

SEÑORES

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA D.C SALA CIVIL

HONORABLE MAGISTRADO JUAN PABLO SUAREZ OROZCO

E.S.D

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION Y/O EN SUBSIDIO APELACION

RADIADO: 11001310304220190063701

DEMANDANTE: JAIME HUMBERTO SANCHEZ

DEMANDADOS: CARLOS ANDRES PACHON Y OTROS

CARLOS ANDRES DIAZ DIAZ, identificado civil y profesionalmente dentro del asunto de la referencia, actuando en calidad de abogado de la parte pasiva, por medio del presente escrito me permito solicitar al despacho se revoque el auto proferido el día 14 de diciembre de 2021 mediante el cual se negó el decreto de pruebas de oficio conforme a las siguientes consideraciones:

1. Establece el código general del proceso lo siguiente:

“ARTÍCULO 327. TRÁMITE DE LA APELACIÓN DE SENTENCIAS. Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, cuando se trate de apelación de sentencia, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los siguientes casos:

1. Cuando las partes las pidan de común acuerdo.

- 2. Cuando decretadas en primera instancia, se dejaron de practicar sin culpa de la parte que las pidió.**

- 3. Cuando versen sobre hechos ocurridos después de transcurrida la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia, pero solamente para demostrarlos o desvirtuarlos.**

4. Cuando se trate de documentos que no pudieron aducirse en la primera instancia por fuerza mayor o caso fortuito, o por obra de la parte contraria.

- 5. Si con ellas se persigue desvirtuar los documentos de que trata el ordinal anterior.**

Respeto pero no comparto la decisión del honorable magistrado toda vez que el suscrito apoderado asumió el presente proceso desde el fallo de primera instancia, es decir después de haberse agotado todas las instancias sin que el anterior apoderado hubiese logrado exitosamente el haber allegado al proceso la PRUEBA TRASLADADA dentro del proceso que curso ante el Juzgado 29 civil del circuito de Bogotá 11001310302920130019100.

Considero que para poder ejercer una óptima defensa técnica y profesional a mi mandante CARLOS ANDRES PACHON debo tener todas las pruebas documentales necesarias para lograr demostrar el actuar de BUENA FE de mi representado, el cual se logra demostrar validando de forma integral la totalidad del expediente mencionado.

2. Examinando el expediente considero fundamental el testimonio del señor Abogado DR ALIRIO HERNANDO SANCHEZ GARZON, identificado con Cedula de ciudadanía No 19.449.294 de Bogotá D.C, T.P 47.637 del C.S.DE LA J quien es un testigo presencial y directo de la forma como se desarrollaron los hechos objeto del litigio más aún que es el apoderado de la parte actora quien según los testimonios de los dos demandantes y los dos demandados fue la persona encargada de realizar el CONTRATO DE TRANSACCION DE DERECHOS DE CREDITO obrante a folio 413, memoriales dirigidos al juzgado 29 civil circuito obrantes a folio 417-418, documentos que nos tienen entablados en el presente litigio.

PETICION ESPECIAL

1. Por tal motivo solicito se **REVOQUE** el auto impugnado y en su lugar sean decretadas las mencionadas pruebas de oficio para poder sustentar en debida forma los argumentos del **RECURSO DE APELACION** en contra del fallo de 1ra instancia.
2. En dado caso de no revocar el auto del **14-12-2021** solicito de forma respetuosa se conceda el **RECURSO DE APELACION** ante el superior jerárquico.

Agradezco la atención prestada,

Atentamente,



CARLOS ANDRES DIAZ DIAZ

C.C 80.818.916 DE BOGOTA D.C

T.P 244.726 DEL C.S DE LA J.

CELULAR: 3058994014

EMAIL: carlosabogado1234@gmail.com

BOGOTA D.C 25 DE ENERO DE 2022

SEÑORES

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA SALA CIVIL

HONORABLE MAGISTRADO JUAN PABLO SUAREZ OROZCO
E.S.D

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE
SUPLICA

RADICADO: 11001310304220190063701

DEMANDADO: CARLOS ANDRES PACHON BECERRA

DEMANDANTE: JAIME HUMBERTO SANCHEZ

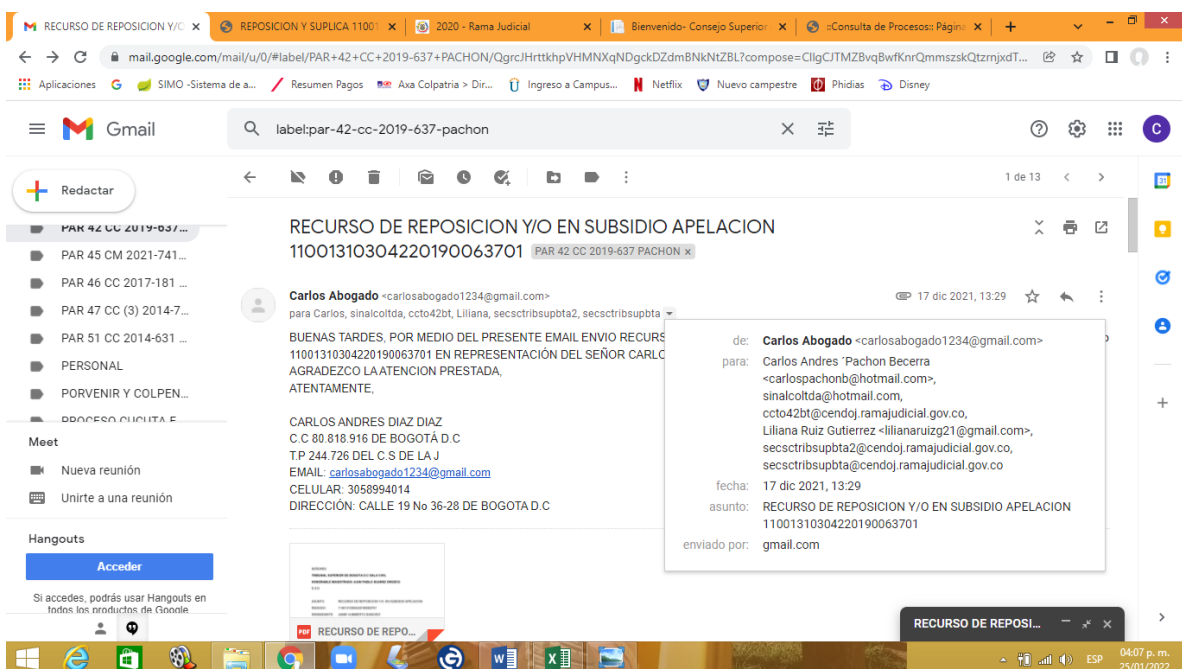
CARLOS ANDRES DIAZ DIAZ, identificado civil y profesionalmente tal como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte pasiva **CARLOS ANDRES PACHON BECERRA**, y actuando de conformidad al decreto 806 de 2020, por medio del presente Email interpongo **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE SUPLICA** en contra del auto mediante el cual se decretó DESIERTO EL RECURSO DE APELACION, conforme a las siguientes consideraciones:

HECHOS

1. Mediante auto del 21 de enero de 2022 y notificado mediante estado del 24 de enero de 2022 el Honorable Magistrado DECLARA DESIERTO el recurso de apelación.
2. El día 14 de diciembre de 2021 el despacho NEGÓ el decreto de pruebas de oficio.
3. El día 17 de diciembre de 2021 el suscrito apoderado interpuso RECURSO DE REPOSICION Y/O EN SUBSIDIO APELACION en contra del auto que NEGÓ el decreto de pruebas enviándolo al correo institucional y al del apoderado de la parte actora tal como se demuestra en el pantallazo adjunto.



Así mismo se deja constancia de los correos a los cuales se les envió el recurso a todas las partes procesales,



PETICIONES ESPECIALES

1. Conforme a las anteriores consideraciones solicito sea **REVOCADO** el auto del 24 de enero de 2022 mediante el cual se **DECLARA DESIERTO EL RECURSO** y en su lugar se proceda a correr traslado del **RECURSO DE REPOSICION y/o en subsidio de APELACION** mediante el cual se está impugnando el auto de fecha del 14 de diciembre de 2021, y en su lugar se procedan a **DECRETAR** las pruebas de **OFICIO** solicitadas en los escritos mencionados.
2. En dado caso de no prosperar el **RECURSO DE REPOSICION** solicito de forma subsidiaria se dé trámite al **RECURSO DE SUPLICA** para analizar la vulneración del **DERECHO AL DEBIDO PROCESO** y **DERECHO DE DEFENSA** que se están vulnerando en la presente actuación toda vez que

no se está dando tramite al RECURSO DE REPOSICION y/o en subsidio de APELACION del auto que NEGÓ el decreto de pruebas de oficio.

3. Es necesario recalcar que el decreto de pruebas de oficio solicitadas son fundamentales para realizar la debida SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION presentado en contra de la sentencia emitida por el Juzgado 42 Civil Circuito de Bogotá.

ADJUNTO: ENVIO NUEVAMENTE EL RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2021 EN PDF.

Agradezco la atención prestada,

Atentamente,



CARLOS ANDRÉS DIAZ DIAZ
C. C. 80.818.916 DE BOGOTA D.C
T. P. 244.726 DEL C. S. de la J.
Teléfono: 3058994014
Correo electrónico: carlosabogado1234@gmail.com .

Dr. OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL
E.S.D.

Referencia: Proceso pertenencia adelantado por Edgar Augusto Aguilar Páez contra Claudia Milena Ospina Cardona, Alexandra Álvarez Yepes y Leonardo Álvarez Yepes.
Expediente: Radicado No. 11001310300220170033301
Asunto: Recurso de apelación contra la sentencia del 24 de agosto de 2021

JUAN PABLO ARAUJO ARCOS, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 87.513.384 y T.P. 215.032 del C. S. de la J., con domicilio en la Avenida Jiménez No. 4-49 oficina 407 esta ciudad, buzón electrónico araujoarcos@hotmail.com, obrando en mi condición de apoderado judicial de ALEXANDRA ALVAREZ YEPES y LEONARDO ALVAREZ YEPES según poderes que se encuentran adjuntos al presente, con mi acostumbrado respeto y dentro de término legal para el efecto, procedo a sustentar el correspondiente Recurso de Apelación interpuesto en la oportunidad procesal correspondiente contra de la sentencia del 24 de agosto de 2021, así mismo se da cumplimiento al auto de fecha catorce (14) de enero de dos mil veintidós (2022) ordenado por su digno despacho en los siguientes términos:

1. OPORTUNIDAD

De acuerdo con lo regulado por el artículo 322 del Código General del Proceso, la alzada contra una decisión proferida fuera de audiencia debe proponerse al momento de su notificación personal o dentro de los tres (3) días siguientes a su intimación por estado, oportunidad en la que también deberán precisarse los reparos concretos contra esa decisión.

Art. 322. El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas: [...] “La apelación contra la providencia que se dicte fuera de audiencia deberá interponerse ante el juez que la dictó, en el acto de su notificación personal o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a su notificación por estado. [...] “Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior. Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada (subrayas ajenas al texto original).

De acuerdo con lo anterior, como la sentencia de primera instancia, por medio del cual se declara el modo de prescripción adquisitiva de dominio en favor del señor EDGAR AUGUSTO AGUILAR PAEZ se notificó en el estado No. 63 del 25 de agosto de 2021, esta apelación se presenta oportunamente.

2. SENTENCIA IMPUGNADA

Mediante la providencia objeto de impugnación, el Despacho, entre otros pronunciamientos, resolvió:

PRIMERO: Declarar que por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio, EDGAR AUGUSTO AGUILAR PAEZ adquirió el derecho de dominio respecto

del bien inmueble ubicado en la calle 22 No. 18-13 de la ciudad de Bogotá, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50C-110548 y cédula catastral No. 211823 que consta de los siguientes linderos:

“POR EL NORTE, con la calle 22. POR EL OCCIDENTE: con predios de HENRY RESENZWIG y OTRA. POR EL SUR: con propiedades de HENRY NEPPI MODONA. ORIENTE: Con la carrera 19”.

SEGUNDO: Inscríbase esta sentencia en la oficina de registro competente; se le enviará copia autentica de la misma una vez cobre ejecutoria para que conste en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos. Se ordena abrir folio de matrícula independiente, oficiase en tal forma.

TERCERO: Decretar la cancelación de la inscripción de esta demanda. Oficiase a la oficina competente.

3. REPAROS A LA SENTENCIA IMPUGNADA

De acuerdo con nuestra legislación civil, los requisitos de la prescripción adquisitiva son (1) que el bien objeto de posesión sea comercial, (2) que la posesión material sea pública, pacífica e ininterrumpida y (3) que se mantenga la posesión material durante cinco años, para la prescripción ordinaria, o diez años, para la extraordinaria. A su vez, los elementos constitutivos de la posesión, que deben cumplirse para que pueda prescribirse adquisitivamente, son (4) el ánimo de señor y dueño y (5) los actos materiales de tenencia. A continuación, expondré los motivos por los cuales, de acuerdo con las pruebas practicadas por el *a quo*, el demandante no ha cumplido con todas las condiciones para adquirir por prescripción extraordinaria el inmueble objeto de litigio:

I) En relación con la posesión ininterrumpida y la detentación material del inmueble

-Durante el desarrollo de la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el 7 de noviembre de 2019, el demandante no pudo mostrarle al Despacho del *a quo* la totalidad del edificio puesto que la mayor parte de las habitaciones estaban cerradas con candados. El demandante mostró las escaleras, los baños compartidos, el patio interior y, en general, las zonas comunes a las que cualquier inquilino tiene acceso. De esta forma, puede inferirse que el demandante no detentaba materialmente la totalidad del inmueble a la fecha de la diligencia y que, incluso, podría tratarse de un inquilino del supuesto “pasa día” que sostenía dirigir.

De otra parte, el demandante adjuntó recibos de pago del impuesto predial de los años 2012 a 2016 (fol. 4-8). Sin embargo, según los sellos del Banco Davivienda, donde se habría cancelado este tributo, todas las facturas se cancelaron el 31 de octubre de 2016 (tan solo un año antes de radicar la demanda). Esta situación impide deducir que la parte demandante haya mantenido la posesión ininterrumpida del inmueble por el término de diez (10) años que exige la Ley para adquirir por prescripción extraordinaria del dominio el inmueble.

El demandante aportó el certificado de paz y salvo del impuesto predial (fol. 11), medio probatorio que no identifica los contribuyentes de vigencias anteriores. Por consiguiente, — a partir de este medio probatorio— tampoco se podía deducir que la parte demandante hubiera mantenido la posesión del inmueble por el término necesario para adquirirlo por prescripción extraordinaria.

Los demás documentos entregados por la parte demandante corresponden a certificados del predio, como el folio de matrícula inmobiliaria y el certificado catastral, los cuales únicamente permiten identificarlo y no demuestran el cumplimiento de las condiciones para adquirir por prescripción. Por consiguiente, las pruebas documentales practicadas en el proceso no permiten concluir que el demandante haya poseído el inmueble ininterrumpidamente por el término de diez años, requisitos necesarios para adquirir por prescripción extraordinaria del dominio.

El único medio probatorio mencionado en la sentencia del *a quo* acerca del tiempo en el que el demandante habría ejercido la posesión son los testimonios de Miguel Villareal Montero y Paola Alegría Otálora Villanueva. Estos testigos, quienes se identificaron como amigos o afines de la parte demandante, no acreditaron haber vivido en el “paga diario” después del 2013. Por tanto, no se demostró que la posesión fuera ininterrumpida.

Aunque el *a quo* tenía el deber de solicitar de oficio las pruebas necesarias para esclarecer quién había cancelado las vigencias del predial anteriores al 2012 e identificar a los poseedores del inmueble del 2013 al 2017 (cuando se presentó la demanda), se abstuvo de ejecutar esta obligación legal. Recuérdese que el artículo 170 del Código General del Proceso establece:

El juez deberá decretar pruebas de oficio, en las oportunidades probatorias del proceso y de los incidentes y antes de fallar, cuando sean necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia.

Las pruebas decretadas de oficio estarán sujetas a la contradicción de las partes.

Si el juez hubiera ejercido este deber, por ejemplo, consultado en las bases de datos de la Secretaría Distrital de Hacienda, habría constatado que Leonardo Álvarez Yepes, uno de los demandados, fue quien pagó las vigencias desde el 2007 hasta el 2010. Quienes realmente han estado a cargo de los pagos de impuestos han sido realmente los propietarios del inmueble, responsabilidad que hasta la fecha de esta acción les recae con el bien inmueble, pagos de impuestos que se puede observar y que se pusieron en conocimiento del despacho para su valoración probatoria.

En cuanto a lo manifestado ha dicho la Corte:

“ha de juzgarse con el mayor esmero para la determinación general de su entidad propia y la aplicación de las normas a las circunstancias específicas de cada coyuntura, con el necesario deslinde entre la figura en cuestión y las relaciones afines...”. (...), precisando que “Con apoyo en esos hechos, al juez debe quedarle nítidamente trazada la línea divisoria entre la posesión y la mera tenencia puesto que, al fin y al cabo, y sin embargo de que externamente sea percibible cierto paralelismo, que no confluencia, entre las manifestaciones de una y otra, de lo que se trata es de que aquel encuentre que en la primera, quien la hace valer, ha tenido con el bien objeto de la misma un contacto exclusivo, vale decir, no supeditado a la aquiescencia o beneplácito de otro, para que por tal vía pueda llegar a la conclusión que el suyo ha sido el comportamiento característico del propietario de la cosa. (Corte Suprema de Justicia, S-005 de 1999)”.

En este orden de ideas, para adquirir el dominio por la vía que se estudia, es necesario la confluencia del corpus y del ánimo, no bastando al efecto, la sola detentación del bien, pues

ella puede ser resultado de la situación de propietario, de poseedor o de tenedor, circunstancia que deja en evidencia que, al no constituir, esa condición, patrimonio exclusivo de una de esas relaciones, no es suficiente su sola presencia para el éxito de la usucapión. En este orden, si la relación con el bien se quiere hacer valer en el espectro de la posesión, a ella debe adicionarse, de manera necesaria el otro elemento referido al aspecto psicológico, esto es, a la intención de tener la cosa para sí, como si fuera el dueño y amo de la misma, con absoluto desconocimiento de los derechos de los demás, pensamiento destacado por la Corte al expresar que “*no está de más puntualizar cómo es asunto bien averiguado el que la simple detentación de la cosa no basta para poseer en sentido jurídico, como que a ello habrá de agregarse la intención de obrar como dueño y señor de ella, esto es, con el positivo designio de conservarla para sí; es pues el animus el elemento característico y relevante de la posesión.*”(Corte Suprema, providencia S-093 de 1999)

Por otra parte, en la simple detentación material de inmueble no se cimenta la posesión, así lo ha materializado la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil:

“No está de más relieves, como lo dijo la Corporación en otro momento, que la ‘posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o corpus aprensible por los sentidos sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño, animus domini-o de hacerse dueño, animus rem sibi habendi-, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos. Claro está que ese elemento interno o acto volitivo, intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario.”¹

De acuerdo con el artículo 167 del Código General del Proceso, la carga de demostrar la ininterrupción de la posesión en el tiempo le correspondía al demandante, y en este caso la parte demandante no cumplió con su carga. El *a quo*, además, no decretó las pruebas de oficio que le permitieran esclarecer los hechos objeto de controversia. Estas dos circunstancias son suficientes para que no se declare la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble. Sin embargo, como explicamos a continuación, incluso en el hipotético caso en que el demandante hubiera poseído durante diez años el inmueble, su detentación no ha sido pacífica.

II) *En relación con la posesión pacífica*

La parte demandada solo pudo vincularse al proceso durante la diligencia de inspección judicial del inmueble y, por tanto, le fue imposible solicitar la práctica de pruebas. No obstante, en la audiencia de alegatos la parte demandada le advirtió al juez de la existencia de un proceso de declaración de pertenencia con radicado 2006-00295 que fue llevado a cabo ante el Juzgado 22 Civil del Circuito. Ante esta advertencia el juez permitió aportar y *valoró* la sentencia del 12 de mayo de 2014, tal y como puede verificarse en el texto del fallo que aquí se impugna. En concreto, el *a quo* dijo:

¹ Corte Suprema de Justicia Sentencia 18 de diciembre de 2008. M.P. Cesar Julio Valencia Copete

Ahora bien, la parte pasiva a través de apoderado allega al plenario copias de la sentencia de pertenencia con número de radicación 2006-00295 que curso en el juzgado 22 civil del circuito, la cual si bien es cierto recae sobre el inmueble que acá nos ocupa, también lo es que, en dicho proceso, se desestimaron las pretensiones por cuanto la inspección judicial logro demostrar que la señora Adeyne Arboleda fuera reconocida como propietaria, caso distinto en este expediente pues en la diligencia de inspección se corrobora que los arrendatarios reconocían únicamente al acá demandante como dueño y arrendador, persona a la que había con la que había que entenderse para las cuestiones propias del inmueble.

Como puede apreciarse, el juez se refiere *expresamente* a la sentencia del 12 de mayo de 2014 y, en particular, a la diligencia de inspección judicial de practicada en ese proceso. Por este motivo, es pertinente citar los apartados de esa sentencia que se refieren a la diligencia de inspección judicial practicada el 5 de marzo de 2014:

A su vez, en el tiempo en que se pudo desarrollar con normalidad la inspección judicial, se constató por el suscrito juzgador que el edificio pretendido en pertenencia está compuesto por cuatro pisos, es esquinero, cuenta con los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, y agua, acueducto y alcantarillado; que está en muy regular estado de conservación; que cada uno de los pisos o niveles se encuentra habitado por gran número de personas y que hay una escalera central que permite el acceso a cada uno de los pisos. Sin embargo, como en la misma acta que contiene la diligencia quedó plasmado, no se pudo efectuar un examen más riguroso de la composición del inmueble ni tomar testimonio de quienes allí se encontraban, pues una vez en el interior del mismo, los habitantes del inmueble no permitieron continuar con su adelantamiento. Al respecto, lo que evidencia el suscrito Juez es que el predio ocupado por múltiples personas que manifestaron no estar al tanto del presente proceso y por ende se alteraron y exigieron la inmediata o inmediato retiro por parte del Juzgado (fol. 164 Y 165, cuaderno 1). incluso la firma del acta se realizó fuera del bien materia de inspección debido al estado de alteración de quienes se encontraban al interior. y es que se trata de un predio ubicado en la calle 22 con carrera 18 de esta urbe (Barrio Santa Fe) —sector deprimido de la ciudad—, en donde, según lo pudo percibir este juzgador, moran algunos habitantes de calle y personas en condición de vulnerabilidad extrema, circunstancia que no se hizo constar en el acta por las adversas condiciones en que culminó la diligencia. Por demás, como previamente nada se advirtió por la parte actora y fue ésta quien permitió el acceso al lugar, no se solicitó apoyo policial, lo que, conllevó a las dificultades ya reseñadas en la evacuación de la prueba.

El hecho de que el proceso con radicado 2006-00295 fuera adelantado por una persona distinta al demandante —como bien indica el juez de primera instancia— no es objeto de discusión. El aspecto en que reside la importancia de las anteriores citas es que el *a quo* valoró un documento proferido por un juez en el que se constata que la posesión, por quienquiera que la detentara el 5 de marzo de 2014, no se ejercía de manera pacífica, requisito *sine qua non* para adquirir por prescripción extraordinaria del dominio.

El artículo 176 del Código General del Proceso establece que el juez debe apreciar las pruebas “en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica”. En virtud de este artículo no resulta consecuente que el juez haya valorado la sentencia del 12 de mayo de 2014 para sostener que se trataba de un asunto con sujetos procesales distintos, pero no se haya percatado de que el mismo documento indicaba que los demandantes habían incumplido los requisitos para adquirir por prescripción extraordinaria del dominio.

Es importante mencionar que el *a quo* tuvo conocimiento de la existencia del proceso 2006-00295 desde el inicio del litigio, puesto que se había inscrito en la anotación 14 del folio de

matrícula inmobiliaria. Posteriormente, el doctor Ciro Antonio Triana Galeano le advirtió el 11 de septiembre de 2019 que existía la posibilidad de que el demandante lo estuviera induciendo a error con la finalidad de cometer un fraude procesal (fol. 88). Desconocemos una respuesta oficial por parte del juez de primera instancia ante tales aseveraciones.

En cualquier caso, los demandados presentaron la denuncia penal por invasión de tierras o edificaciones el 26 de marzo de 2019 con radicado 20195980100942 por los hechos objeto de este litigio, cuyas copias se le entregaron al juez junto con la sentencia del 12 de mayo de 2014. Además, los demandados han sido víctimas de amenazas verbales, se sienten atemorizados de entrar en contacto con los poseedores del inmueble, y no han podido ejercer su derecho constitucional de propiedad sobre el inmueble por el peligro que implica todo contacto con sus ilegítimos detentadores.

III) *Violaciones reiteradas al debido proceso de los sujetos procesales*

1. La diligencia de inspección judicial

El durante la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el 7 de noviembre de 2019 se me reconoció personería jurídica para actuar dentro del proceso. Dicha diligencia de inspección judicial no se adelantó de acuerdo con el artículo 171 del Código General del Proceso, que establece que “el juez practicará personalmente todas las pruebas”. Como se puede evidenciar en el video del procedimiento, la diligencia no se adelantó directamente por *a quo*, sino por el funcionario que lo acompañaba.

De otra parte, no se verificó que la valla estuviera debidamente instalada y cumpliera con todos los requisitos previstos en el artículo 375 del Código General del Proceso. De hecho, como se puede observar en las fotos del inmueble incorporadas en el expediente, la valla no estaba en un lugar visible ni tenía el tamaño de letra y el texto requeridos por la Ley. De la misma forma, tampoco se le exigió al poseedor del inmueble que mostrará toda la casa y algunas habitaciones estaban inexplicablemente cerradas y eran inaccesibles para el demandante.

2. La denegación de las nulidades de las actuaciones procesales

El 31 de octubre de 2019 el suscrito solicitó al Despacho que le fuera reconocida personería jurídica para actuar en defensa de ALEXANDRA ALVAREZ YEPES y LEONARDO ALVAREZ YEPES, propietarios del inmueble en discusión y a quienes por error del juzgado se les vulneraron sus derechos. Por tanto, interpusé acción de nulidad para demostrar que el demandante actuó de mala fe y de manera temeraria en cuanto al requisito legal para notificar a mis poderdantes. El demandante tenía pleno conocimiento del domicilio de los demandados, puesto que, para el tiempo en que se inició el proceso de declaración de pertenencia, se estaban haciendo cargo de asumir la mayoría de los impuestos del bien inmueble. Más aun, mis poderdantes fueron requeridos por el acueducto por una deuda que estaba en mora, la cual fue saldada directamente por mis prohijados y no por el demandante.

Por otra parte, como consta en el folio 87 del expediente, que el Dr. CIRO ANTONIO TRIANA GALEANO como apoderado del señor ALVARO MONRROY PARRA solicitó al señor juez declarar la nulidad de lo actuado dentro de la audiencia de fecha 8 de julio de 2019, teniendo como fundamento el hecho que el juzgado por error involuntario decidió no decretar pruebas a favor de la parte demanda representada por curador ad litem. Así las cosas, se puede verificar en auto de fecha 16 de septiembre de 2019, que la solicitud no fue resuelta

por el despacho en debida forma, vulnerando el debido proceso y derecho de defensa de las partes reconocidas para actuar en la presente litis, manifestando el despacho que el TERCERO AD – EXCLUDENDUM tomaría el proceso desde la etapa procesal en la que se encontrara.

Si bien el despacho manifestó que se tomaría el proceso desde la etapa procesal en la que se encontrara, también es cierto que no se puede vulnerar el derecho de defensa a quien lo solicita y el juzgador esta en toda la obligación de resolver todos los actos procesales que sean interpuestos por cualquiera de las partes que se encuentren reconocidas en el asunto de discusión.

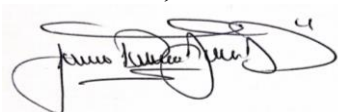
3. Conclusión

El demandante no demostró haber poseído el inmueble ininterrumpidamente por más de diez años. Por el contrario, los demandados han cumplido sus obligaciones en relación con los tributos del inmueble durante el tiempo en el que los poseedores arguyen haber sido los detentadores del inmueble. De otra parte, los detentadores del inmueble son personas violentas y que no han permitido el acceso a sus propietarios. Finalmente, el demandante no aportó ni el juez practicó pruebas suficientes que demostrara que el demandante tuvo el ánimo de señor y dueño del inmueble. Por consiguiente, el demandante no ha cumplido los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio.

4. PETICIÓN

Por las razones atrás expuestas, y sin perjuicio de la sustentación de la impugnación en audiencia de que trata el artículo 327 del Código General del Proceso, solicito al H. Tribunal Superior de Bogotá revocar en lo pertinente la providencia apelada y, en su lugar, negar las pretensiones del demandante.

Atentamente,



JUAN PABLO ARAUJO ARCOS

C.C. No 87.5513.384 de Cumbal Nariño.

T.P. No 215.032 del C.S. de la J.

Señores

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

Magistrado Sustanciador: Doctor Ricardo Acosta Buitrago
secstribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. _____ S. _____ D. _____

Re : PROCESO VERBAL PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR de JAIME IVÁN BENÍTEZ QUINTERO contra PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN GRUPO ANDES S.A.S.

Radicado: 1100131.99001-2021-1038901.-

Asunto : Sustentación Reparos al Recurso de Apelación interpuesto contra sentencia del 27 de septiembre de 2021 dictada por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO - Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales.-

Señores Magistrados:

Yo, **JUAN CARLOS VELANDIA ARANGO**, mayor de edad, domiciliado en Chía, abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad **PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN GRUPO ANDES S.A.S** (en adelante “**PROANDES**”), *PARTE DEMANDADA* dentro del Proceso **VERBAL** citado en la referencia, procedo en tiempo, conforme a su providencia del 14 de enero de 2022, notificada en el estado del día 17 de enero de 2022, en concordancia con lo dispuesto en el último inciso del artículo 327 del Código General del Proceso y artículo 14 del Decreto número 806 de 2020, a **SUSTENTAR el RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia de primera instancia dictada por la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO -Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales-** de fecha 27 de septiembre de 2021, con el fin de que sea **REVOCADA**, con base en los reparos formulados en forma oral en el acto de notificación de la decisión de fondo, como ampliados por escrito dentro de la oportunidad procesal consagrada en su momento por el inciso 2º # 3º del artículo 322¹ del citado estatuto procedimental civil vigente, así:

I

¹ **Artículo 322. Oportunidad y requisitos.** El recurso de apelación se propondrá de acuerdo con las siguientes reglas:

(...)

Quando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior.

Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada. (Negrilla, cursiva y subraya fuera de texto).

PROLEGÓMENO DEL RECURSO DE ALZADA

1. Sabido es que todo proceso civil es regido acorde a su naturaleza como en su amplia concepción científica por el *sistema dispositivo*, de tal manera que el juzgador u operador jurídico, debe centrarse y ceñirse para su estudio y decisión, en las *pretensiones* que proponga la parte demandante como en las *excepciones de mérito* que proponga la parte demandada que resulten establecidas dentro del objeto del proceso judicial, que no es otro, llamado a establecer, a quién le asiste la razón de una relación jurídica sustancial discutida o en controversia.

2. Sobre esa idea central que está inspirada en el principio de legalidad constitucional conocido como “*DEBIDO PROCESO*”² al tiempo que éste se trasluce a través de la regla de la “*CONGRUENCIA*” para todo procedimiento jurisdiccional, salvo aquéllas contadas particularidades o excepciones que da cuenta el artículo 281³ del Código General del Proceso, la sentencia, debe estar en consonancia con lo pedido y formulado por las partes, de suerte que el juzgador, no puede desbordar o salirse del marco que los sujetos procesales le han señalado dentro del debate judicial.

II

LA PRETENSIÓN IMPUGNATICA

1. Pues bien, de manera clara y evidente, el juez de primera instancia, desconoció esta significativa regla de procedimiento, al declarar, sin que se lo hubiere formulado la parte demandante, la “*terminación del contrato de promesa de compraventa*” de fecha 2 de junio de 2020 suscrito entre PROANDES como PROMETIENTE VENDEDOR y el señor JAIME IVÁN BENÍTEZ QUINTERO como PROMETIENTE COMPRADOR sobre *de los inmuebles*, apartamento 603, garajes # 2, 26, 27 y depósitos 603 y 604 del Edificio DAVIDIA 104 Propiedad Horizontal ubicados en Avenida carrera 9ª # 104-43 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá (en adelante “LOS INMUEBLES”), con lo cual, incurrió en una evidente *usurpación de competencia*, toda vez que resolvió sobre una pretensión ayuna de petición encaminada hacia la aniquilación del contrato por causa legal, en este caso, la “*resolución del contrato*” y por supuesto, sin que ésta pretensión como decisión tomada por el juzgador, pudiera ser introducida y definida en la sentencia bajo las reglas de procedimiento a que se refiere el citado artículo 281 del C.G.P.

2. Como puede observar el Tribunal, y como bien se advirtió en la formulación del recurso de apelación ante al *a quo* y posteriormente la identificación de los errores de juicio y de actividad incurridos en la ampliación a los reparos consignados y aducidos en forma oral al momento de su interposición, **ni en el acto de introducción al proceso -demanda- ni posteriormente a ella**, vía *corrección, aclaración o reforma*, la parte demandante, no introdujo pretensión alguna encaminada a dar por *terminado o resuelto* el contrato de promesa de compraventa

² **Art. 29.- Derecho al debido Proceso. Derecho de defensa.** El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.

Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.”...

³ **Artículo 281. Congruencias.** La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

y sus otrosí que a propósito, quedaron al socaire o voluntad negativa de la parte demandante en hacerlo para llevar a cabo el contrato prometido, sino que sujetó o planteó de manera estricta su autoatribución del derecho invocado, a la luz de la Ley 1480 de 2011 a lo siguiente:

“PRIMERA: “Que se declare que PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN GRUPO ANDES SAS incurrió en prácticas violatorias de las normas de protección de los derechos del consumidor JAIME IVÁN BENÍTEZ QUINTERO.

SEGUNDA: Que se declare que PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN GRUPO ANDES SAS incumplió las obligaciones legales y contractuales adquiridas dentro del Contrato de Promesa de Compraventa de los inmuebles identificados como Apartamento SEISCIENTOS TRES (603) con un ÁREA DE CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y SIETE CENTÍMETROS (193.87), que hacen parte integral del EDIFICIO DAVIDIA 104-PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Av. Cra. 9 No. 104-43 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C., identificado con las matriculas inmobiliarias número 50N-364638 y 50N-686081 y cédulas catastrales número AAA0102JWJH y AAA0102JWHY cuyos linderos generales son:

TERCERA: Que como forma de protección de los derechos de JAIME IVÁN BENÍTEZ QUINTERO como consumidor, se ordene a PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN GRUPO ANDES SAS la DEVOLUCIÓN DE LA TOTALIDAD DE LAS SUMAS PAGADAS por JAIME IVÁN BENÍTEZ QUINTERO esto es, TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES OCHICIENTOS (sic) NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$337.899.996) M.L.

CUARTA: Que como consecuencia de lo anterior, se interponga a PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN GRUPO ANDES SAS multa en el valor máximo que establece el numeral 10 del Art. 59 de la Ley 1480 de 2011”.

3. Se insiste <y sin querer ser recalcitrante en este aspecto ante el *ad quem*>, como puede observarse del escrito de la demanda, no hay o existe una pretensión formulada por la parte demandante hacia ese propósito, esto es, <*que se declare resuelto o terminado el contrato (sic)*> de suerte entonces, que a partir de allí, no podía el juez *ex officio*, suplir la voluntad del actor en el sentido de introducirla como pilar de su decisión, para luego explayarse en la condena, incurriendo así, en un fallo *extra petita*, o en su defecto, *ultra petita*, esto es, que falló sobre un “*derecho de contenido material no rogado o pedido*”, como si se tratase de una “*nulidad absoluta*”, que sí permite al funcionario judicial hacerlo en la sentencia, si la relación jurídica material en discusión, estuviera afectada de *objeto o causa ilícita* o acusara omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos que atente contra normas legales de interés y de orden público, sin tener en consideración la calidad de las partes, de conformidad con lo previsto en los artículos 1741⁴ y 1742⁵ del Código Civil.

⁴ **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.)

⁵ **ARTICULO 1742. Obligación de declarar la nulidad absoluta. Subrogado por el artículo 2o. de la ley 50 de 1936.** 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

4. Las pretensiones de toda demanda son el pilar y la base del objeto de todo proceso contencioso, de suerte que para el juzgador como para el sujeto pasivo que las resiste como demandado, no puede verse sorprendido en una decisión final que la introduce como estribo de su conclusión, cuando aquélla, no fue planteada, opuesta y discutida dentro del escenario adversarial del debate, pues de lo contrario, el juez estaría supliendo el querer y la voluntad del actor en lo que consideró era su derecho.

5. En otras palabras, y pese a que el # 8º del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 consagra la potestad al funcionario para “*resolver las pretensiones de la forma que considere más justa para las partes con plenas facultades infra, extra y ultrapetita*”, interpretó erróneamente la demanda, pues dicha decisión debe guardar congruencia, armonía y correspondencia con el objeto central del proceso que lo delimita precisamente la pretensión, en este caso, la declaración sobre “*prácticas violatorias de las normas de protección de los derechos del consumidor*” (Pretensión Primera de la demanda), que de acuerdo con la narrativa de los hechos 1º al 16 que rodean su pretensión a lo cual podrá establecer con simpleza el Tribunal, radicaron exclusiva y particularmente sobre el reparo y reproche a que la compraventa del apartamento 603 del Edificio Davidia 104 Propiedad Horizontal a juicio de la parte demandante, fue realizada como “*cuerpo cierto*” y no admitía en su criterio, que el precio inicialmente señalado en la promesa de compraventa por la suma de \$1.457'900.000.00 M/cte., podría modificarse, pese a que por solicitud e iniciativa de la parte actora, debía llevarse a cabo la unificación del inmueble con el número 604 del mismo edificio, si el área fuere mayor a la inicialmente ofrecida, buscando el calificativo ante el juez del consumidor, de que se señalare en sentencia, de ser *abusivas y constitutivas* aquéllas estipulaciones que consagraron la obligación de reconocer a cargo del PROMETIENTE COMPRADOR el valor del precio que en exceso resultó de su unificación material y jurídica, como expresión a su juicio, de un *desequilibrio económico injustificado*, que se exteriorizó en el parágrafo séptimo de la cláusula primera⁶ como el parágrafo primero de la cláusula novena⁷ de dicho negocio jurídico.

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. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

⁶ ...”**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.-**

(...)

PARAGRAFO SÉPTIMO.- Por encontrarse los inmuebles objeto de esta promesa en trámite de reglamentación, EL PROMITENTE VENDEDOR hace la salvedad y EL PROMITENTE COMPRADOR la acepta expresamente, en cuanto a que los linderos y áreas referidas en este contrato podrán sufrir modificaciones que puedan afectar el precio pactado en la cláusula Segunda de este contrato, por lo que se conviene desde ahora, que en caso que el evento aquí previsto se presente el valor del Metro Cuadrado (M2) para el área privada construida y libre del APARTAMENTO SEISCIENTOS TRES (603) será la suma de SIETE MILLONES VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO (\$7.029.968), cada GARAJE tendrá un valor de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000) y los dos (2) depósitos tendrán un valor de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000.000)”..... (Negrilla, cursiva y subraya fuera de texto)

⁷ **CLAUSULA NOVENA.- GASTOS-**

(...)

5. Ello quiere decir, que LA PARTE DEMANDANTE fijó como núcleo del litigio desde un comienzo hacia la posible o eventual violación de los artículos 42⁸ y 43⁹ del estatuto del consumidor, especialmente, las contempladas en los numerales 1º, 2º y 9º como lo sostiene en la página 26 del escrito de la demanda, siendo entonces ese el marco al cual, el operador jurídico debía limitarse a resolver en derecho, si PROANDES como parte demandada, había incurrido en violación a dichas normas legales, al incumplir con una obligación legal y/o contractual (Pretensión segunda), para restarle eficacia a las cláusulas en cuestión conforme lo prevé el artículo 44¹⁰ de la misma obra.

6. Sobre esa idea, incurrió en un yerro de actividad *-error in procedendo* por falta de aplicación de las siguientes normas procesales:

Literal e) del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 del Estatuto del Consumidor y 281 del Código General del Proceso que a le letra dispone cada una:

“Artículo 58. Procedimiento. Los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso y de las acciones de grupo o populares, se tramitarán por el proceso verbal sumario con observancia de las siguientes reglas especiales:

e. Las pretensiones, hechos y las pruebas del reclamo y la respuesta del productor o proveedor delimitarán la actuación de la Superintendencia de Industria y Comercio a excepción de los hechos que sucedan con posterioridad”...

Artículo 281 Código General del Proceso. Congruencias. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la

PARAGRAFO PRIMERO.- *Las partes dejan constancia en este contrato, que será necesario firmar sobre este mismo negocio un “OTROSÍ” en el momento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** registren la Escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO DAVIDIA 104 en el que además se podrán modificar las áreas ofrecidas y se detallarán plenamente los linderos del apartamento y el garaje prometidos en venta a **EL PROMITENTE COMPRADOR y que de haber modificación del área del apartamento, se reajustará el precio en la misma proporción y como consecuencia, se modificará el valor del saldo enunciado en la cláusula correspondiente al precio y forma de pago.....**” (Negrilla, cursiva y subraya fuera de texto)*

⁸ **“ARTÍCULO 42. Concepto y prohibición. Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos.** Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza.

Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores. En caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho.” (Negrilla y subraya fuera de texto).

⁹ **Artículo 43. Cláusulas abusivas ineficaces de pleno derecho.** Son ineficaces de pleno derecho las cláusulas que:

1. *Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden;* **2.** *Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden;* (...) **9.** *Presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo*

¹⁰ **ARTÍCULO 44. Efectos de la nulidad o de la ineficacia.** la nulidad o ineficacia de una cláusula no afectará la totalidad del contrato, en la medida en que este pueda subsistir sin las cláusulas nulas o ineficaces.

Quando el contrato subsista, la autoridad competente aclarará cuáles serán los derechos y obligaciones que se deriven del contrato subsistente.

demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.”... (negrilla, cursiva y subraya fuera de texto).

7. Paradójicamente y pese a que la SIC como a *quo*, acertó en señalar en la parte motiva del fallo, **que no encontró un desequilibrio económico injustificado en las cláusulas que fueron, se reitera, el núcleo central de la inconformidad y reproche por parte del demandante, queriéndose significar con dicha conclusión, que la acción de protección al consumidor formulada en la PRETENSIÓN PRIMERA de la demanda, originada en la aplicación de las normas de protección contractual contenidas en los artículos 42 y 43 del estatuto del consumidor, no fueron trasgredidas ni violadas por PROANDES, lo que conduciría en estricto derecho, a obtener un fallo absolutorio por razón de la prosperidad de las excepciones de fondo números 1¹¹ y 2¹² planteadas en la contestación de la demanda**, el operador jurídico, en un giro intempestivo e insospechado <y sin que se lo hubieren pedido>, se adentró a estudiar y resolver mas bien, sobre el “INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, cuando la conducta contractual de las partes en torno a la frustrada celebración del contrato de compraventa, no tenía causa, objeto ni fundamento a resolver, por la sencilla razón, que el objeto del proceso, no apuntó hacia la resolución o terminación del contrato de promesa de compraventa, sino a revisar si había o no en el contrato de promesa de compraventa cláusulas abusivas o vejatorias que afectaran los derechos del demandante como CONSUMIDOR en torno, reiteramos, sobre si el precio establecido por la compra de los inmuebles se sujetaba a la regla del cuerpo cierto, o si la intención de las partes sobre dicho particular fue el de entender que se la venta se trataba y regía en cuanto al precio por cabida, acorde las cláusulas que la cobijaron.

8. Y no era factible terciar sobre dicho tópico *-resolución o terminación del contrato-* **por la potísima razón de que el contrato de promesa, desde la presentación de la demanda, ya había sido anulado o aniquilado por voluntad unilateral de la PARTE DEMANDANTE al deshacer el negocio prometido celebrar a través de escritura pública, mediante el RETRACTO o DESISTIMIENTO que comunicó a PROANDES en carta del 18 de diciembre de 2020 para apartarse del negocio, conforme la facultad prevista en la cláusula tercera¹³ del contrato de promesa de**

¹¹ **INEXISTENCIA, AUSENCIA O CARENCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS DEL DOCUMENTO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 2 DE JUNIO DE 2020 Y SUS OTROSÍ “NO FIRMADOS POR PARTE Y PARTE” QUE ADVIERTAN Y GENEREN NULIDAD O INEFICACIA DE DICHO ACTO JURÍDICO INTER PARTES EN TODO O EN PARTE.”**

¹² **EL PARÁGRAFO SÉPTIMO DE LA CLÁUSULA PRIMERA Y EL PARÁGRAFO PRIMERO DE LA CLÁUSULA NOVENA, NO SON ABUSIVAS, INEFICACES O NULAS, PUES SU CONTENIDO, SENTIDO Y ALCANCE RESPONDE AL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 1602 DEL CÓDIGO CIVIL”**

¹³ Tercera.- ARRAS.- Acuerdan EL PROMETIENTE COMPRADOR y EL PROMETIENTE VENDEDOR como ARRAS la suma de DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORREINTE (\$218.685.000) equivalente al

compraventa, documento que en lo pertinente, no fue objeto de valoración probatoria y que condujo a que incurriera la SIC en una violación indirecta por error de hecho por preterición u omisión de la existencia de la prueba, violando por contera en forma indirecta, el artículo 1860¹⁴ del Código Civil y 866¹⁵ del Código de Comercio por falta de aplicación y por aplicación indebida los artículos 1546¹⁶ de la misma obra y 870¹⁷ del Código de Comercio.

9. En efecto, sobre las consecuencias legales que se le atribuye a un negocio jurídico donde se permitió a cualquiera de las partes vinculadas a dicho acto en optar por la retractación de su objeto, la doctrina y jurisprudencia ha sido uniforme y unánime en sostener lo siguiente:

“Efecto propio de las arras penitenciales, es pues, el de autorizar a cada una de las partes el desistimiento del contrato, dentro del plazo estipulado o, a falta y este, dentro de los dos meses siguientes a la convención. La facultad de retracto en tal caso, no es para detener la ejecución del contrato, sino para deshacerlo retroactivamente por voluntad unilateral; el contratante que la ejerce no se sustrae a las obligaciones por él contraídas, sino que simplemente usa un derecho que se le ha concedido, sometién dose al pago estipulado para la retractación, que viene a ser el precio del derecho de su arrepentimiento. Lo cual significa que los otorgantes, relativamente al contrato, se reservan la facultad de deshacerlo unilateralmente sin necesidad de acudir al Órgano Jurisdiccional del Estado, pues que en tal supuesto el convenio queda deshecho extraprocesalmente y como obvia consecuencia del ejercicio de la facultad legítima de retracto por parte de uno de los contratantes. Por lo mismo la no ejecución del pacto por el contratante que se retracta no puede ser calificada de incumplimiento y por ende resulta también improcedente, la pretensión de cumplimiento, que alternativamente con la resolutoria, consagra el artículo 1546 del Código Civil.”¹⁸

QUINCEPOR CIENTO (15%) del precio de los inmuebles objeto de este contrato de promesa de compraventa y establecido en la Cláusula Segunda, suma que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara haber recibido de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a entera satisfacción.”..

¹⁴ **ARTICULO 1860. Oportunidad para retractarse.** Si los contratantes no hubieren fijado plazo dentro del cual puedan retractarse, perdiendo las arras, no habrá lugar a la retractación después de los dos meses subsiguientes a la convención, ni después de otorgada escritura pública de la venta o de principiada la entrega.

¹⁵ **Art. 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.

¹⁶ **ARTICULO 1546. Condición resolutoria tacita.** 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.

¹⁷ **Art. 870. Acciones alternativas en contratos bilaterales.** 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.

¹⁸ Código Civil Leyer, 2003, Álvaro Tafur González, Página 303. Comentario a pie de página Art. 1860.

10. En otras palabras, la SIC revivió un contrato que ya estaba extinguido por voluntad del propio demandante, lo resucitó, y lo volvió a sepultar y desaparecer, pero por causa legal de incumplimiento de PROANDES, donde brilla por su ausencia, una pretensión encaminada hacia ese propósito y prueba alguna que se le atribuya, abrogándose un *derecho subjetivo ajeno* del que por supuesto, carece, pues su órbita de competencia, era exclusivamente aquella derivada de si había o no, un desequilibrio contractual y económico injustificado en el contrato de promesa de compraventa en lo que concierne a la venta de los inmuebles como “*cuerpo cierto*”, que le vulnerara al demandante los derechos del consumidor, que a la postre no se configuró, pues en ello, sí acertó el juez de primera instancia.

11. Ahora bien, el juzgador se apoya para decretar la “*terminación del contrato de promesa*” y en consecuencia condena a PROANDES a restituirle a la parte demandante la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$337.899.996.00) M/L al amparo de los artículos 7¹⁹ y 11 numeral 6²⁰ de la Ley 1480 de 2011 en aplicación de la “*garantía legal*”, bajo el entendido de que “*no se produjo la entrega del apartamento 603 prometido en venta ni se hizo el registro oportuno del mismo*”, cuando es absolutamente claro y evidente, que por la reticencia sistemática del demandante en suscribir el OTROSI al cual se refiere el PARAGARAFITO PRIMERO de la CLÁUSULA NOVENA < *que pasó su examen de control de legalidad por el a quo dejándola incólume* >, y que diera cuenta de la legalización y formalización del área real y cierta del apartamento 603, una vez estuviere unificado en forma material y jurídica el inmueble, era que se lograra su entrega y registro, a través de ese mecanismo ulterior que recogiera ese acto de voluntad, donde se establecería, la fecha cierta de celebración del contrato prometido a través de escritura pública, dado que era obvio y lógico que habría que proceder a modificar el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que ya estaba aprobado por la Curaduría # 5 de Bogotá desde el 22 de septiembre de 2020 para las unidades de vivienda que se habían inicialmente ofrecido y que se legalizó mediante escritura pública # 1032 del 1º de octubre de 2020 de la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, sin contar aún, con la unión de los apartamentos 603 y 604.

12. Para ese propósito, esto es unir y consolidar la propiedad de los apartamentos # 603 y 604 en un solo inmueble, dio lugar a que se tuviera que radicar por PROANDES ante la curaduría # 5 la modificación a la licencia de construcción el 16 de octubre de 2021, la cual, fue otorgada el 6 de enero de 2021, para luego modificar en lo pertinente, esto es, en lo que resultare del área cierta y real por cabida del APARTAMENTO 603, el Reglamento de Propiedad Horizontal, efectuada a través

¹⁹ **Artículo 7º. Garantía legal.** Es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos. En la prestación de servicios en el que el prestador tiene una obligación de medio, la garantía está dada, no por el resultado, sino por las condiciones de calidad en la prestación del servicio, según las condiciones establecidas en normas de carácter obligatorio, en las ofrecidas o en las ordinarias y habituales del mercado.

Parágrafo. La entrega o distribución de productos con descuento, rebaja o con carácter promocional está sujeta a las reglas contenidas en la presente ley.

²⁰ **Artículo 11. Aspectos incluidos en la garantía legal.** Corresponden a la garantía legal las siguientes obligaciones:

(...)

6. La entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna;

de escritura pública # 298 del 3 de marzo de 2021 ante la Notaria 43 e inscrita al folio de matrícula inmobiliaria # 50N-20873211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte-, donde se refleja que el área final de dicha unificación quedó en **199.39 mts2, es decir, únicamente 2,2 mts2 adicionales**, que no fueron incluidos en el precio convenido sobre el área final ofrecida por PROANDES de 197.19 Mts2, documento público que obra como prueba con la contestación de la demanda.

13. Por ello, la SIC aplica indebidamente el # 6º del artículo 11 de la Ley 1480 de 2011, pues hace gravitar toda la responsabilidad contractual en cabeza de PROANDES como contratante incumplido a una situación jurídica no prevista o regulada en ella, haciéndole producir unos efectos diferentes a los contemplados en ella, pues desde el estatuto del consumidor la *“entrega del producto y de ser el caso el registro en forma oportuna”*, implica de cara al proveedor, para endilgarle tal hipótesis, que se hubiere por supuesto, confeccionado el **TITULO TRASLATIVO** del dominio, en este caso, que se hubiere celebrado el contrato de compraventa a través de escritura pública que se le solicitó a la parte demandante llevar a cabo a través de OTROSÍ para el día 18 de diciembre de 2020 y realizar la entrega del apartamento 603, *no con la promesa, **que genera solo obligación de hacer a suscribir el contrato prometido***, sin que el demandante se hubiere acometido a cumplir con la obligación convencional prevista en el **parágrafo primero de la cláusula novena** del contrato de promesa de compraventa para legalizar el área mayor resultante y de allí establecer la fecha cierta del contrato prometido celebrar.

14. Sobre esa idea, yerra la SIC al establecer la semejanza entre el caso controvertido y el hecho que se trasluce en la norma en comento, siendo totalmente diverso y ajeno a lo que se debatió y discutió en el proceso frente a las pretensiones de la demanda sobre *<desequilibrio contractual injustificado y cláusulas abusivas>*, amén de que está probado y es claro, que la parte demandante incumplió e incurrió en mora cuando no acudió inicialmente a la Notaría 43 de Bogotá el 12 de noviembre de 2020 a suscribir el contrato de compraventa, tal como se pactó en la cláusula 5ª del contrato de promesa de compraventa, siendo de igual forma, un contratante incumplido en satisfacer su obligación de hacer, como en rehusarse a firmar el OTROSÍ que permitiera dar tiempo a la unificación del inmueble apartamento 603, por razones que se cimentaron frente al reparo que le hizo al precio del bien y que centró en forma extraprocesal y en su pretensión procesal como *“venta por cuerpo cierto”*, cuando quedó claro que tal argumento no era legal y jurídicamente admisible ni sostenible como lo sostuvo la SIC en la parte resolutive de la sentencia.

15. Y finalmente, incurre en una vía de hecho la SIC frente a la contemplación objetiva de la prueba documental de fecha 2 de diciembre de 2021 que contiene la ***“pre aprobación de un crédito”*** por la entidad financiera DAVIVIENDA que conduce de igual forma a una aplicación indebida del # 6º del artículo 11 de la Ley 1480 de 2011, pues inadecuadamente, le hace decir y concluye para apoyar su decisión de *“terminación del contrato”*, que dicha atestación, constituye la conducta de cumplimiento de la parte demandante para llevar a cabo el contrato frente al pago del precio por la suma de \$1.200'000.000.00 M/Legal colombiana, cuando en realidad, lo que quiere decir dicho documento, es que aún no se encontraba APROBADO para desembolso.

16. Más allá de esta errores de actividad y de juicio incurridos por la SIC en el fallo objeto de censura, lo cierto, claro y evidente que aflora en el expediente, es que por un lado, PROANDES no incurrió en prácticas violatorias de las normas de protección de los derechos del consumidor del demandante en la modalidad de

desequilibrio económico contractual, ni de existencia de *cláusulas abusivas* establecidas en el contrato de promesa de compraventa de fecha 2 de junio de 2020, **como lo sostuvo acertadamente la SIC en la parte motiva del fallo**, y por el otro, que el contrato de promesa de compraventa al pasar el umbral de la jurisdicción, ya se encontraba extinguido, por virtud de la voluntad de **RETRACTO o DESISTIMIENTO** que comunicó a PRONADES en comunicación escrita del 18 de diciembre de 2021 **y que confesó afirmativamente al responder a la pregunta 20²¹** del interrogatorio de parte, razón por la cual, por sustracción de materia, no podía el *a quo* revivir de manera inquisitiva y omnímoda su existencia y darlo subsiguientemente extinto para así favorecer al consumidor como “*parte débil*”, cuando éste fue tozudo, culposo, negligente, contumaz e incumplido frente a sus obligaciones de hacer y de dar, entre otras, la de ni siquiera, luego de aceptar PROANDES a iniciativa del demandante en reducir el monto del precio del metro cuadrado pactado por el área mayor resultante por la unificación del apartamento 603 – **de \$23.339.492.00 a \$11.669.746.00 (50%)** - , para llevar a cabo el contrato de compraventa, tal como aparece confesado en el hecho 11 de la demanda y a la respuesta de la pregunta 18²² del interrogatorio de parte, lo cual permite afirmar que la excepción de “*desconocimiento de actos propios <venire contra factum proprium no valet>*” indicada en el # 3º de las excepciones de fondo, estaría llamada a prosperar conjuntamente con las # 1 y 2 que fueron acogidas por el juzgador.

III **CONCLUSIÓN**

Con base en estos argumentos que se constituyen en el pilar de la *pretensión impugnativa* de la sentencia dictada en primera instancia por la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO -Delegatura Para Asuntos Jurisdiccionales- de fecha 27 de septiembre de 2021 y que quedaron expuestos al momento de la interposición por PROANDES del RECURSO DE APELACIÓN en forma oral y luego ampliados en su oportunidad, solicito al Honorable Tribunal, **REVOCAR** el fallo impugnado, y en su lugar, declarar **PROBADAS** las **EXCEPCIONES DE FONDO** propuestas en el escrito de la contestación de la demanda, esto es, entre otras, las que la SIC reconoció y señaló, “*que no se avizora o habían cláusulas abusivas que causaran desequilibrio económico a la parte demandante en el contrato de promesa de compraventa a la luz de lo previsto en la Ley 1480 de 2011*”, lo que conduce a que el contrato de promesa de compraventa, acorde lo probado, **DEJÒ DE PRODUCIR EFECTOS INTERPARTES**, desde la comunicación escrita de fecha 18 de diciembre de 2020 donde exteriorizó la voluntad unilateral **de DESISTIMIENTO o RETRACTO** proveniente del señor **JAIME IVÁN BENÍTEZ QUINTERO** de continuar con el contrato de compraventa, dando lugar en consecuencia, a que se aplique la sanción económica establecida en la cláusula tercera del contrato de promesa, esto es, que PROANDES de manera directa y como mecanismo de autotutela, le permita aplicar a su favor, como única y exclusiva prestación a título de **arras de retractación**, el

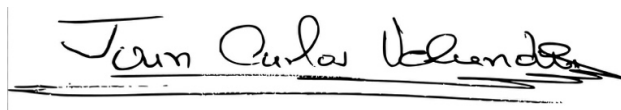
²¹ 20. *DIGA CÓMO ES CIERTO SÍ O NO*, que usted mediante comunicación escrita dirigida a PROANDES, resolvió DESISTIR y RETRACTARSE del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 2 de junio de 2020 conforme facultad prevista en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa? CONTESTÓ:

²² 18. *DIGA CÓMO ES CIERTO SÍ O NO*, que usted como PROMETIENTE COMPRADOR, no pagó al PROMETIENTE VENDEDOR el saldo del precio acordado en el numeral 4º de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa por la suma de MIL CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.120'000.000.00) M/cte. junto con los ONCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$11'669.746.00) M/cte. adicionales que equivale al 50% del valor del metro cuadrado acordado en el parágrafo séptimo de la cláusula primera de dicho contrato? CONTESTÓ:

equivalente al quince (15%) del precio de los inmuebles, fijado en la suma de *DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS (\$218'285.000.00) M/cte.*, y por equilibrio contractual, proceder a devolver o restituir a la parte demandante la diferencia o saldo del precio por la suma de *CIENTO DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$119.614.996.00) M/cte.* sin intereses ni indexación, ni tampoco con condena y multas o sanciones administrativas a favor de la SIC, por no ser PROANDES el sujeto contractual que hubiere violado o transgredido normas del derecho del consumidor contempladas en la Ley 1480 de 2011, ni de haber sido el contratante incumplido.

De igual forma, se condene a la parte demandante a las costas de primera y segunda instancia.

Atentamente,



Juan Carlos Velandia Arango
C.C. # 79.302.994 de Bogotá
T.P. # 58.454 del C.S. de la J.

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C.

M.P. OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

E. S. D.

1

Referencia. Proceso declarativo No. 2009-0603
Demandante: Juan Octavio Salas Clavijo
Demandados: Herederos indeterminados de Luis Antonio Garavito Palacios (Q.E.P.D.)

Asunto: Sustentación reparos formulados en sede de apelación en contra del auto proferido el cuatro (04) de diciembre de 2020

NÉSTOR RAÚL CHARRUPI HERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado judicial del señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO**, demandante principal y demandado en reconvenición dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta que mediante auto de catorce (14) de enero de 2022, notificado en estado electrónico del día diecisiete (17) del mismo mes y año, el Despacho dispuso admitir el recurso de apelación, interpuesto en contra de la sentencia anticipada proferida por el Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito Transitorio de Bogotá D.C., el día cuatro (04) de diciembre de 2020, notificada en estado electrónico del día siete (07) del mismo mes y año, por medio del presente escrito y de conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 14 del Decreto 806 de 2020, me permito presentar la sustentación de los reparos en contra de la alzada, para el efecto téngase en cuenta lo siguiente:

CONSIDERACIONES

Manifiesto que me mantengo en cada uno de los reparos formulados en contra de la sentencia de cuatro (04) de diciembre de 2020, notificada en estado electrónico del día siete (07) del mismo mes y año, y procedo a establecer los argumentos que fundamentan la inconformidad existente respecto de la equivocada decisión adoptada por el *a quo*.

A efectos expositivos, se iniciará realizando un breve recuento de la decisión adoptada por el Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito Transitorio de Bogotá D.C., para posteriormente controvertir los principales argumentos que sustentan la sentencia anticipada; en un segundo punto, se hará un recuento de los procesos y sentencias evaluadas por el *a quo*; se continuará, desarrollando los argumentos que permiten señalar que en el caso concreto no había lugar a la identidad de partes (*eadem conditio personarum*) y de

causa (*eadem causa petendi*) como elementos estructurantes de la cosa juzgada; para finalizar, se fortalecerá la tesis que impedía el decreto de la excepción de cosa juzgada, en consideración al hecho que en *el sub lite* no existe una decisión judicial que haya resuelto de forma definitiva la cuestión controvertida por las partes.

A. LA DECISIÓN OBJETO DE IMPUGNACIÓN

Mediante sentencia anticipada de cuatro (04) de diciembre de 2020, notificada en estado electrónico del día siete (07) del mismo mes y año el Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito Transitorio de Bogotá D.C. decretó probada la excepción de cosa juzgada dentro de la demanda principal instaurada por el señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO** en contra de los herederos indeterminados de **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, y como consecuencia de ello, declaró la terminación del proceso y condenó en costas y agencias en derecho al demandante.

Para el efecto, el Despacho tuvo en cuenta los procesos adelantados entre las partes, correspondientes al reivindicatorio No. 1995-01744, del que conoció en primera instancia el Juzgado Cuarenta y Tres Civil del Circuito de Bogotá D.C., y el proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa No. 1998-0060 tramitado por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá D.C.

En este orden de ideas, determinó que entre el primero de los procesos y aquél que nos convoca, existía identidad de partes, sin que se consolidara una variación por el hecho que la parte demandada estuviera en esta oportunidad representada por los herederos del señor **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**; identidad de objeto porque los procesos recaían sobre el mismo inmueble, y finalmente, identidad de causa, en la medida que ambos procesos tenían como fundamento la promesa de venta signada en el año 1977.

De conformidad con lo anterior, dispuso que al coincidir las razones de hecho que se alegaron en juicio precedente, con los supuestos fácticos presentados en esta oportunidad como fuente inmediata del *petitum*, había lugar a declarar el fenómeno de cosa juzgada.

B. PROCESOS Y SENTENCIAS EVALUADAS POR EL A QUO A EFECTOS DE DECLARAR LA COSA JUZGADA

- PROCESO REIVINDICATORIO No. 1995-01744

En el año 1994 el señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO (COMPRADOR)** celebró contrato de compraventa con el señor **PABLO EDMUNDO SABOGAL PALACIOS (VENDEDOR)**, respecto del predio ubicado en la carrera 72

avenida Boyacá número 52-64/74 y calle 52 No. 71-60, al cual le corresponde el número 3 de la manzana A comercial "A" de la Urbanización Normandía de Bogotá D.C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-0127929, esta compraventa fue elevada a Escritura Pública No. 3008 de veintiséis (26) de diciembre de 1994, y debidamente inscrita en el Folio de Matricula Inmobiliaria.

En el año 1995, el señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO** instauró proceso reivindicatorio en contra de **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, a efectos de obtener la restitución del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-0127929.

JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO fungió como propietario inscrito del dominio del bien y demandó al señor **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, quien accedió al bien en 1978 en calidad de **TENEDOR**, en virtud de la promesa de compraventa que celebró el treinta y uno (31) de agosto de 1977 con el antiguo propietario **PABLO EDMUNDO SABOGAL**.

El proceso se tramitó en primera instancia por el Juzgado Cuarenta y Tres (43) Civil del Circuito de Bogotá D.C., que en sentencia del treinta (30) de enero de 2004, negó las pretensiones de la demanda comoquiera que las partes no habían logrado demostrar los actos ciertos y unívocos que determinaron la conversión de la tenencia del demandado en posesión, elemento indispensable para la prosperidad de la acción reivindicatoria.

La segunda instancia fue estudiada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., Magistrada Ponente Liana Aida Lizarazo V., y desatada mediante sentencia del treinta (30) de septiembre de 2005, en la que se dispuso confirmar la providencia de primera instancia.

A pesar de la determinación adoptada por el *ad quem* de aquella época, las consideraciones de la sentencia fueron contradictorias debido a que señaló que en el proceso se había acreditado la interversión del título a partir de una declaración del demandante en donde afirmó que en el año 1988 el demandado se había negado a devolver la tenencia del bien y a llegar a un acuerdo respecto del saldo pendiente pactado en la promesa de compraventa que celebró con **PABLO EDMUNDO SABOGAL**. En consecuencia, estableció que desde 1988 el demandado había modificado su carácter de tenedor a poseedor y que la posesión del demandado era anterior al título del demandante quien no había presentado en juicio los documentos que acreditaran la fecha en que su tradente adquirió el inmueble.

No obstante, estas consideraciones no fueron establecidas en la parte resolutive de la sentencia, en la medida que el Tribunal se permitió confirmar la decisión del *a quo* bajo el argumento que se había demostrado la cesión

del señor **PABLO EDMUNDO SABOGAL** a **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO** respecto de la posición de promitente vendedor en el contrato de promesa de compraventa que celebró en 1977 con **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, y a partir de ello, dictaminó que la pretensión reivindicatoria se encontraba excluida mientras subsistiera aquél contrato.

En consecuencia, para la fecha se declaró existente un vínculo contractual especial entre el demandante y el demandado que excluía la pretensión reivindicatoria, y por tal motivo, determinó que la restitución del bien y de la posesión sólo se podía efectuar con fundamento en las cláusulas contractuales de la promesa de compraventa mientras ese pacto estuviera vigente.

- PROCESO DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA NO. 1998-0060

El treinta y uno 31 de agosto del año 1977, se celebró una promesa de compraventa entre el señor **PABLO EDMUNDO SABOGAL (PROMITENTE VENDEDOR)** y **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (PROMITENTE COMPRADOR)** respecto del predio ubicado en la carrera 72 avenida Boyacá número 52-64/74 y calle 52 No. 71-60 al cual le corresponde el número 3 de la manzana A comercial "A" de la Urbanización Normandía de Bogotá D.C. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-0127929.

En la fecha convenida por las partes, ninguna de ellas se hizo presente en la Notaria acordada para la respectiva firma de la Escritura Pública en la que se protocolizaría la compraventa.

Una vez el señor **PABLO EDMUNDO SABOGAL PALACIOS** registró la titularidad sobre el 100% del inmueble, reanudó comunicaciones con el **PROMITENTE COMPRADOR**, quien se negó a cancelar el saldo faltante.

Mediante Escritura Pública No. 3008 de 1994, el señor **PABLO EDMUNDO SABOGAL** vendió la totalidad de sus derechos sobre el bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-0127929 al señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO**, a quien igualmente le cedió la calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de la promesa de compraventa de treinta y uno (31) de agosto del año 1977.

El señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO (PROMITENTE VENDEDOR - CESIONARIO)** demandó al señor **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, con miras a que se declarara resuelto por incumplimiento el contrato de promesa de compraventa celebrado el treinta y uno (31) de agosto de 1977.

El proceso se tramitó en primera instancia por el Juzgado octavo (08) Civil del Circuito de Bogotá D.C., que mediante sentencia de veintiuno (21) de abril de 2006, declaró resuelta la promesa de compraventa por mutuo disenso tácito y ordenó proceder a las restituciones mutuas.

Esta determinación fue apelada por ambos extremos de la relación jurídico procesal, recurso que fue desatado en sentencia de primero (01) de septiembre de 2008 por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., Magistrada Ponente Clara Inés Márquez Bulla, en la que se dispuso que no existía prueba que acreditara que al demandado **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, le había sido notificado conforme ordena la ley el contrato de cesión de derechos respecto de la promesa de compraventa que en principio celebró con **PABLO EDMUNDO SABOGAL**, actuación que era necesaria para que el señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO** quedara legitimado para accionar en contra del señor **GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**.

Conforme a lo anterior, declaró debidamente probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa y revocó la sentencia de primera instancia.

REPAROS EN CONTRA DE LA SENTENCIA ANTICIPADA DE CUATRO (04) DE DICIEMBRE DE 2020.

C. INEXISTENCIA DE IDENTIDAD DE CAUSA COMO ELEMENTO ESTRUCTURANTE DE LA COSA JUZGADA.

La causa para pedir se constituye en el fundamento de las suplicas, es decir, en las situaciones de hecho que sustentan las pretensiones de la demanda del actor, y de la mano con la identidad de partes y de objeto constituyen los elementos estructurantes de la institución jurídico procesal de la cosa juzgada.

Corresponde al operador jurídico realizar un análisis para confrontar las situaciones que fueron presentadas en cada uno de los escenarios judiciales de los que se alega equivalencia, para de esta manera determinar si se presenta identidad de partes, objeto y causa. No obstante, no se resume a un simple análisis formal requiriendo un estudio de fondo especialmente en lo referente a la causa que motivó cada proceso.

De conformidad con la jurisprudencia constitucional¹ no habrá lugar a establecer la semejanza de causas en dos escenarios concretos, el primero

¹ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Sentencia STC-18789 catorce (14) de noviembre de 2017. Magistrado Ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

de ellos corresponde a la variación sustancial de los supuestos fácticos de la acción; y el segundo a los eventos en los cuales aparecen nuevos hechos.

"Acaece lo primero cuando, por vía de ejemplo, (...) el demandante en el primer litigio, el cual pierde, reivindica un bien con fundamento en que su propiedad la deriva de una donación, y en el segundo reivindica el mismo bien, respecto de la misma parte, con respaldo en que su adquisición la deriva de un contrato de compraventa".

O cuando "en un juicio de nulidad de un contrato por error sucumbe el demandante, podrá demandar de nuevo la nulidad por otro vicio del consentimiento, como la violencia o dolo".

*Ocurre lo segundo, continúa la aludida decisión, en los eventos en los **cuales aparezcan circunstancias fundamentales sobrevinientes, ocurridas con posterioridad al primer litigio, puesto que el segundo proceso resulta apoyado sobre una razón no debatida en el anterior,** (...) máxime que, por tratarse de presupuestos de hecho de ocurrencia posterior, no podían ser materia del primer proceso."*

*Entonces, **cuando quiera que la demanda, del segundo pleito funde su pretensión en hechos cuya ocurrencia histórica es posterior, a la del litigio inicial, no puede presentarse la identidad de causa, y consecuentemente, no se encuentra el titular del derecho que lo reclama en el segundo juicio, en las condiciones para predicarle la cosa juzgada**".² (Subrayas y negrilla fuera del texto original).*

Descendiendo al caso concreto, resulta evidente que las circunstancias que fueron analizadas por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., al momento de desatar la alzada en el marco del proceso reivindicatorio No. 1995-01744, son totalmente diferentes a las que se alegaron en el presente asunto, en la medida que la promesa de compraventa que fue determinante para negar las pretensiones del demandante en aquél proceso, a la fecha se encuentra **PRESCRITA**, sin que exista un vínculo contractual vigente que impida que aquél en ejercicio del derecho de persecución demande la reivindicación del predio que aparece inscrito como de su propiedad.

En virtud de lo anterior, resulta preciso señalar que contrario a lo argumentado por el *a quo*, la causa que sustentó el *petitum* de la parte demandante, no se enmarcó en la promesa de compraventa suscrita el día treinta y uno (31) de agosto de 1977, en la medida que el señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO** ha sostenido que con ocasión de este instrumento el señor **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, sólo obtuvo la calidad de **TENEDOR**, y que su posesión debe contabilizarse a partir de la prescripción del instrumento negocial, actuación que se configuró en el año 1997.

² *Ibidem*

De esta manera, las situaciones de hecho analizadas en el desarrollo del proceso No. 1995-01744 distan completamente de las que se estudian en el presente caso, en la medida que en el primero de ellos la promesa de compraventa se determinó vigente y fue el fundamento esencial para confirmar la sentencia de primera instancia que negó las pretensiones. No obstante, para el año 2009 - fecha en la que se presentó el libelo que nos compete, se había establecido la falta de legitimación del señor **JUAN OCTAVIO SALAS CLAVIJO** para hacer valer las cláusulas contractuales allí establecidas y, además, la misma había perdido efecto debido al hecho que se encontraba prescrita.

En consecuencia, en el proceso actual se consolidó una situación sobreviniente que excluía la consonancia o concurrencia del elemento *causa pretendi*, para la configuración de la cosa juzgada predicada por la parte demandada/demandante en reconvencción.

Para finalizar, se concluye que ante la imposibilidad de hacer efectiva la promesa de compraventa y permaneciendo el interés del demandante de defender y hacer valer el derecho de dominio inscrito sobre el bien inmueble objeto del proceso, la reivindicación es el camino idóneo para lograr la restitución de la posesión sobre el bien, en la medida que el derecho que detenta sobre el inmueble es superior a aquél que pudo derivar en virtud del negocio jurídico prescrito.

D. IMPOSIBILIDAD DE ESTABLECER IDENTIDAD DE PARTES

En este punto, es necesario señalar que en el caso concreto no se encuentra acreditada la calidad con la que actualmente intervienen los demandados/demandantes en reconvencción.

Obsérvese que la parte demandada puso de presente el trámite del proceso de sucesión del señor **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, y que el día dieciocho (18) de agosto de 2010, se había presentado solicitud de liquidación adicional de herencia para incluir el derecho sobre el inmueble objeto de la *litis*. Sin embargo, a la fecha no se ha establecido si los demandados continúan detentando la calidad de representantes y/o voceros de esta sucesión, o por el contrario, si lo hacen en nombre propio en virtud de la adjudicación que se les hiciera del derecho sobre la posesión que aquí se discute.

La falta de certeza en este punto, impedía al operador judicial establecer la identidad de partes para decretar la cosa juzgada.

E. PERSISTENTE INDEFINICIÓN DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA.

El fenómeno de cosa juzgada tiene por fin dotar de carácter inmutable, vinculante y definitivo a las decisiones jurisdiccionales, a fin de alcanzar la

certeza en el resultado de los litigios y definir concretamente las situaciones de derecho allí discutidas.

En este orden de ideas, resulta preciso que exista una decisión que haya resuelto de forma específica el objeto del litigio, para de esta manera determinar si de aquella se pueden predicar los caracteres de inmutabilidad que a su turno garanticen principios como la seguridad jurídica.

El caso que nos convoca estuvo precedido por dos procesos en los que se debatieron similares más no idénticos supuestos de hecho, y en los que no se definió la situación jurídica del bien inmueble objeto de aquellos.

En primera medida, se desprende del plenario la sentencia dictada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., el día tres (03) de octubre de 2005, dentro del proceso reivindicatorio No. 1995 -01744, de Juan Octavio Salas Clavijo contra Luis Antonio Garavito Palacios (Q.E.P.D.), - a la que recurrió el *a quo*, en la que si bien es cierto se hizo mención al fenómeno de interversión del título, este análisis se fundamentó en una declaración realizada por la parte demandante, en la que relataba un hecho de un tercero que tuvo lugar en una fecha en la que aquél aún no había celebrado ningún negocio respecto del inmueble.

Ahora bien, en aquella oportunidad el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá no estableció en la parte resolutive de la sentencia, la declaratoria de la interversión del título, ni que el demandado tuviera un mejor derecho que el demandante. Por el contrario, se advierte de dicha providencia que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., al encontrar probada la cesión de la posición de **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de la promesa de compraventa celebrada con el señor **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, dictaminó que no había cabida a la pretensión de restitución de la posesión del bien por vía de la acción reivindicatoria.

A partir de lo anterior, es preciso señalar que esta providencia resulta a todas luces contradictoria en la medida que hizo reconocimiento de dos calidades absolutamente opuestas en cabeza del señor **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, como lo son la de presunto poseedor desde el año 1988 por la aparente interversión del título y por otra parte, la mero tenedor en razón de la promesa de compraventa que en su momento celebró con **PABLO EDMUNDO SABOGAL PALACIOS**, y que le estaba requiriendo hacer efectiva al demandante – cesionario de aquella.

Obra igualmente dentro del plenario la sentencia proferida el día veintiocho (28) de junio de 2007, por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., dentro del proceso de pertenencia No. 1991-05090 instaurado por el señor **LUIS ANTONIO GARAVITO PALACIOS (Q.E.P.D.)**, en contra del señor **PABLO EDMUNDO SABOGAL PALACIOS**, en la que se dispuso negar las pretensiones, en la medida que el demandante no logró demostrar los presupuestos de la acción de pertenencia con base en la prescripción

extraordinaria adquisitiva de dominio con suma o agregación de posesiones, tales como la posesión material con ánimo de señor o dueño por el término exigido en la ley, ni la existencia de vínculo jurídico que permita agregar a su posesión la de su antecesor.

Resulta importante señalar, que en esta instancia, la sala consideró que el demandante no demostró la condición de poseedor al rechazar o desconocer los derechos del título del dominio, y en consecuencia, no se había acreditado eficientemente el fenómeno de *interversio possessionis*.

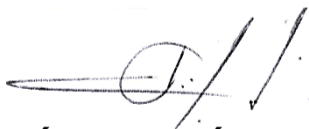
En esta medida, las sentencias proferidas en el curso de los procesos instaurados por parte y parte - pertenencia (1991) y reivindicatorio (1995), resultan a todas luces contradictorias, situación que ha dado lugar a que en la actualidad el propietario inscrito del derecho no detente la posesión del bien, y la persona que alega posesión no haya podido inscribir su presunto derecho en la forma exigida por el ordenamiento legal, siendo necesario que en este escenario judicial se determine el derecho que debe prevalecer, para zanjar las diferencias que han llevado a esta indefinición jurídica.

Teniendo en cuenta las razones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, formulo la siguiente:

SOLICITUD

Sírvase revocar la sentencia anticipada de cuatro (04) de diciembre de 2020, notificada en estado electrónico del día siete (07) del mismo mes y año, proferida por el Juzgado Segundo (02) Civil del Circuito Transitorio de Bogotá D.C., para que en su lugar se continúe con el trámite procesal correspondiente.

Del señor Juez,



NESTOR
RAUL
CHARRUPI
HERNANDEZ
Firmado digitalmente
por NESTOR RAUL
CHARRUPI
HERNANDEZ
Fecha: 2022.01.25
09:06:54 -05'00'

NÉSTOR RAÚL CHARRUPI HERNÁNDEZ

C.C. 16.918.312 de Cali (Valle)

T.P. 134.813 del C. S. de la J.

Magistrado
JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
Tribunal Superior de Distrito Judicial – Sala Civil
Bogotá D.C.

INCIDENTE DE NULIDAD

RADICADO: 11001310300820190053701
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO
DEMANDADO: JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN Y OTROS
PROCESO: EJECUTIVO

NATALIA IVONNETH CELEITA PEÑUELA, identificada como aparece bajo mi correspondiente firma, actuando en mi condición de apoderada de la parte demandada dentro del asunto de referencia, por medio del presente escrito, en los términos del artículo 133 del Código General del Proceso, me permito formular incidente de nulidad, con fundamento en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. El BANCO AGRARIO promovió demanda ejecutiva en contra de los señores JOSE ALFONSO MORALES y JOSE EDWIN GUZMAN, actuación de la cual avocó conocimiento el JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. dentro del radicado No. 11001310300820190053700.
2. Dentro del mentado proceso ejecutivo el día 06 de mayo de 2021 el JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. profirió sentencia de primera instancia, declarando probada parcialmente la excepción de cobro indebido de los intereses y disponiendo seguir adelante la ejecución.
3. La parte demandada interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia de fecha 06 de mayo de 2021, proferida por el JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. dentro del precitado proceso ejecutivo, siendo concedido dicho recurso por el *a quo* en el efecto devolutivo.

4. En virtud del recurso de apelación reseñado en el hecho antecedente, avocó conocimiento de dicha actuación el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C.– Sala Civil-, habiéndole sido asignado el radicado No. 11001310300820190053701.

5. El día 20 de enero de 2022 se arrió al plenario copia del auto de fecha 17 de diciembre de 2021, proferido por la Superintendencia de Sociedades, por medio del cual se dispuso la admisión del trámite de negociación de emergencias de un acuerdo de reorganización, respecto del señor JOSE ALFONSO MORALES, tal y como aparece registrado en el sistema SIGLO XXI en el siguiente sentido:

Información de Radicación del Proceso					
Despacho			Ponente		
000 Tribunal Superior - Civil			JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS		
Clasificación del Proceso					
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente		
De Ejecución	Ejecutivo Singular	Apelación Sentencia	Secretaría		
Sujetos Procesales					
Demandante(s)			Demandado(s)		
- BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.			- JOSE ALFONSO MORALES GUZMAN Y OTROS		
Contenido de Radicación					
Contenido					
SENTENCIA DEL 6 DE MAYO DE 2021					
Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
24 Jan 2022	NOTIFICACIÓN POR ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 24/01/2022 A LAS 15:51:30.	25 Jan 2022	25 Jan 2022	24 Jan 2022
24 Jan 2022	SENTENCIA CONFIRMATORIA	CONFIRMAR LA SENTENCIA DICTADA EN AUDIENCIA CELEBRADA EL SEIS (6) DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), POR EL JUZGADO OCTAVO (8º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, CONDENA EN COSTAS, (MPV) VER LINK HTTPS://WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO/WEB/TRIBUNAL-SUPERIOR-DE-BOGOTA-SALA-CIVIL/143			24 Jan 2022
20 Jan 2022	RECIBO DE MEMORIALES	OSÉ ALFONSO MORALES GUZMÁN, INFORMA QUE INICIÓ PROCESO DE REORGANIZACIÓN, (NEAR) MPV 6: 50 P.M. DEL 19 DE ENERO DE 2022			20 Jan 2022
09 Dec 2021	AL DESPACHO				09 Dec 2021

6. En el numeral tercero de la parte resolutive del auto de fecha 17 de diciembre de 2021, proferido por la Superintendencia de Sociedades, por medio del cual se dispuso la admisión del trámite de negociación de emergencias de un acuerdo de reorganización se dispuso:

"Tercero. Ordenar al deudor que comuniqué a través de medios idóneos, a todos los jueces y entidades que estén conociendo de procesos ejecutivos, de restitución de bienes del deudor por mora con los cuales desarrolle su

actividad, de jurisdicción coactiva y de cobros, tanto judiciales como extrajudiciales, adelantados por los acreedores de las categorías objeto del procedimiento, con el fin de que los suspendan los admitidos o aquellos que se llegaren a admitir sobre las obligaciones sujetas al trámite.”

Disposición que se encuentra en concordancia con lo estatuido en el párrafo primero del artículo 8 del Decreto 560 de 2020.

7. Mediante providencia de fecha 24 de enero de 2022, notificada mediante estado de fecha 25 de enero de 2022, su Despacho profirió sentencia de segunda instancia dentro del asunto de referencia, a pesar de estar suspendido el proceso con ocasión de la admisión del señor JOSE ALFONSO MORALES en el trámite de negociación de emergencias de un acuerdo de reorganización.

FUNDAMENTOS DE LA NULIDAD

La Constitución Política en el artículo 29 establece el derecho al debido proceso, el cual tiene por objeto garantizar la legalidad de las actuaciones judiciales y administrativas. Para el efecto en los diversos ordenamientos procesales se tipifican como causales de nulidad de las actuaciones judiciales las circunstancias que, en consideración del legislador, se erigen en vicios tales que impiden que la actuación continúe su curso.

La Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia de agosto 22 de 1974, aplicable también al estatuto procesal actual, señala:

"El actual Código de Procedimiento Civil, vigente en el país desde el 01 de julio de 1971, como también lo hacia el estatuto procedimental anterior, adoptó como principio básico en materia de nulidades procesales el de la especificidad, según el cual no hay defecto capaz de estructurarla sin que la ley expresamente la establezca"

De manera que solo los casos previstos taxativamente como causales de nulidad de nulidad en el artículo 133 del Código General del Proceso se pueden considerar como vicios invalidadores de la actuación, cuando el Juez los declara expresamente.

El artículo 133 del Código General del Proceso dispone al respecto:

"El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

1. Cuando el juez actúe en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.

2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.

3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.

(...)"

Disposición normativa que da lugar al incidente de nulidad de referencia, en consideración a que la providencia de fecha 24 de enero de 2022, notificada mediante estado de fecha 25 de enero de 2022, fue proferida con posterioridad a la admisión del señor JOSE ALFONSO MORALES dentro del trámite de negociación de emergencias de un acuerdo de reorganización, circunstancia que aconteció el 17 de diciembre de 2021 y que fue puesta bajo conocimiento del Despacho mediante memorial de fecha 19 de enero de 2022, resultando nulo lo actuado con posterioridad a dicho evento.

PETICIONES

PRIMERA: Se declare la nulidad de todo lo actuado con posterioridad a la admisión del señor JOSE ALFONSO MORALES dentro del trámite de negociación de emergencias de un acuerdo de reorganización, circunstancia que aconteció el 17 de diciembre de 2021 y que fue puesta bajo consideración del Despacho el día 19 de enero de 2022.

SEGUNDA: Se tenga por suspendido el proceso en los términos del numeral tercero de la parte resolutive del auto de fecha 17 de diciembre de 2021, proferido por la Superintendencia de Sociedades.

PRUEBAS

Solicito al Despacho tener como pruebas la actuación procesal surtida al interior del asunto de referencia y copia del auto de fecha 17 de diciembre de 2021, proferido por la Superintendencia de Sociedades

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Artículo 1,2 y 29 de la Constitución Política.
2. Artículos 42, 133 y s.s. del Código General del Proceso.

Atentamente,



NATALIA IVONNETH CELEITA PEÑUELA
C.C. No. 1.026.288.822 de Bogotá D.C.
T.P. No. 274.539 del C.S. de la J.



Al contestar cite el No. 2021-01-777484



Tipo: Salida Fecha: 17/12/2021 04:09:33 PM
 Trámite: 16919 - AUTO DE ADMISION NEGOCIACIÓN DE EMERGE
 Sociedad: 4165276 - MORALES GUZMAN JOSE Exp. 0
 Remitente: 460 - GRUPO DE ADMISIONES
 Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
 Folios: 7 Anexos: NO
 Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 460-017453

AUTO
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto solicitante

José Alfonso Morales Guzmán

Asunto

Trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización

Expediente

0

I. ANTECEDENTES

1. Con memorial 2021-01-701419, la Persona Natural Comerciante José Alfonso Morales Guzmán manifestó su intención de iniciar una negociación de emergencia en los términos del artículo 8 del Decreto legislativo 560 de 2020.
2. Verificados los requisitos formales para que sea proferida la providencia que da inicio a las negociaciones, el Despacho encuentra lo siguiente:

ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO
ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS DE LA SOLICITUD

1. Sujeto al régimen de insolvencia	
Fuente: Art. 2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: La persona natural comerciante José Alfonso Morales Guzmán identificado con C.C: 4.165.276 con Domicilio en Bogotá y dirección de notificación judicial CR 24 # 22 23 La actividad económica del deudor corresponde 0150 Explotación Mixta (Agrícola Y Pecuaria). 7010 Actividades De Administración Empresarial. 0162 Actividades De Apoyo A La Ganadería. 4923 Transporte de Carga Por Carretera. En el memorial 2021-01-701419-AAS obra certificado de matrícula mercantil.	
2. Legitimación	
Fuente: Art. 11, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: Solicitud de admisión a un Trámite de Negociación de Emergencia, presentada por el deudor José Alfonso Morales Guzmán identificado con C.C: 4.165.276	
3. Cesación de Pagos	
Fuente: Art. 9.1, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAB se aporta relación de obligaciones vencidas a más de 90 días por \$12.215.557.440 las cuales representan el 100% del pasivo total a cargo. Adicionalmente, en el memorial 2021-01-701419-AAI y 2021-01-701419-AAN se aporta certificación en donde el peticionario indica: <i>“Certificamos que el deudor se encuentra en cesación de pagos de conformidad con lo establecido en el artículo 9 numeral 1 de la ley 1116 de 2006 por tener más de (2) demandas de ejecución presentadas por más de (2) acreedores para el pago de las obligaciones, las cuales representan más del 10% del pasivo total.</i> Las obligaciones por demandas corresponden a \$ 12.047.543.529	



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa, más empleo.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
 Línea única de atención al ciudadano: 01- 8000 -11 43 19
 Tel Bogotá: (601) 2201000
 Colombia



4. Incapacidad de pago inminente	
Fuente: Art. 9.2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: No aplica
Acreditado en solicitud: No aplica	
5. No haber expirado el plazo para enervar causal de disolución sin adoptar medidas	
Fuente: Art. 10.1, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: No aplica
Acreditado en solicitud: No aplica	
6. Contabilidad regular	
Fuente: Art. 10.2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAX se indica que: El deudor Mantiene y conserva la contabilidad de sus negocios conforme a las prescripciones legales y que conserva, con arreglo a la ley, la correspondencia, soportes y demás documentos relacionados con sus negocios o actividades comerciales. La persona natural comerciante lleva debidamente la contabilidad de sus operaciones mediante la aplicación de las NIIF Grupo 3 Microempresas (contabilidad simplificada).	
7. Reporte de pasivos por retenciones obligatorias con autoridades fiscales, descuentos a trabajadores y aportes al Sistema de Seguridad Social	
Fuente: Art. 32, Ley 1429 de 2010	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAM obra certificación en la que se indica que el deudor tiene obligaciones referentes a los aportes al sistema de seguridad social por \$2.137.500 En el memorial 2021-01-701419-AAO obra plan de pagos para los pasivos de sistema de seguridad social. En el memorial 2021-01-701419-AAG obra certificación en donde se indica que no posee obligaciones por retenciones de carácter obligatorio a favor de autoridades fiscales. En el memorial 2021-01-701419-AAU la sociedad indica que a la fecha de corte no posee obligaciones por descuentos a trabajadores.	
8. Cálculo actuarial aprobado, mesadas pensionales, bonos y títulos pensionales al día, en caso de existir pasivos pensionales	
Fuente: Art. 10.3, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: El deudor indica mediante el formulario del Módulo de Insolvencia (MI) que no tiene pasivos pensionales a cargo.	
9. Estados financieros de propósito general de los tres últimos periodos	
Fuente: Art. 13.1, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: Estados financieros a 31 de diciembre de 2018 comparativo con 2017: En el memorial 2021-01-701419-AAL obran estados financieros y notas. Estados financieros a 31 de diciembre de 2019 comparativo 2018: En el memorial 2021-01-701419-AAD obran estados financieros y notas. Estados financieros a 31 de diciembre de 2020 comparativo con 2019: En el memorial 2021-01-701419-AAH obran estados financieros y notas.	

10. Estados financieros de propósito general con corte al último día del mes anterior a la solicitud	
Fuente: Art. 13.2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAJ obran estados financieros y notas al 31 de octubre de 2021.	
11. Inventario de activos y pasivos con corte al último día del mes anterior a la solicitud	
Fuente: Art. 13.3, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAF obra inventario de activos y pasivos.	
12. Memoria explicativa de las causas de insolvencia	
Fuente: Art. 13.4, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAC obra memoria explicativa de las causas de la crisis.	
13. Flujo de caja	
Fuente: Art. 13.5, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAC obra flujo de caja proyectado	
14. Plan de Negocios	
Fuente: Art. 13.6, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud En el memorial 2021-01-701419-AAE obra documento denominado Plan de Negocios.	
15. Proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto	
Fuente: Art. 13.7, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: No
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAK obra proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto	
16. Reporte de Garantías Reales en los Procesos De Reorganización e información de bienes necesarios para la actividad económica del deudor objeto garantías Ley 1676.	
Fuente: Arts. 50 al 52 Ley 1676 de 2013 Art. 2.2.2.4.2.31. Decreto 1074 de 2015	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: En el memorial 2021-01-701419-AAA obra certificación en donde se indica que el deudor es codeudor de la sociedad Dispez Rio Y Mar S.A. En el memorial 2021-01-701419-AAZ obra certificación en el que se indica que el deudor tiene para la fecha un bien dado en garantía, el cual se detalla a continuación: Tipo: CASA Descripción del bien 50% CASA – HABITACIÓN Ubicación o dirección CARRERA 51 No. 215 – 55 Número de matrícula, tarjeta de propiedad o registro, o número de identificación del bien 50N-815244 CODIGO CATASTRAL: AAA0156PSDECOD CATASTRAL ANT: SBR16415 Estado del bien BUENO Es o no un bien necesario NO ES UN BIEN NECESARIO Está sub o sobre garantizado NO Valor del bien \$433.156.509 El deudor indica en la certificación que para la fecha sobre este inmueble pesa una garantía hipotecaria con el Banco de Occidente SA, según reporte suministrado por la entidad, el deudor José Alfonso Morales Guzmán no presenta ningún tipo de acreencia ni obligación vigente con dicho banco.	

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Verificada la completitud de la información suministrada por el deudor solicitante, se considera que la solicitud cumple con los requisitos exigidos en el Decreto Legislativo 560 de 2020 y el Decreto 842 de 2020, para dar inicio a la negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización.

En mérito de lo expuesto, la Coordinadora del Grupo de Admisiones

RESUELVE

Primero. Dar inicio al trámite de Negociación de Emergencia de un Acuerdo de Reorganización, solicitado por la Persona Natural Comerciante José Alfonso Morales Guzmán C.C 4.165.276 con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en la dirección CR 24 # 22 23

Segundo. Ordenar al deudor que fije un aviso por el término de duración de la negociación, en un lugar visible de su sede principal, sucursales, página web si existiere, y en el blog, poniendo en conocimiento de los interesados el inicio de la negociación.

Tercero. Ordenar al deudor que comunique a través de medios idóneos, a todos los jueces y entidades que estén conociendo de procesos ejecutivos, de restitución de bienes del deudor por mora con los cuales desarrolle su actividad, de jurisdicción coactiva y de cobros, tanto judiciales como extrajudiciales, adelantados por los acreedores de las categorías objeto del procedimiento, con el fin de que los suspendan los admitidos o aquellos que se llegaren a admitir sobre las obligaciones sujetas al trámite.

Cuarto. Ordenar al deudor que informe a todos los acreedores de las categorías objeto del procedimiento mediante mensaje de correo electrónico o físico, o cualquier medio idóneo, sobre el inicio de la negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización.

Quinto. Requerir al deudor para que, en virtud de lo señalado en el artículo 42 del Decreto 065 de 2020 y del Decreto 806 de 2020, habilite un blog virtual con el propósito de darle publicidad al proceso y comunicar como mínimo los siguientes aspectos:

- Los datos básicos del trámite que se adelanta
- El estado actual del trámite.
- La información relevante para las negociaciones.
- Los escritos que el deudor presente al juez del concurso.

Sexto. Ordenar al deudor que inscriba el formulario de ejecución concursal en el Registro de Garantías Mobiliarias del que trata la Ley 1676 de 2013, incorporando el nombre e identificación del deudor y la identificación de la negociación de emergencia del acuerdo de reorganización.

Séptimo. Ordenar al deudor acreditar el cumplimiento de las obligaciones antes descritas, dentro de los cinco (5) días siguientes a la admisión de la negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización, so pena de la imposición de las sanciones y multas previstas en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1116 de 2006, por parte del Juez del Concurso.

Octavo. Ordenar al deudor de la sociedad entregar a esta Entidad, dentro de los cinco (5) siguientes a la fecha de notificación de la presente providencia, una actualización del inventario de activos y pasivos incluyendo las acreencias causadas entre la fecha de corte de la solicitud y el día anterior del presente auto, soportados en un estado de situación financiera, un estado de resultado integral y notas a los estados financieros a la mencionada fecha, suscritos por el deudor, contador y revisor fiscal, si hay lugar. En la actualización del inventario y en el plazo antes citado, deberá:

- a. Aportar Políticas Contables relacionadas con la adopción de las normas internacionales de información financiera en la elaboración y presentación de sus estados financieros.
- b. Aportar una relación de los bienes inmuebles y muebles sujetos a registro de propiedad de la concursada, soportada con los certificados de tradición y libertad y fotocopias de las tarjetas de propiedad de vehículos, si es del caso.
- c. Atender lo señalado en el artículo 2.2.2.4.2.31., del Decreto Único Reglamentario 1074 del 2015, que requiere indicar en dicho inventario los bienes dados en garantía, clasificados en necesarios y no necesarios para el desarrollo de su actividad económica, con la correspondiente valoración reflejada en los estados financieros, acompañada del avalúo que soporta el registro contable. De igual manera, informará sobre los procesos de ejecución, cobro y mecanismos de pago directo, que cursen contra la deudora que afecten los bienes en garantía.

Parágrafo: Se advierte que la anterior información quedará a disposición de los acreedores en el expediente del proceso para consulta de los mismos, sin perjuicio de la obligación del concursado en suministrar dicha información directamente a los acreedores mediante cualquier medio idóneo.

El incumplimiento de la orden, dará lugar a la imposición de sanciones por parte del Juez del Concurso, según las facultades previstas en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1116 de 2006.

Noveno. Ordenar al deudor que, presente a este Despacho los proyectos de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto, incluyendo aquellas acreencias causadas entre la fecha de corte de la solicitud y el día anterior del presente auto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la firmeza de esta providencia.

Dichos documentos deben ser radicados a través de los canales de radicación disponibles y señalados en la Resolución 100-001101 de 31 de marzo de 2020 y transmitirlos a través del software Storm User, seleccionando el Informe 32 Calificación y Graduación de Créditos y Derechos de Voto, disponible en la página de Internet de la Superintendencia de Sociedades. En los proyectos mencionados deben quedar y, en caso de existir acreedores garantizados con bienes muebles e inmuebles, les debe reconocer los créditos y asignar votos en los términos señalados en el inciso 5º artículo 50 de la Ley 1676 de 2013.

Se advierte que el registro en el sistema Storm, deberá realizarse por la siguiente ruta de acceso: <https://superwas.supersociedades.gov.co/ActualizacionDatosSociedades/loginNaturales.jsp> y para efectos de la transmisión del informe 32, deberá tenerse en cuenta que la fecha de corte corresponde al día anterior a la fecha del presente auto.

El aplicativo Storm User se descarga desde la página de internet de la Superintendencia de Sociedades, accediendo al siguiente link: https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/informes_empresariales/Paginas/default.aspx

Parágrafo: Se advierte que los proyectos de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto quedarán a disposición de los acreedores en el expediente del proceso para consulta de los mismos, sin perjuicio de la obligación del concursado en suministrar dicha información directamente a los acreedores mediante cualquier medio idóneo.

El incumplimiento de la orden, dará lugar a la imposición de sanciones por parte del Juez del Concurso, según las facultades previstas en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1116 de 2006.

Décimo. Advertir al deudor que no podrá realizar enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias.

Undécimo. Advertir que el periodo de negociación tendrá una duración máxima de tres (3) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia.

Duodécimo. Advertir al deudor que, antes del vencimiento del periodo de negociación, deberá presentar el acuerdo en los términos señalados en el artículo 8 del Decreto Legislativo 560 de 2020.

Decimotercero. Ordenar la inscripción de esta providencia en el Registro Mercantil del domicilio de la sociedad, en los términos previstos en el artículo 19.2 de la Ley 1116 de 2006. Líbrese el oficio correspondiente.

Decimocuarto. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial que fije por el término de cinco (5) días, un aviso que informe acerca del inicio del trámite de negociación de emergencia del acuerdo de reorganización

Decimoquinto. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial que remita copia de esta providencia al Ministerio de Trabajo, a la DIAN y a la Secretaría de Hacienda, para lo de su competencia y fines pertinentes.

Decimosexto. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial que oficie a la entidad pública que ejerza supervisión sobre el deudor para lo de su competencia y fines pertinentes.

Decimoséptimo. Advertir a los acreedores que cuenten con garantías reales que no pueden adelantar trámites de ejecución extrajudicial.

Decimoctavo. Advertir a las partes que todos los memoriales que se alleguen a esta Superintendencia durante el periodo de la negociación de emergencia serán agregados al expediente sin necesidad de providencia y deberán ser consultados por el deudor y acreedores para su trámite respectivo.

Decimonoveno. Advertir a las partes que le corresponde conocer como juez del presente trámite al Grupo de Grupo de Negociación de Emergencia de Acuerdos de Reorganización - NEAR y Validaciones Judiciales.

Notifíquese y Cúmplase,



DIANA ROCIO SANTOS VÁSQUEZ
Coordinadora Grupo de Admisiones

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL