÍCULO 863. <BUENA FE EN EL PERIODO PRECONTRACTUAL>. Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen.”

Aun desde antes de la oferta suelen exteriorizarse una serie de tratos previos, concebidos como los primeros acercamientos de los eventuales interesados en celebrar un contrato, que cumplen la función de preparar el camino para que la voluntad exprese su intención real y efectiva de quedar obligada. Estos buscan permitir a las partes discutir sobre los términos jurídicos y económicos del negocio a celebrar, sin que se entiendan vinculadas ni obligadas a manifestar su voluntad, toda vez que gozan de la característica de no ser obligatorios. Igualmente, se les atribuye una función hermenéutica del contrato, en caso de llegar este a perfeccionarse.

No obstante, no ser obligatorios, en el sentido de que de la negociación previa no debe resultar necesariamente un contrato perfeccionado, en la dogmática del Código de Comercio, como se vio, se ha asumido que en los tratos preliminares las partes están *obligadas a actuar de buena fe*, aun cuando no se llegue a celebrar el contrato y en el caso de causar daños al inobservar este deber, se reconoce la obligación de indemnizar perjuicios.

La Corte Suprema de Justicia ha señalado que “...el legislador ha recurrido a una cláusula general, con el fin de ofrecer al intérprete un criterio elástico de evaluación, (...) descargando en cada uno de los futuros contratantes el deber de comportarse de buena fe, como una fórmula comprensiva de varios deberes (seriedad, probidad y diligencia) que pueden integrar el criterio fundamental de la rectitud en el tráfico jurídico, a pesar de que todavía no estén ligados por el vínculo contractual al que a la postre quieren llegar”¹²

En el caso que nos ocupa en el proceso es clara y profusa la prueba del rompimiento injusto que los demandados le dieron al proceso contractual que desarrollaban las partes. La falta de seriedad y mala fe de los demandados es manifiesta y por ello era procedente, de manera subsidiaria, la declaración de responsabilidad pre contractual y la obligación de reparación a su cargo. Son actos reveladores de mala fe, los siguientes:

(i) Las promitentes compradoras solventaron la mayor parte del precio acordado (aproximadamente un 75% del valor de las promesas) y hasta la fecha, más de quince años después, dicho dinero no ha sido reintegrado por el promitente vendedor, aún cuando acepta haberse retractado del contrato. Esto ha sido aceptado pacíficamente en el proceso.¹³ Si se estimó por parte de ellos que procedían conforme a un retracto, lo coherente, si la prometiente compradora no quiso recibir el precio entregado, como se ha planteado en otros escenarios, era propiciar un pago por consignación. Recuérdesse que el deber de buena fe, tiene ribetes objetivos.

(ii) Los demandados modificaron unilateralmente, de forma amañada, el contenido del convenio: cambiaron las condiciones del negocio, introdujeron modificaciones gravosas

¹² Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 21 de marzo de 1998, M.P. Rafael Romero Sierra, expediente n° 4962

¹³ Con el agravante, que ya no ocurre en la etapa precontractual de que luego de poner una suma nominal a disposición del proceso penal seguido contra las personas naturales, inopinadamente, el abogado del señor Julián Bonilla solicitó expresamente que se devolvieran dichos valores a órdenes de Mauricio Rachid, quien procedió a reclamarlos.

al reglamento de propiedad horizontal, modificaron la destinación de las terrazas contenidas en los planos anexos a las promesas, enviaron los OTROSÍES NO.1 Y NO. 2, modificando la fecha de entrega de los locales y firma de las escrituras de venta, para luego no devolver el Otrosí no.2 una vez firmado por la doctora Irma Sus Pastrana, aduciendo un retracto.

Así mismo, el prometiende vendedor le exigía a la doctora Irma Sus Pastrana, que le remitiera los instrumentos de la negociación, con fechas abiertas, y ella los calendaba luego.

Este hecho es el detonante que precipita la frustración del proceso contractual, si la óptica que se le da es la de que no existió contrato; para después argüir falsamente que la Promitente Compradora no cumplió con los pagos e inducir al Juez en yerro al decir que no se firmó por ello el OTROSÍ NÚMERO DOS.

El despacho de primera instancia en la sentencia manifiesta que¹⁴ “(...) *De la lectura y literalidad de dicho documento cómo será está la interpretativa de las ofertas mercantiles para la adquisición de los locales comerciales objeto de esta litis claramente se establece que no se describieron los bienes objeto de la oferta y ni siquiera en su cabida definitiva ni se determinaron sus linderos ni mucho menos se especificó que los mismos tendrían acceso directo a las terrazas como lo afirma el demandante y tal mención o inclusión no aparece citada en ningún documento o demostrada por alguno de los medios de prueba arrimados al informativo y esta mención que se hace de las terrazas únicamente en los contratos de compraventa se hace es para establecer que esta área hace parte de los linderos de los inmuebles prometidos en venta más nunca se determinó en forma clara, precisa y literal que estos bienes tendrían acceso directo a esta área comunal. De suerte*

¹⁴ (00:39:19)

que no puede decirse que existió un incumplimiento o dolo o artificio o engaño a la promitente compradora desde el inicio de las tratativas entre las partes para realizar el negocio jurídico que posteriormente se realizó ya desde el punto de vista contractual que se introdujeron con la oferta extendida por ella...” Y agrega para tratar de demostrar su aserto, que el representante legal de la actora confesó en su interrogatorio de parte absuelto en este asunto en la audiencia inicial a la 01:30:00 minutos cuando respondió a pregunta del despacho “de acuerdo con el conocimiento que usted tuvo con el acceso la lectura a estos documentos contractuales en su sentir expresaban estos documentos que estas áreas se encontraban vinculadas al contrato” contestó, “no, no decía eso, tuve la oportunidad y debí revisarlo después no decía expresamente que tuvieran acceso directo a las terrazas en las promesas, pero debe usted mirar los planos acompañados a las promesas y encuentra que efectivamente está con acceso a las terrazas”. En este punto cercena el juzgado el contenido de la respuesta, ya que, si se revisa lo expresado por nuestro mandante, se verá que dijo:

“No lo decía es decir tuve la oportunidad y debí revisarlo después nos decían expresamente que tuvieran acceso directo a las terrazas en las promesas pero de usted mirar los planos acompañados a las promesas encuentra que efectivamente estaban con acceso a las terrazas y no eran unas cocinas como explique ahorita no eran unas barandas (01:30:57) local del piso al local acceso del piso al local y del otro lado estaba el acceso a las terrazas eso si se desprendía de la lectura de los levantamiento planimétricos o dibujitos que estaban acompañados a las promesas y además doctor en la primera oportunidad en que yo estuve allá lo escuche de parte de la señora Alejandra Vanegas mostrando que fue la comercial que engancho a Irma Sus en este negocio tuve la oportunidad de verlos y mostrarme la pérgola mostrarme las terrazas (01:31:52) pero

estaba viendo uno la calle 81 de uno de los locales del pequeño estaba al frente del Centro Comercial Andino en la mejor esquina de la plazoleta de comidas.”

Recuérdese que las probanzas deben ser apreciadas en conjunto¹⁵, y que la declaración de parte es un medio probatorio¹⁶, entonces no resulta cierto que el compromiso relativo a el acceso a las terrazas no existiese.

(iii) Las demandadas incumplieron con la obligación de entregar los locales en la forma señalada en el contrato.

(iv) Las demandadas informaron a la doctora Irma Sus Pastrana, el 27 de abril de 2005 (folios 295 y ss) mediante documento denominado *informe de gerencia*, que conforme a la cláusula octava de los contratos de promesa de compraventa suscritos, la fecha para protocolizar las respectivas escrituras públicas, sería el día tres de agosto del año 2005, en la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, e igualmente se transcribía el artículo del reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial, en donde se consagraba la obligación de abrir al público el local comercial en el término de 90 días hábiles. Sin embargo, para la fecha proyectada de firma de las escrituras, y el de la comunicación requisitoria, aún no existía el citado reglamento, que solo se vino a confeccionar como lo manda la ley, el 25 de noviembre de 2005, mediante escritura pública número 3013, autorizada por el señor Notario número 39 del Círculo de Bogotá.

(iv). Las demandadas no acudieron a celebrar el contrato de compraventa prometido el día 07 de diciembre de 2005. En esta fecha se encontraban hipotecados ambos locales a favor de terceros. Una hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de Luz Stella Uribe

¹⁵ Artículo 176 del Código General del Proceso.

¹⁶ Artículo 165 del Código General del Proceso.

Echeverri, y otra por la suma de MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.800.000.000) a favor del Banco de Crédito.

(iv) Casi que inmediatamente, de acuerdo con las escrituras públicas números 441 de 27 de febrero de 2006, de la Notaría 39 del Círculo de Bogotá (Folios 413 y ss. del expediente), y 784 del 04 de abril de 2006, de la Notaría 39 de Bogotá (Folios 451 y ss. del expediente) y folios de matrículas inmobiliarias números 50c-1642092 (a folios 405 y ss.) y 50c-1642102 (a folios 409 y ss.) los mencionados locales fueron traditados a terceros, con el consentimiento de Alianza Fiduciaria.

Sentado entonces el presupuesto fáctico de la responsabilidad precontractual por acciones constitutivas de mala fe, la indemnización que se debe conceder a nuestro mandante, debe reponer, en términos económicos, las cosas al estado en el que estarían si el perjudicado nunca hubiera oído hablar del contrato o no hubiera confiado en su validez (id quod contractum initum non fuisse), incluidas las pérdidas de otras oportunidades. Aquí el comprador recibiría lo que hubiese sido la realidad exterior y objetiva del contrato no válido. Para ello debe tenerse en cuenta el dictamen pericial practicado en autos, que fundamentalmente trae al valor actual el precio de los inmuebles objeto de las frustradas tratativas. No prospera la objeción presentada al mismo, conforme se expuso en el alegato de conclusión presentado en primera instancia dicho por nosotros.

V.- NULIDAD DEL PACTO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. -

Los artículos 1741 y 1742 del Código Civil establecen:

“ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. 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.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.”

ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>. <Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. El nuevo texto es el siguiente:> **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.” (Destacados del suscrito).

Se afirma en la sentencia que “...*Siendo que las promesas de compraventa celebradas y sus OTROSÍ se avienen a lo normado por la ley 153 de 1887 y no existe algún vicio del consentimiento, celebración no puede abrirse pasó la pretensión de nulidad que invoca el actor de estos contratos pues los efectos de la ausencia de requisitos que recaen en el OTROSÍ número 2 no tienen el alcance para afectar las promesas de compraventa y los OTROSÍ número 1. Siendo así y establecida entonces la validez de las promesas de compraventa junto con el otrosí número 1 que las modificó, así como la inexistencia y por ende la no obligatoriedad del OTROSÍ número 2 menester es entonces entrar a proveer sobre la resolución de dichos pactos bilaterales...*”

No otea el despacho, de manera integral, los actos tendientes a edificar la promesa de compraventa que se antoja frustrada por este. Entonces, de manera real debe predicarse la

existencia de tal contrato, aunque viciosa si se mira en la perspectiva del despacho, al no documentarse el OTROSÍ NÚMERO DOS. Tan delinearon la promesa, al menos en forma verbal las partes, que el prometiente vendedor confiesa¹⁷, como se vio antes, que se retractó de la obligación de vender. Para retractarse de una obligación, es menester que la misma ontológicamente exista.

Al declarar la nulidad, tal como se depreca subsidiariamente, deben restituirse las partes al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, excepto en los casos en que la nulidad se produjo como consecuencia de objeto o causa ilícita. Esto implica la devolución de la suma de \$1.040.462. 940.00, debidamente actualizada, con sus réditos comerciales moratorios, y al pago de los perjuicios adicionales irrogados a INVERSIONES BARRANCO S.A., como sustituto de la posición contractual de IRMA SUS PASTRANA.

Con relación a este último ítem, la doctrina exige la falta de culpabilidad y buena fe de quien ha sufrido el daño, una conducta maliciosa o culpable y la relación de causalidad entre ambas, requisitos que, como podrá advertirse, coinciden, en lo grueso, con los requisitos de procedencia de la acción de perjuicios bajo el régimen de responsabilidad civil extracontractual del artículo 2341 del Código Civil¹⁸.

¹⁷ Dice MAURICIO RACHID en su diligencia de indagatoria, que tiene valor de confesión extrajudicial, lo siguiente: “MAURICIO RACHID: “(...) sin embargo, ante nuestra buena fe seguimos las conversaciones y habíamos llegado al acuerdo de que nosotros le arrendaríamos directamente por esta razón elaboramos OTROSÍ postergando la fecha para la escritura al 7 de diciembre de 2005, durante la elaboración del OTROSÍ surgieron nuevamente las diferencias con ella ante la actitud beligerante de ella tuvo las reuniones con nuestro abogado de ese entonces el doctor ALVARO MENDOZA, donde se propusieron que posibilidades como que nosotros le arrendáramos directamente los locales, que se los cambiáramos por otros locales o que llegáramos a un acuerdo por cuenta (sic) en el contrato habían unas arras de retracto de deshacer el negocio, ante la negativa de ella a cualquiera de estas soluciones no nos presentamos en la notaría a la firma de la escritura y con esta no presentación hacíamos uso de retracto que aparece en la promesa...”

¹⁸ ARTICULO 2341. <RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL>. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

Si la naturaleza jurídica de la acción de perjuicios que puede derivarse de un contrato anulable o nulo es la responsabilidad civil extracontractual, entonces tal acción nada tiene que ver con la anulación o anulabilidad del contrato, es un hecho completamente independiente, y si se cumplen los requisitos del artículo 2341, la indemnización será de todos modos procedente. De ahí, entonces, no se puede inferir que de la nulidad de un contrato surja inmediatamente el deber de reparar el daño, respecto de una parte para con otra, sino que previamente se debe determinar que concurren los supuestos que dan lugar a responsabilidad civil. En el evento sub-judice tal comportamiento ilícito se materializa cuando la demandada EL RETIRO CENTRO COMERCIAL no hizo devolución firmada del OTROSÍ NUMERO DOS que documentaba la modificación de la promesa de compraventa. Y ocasiona un detrimento a mi mandante, debido a que la irregularidad en la formación contractual, impide la adquisición de los bienes inmuebles. Los perjuicios irrogados, en la modalidad de daño emergente y lucro cesante, como se dejó sentado en el correspondiente experticio, sobre el que se volverá mas adelante.

VI. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA FIDUCIARIA.

La tercera pretensión de las primeras subsidiarias de la demanda apunta a que se declare que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA es civilmente responsable, por su negligente manejo del patrimonio autónomo denominado PREDIOS EL RETIRO, de todos los perjuicios ocasionados a la señora Irma Sus Pastrana, de la cual es cesionaria INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO S.A. Como consecuencia obligada de lo anterior, se condene al pago de los mismos, en la modalidad de patrimoniales como por daño emergente y lucro cesante.

El Código de Comercio (Art. 1226) define la fiducia mercantil como un *“negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.”*

Entonces las partes del negocio jurídico de fiducia mercantil, son el fiduciante o fideicomitente y el fiduciario; el beneficiario o fideicomisario, expresamente es “un tercero”, cuya previsión por las partes, ni siquiera es necesaria para la celebración, existencia o eficacia final de la fiducia mercantil, en cuanto la finalidad fiduciaria podrá determinarse por el constituyente, fiduciante o fideicomitente, exclusivamente en su provecho, y determinada, por éste, a favor de un tercero, no por ello adquiere la calidad de parte, aunque su existencia condiciona la eficacia final del acto dispositivo, sus efectos definitivos, los fines perseguidos por las partes y su función práctica o económica social. Glosando lo anterior, en señera providencia de la Corte Suprema de Justicia, encontramos: *“En consecuencia, en la fiducia mercantil, el constituyente, fiduciante o fideicomitente, quien como titular del dominio de uno o más bienes lo transfiere para conformar un patrimonio autónomo destinado a una finalidad fiduciaria en su provecho o en el de un tercero beneficiario y, el fiduciario, quien, en calidad de titular del interés sobre los servicios fiduciarios, adquiere la propiedad fiduciaria para aplicarla a los fines señalados, son los titulares de los intereses dispositivos.*

El beneficiario o fideicomisario, cuando por disposición autónoma del constituyente se determina la finalidad fiduciaria en su provecho, por la definición iuris de la categoría legis de la fiducia mercantil, su función práctica o económica social y expresa disposición legal (artículo 1226 del Código de Comercio), es un tercero, cuyos derechos son

exclusivamente los de su posición, situación o calidad, y no deja de serlo, aún si las partes lo denominan de forma diferente, ni se convierte en parte del contrato por la aceptación del beneficio pactado.

En tal caso, se estructura una hipótesis típica de “estipulación para otro” o “estipulación en favor de otro”, regulada en el artículo 1506 del Código Civil, a cuyo tenor “cualquiera puede estipular a favor de una tercera persona, aunque no tenga derecho para representarla; pero sólo esa tercera persona podrá demandar lo estipulado; y mientras no intervenga su aceptación expresa o tácita, es revocable el contrato por la sola voluntad de las partes que concurrieron a él”.

Como tiene sentado la Corte, la estipulación para otro, es un negocio jurídico “por cuya inteligencia, una de las partes (estipulante) designa y atribuye a un tercero el derecho inherente a la prestación debida por la otra (promitente), quien admite la estipulación y contrae la obligación de cumplirla a aquél, único legitimado para exigirla sin asumir prestación alguna y con cuya aceptación, aún por conducta concluyente, si el pacto es puro y simple o, siendo condicional, verificada la condición, se torna irrevocable, intangible e inmodificable (artículo 1506 Código Civil); presuponiendo, según ha advertido de vieja data la jurisprudencia, justamente por elemento estructural la presencia de un tercero, esto es, que el beneficiario de la prestación, “ni directamente ni por procuración ha intervenido en su celebración, y que en tal sentido ha sido totalmente extraña al mismo”¹⁹

Y sigue discerniendo la alta Colegiatura:

¹⁹ (casación civil de 10 de marzo de 1970, CXXXIII, 121, reiterada en los fallos S-003 de 1993 y S-014 de 1997 y en idéntico sentido, cas. civ. de 23 de noviembre de 1927, XXXVI, 123; 27 de septiembre de 1939, XLVIII, 694; 29 de enero de 1943, LV, 13; 14 de noviembre de 1952, LXXIII, 678; 16 de noviembre de 1956, 53, 820;” (cas.civ. sentencia de 1 de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01)

“Sentada esta premisa, en el negocio fiduciario, la posición jurídica del beneficiario interesado a cuyo favor se estipula el beneficio de la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente, es la de tercero, y así se le denomine de forma diferente no deja de serlo, pues parte y tercero son nociones diversas.

Es preciso señalar, empero, que a diferencia de la estipulación a favor de un tercero regulada en general donde su derecho se circunscribe a la prestación estipulada, en la fiducia mercantil se concede legitimación tanto del tercero beneficiario cuanto del fiduciante para exigir el cumplimiento de la finalidad fiduciaria determinada en beneficio de aquél. En el asunto que nos ocupa, el tercero beneficiario lo es la prometedora compradora en los frustrados negocios.

*En efecto, por la relación de confianza, especificidad estructural y funcional del negocio fiduciario, en preservación de los derechos del tercero beneficiario y seguridad de la finalidad fiduciaria determinada por el constituyente en su provecho, el ordenamiento jurídico extiende su legitimación, otorgándole ciertos derechos, facultades y acciones, usualmente reservados a las partes del acto dispositivo; así, le confiere “además de los derechos que le conceden el acto constitutivo y **la ley**”, los de “[e]xigir al fiduciario el fiel cumplimiento de sus obligaciones y **hacer efectiva la responsabilidad por el incumplimiento de ellas**”, impugnar sus actos anulables en los casos legales y exigir la restitución de los bienes fideicomitidos, oponerse a medidas cautelares o de ejecución contra éstos o por obligaciones que no lo afectan si no lo hace el fiduciario, solicitar su remoción por causas justificadas y el nombramiento provisional de administrador (artículo 1235 Código de Comercio), demandar el inventario de los bienes recibidos (artículo 1231, *ibídem*) y también impone al fiduciario el deber de rendirle cuentas comprobadas de su gestión (artículo 1234, núm. 8º, *eiusdem*), previendo su remoción*

cuando sus intereses resultan incompatibles (1239, núm. 1º, C. de Co) y la extinción del contrato, entre otras causas, por muerte del beneficiario si así se acordó (artículo 1240, ídem). (...)”

De allí que no se comparta la crítica que hizo el vocero judicial de ALIANZA FIDUCIARIA en su alegato de bien probado, replicando lo expuesto por la actora en la misma oportunidad. Se dijo, que surgió en dicha etapa conclusiva un nuevo reproche a la actividad contractual de la fiduciaria, lo cual no es cierto, debido a que, desde la presentación de la demanda, se manifestó que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA no cumplió con sus deberes, fue negligente, debiendo ser más proactivo dado el carácter de garante, de generador de confianza. Todo ello dentro de la órbita de la responsabilidad extracontractual, infiriéndose el daño, al incumplir los deberes legales y *contractuales*, pero estos últimos con relación al RETIRO CENTRO COMERCIAL, y que se proyectan a mi mandante como tercero perjudicado

Evóquese que es un deber indelegable del fiduciario, al tenor del artículo 1234-1 del Código de Comercio, realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia.

Ciertamente ALIANZA FIDUCIARIA no cumplió con sus deberes como fiduciaria y su actuar se limitó a una mera gestión de parqueo de los inmuebles a vender, recibiendo instrucciones de la Promotora y Gerente del Proyecto, sin revisar si se estaba dando cumplimiento a las obligaciones acordados con los promitentes compradores pendientes. Si el objeto del contrato (ver folios 789 y ss) consistía en que ALIANZA FIDUCIARIA mantuviera la titularidad jurídica de los bienes inmuebles que le fueran fideicomitados, permitir que EL FIDEICOMITENTE adelantara en dichos predios un proyectos inmobiliario (CENTRO COMERCIAL EL RETIRO), con el fin de que EL FIDEICOMISO transfiriera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes, lo

lógico era que se impusiera de quienes eran los prometientes compradores, para así asegurar que se hicieran a la propiedad una vez satisfechas sus obligaciones. Así se estableció en el numeral 7 del apartado 7.1 del contrato de fiducia.²⁰ Sin embargo, se reitera, que la Fiduciaria no verificó el cumplimiento de las promesas negociadas y celebradas por el Retiro Centro Comercial S.A. y Aldea Proyectos S.A.S, con los promitentes compradores, ni efectuó control alguno en relación con la entrega de los inmuebles a aquellos promitentes compradores que ya habían pagado el precio o parte del mismo; ni mucho menos verificó la devolución de los dineros junto con las arras a aquellos propietarios a los que no se les entregaron los inmuebles. No obstante, tan sólo dos (2) meses después procedieron a protocolizar los contratos de compraventa a favor de un tercero. En síntesis, actuó al desgaire, tal como confesó la representante legal de la FIDUCIARIA.

El artículo 1243 del Código de Comercio prescribe que *[E]l fiduciario responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión*. Empero, la realidad es que están obligadas a la buena fe de conformidad con el artículo 871 del Código de Comercio²¹, y tal deber les obliga a poner todo su empeño y gestión, como profesionales que ofrecen servicios que comprometen la confianza pública.

La Fiduciaria tiene *“responsabilidad por actos, conducta o comportamiento, acciones u omisiones en detrimento de la finalidad fiduciaria o de los intereses del constituyente y de terceros, por inobservancia de sus deberes profesionales de diligencia, lealtad, corrección, buena fe, imparcialidad, secreto, información, o por extralimitación de*

²⁰ Dice el referido ítem: “Una vez terminada la construcción, ratificar la transferencia de dominio a LOS ADQUIRENTES DE AREA, en las escrituras de compraventa por medio de las cuales se perfeccionen las promesas de compraventa suscritas con EL FIDEICOMITENTE (...)”

²¹ ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

funciones, ausencia de adopción oportuna de las medidas idóneas exigibles, entre otras hipótesis, en las cuales es responsable con su patrimonio “directamente por situaciones en que se le syndique de haber incurrido en extralimitación, por culpa o por dolo, en detrimento de los bienes fideicomitidos que se le han confiado, hipótesis en la cual obviamente se le debe llamar a responder por ese indebido proceder por el que en realidad ya no puede resultar comprometido el patrimonio autónomo”²² (Destacado fuera de texto)

Es importante resaltar que la responsabilidad de las fiduciarias se sitúa en “*las lesiones positivas del contrato y del crédito por infracción de los denominados “deberes de protección” ligados, vinculados, conexos o asociados al deber primario y central de prestación, extendiéndose la responsabilidad obligacional por incumplimiento a la protección de los derechos, bienes e intereses de las partes e incluso de terceros por su exposición al riesgo de causarles un daño en razón del vínculo jurídico o como consecuencia de la actividad de otros, y los cuales, ciertamente, son ajenos a la prestación, pero se originan en la ejecución de la relación contractual, por causa u ocasión de esta, sustentándose en el deber de corrección, probidad, lealtad y buena fe, dentro de las cláusulas normativas generales*”²³

Su responsabilidad se potencializa con el deber de buena fe al que están supeditadas y no pueden exonerare alegando, como lo hace en su defensa la fiduciaria demandada, que no recibió instrucciones del fiduciante. En este sentido, ALIANZA FIDUCIARIA, tanto en su contestación como en el interrogatorio de parte a su representante legal, **no sólo fue negligente, sino que ni siquiera fue consciente de cuál era su real deber como**

²² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente 1909 del 03 de agosto de 2005

²³ Superintendencia de Industria y Comercio. Concepto 14-038733-00001-0000 del 08 de abril de 2014.

fiduciaria en una gestión de fiducia inmobiliaria, donde tenía la obligación de escriturar y el deber por supuesto, de velar por los intereses de las personas y terceros que podían verse afectados por su gestión. Es que una gestión responsable de la fiduciaria demandada, conforma a la buena fe y a su *lex artis*, como entidad experta en la gestión fiduciaria inmobiliaria, habría bastado para evitar el incumplimiento de las promesas aludidas y el perjuicio de los promitentes compradores. Esta como mínimo debió tener un inventario de las promesas que se iban firmando, procurar que se cumpliera con lo prometido y ser diligente en la defensa de los promitentes compradores para que no se les defraudara.

Es corolario obligado entonces, que ALIANZA FIDUCIARIA responda patrimonialmente a mi mandante, para lo cual se tendrá en cuenta la pericia obrante en autos.

VII. RESPONSABILIDAD DE ALDEA PROYECTOS S.A.S.

La sentencia al absolver a esta demandada de responsabilidad, declara probada oficiosamente la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva. Motiva esta decisión en que “(...) *en virtud del principio de la relatividad de los contratos sólo puede accionarse para el cumplimiento o incumplimiento de un referido contrato quiénes fueron y hayan sido parte dentro del mismo sin que pueda extenderse tales pretensiones a quién no ha sido signatario de estos vínculos contractuales.*”

Desde la contestación de la demanda se ha planteado que esta demandada se vinculó al negocio origen del proceso, en condición de gerente del proyecto del Centro Comercial El Retiro. Se documentó tal relación con las ofertas mercantiles de prestación de servicios

profesionales de fecha enero 5 de 2004 y 25 de octubre de 2004 y 28 de marzo de 2005, aceptadas por El Retiro Centro Comercial.

En tales ofertas se invoca como marco legal de la prestación del servicio, lo dispuesto en el numeral 9° del Reglamento de Honorarios para trabajos de arquitectura adoptado por la Junta Directiva de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y aprobado mediante decreto 2090 de 1989. El decreto se anexa a las referidas ofertas.

Pues bien, tanto en las ofertas, como en el decreto 2090 de 1989, se lee en el artículo 9:

“9. GERENCIA DE PROYECTO

9.1 PRESENTACION. En vista de que con alguna frecuencia el arquitecto desarrolla una serie de labores relacionadas con la promoción y con la administración de proyecto los cuales no están considerados en este Reglamento pero que sí son complementarias a las labores propias de esta profesión, la Sociedad Colombiana de Arquitectos ha resuelto, para este fin, acoger los conceptos y tarifas que para tal efecto tiene la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz. Debido a que el alcance de la gerencia del proyecto es muy amplio y a que con frecuencia estas labores son desarrolladas por diversos profesionales, el honorario se podrá desagregar en forma proporcional a la labor ejecutada por cada uno de ellos. Se recomienda consulta con la Federación de Lonjas o con la comisión del ejercicio profesional de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

9.2 Transcribimos a continuación los mencionados conceptos y tarifas, gerencia de proyectos:

DEFINICION. Es la gestión de dirección, administración y control de los intereses de una persona o grupo de personas para la iniciación y el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

ACTIVIDADES A DESARROLLAR. La labor de gerencia de un proyecto inmobiliario involucra aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera, de conformidad con las políticas, acuerdos y decisiones de los propietarios.

GESTIONES DE ÍNDOLE ADMINISTRATIVA

(...)

--Representar el proyecto en todos y cada uno de los actos en los cuales se requiera.

(...)”

GESTIONES DE ÍNDOLE LEGAL.

--Dirigir y controlar las gestiones legales tendientes a cumplir con las disposiciones que llegaren a afectar el proyecto.

(Destacado fuera de texto).

Es innegable la representación que ejercía ALDEA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A., ahora ALDEA PROYECTOS S.A.S, de la sociedad CENTRO COMERCIAL EL RETIRO S.A., con ocasión del proyecto EL RETIRO CENTRO COMERCIAL, tanto por disposición convencional, como por el ejercicio de la misma. Recuérdese que Mediante comunicación fechada el 27 de abril de 2005 denominada "Informe de Gerencia", el señor Julián Bonilla Nieto, en su calidad de representante legal de la sociedad Aldea Proyectos Inmobiliarios Ltda., sociedad Gerente del Proyecto denominado Centro Comercial El Retiro y, por lo tanto, como representante de la sociedad El Retiro Centro Comercial S.A. para estos efectos, procedió a informarle a la doctora Irma Sus Pastrana, entre otras cosas, que conforme a la cláusula octava de los respectivos contratos de promesa suscritos, la fecha para suscribir las respectivas escrituras públicas correspondientes a los Locales 205 y 214 (hoy 231 y 241, pues fue variada su nomenclatura) sería el día 3 de agosto del año 2005 en la Notaría 45 del Círculo de Bogotá, e igualmente le transcribía el artículo correspondiente al supuesto reglamento de propiedad horizontal de dicho Centro



Comercial, conforme al cual la doctora Sus Pastrana contaba con 90 días hábiles para abrir el respectivo establecimiento de comercio al público.

ALDEA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A. ahora ALDEA PROYECTOS S.A.S. era administrador del proyecto, representante del mismo, y tenía control de la operación legal de los actos. Sino fuese así, como se explica la remisión de lo que denominó informe se gerencia, y que ya se reseñó.

Al ser administrador, le es imputable la responsabilidad que enlista el artículo 200 del Código de Comercio, modificado por la ley 222 de 1995, sobre la que se vuelve en el acápite posterior. Debe por tanto responder por los perjuicios ocasionados con su actuar a la señora Irma Sus Pastrana, de la cual es cesionaria mi representada.

VIII. RESPONSABILIDAD PERSONAL DE JULIAN BONILLA Y DE MAURICIO RACHID GARCÉS.

Estos demandados eran los representantes legales y por tanto administradores de las sociedades CENTRO COMERCIAL EL RETIRO, ahora en liquidación, y de ALDEA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A., ahora ALDEA PROYECTOS S.A.S.

Sabido es que las personas jurídicas como entes abstractos no incurren en conductas reprochables, sino a través de sus administradores. De tal modo que la negligencia o dolo en el actuar de la sociedad es imputable a quienes la administran.

La ley 222 de 1995, en su artículo 24 que reformó el artículo 200 del Código de Comercio, prescribe:

“ARTICULO 24. RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES. El artículo 200 del Código de Comercio quedará así:

ARTICULO 200. *Los administradores responderán solidaria e ilimitadamente de los perjuicios que por dolo o culpa ocasionen a la sociedad, a los socios o a terceros.*

No estarán sujetos a dicha responsabilidad, quienes no hayan tenido conocimiento de la acción u omisión o hayan votado en contra, siempre y cuando no la ejecuten.

En los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de los estatutos, se presumirá la culpa del administrador.

De igual manera se presumirá la culpa cuando los administradores hayan propuesto o ejecutado la decisión sobre distribución de utilidades en contravención a lo prescrito en el artículo 151 del Código de Comercio y demás normas sobre la materia. En estos casos el administrador responderá por las sumas dejadas de repartir o distribuidas en exceso y por los perjuicios a que haya lugar.

Si el administrador es persona jurídica, la responsabilidad respectiva será de ella y de quien actúe como su representante legal.

Se tendrán por no escritas las cláusulas del contrato social que tiendan a absolver a los administradores de las responsabilidades ante dichas o a limitarlas al importe de las cauciones que hayan prestado para ejercer sus cargos.”

Desde una perspectiva organizacional, a los administradores se les confía, dentro de una visión y en desarrollo de una misión, la función de planear, organizar, dirigir y controlar la empresa de manera que cumpla con sus finalidades. Para el efecto deben adoptar decisiones (actos de gobierno). Se exige que obren suficientemente informados, debidamente aconsejados, libres de conflictos de interés, en forma razonable, y por, sobre todo, en acatamiento al derecho.

Los señores RACHID y BONILLA se desentendieron, manifiestan que, en representación de las respectivas sociedades, del cumplimiento de las obligaciones para con la doctora Irma Sus Pastrana²⁴. Empero, la voluntad de las sociedades, en virtud de la relación funcional existente entre los factores y aquellas, solo se expresa a través de los mismos, por lo que el actuar de los entes morales es el accionar de ellos. La decisión de no perfeccionar los contratos de compraventa fue de ellos. Que hayan sido absueltos en sede de la justicia penal, debido a las vicisitudes procesales que no son del caso reiterar, no implica que no haya cometidos ilícitos civiles, tal como se enunció en la demanda. ¿O de que otra manera se puede catalogar el incumplimiento injustificado de un contrato, o si se estima, de las negociaciones en la etapa precontractual?

Se ha expresado por parte del apoderado de RACHID, en su alegato de conclusión en primera instancia, que los legitimados para accionar en contra del mismo, serían la misma sociedad, el revisor fiscal y los socios. Discrepamos de tal apreciación, debido a que la acción que se ejerce, es la individual de responsabilidad, mas no la social de responsabilidad.

Al instruir sobre este tópico, la Supersociedades ha dicho:

“Correlativamente a la consagración de disposiciones sustantivas que establecen responsabilidades en los administradores, la ley se ocupa en definir mecanismos procedimentales para la concreción de las correspondientes acciones.

Para el efecto, consagra dos tipos de acciones, a saber:

²⁴ Se itera que MAURICIO RACHID en su diligencia de indagatoria, que tiene valor de confesión extrajudicial, expresa lo siguiente: “MAURICIO RACHID: “(...) sin embargo, ante nuestra buena fe seguimos las conversaciones y habíamos llegado al acuerdo de que nosotros le arrendáramos directamente por esta razón elaboramos OTROSÍ postergando la fecha para la escritura al 7 de diciembre de 2005, durante la elaboración del OTROSÍ surgieron nuevamente las diferencias con ella ante la actitud beligerante de ella tuvo las reuniones con nuestro abogado de ese entonces el doctor ALVARO MENDOZA, donde se propusieron que posibilidades como que nosotros le arrendáramos directamente los locales, que se los cambiáramos por otros locales o que llegáramos a un acuerdo por cuento (sic) en el contrato habían unas arras de retracto de deshacer el negocio, ante la negativa de ella a cualquiera de estas soluciones no nos presentamos en la notaría a la firma de la escritura y con esta no presentación hacíamos uso de retracto que aparece en la promesa...” Ya se explicó la improcedencia en este negocio del retracto.

1. La acción individual de responsabilidad, por la cual, cualquier persona que haya sufrido perjuicio derivado de actuaciones de los administradores, previa comprobación del interés jurídico que le asiste puede demandar se le compensen los daños causados al patrimonio personal del asociado o tercero afectado por el hecho. Se trata de una responsabilidad personal del administrador frente a los accionistas o frente a terceros y no de responsabilidad de la sociedad por la actuación de los administradores como órgano social en nombre de ella. 2. La acción social de responsabilidad que persigue la reconstitución del patrimonio de la sociedad, cuando éste ha sido diezmado por la acción u omisión de sus administradores. Los demandantes no actúan con una legitimación propia, que les pertenezca en su carácter individual. Su accionar se produce con un carácter representativo, con base en una legitimación que pertenece a la sociedad; la verdadera parte interesada es la compañía. (artículo 25 de la ley 222 de 1995).”²⁵ (Cursivas del suscrito).

Entonces, los administradores demandados deben responder por los perjuicios ocasionados con su actuar a la señora Irma Sus Pastrana, de la cual es cesionaria mi representada²⁶.

IX.- ACERCA DE LA PRUEBA DEL DAÑO (ESTIMACIÓN DE LOS PERJUICIOS).

Afirma el profesor Javier Tamayo Jaramillo, que por daño civilmente indemnizable se entiende el menoscabo de las facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar de

²⁵ OFICIO 220-110051 DEL 13 DE JUNIO DE 2016 Ref: ACCIÓN SOCIAL DE RESPONSABILIDAD- SAS. Consultar en https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/OFICIO%20220-110051.pdf

²⁶ Debe recordarse una vez más que lo anterior tiene un agravante adicional que demuestra la mala fe de los demandados y es que en el marco del proceso penal adelantados contra ellos como personas naturales, el señor MAURICIO RACHID puso a ordenes de la fiscalía lo que creía deber a Irma Sus Pastrana. No obstante, inopinadamente el abogado del señor Julián Bonilla, quien se supone no tiene que ver nada con lo sustancial del negocio, solicitó expresamente que se devolvieran dichos valores a órdenes de Mauricio Rachid, quien los reclamó. Esto demuestra la unidad de designio entre ambos.

un bien patrimonial o extrapatrimonial. Así mismo, que ese daño es indemnizable cuando en forma ilícita es causado por alguien diferente a la víctima²⁷.

En el caso que no ocupa los perjuicios materiales vienen expresados (i) por la pérdida del capital que se había entregado como parte del precio de los locales prometidos en venta, que le daba el derecho a que se le transfirieran los locales con el pago del saldo, el valor comercial de esos locales a esa época, deducido el monto pendiente del pago y que la promitente compradora acreditó encontrarse allanada a cumplir en la fecha del otorgamiento de la escritura, la valorización que dichos locales han tenido hasta el presente, los frutos que los inmuebles hubieran proporcionado a su propietaria por cánones de arrendamiento, y la indexación de tales rendimientos; (ii) y en el peor de los escenarios la restitución de los dineros pagados, debidamente indexados, con los rendimientos financieros liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la Superintendencia Financiera, desde el momento en que le fueron cancelados y hasta la fecha en que le sean restituidos.

Para acreditar la extensión del daño, se aportó al plenario el dictamen del experto Julio Enrique Cuestas Rodríguez, Ingeniero Geógrafo, quien se apoyó, como lo permite la ley, en los profesionales Arq. Edwin Fernando Ayerbe Jara, con RAA 23256, y el administrador y abogado Rafael Polo Quintana, quien es soporte en la labor financiera, para establecer el monto pecuniario de los perjuicios en diferentes escenarios que permitían al despacho establecer de cualquier manera la cuantía de los demandados perjuicios.

²⁷ Tamayo Jaramillo Javier, Tratado de Responsabilidad Civil, Tomo I, página 247, Editorial Legis, Bogotá 2010.

La prueba pericial aportada cumple con los requisitos legales para el efecto: satisface la norma técnica para avalúos, Ley 388 de 1997, así como la Resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, del IGAC. El análisis financiero demostró cumplir con las normas legales, adoptando criterios conservadores y propios de la costumbre para este tipo de análisis, y se incluyeron todos los documentos idóneos que habilitan al equipo de peritos para el ejercicio de su profesión, así como sus títulos académicos y documentos que certifican la respectiva experiencia, de acuerdo con lo señalado en el artículo 226 del Código General del Proceso.

Se tiene, que el experto manifestó en sus sustentación oral (minuto 5:54: 51) : “...sobre estos dos inmuebles practicamos un avalúo comercial conforme lo establece la resolución 620 del Agustín Codazzi del instituto geográfico Agustín Codazzi qué es la entidad rectora en términos de valoración de bienes muebles e inmuebles la valoración se realizó para julio de 2018 se hicieron las dos valoraciones tanto del local 231 como el 241 arrojaron unas cifras pues que están allí consignadas pero el valor que se le asignó a cada uno de los inmuebles local 231 \$918.840.000 y al local 241 \$5.521.769 cabe anotar que para la determinación de estos avalúos se tomó como referencia el estudio de mercado que es una metodología debidamente aceptada y reglada por la autoridad que es el instituto geográfico Agustín Codazzi qué se trata de hacer un método de comparación de mercado con estudio de algunos negocios con estudio de algunas ofertas comerciales en el sector propiamente también en el mismo centro comercial o en centros comerciales que de alguna forma se podían equiparar al que era el objeto de estudio...”

A la prueba se le hacen reparos por parte de un experto traído al proceso por una de las demandadas. Los mismos no tienen asidero legal, se contraen a que no se utilizó más de un método para el avalúo, además del método comparativo, cuando la resolución 620 no exige la concurrencia de más de uno, y que echa de menos información, que la vocera judicial le indicó si estaba en la pericia. El hecho de que no se encontraba dicha información, donde él quería que estuviera, no le puede restar valor a la pericia.

Justifica el experto la utilización de un solo método, al responder pregunta del instructor del proceso, a la altura 5:59:37, en la misma audiencia, y afirmar que “...*Al método de comparación de mercado hay otros tres métodos pero pues digamos que no tuvimos acceso por lo menos al valor de la renta pues porque los locales que nosotros inspeccionamos vemos en uno hace parte de un desarrollo comercial que es la plaza de Andrés un restaurante sitio de eventos y el otro funcionaba en su momento las oficinas de Citibank Citigold pues no fue posible acceder al canon de arrendamiento que actualmente o en ese momento estaban pagando tanto la sociedad Andrés carne de res como el Citibank Colombia no tuvimos acceso que hubiera sido muy bueno pues para efectivamente llegar a un valor exacto y no de la forma como lo hicimos pero que no es inapropiado sino todo lo contrario es una metodología que también comercialmente es aceptada y financieramente también .*” (Destacado del suscrito)

No huelga que rememorar a la judicatura que para poder apreciar como válido un dictamen pericial, la jurisprudencia ha requerido que:

El perito debe informar de manera razonada lo que de acuerdo con sus conocimientos especializados sepa de los hechos.

- El dictamen tiene que ser personal y contener conceptos propios sobre las materias objeto de examen y no de otras personas por autorizadas que sean, sin perjuicio de que se pueda utilizar auxiliares o solicitar por su cuenta el concurso de otros técnicos, bajo su dirección y responsabilidad.
- Que el perito sea competente, es decir, un verdadero experto para el desempeño del cargo.
- No exista un motivo serio para dudar de su imparcialidad del perito.
- No se haya probado una objeción por error grave. La objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación y no a la conclusión de los de los peritos, de acuerdo con el criterio desarrollado por la Corte Suprema de Justicia.
- El dictamen esté debidamente fundamentado y sus conclusiones sean claras firmes y consecuencia de las razones expuestas.
- Sus conclusiones sean conducentes en relación con el hecho a probar
- Se haya surtido la contradicción.
- Que no exista retracto del mismo por parte del perito.
- Que otras pruebas no lo desvirtúen y que sea claro, preciso y detallado, es decir, que dé cuenta de los exámenes, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que de los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de las conclusiones²⁸.

Todos estos requisitos se encuentran colmados, por lo que debe dársele pleno mérito a la experticia, teniendo como norte en esta actividad procesal que *la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales*²⁹.

²⁸ Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia 25000232600020010021801 (30613), nov. 29/17

²⁹ Artículo 16 de la ley 446 de 1998.



Por último, insistimos en que la reparación del perjuicio a que se condene a uno cualquiera de los demandados debe ser solidaria, por tratarse de operaciones mercantiles y tener comunidad en la culpa que infirió agravio a la cedente de mi mandante. (Artículo 2344 del Código Civil y 825 del Código de Comercio).

Por todas las anteriores razones depreco de la superioridad la infirmación de la providencia impugnada, en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda, y se condene en costas de ambas instancias a los demandados.

Notificaciones. - En el correo electrónico haroldleonm@hotmail.com, en Cartagena de Indias, carrera 4ª # 47-20, apartamento 906, edificio Marbella 47.

Cordialmente,

HAROLD LEÓN MENAZAZ
C.C.N° 73.129.095 expedida en Cartagena
T.P.N° 79.542 emanada del C.S. de la J.