

PARA TRASLADO - RECURSO DE QUEJA 006-2000-00897-12 DRA LIZARAZO VACA

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 1/02/2022 1:43 PM

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota <secscatribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

Me permito informarle que el presente proceso se recibió en el correo de reparto el día 01 de Febrero de 2022, para radicar e ingresar.

Respetuosamente dejo constancia que mi función asignada es la de registro y reparto de los procesos civiles, por cuanto a la revisión del cumplimiento de protocolo es competencia de otro empleado.

Nota: Se ingresa al despacho con fecha del 01 de Febrero de 2022.

La carátula como el acta se encuentran en archivo adjunto en formato PDF.

Atentamente,

Laura Victoria Zuluaga Hoyos

Oficial Mayor

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

Enviado: martes, 1 de febrero de 2022 8:03

Para: Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RE: Remito el proceso de referencia No. 11001310300620000089700

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

 [11001310300620000089700](#)

De manera respetuosa me permito remitir la corrección del proceso de referencia No. 11001310300620000089700, perteneciente al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá con el fin de que sea resuelto el recurso de Queja.

Cordialmente

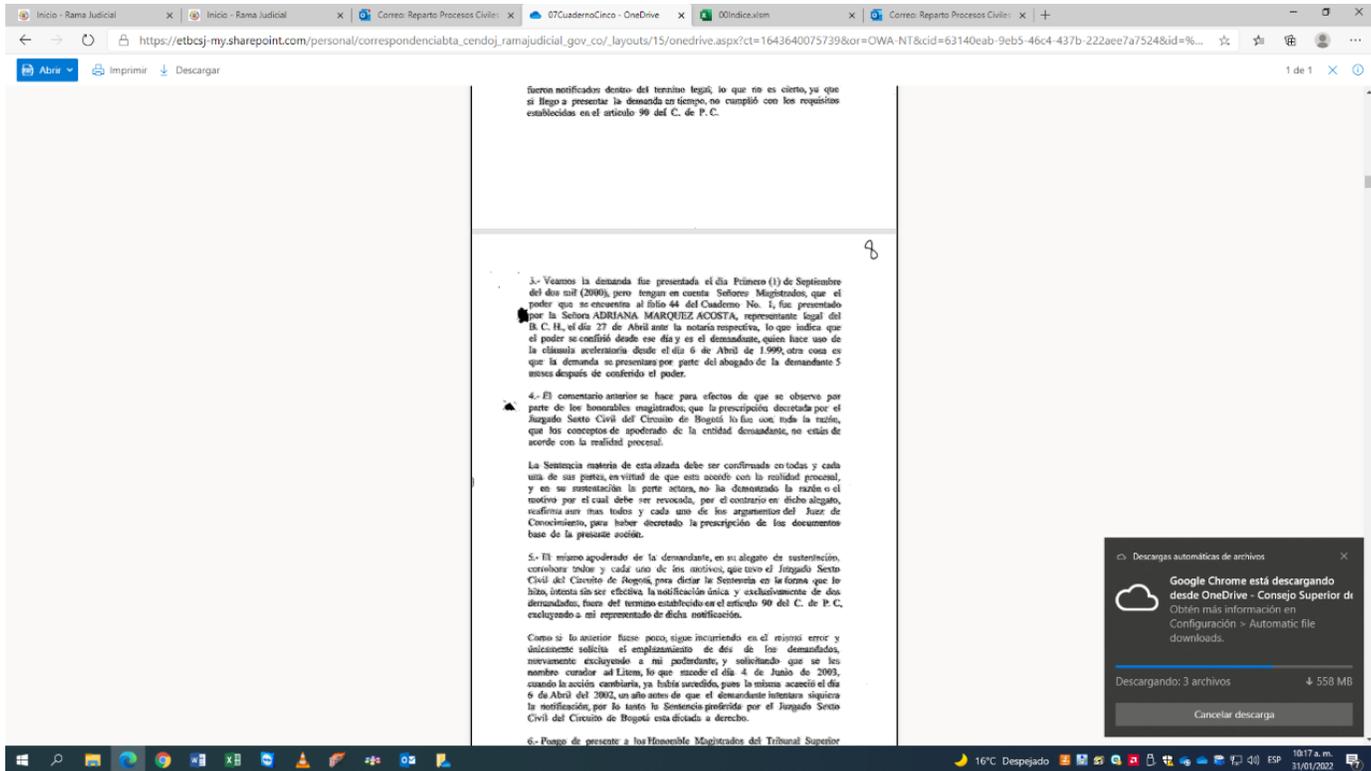
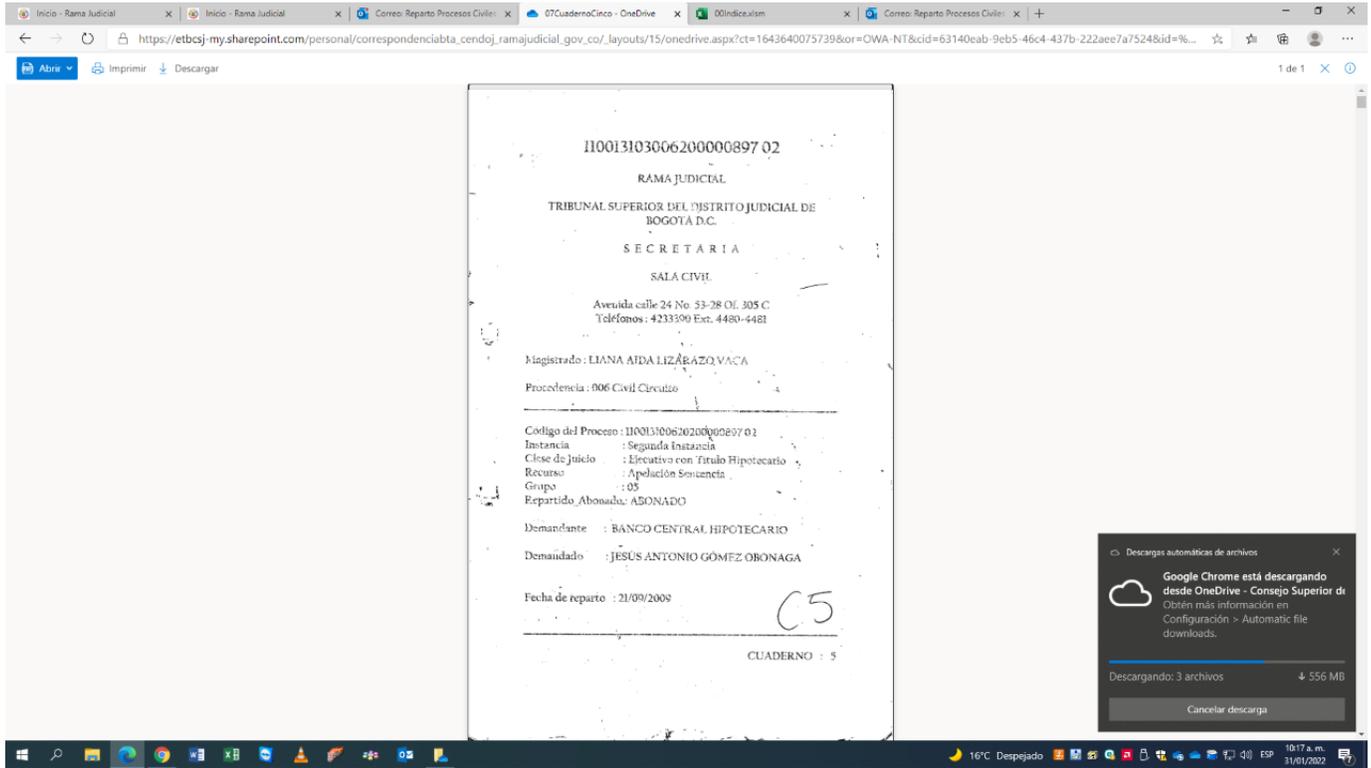
Área de Comunicaciones

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

Enviado: lunes, 31 de enero de 2022 10:18

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

Asunto: RE: Remito el proceso de referencia No. 11001310300620000089700





Buenos días. No se acusa recibido. Se devuelve el expediente referenciado, por cuanto, una vez abierto el enlace del mismo, se avizora que la ubicación del auto del 06 de diciembre de 2019 del folio 08 del cuaderno 05, no coincide con la ubicación que se indica en el oficio remitido a esta colegiatura.

JAIME HILDEBRANDO VEGA CARRIZALES
CITADOR IV - SECRETARÍA SALA CIVIL TSB

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

Enviado: lunes, 31 de enero de 2022 8:19

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

Asunto: Remito el proceso de referencia No. 11001310300620000089700

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

 [11001310300620000089700](https://cendoj.ramajudicial.gov.co/onedrive.aspx?ct=1643640075739&or=OWA-NT&cid=63140eab-9eb5-46c4-437b-222ace7a7524&id=%...)

De manera respetuosa me permito remitir el proceso de referencia No. 11001310300620000089700, perteneciente al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá con el fin de que sea resuelto el recurso de Queja.

Cordialmente

Área de Comunicaciones

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

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

PARA TRASLADO - RECURSO DE QUEJA 019-2018-00320-03 DRA SAAVEDRA LOZADA

Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctsbt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 1/02/2022 11:49 AM

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

Cordial Saludo,

Me permito informarle que el presente proceso se recibió en el correo de reparto el día 31 de enero de 2021, para radicar e ingresar.

Respetuosamente dejo constancia que mi función asignada es la de registro y reparto de los procesos civiles, por cuanto a la revisión del cumplimiento de protocolo es competencia de otro empleado.

Nota: Se ingresa al despacho con fecha del 01 de Febrero de 2022.

La carátula como el acta se encuentran en archivo adjunto en formato PDF.

Atentamente,

Laura Victoria Zuluaga Hoyos

Oficial Mayor

De: Ivan Dario Avila <iavila@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: lunes, 31 de enero de 2022 10:32

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctsbt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Envio de expediente digital No 2018-00320

Buenos Días.

Honorable Magistrada

Dra. Adriana Saavedra Lozada

Tribunal Superior de Bogotá

Sala Civil

Cordial saludo,

Con el acostumbrado respeto, de la manera más atenta, me permito adjuntar el respectivo link el proceso de la referencia 11001310301920180032000, lo anterior a efectos de resolver los recursos interpuestos en forma adecuada.

 [11001310301920180032000](#)

Cordialmente,

Iván Darío Ávila
Asistente Judicial
Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá
Carrera 9 N° 11 45 Complejo el Virrey Torre Central
Teléfono 282 00 99
Email: iavila@cendoj.ramajudicial.gov.co



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

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

**HONORABLES MAGISTRADOS
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C. SALA
CIVIL.**

Doctora CLARA INES MARQUEZ BULLA

Magistrada Ponente.

E.S.D.

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

**REF.: PROCESO DECLARATIVO DE ALVARO PEDRAZA ORTEGA contra
MARIA TERESA CARVAJAL SALAZAR y ELUIN GUILLERMO ABREO
TRIVIÑO**

RAD.: 11001310304020190040501

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACION.

RAUL IVAN MORENO GONZALEZ, obrando en calidad de apoderado especial de las sucesoras procesales del demandante **ALVARO PEDRAZA ORTEGA** (q.e.p.d.), respetuosamente estando dentro del término concedido en su pasado auto de fecha 24 de enero de 2022, notificado mediante anotación en el estado del día 25 del mismo mes y año que avanza, me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** promovido en contra de la sentencia dictada por el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, en el proceso citado en la referencia, calendada el día 13 de octubre de 2021, con base en los reparos que en la interposición del recurso he precisado, y sobre los cuales versará la presente sustentación.

SUSTENTACIÓN DE LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD O REPARO CONTRA LA SENTENCIA

1.-El Juez de primera instancia, resolvió mediante la sentencia recurrida, denegar tanto las pretensiones principales como las subsidiarias, argumentando ausencia de pruebas que demostraran la concurrencia de las exigencias legales para

declarar la existencia de una sociedad de hecho o la simulación relativa del contrato de compraventa celebrado el 19 de marzo de 2010.

Lo anterior es una apreciación que conduce a sostener que el A-quo, ha errado en argumentar ausencia de pruebas, consideración que en definitiva desatiende la existencia en el proceso de pruebas con suficiente entidad jurídica para declarar la prosperidad de las pretensiones, ya principales o las planteadas como subsidiarias; la sentencia atacada pasa por alto la diversidad de indicios de simulación acreditados en el desarrollo del proceso. La sentencia ha otorgado valor probatorio a testimonios de personas que declararon haber adquirido el conocimiento que aducen tener de hechos de la demanda y su contestación, pero no de forma directa, sino por haberlo escuchado supuestamente del demandante, brindando en este escenario total credibilidad a testimonios de oídas, otorgando el efecto de refrendar las tesis esbozadas por la demandada María Teresa Carvajal Salazar en su declaración de parte, y paralelamente dejando sin ningún valor la declaración de las sucesoras procesales del demandante, por idéntica manera de haber adquirido el conocimiento de hechos, es decir, por lo expresado por el fallecido demandante, quien por obvias razones no pudo corroborar o desvirtuar las versiones que se ventilaron en el proceso.

Arguye el A-quo en la sentencia que la tesis de la demandada es confirmada por la testigo Etelvina Pedraza Ortega, quien dijo que Álvaro Pedraza y la demandada vivían en unión libre. Que le consta que su hermano compró el lote de terreno y que él le comentó que quería dejárselo a la señora Carvajal, porque siempre estuvo con ella.

Dice que la testigo afirmó que ella no sabe si él (Álvaro Pedraza) le daría plata a ella para algo, tampoco tiene conocimiento del negocio.

Se afirma en la sentencia que en el mismo sentido se pronunció Baudilio Pedraza, quien dijo que su hermano le comentó que decidió regalarle el lote a la demandada por compensación en razón a que ella se había portado muy bien con él.

Nótese que, en la apreciación de esta prueba testimonial, el despacho de primera instancia se equivoca al dar un valor que no tiene a la declaración de los deponentes cuando narran que lo que dicen fue producto de lo escuchado y que supuestamente manifestó el demandante, hoy fallecido, Álvaro Pedraza Ortega,

sin posibilidad de poder contradecir lo dicho por ellos, circunstancia que en últimas comporta haber adquirido el conocimiento de hechos de óidas. Lo que saben dicen es en conclusión por que Álvaro Pedraza les comento, sin más sustento.

2.- Se ha equivocado también el despacho de primera instancia al privar del real valor probatorio que tienen los documentos aportados, los cuales no fueron tachados, desconocidos u objetado en la oportunidad procesal por parte del extremo demandado, que en este asunto fue plural. En consecuencia, se presumen auténticos los documentos y deben ser apreciados en forma indivisible. Adelante al abordar lo concerniente a las pretensiones subsidiarias, ampliaré la sustentación referente a documentos adosados al plenario. Se han tenido por probados hechos sin estarlo, e igualmente se ha ignorado la prueba de medulares hechos en el debate probatorio lo que ha dado lugar a una apreciación de las pruebas de manera equivocada.

3.- Ahora bien, específicamente es motivo de reproche contra la sentencia atacada, la valoración de las pruebas con relación al análisis probatorio referido a la verificación de la existencia de la sociedad de hecho alegada.

Sea lo primero precisar en el numeral 3.1 de la sentencia recurrida, que en el memorial mediante el cual la parte actora solicitó el decreto de pruebas adicionales, se aportó copia del certificado de tradición del inmueble apartamento 701 ubicado en la AK 7 N° 66-10 de Bogotá, registrado a folio de matrícula inmobiliaria 50C-28326, que da cuenta que el inmueble fue adquirido por la demandada **MARIA TERESA CARVAJAL SALAZAR** en el año 2005. En este sentido es errado afirmar que existe certeza que los llamados compañeros sentimentales vivían en una casa en Bogotá, cuando lo cierto es que, al examinar la prueba documental, se establece que se trataba de un inmueble apartamento. Efectivamente la pareja de compañeros permanentes convivió en dicho inmueble adquirido en vigencia de la unión marital de hecho desde 2005. Al parecer la anterior imprecisión, resulta vana e irrelevante, pero muestra la falta de atención con relación al examen de las pruebas.

Igualmente se debe precisar que entorno a la promesa de compraventa, dicho contrato no se perfeccionó mediante la escritura pública N° 832 del 19 de marzo de 2010 otorgada en la notaría séptima de Bogotá, como se sostiene en la providencia censurada, ya que la referida promesa de compraventa tenía definido en los extremos contractuales a **ELUIN GUILLERMO ABREO TRIVIÑO** como prometiente vendedor y a **ALVARO PEDRAZA ORTEGA** como prometiente

comprador, y a la postre lo que existió fue una sustitución ficticia de la parte compradora, es decir no se pudo perfeccionar el contrato de promesa de compraventa por falta de identidad de los contratantes que suscribieron la promesa y los que efectivamente concurrieron a otorgar la escritura pública que contenía el contrato de compraventa, como consecuencia del acuerdo de voluntades de las partes involucradas.

No es acertado afirmar que tanto las partes como los testigos confirmaron que el deseo de Alvaro Pedraza Ortega era regalarle o dejarle o traspasarle a su compañera sentimental el bien, es un hecho que no se probó; sólo la demandada María Teresa Carvajal ha sostenido esa hipótesis apoyada por los testigos que declararon que su conocimiento respecto de esa circunstancia y supuesta intención de Alvaro Pedraza de regalarle el lote a su compañera permanente, provenía del demandante fallecido. Las partes no confirmaron esa supuesta intención de regalar el lote, solo es predicado por la parte demandada María Teresa Carvajal, en la construcción de su propia prueba. La parte demandante, por el contrario, ha rechazado esa posibilidad.

Con relación a la carta de fecha 12 de marzo de 2010, es necesario desde ahora resaltar que la declaración de parte del demandado **ELUIN GUILLERMO ABREO TRIVIÑO** al rendir interrogatorio, cuando argumenta haber firmado el documento que contenía la instrucción al vendedor y la motivación allí expresada, tiempo después de que se otorgó la escritura pública de compraventa, es una circunstancia que debe valorarse frente a lo que expresó el demandado al contestar la demanda original, especialmente al responder como cierto el hecho Séptimo, que narra que recibió la comunicación firmada como constancia de haber sido recibida el 12 de marzo de 2010 por Eluin Guillermo Abreo Triviño, texto en el cual se firmó de recibido y se plasmó una fecha cierta de puño y letra del demandado declarante. Igualmente contesta como cierto el hecho 13 que implica aceptación de un acuerdo entre los socios aludidos en ese hecho; ahora bien, con relación a lo contestado en el hecho 24, dice que el acuerdo al que se llegó con el actor y la demandada fue lo narrado por el demandante, siendo claro lo narrado en este hecho en torno a un acuerdo de voluntades y el recibo de la carta de autorización para transferir el predio a la señora María Teresa Carvajal para el momento del perfeccionamiento del contrato de compraventa, que es un hecho corroborado con la firma impuesta en el documento y fecha de recibido. El documento no fue tachado o desconocido en la oportunidad procesal correspondiente, simplemente debe darse la prevalencia probatoria adecuada, es

decir de autenticidad y demostrativo, ya que más allá no existe manera de confirmar o desvirtuar que la suscripción del documento fue tiempo después de otorgada la escritura de compraventa, especialmente por el hecho del fallecimiento del demandante quien también suscribió la carta en referencia. Se debe resaltar, que el demandado Eluin Guillermo Abreo Triviño, no contestó la reforma integrada de la demanda, guardando silencio y dicha conducta procesal tiene los efectos legales descritos en el artículo 97 del Código General del Proceso, dando por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en este caso, los contenidos en la reforma integrada de la demanda.

4. Se reprocha respecto a la sentencia, prescindir de la prueba existente de una unión marital de hecho entre el demandante y la demandada María Teresa Carvajal, que perduró hasta marzo de 2020, subvalorando este hecho probado; compañeros quienes tenían una comunidad de vida permanente, producto de una decisión libre y consentida de dos personas quienes decidieron conformar un hogar y hacer vida en común con vocación de permanencia. En cuanto a la comunidad de vida, por ellos establecida, se refiere a la conducta de la pareja en cuyo sustrato está la intención de formar dicha unión. Ligado a la voluntad de constituir la unión se encuentra la comunidad de vida con la finalidad de alcanzar objetivos comunes y desarrollar un proyecto de vida compartido, con la concurrencia de elementos como la ayuda y socorro mutuos. Así las cosas, la unión marital de hecho entre demandante y demandada, ciertamente es indicio de sociedad civil de hecho entre concubinos, que tuvieron y desarrollaron no solo un proyecto de vida en común, sino planes relacionados con la inversión de recursos propios, uniendo esfuerzos, obteniendo beneficios que se dieron sin mayor injerencia de actividad de las partes, dada la naturaleza de la inversión común en finca raíz, cuya productividad se aprecia con el solo transcurso del tiempo, que implica en el mercado inmobiliario valorización y seguridad de beneficios. Por lo tanto, llegar a la conclusión que los compañeros permanentes al estar unidos no tenían como fin ayudarse recíprocamente en la obtención de ingresos para solventar las necesidades del hogar y que tenían gastos autónomos e independientes como sí se tratara de un par de extraños que habitaban bajo un mismo techo sin nada más que ser pareja sentimental, es una apreciación que es contraria a los elementos constitutivos de las uniones maritales de hecho. No puede tenerse como cierto y coherente que la demandada obtenía recursos del hermano, de prestamos del sistema financiero, de la hermana del demandante y

que su compañero de vida y socio, no participará en lo mínimo en el aspecto económico del hogar y del proyecto constructivo.

5. Se tiene por probado sin estarlo, que es cierta la tesis sostenida por la demandada María teresa Carvajal, en cuanto a que Alvaro Pedraza la citó en su oficina para transferirle como regalo el lote de terreno, que él siempre decía que no tenía plata, se le da plena credibilidad a los testimonios de Etelvina Pedraza, Baudilio Pedraza, quienes en desarrollo de su testimonio expresaron abiertamente los sentimientos de enemistad tanto para con las hijas de Álvaro Pedraza como para con su cónyuge, Jahel del Carmen Montañez, hecho relevante que en últimas descubre circunstancias que afectan la imparcialidad del testimonio, aunado a que afirman los testigos que conocieron lo narrado, especialmente sobre el supuesto gesto de regalo del lote, por lo dicho por el demandante fallecido, no por que hayan presenciado directamente un ofrecimiento o materialización de ese hecho, de manera directa y personal, pero con base en estas versiones se tiene por probado el hecho.

6. Desde el inicio del proceso, en el escrito génesis, se ha afirmado que existió un aporte por parte de Álvaro Pedraza, consistente en el lote de terreno, y que la construcción fue el aporte de María Teresa Carvajal, motivo por el cual, la acreditación de ese hecho, no está en discusión, no desvirtúa las pretensiones, y por el contrario es prueba de la materialización del aporte acordado, en esa especie, es decir, lo sostenido en la sentencia, numeral 3.4, en cuanto al aporte de las mejoras por la demandada, el pago de las mismas, la financiación, los regalos del hermano, prestamos de las amigas, de los bancos, los obreros del hermano, la ejecución material de la obra, recibos que no cumplen requisito de ser factura, etc, en nada afecta el propósito común de los concubinos y la determinación de participación, dando cada uno el correspondiente aporte en un proyecto planificado a largo tiempo, por el simple transcurso del tiempo, de valorizar el inmueble de acuerdo con la dinámica del mercado inmobiliario, sin que se requiera una intervención directa de los socios de hecho para día a día hacer que el inmueble valga más, sometidos a la contingencia de obtener ganancia, e inclusive perdidas. Tan es así que, al contestar la demanda y su reforma, en petición especial, se insinúa que la demandada ha aportado el 80% a la pretendida sociedad de hecho, dejando entrever como factible, un aporte a una sociedad con la demandada. Alvaro Pedraza no era maestro constructor para dar instrucciones en cuanto a la construcción, siempre estuvo presente, su estado de salud le impedía hacer las veces de director de obra, siempre estuvo en el inmueble, era la

presencia de uno de los dueños, no de un mueble o de un extraño, para los fines de la construcción, precisamente se había contratado un arquitecto y un maestro de obra para que ejecutaran las obras; que el demandante no haya contribuido en igual proporción de dinero para gastos, es un hecho, debido precisamente al acuerdo entre ellos respecto de los aportes de cada quien, sin embargo la ayuda brindada en su calidad de compañero permanente y socio de hecho es plenamente establecida en el proceso; inclusive los testigos citados en la providencia no descartan que haya aportado algo de dinero dentro del proyecto de vida en común que desarrollaban de manera permanente con vocación de tener un hogar, que sin lugar a dudas lleva implícita la unión de fuerzas, apoyo, solidaridad, ayuda, socorro, cumpliendo fines y anhelos comunes, y por ende esperaban razonablemente destinar las ganancias para atender no solamente las necesidades al interior de su relación concubinaria, sino de repartir utilidades o soportar juntos eventuales pérdidas. La probada intervención presencial de Álvaro Pedraza Ortega es totalmente subestimada, al punto de tenerlo como alguien que solo saludaba y se iba a descansar a la casa vecina, o que se quedaba durmiendo en el carro, dando por probados hechos, que no han sido probados, solo la versión de la demandada tiene fuerza probatoria para el despacho, la estructuración de su propia prueba, sin mayor sustento. La naturaleza del ánimo de asociarse invirtiendo en finca raíz es diametralmente opuesto a pensar en la constitución de un negocio dedicado a la fabricación de cualquier tipo de producto, o de un establecimiento de comercio o prestación de servicios que requiera la atención de sus socios, repartiendo específicas tareas, según el tipo de negocio emprendido; se reitera, en este caso los beneficios se logran por la valorización que el inmueble va adquiriendo por el simple paso del tiempo y la actividad del mercado inmobiliario, influido por factores externos, como lo es el lugar de ubicación, como lo es Villa de Leyva, sitio de alta demanda turística y de compraventa de inmuebles construidos o aptos para construir, las vías de acceso, la expansión urbanizable, entre otros. Hechos probados en el proceso pero ignorados en la sentencia que ha decidido el asunto y que estructuran los elementos suficientes para predicar que existió una sociedad civil de hecho entre los concubinos Álvaro Pedraza Ortega y María Teresa Carvajal, siendo claros los aportes e infundada la supuesta intención de haber sido un regalo o compensación en agradecimiento, apreciación carente de prueba, se pasó por alto la naturaleza del negocio de finca raíz adelantado por los compañeros permanentes y el diáfano propósito de obtener ventaja económica al lograr valorización del predio, no solo por la

construcción efectuada, sino por el simple paso del tiempo y el comportamiento de ese sector de la economía.

7. De otra parte en lo tocante a la pretensión subsidiaria, el reproche e inconformidad con la sentencia es total, frente a la falta de apreciación de diversos indicios de simulación que emergen con claridad en el proceso.

La relación de convivencia entre Alvaro Pedraza Ortega y María Teresa Carvajal Salazar, durante más de una década, como compañeros permanentes, en relación concubinaria extramatrimonial, es indicio de sociedad de hecho e incluso de simulación, por tratarse de una relación de estrecha cercanía.

Alvaro Pedraza Ortega, quien fungió como prometiente comprador, no se desprendió de la posesión del inmueble, la compartió con su compañera permanente durante todo el tiempo que perduró dicha convivencia, la que se sostuvo incluso durante el desarrollo del presente proceso. La documental aportada con relación a la querrela por perturbación a la posesión, las mismas fotografías de eventos sociales allegadas por la demandada, dan cuenta de esa circunstancia.

María Teresa Carvajal acepta expresamente que ella no tenía la calidad de compradora, no pago precio alguno, el vendedor no recibió de ella tampoco dinero a cambio de la compraventa del lote objeto de este proceso; y la hipótesis de haber sido un regalo es infundada. Fue una circunstancia que las partes acordaron mantener oculta, especialmente por la necesidad de la demandada de asegurar que el patrimonio de Alvaro Pedraza Ortega, no se incrementara, y por ende, el inmueble entrara a formar parte de la sociedad conyugal que siempre tuvo vigente el demandante con Jahel del Carmen Montañez, siendo esta la causa del pacto de simulación, disfrazando el acuerdo subyacente con el otorgamiento de la escritura pública en favor de la demandada, que pretende ahora desconocerlo con la fácil salida de alegar que fue un regalo. Ella misma aceptó que le dijo a Alvaro Pedraza que se divorciara legalmente.

No puede pasarse por alto, la equivocada apreciación del A-quo entorno a asegurar con rigor que la decisión de que fuera la demandada quien figurara como propietaria fue única, autónoma y exclusiva del causante, dice que así lo hacen saber los contratantes, quienes indica en la providencia, coinciden en que ese fue su deseo como agradecimiento por ella acompañarlo y estar pendiente de él en su enfermedad durante todo ese tiempo de relación sentimental que los unió por

bastante tiempo. Pero en esta aseveración, de entrada, se nota el error, no está acreditado que *LOS CONTRATANTES* hayan hecho saber el no probado y supuesto deseo de Alvaro Pedraza de obsequiar el lote por los motivos allí señalados, como tampoco emerge de la probanza que los mismos coinciden en ese aspecto; la única contratante que así lo sostiene es María Teresa Carvajal, en su afán de sostener su defensa, basada en la construcción de su propia prueba. El otro contratante, el vendedor, dice no saber los motivos, y así se encuentra citado en la misma sentencia.

8. Los elementos axiológicos de la simulación se encuentran acreditados en el proceso mediante indicios aceptados por la jurisprudencia desde tiempo atrás.

Encontramos que existió acuerdo entre las partes, en primer lugar, concurren a la notaría Alvaro Pedraza Ortega, prometiende comprador, Eluin Guillermo Abreo Triviño prometiende comprador y María Teresa Carvajal, supuestamente a recibir como regalo el lote. Al preciso momento de suscribir la escritura pública de compraventa, por el acuerdo existente, Alvaro Pedraza Ortega como real comprador, ya que fue quien realizó el negocio directamente con el propietario del lote y le pagó el precio, es sustituido ficticiamente por María Teresa Carvajal Salazar, quien siendo abogada, entendía plenamente que no era real su calidad de compradora y aun así aceptó firmar el instrumento público en referencia a sabiendas como lo reconoce en su declaración, que ella no compró el predio, ni pago precio alguno por ese bien. Párrafos atrás resalté que Eluin Guillermo Abreo Triviño al contestar la demanda inicial, especialmente en el pronunciamiento expreso sobre el hecho 24, cuyo tenor es: ***“24. El señor **Álvaro Pedraza Ortega, María Teresa Carvajal Salazar y Eluin Guillermo Abreo Triviño, se pusieron de acuerdo, para simular la investidura de compradora en cabeza de la señora **María Teresa Carvajal Salazar, creando la ficción de ser ella la real compradora del inmueble rural denominado como Villa Yolico, ubicado en la Vereda de Ritoque jurisdicción del Municipio de Villa de Leyva, Departamento de Boyacá, registrado a folio de matrícula inmobiliaria N° 070-68252 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, cuyos linderos se encuentran descritos en dicho instrumento público, siendo el verdadero comprador, quien suscribió el contrato de promesa de compraventa en calidad de prometiende comprador, quien autorizó que la escritura pública de compraventa se otorgará a nombre de la demandada y quien pago la totalidad del precio al vendedor, es decir el señor **Álvaro Pedraza Ortega.**”******* Respondió: ***“Señora Juez, frente al hecho vigésimo-cuarto, le manifiesto que el acuerdo al que se llegó con el actor y la demandada fue lo***

narrado por el demandante, es decir, luego de la promesa de venta firmada, para el momento del perfeccionamiento del contrato de compraventa, recibí una carta en donde se me autorizaba a transferir el predio a la señora María Teresa Carvajal. Su señoría deberá resolver si ese acto y los otros elementos que se recojan en el expediente constituyen simulación” (la subraya es mía para resaltar) Igualmente respecto del hecho 25 dijo ser cierto.

Todo lo anterior evidencia acuerdo entre las partes para otorgar un contrato que ocultaba la realidad en uno de sus extremos, es decir en la persona del comprador para fingir ante terceros la realidad de su convenio, por lo tanto, la demandada no era la real compradora.

9. La intención de engañar a terceros se evidencia con la situación del demandante en el aspecto de llevar varios años conviviendo con la demandada en unión marital de hecho, la existencia de un vínculo matrimonial vigente y sociedad conyugal igualmente vigente y la necesidad por parte de María Teresa Carvajal Salazar de no invertir en bienes que quedarán a nombre de su compañero Álvaro Pedraza, con el propósito que como en el caso que nos ocupa, el lote no entrara en el patrimonio de su compañero permanente y por ende evitar que hiciera parte del patrimonio de la sociedad conyugal de Álvaro Pedraza, y en este punto es oportuno tener en cuenta que en el interrogatorio que absuelve la demandada, acepta que ella sí le pidió a su compañero que se separara legalmente, (audiencia parte 2 hora 2:06:15) y dados sus conocimientos jurídicos seguramente estimó que la única forma de adquirir bienes en común con Álvaro Pedraza, era distraendo bienes de la sociedad conyugal, para evitar inconvenientes con la cónyuge y las hijas de su compañero. Es causa simulandi. El asunto no tiene que ver con aumento de patrimonio del demandante como mal lo entiende el despacho de primera instancia, sino con incremento de patrimonio o haber social de una sociedad conyugal que se encontraba vigente y era amenaza para el propósito común de los compañeros de construir entre ellos, igualmente un patrimonio propio.

Se sustenta igualmente la providencia con la declaración de parte del demandado Eluin Guillermo Abreo Triviño (no es confesión, ya que la versión lo que produjo fue una prueba a favor de la misma parte demandada, integrada por dos personas María Teresa Carvajal Salazar y Eluin Guillermo Abreo Triviño) quien pese a contestar la demanda inicial en un sentido distinto, en no tachar o desconocer el documento de fecha 12 de marzo de 2010, en no contestar la reforma integrada

de la demanda, declara que recibió y firmo ese documento tiempo después, y así en esas circunstancias, sin tener entidad de prueba de confesión, se tiene como una prueba tan solida que es pilar en la decisión que es objeto de alzada frente a pretensiones principales y subsidiarias.

En este punto es preciso tener en cuenta como lo ha sostenido el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en diversas providencias, que es principio universalmente aceptado que nadie puede crear su propia prueba, para luego valerse, sacar provecho o beneficio de la misma, pues deviene indiscutible no solo la presunción sino la plena convicción de circunstancias que afectan su credibilidad e imparcialidad.

Lo anterior es igualmente es predicable de la denominada tesis de la demandada María Teresa Carvajal, consistente en que ella solo recibió el lote como regalo, declaración de parte sostenida con testimonios de oídas.

Sí el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por obvia aplicación del mencionado principio.

10. Cobra relevancia y eficacia probatoria, contrario a lo argumentado en la sentencia, los documentos aportados con la demanda, relacionados con la querrela policiva radicada por los concubinos ante la inspección de policía de Villa de Leyva y la declaración extraproceso en la que declararon y se presentaron como copropietarios del inmueble Villa Yolico, objeto de este proceso, no para acreditar con este documento propiedad sobre el predio, pues es bien cierto que el documento idóneo para tal fin es el certificado de tradición, pero si es indicativo que Álvaro Pedraza Ortega no se había desprendido de la posesión del bien, ejercía como coposeedor con su compañera permanente y eran conocidos en calidad de dueños de la casa por amigos y familiares, tan es así que igualmente se aportó prueba documental de querrela promovida por Álvaro Pedraza Ortega en contra de María Teresa Carvajal, quien luego de la separación de hecho, cambió las guardas de la casa y dio instrucciones para impedir el acceso de Álvaro Pedraza a la Casa de Villa de Leyva.

11. Falta de pago del precio por parte de la supuesta compradora, no recibir el precio el vendedor por parte de la compradora aparente, reconocimiento de no haber celebrado compraventa, sino donación, coposesión, ejercicio de actos de dueño del demandante junto con su compañera permanente, la conducta de la

demandada y demandado (indicio endoprocesal) son concurrentes y convergentes indicios de simulación ignorados en la sentencia.

12. Se evidencia igualmente disconformidad intencional de las partes, es decir no hay concordancia entre el contrato deseado por las partes y lo que se mostró al público, siendo un contrato ilusorio, que disimuló la real voluntad, sin embargo, es aceptado expresamente por el extremo demandado, pero ignorado en la valoración probatoria.

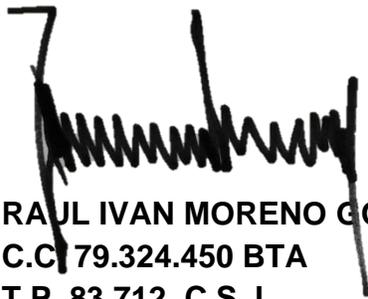
13. Es frecuente en la demandada María Teresa Carvajal simular en instrumentos públicos valores, calidades, etc. Al observar la escritura pública de compraventa 732 del 19 de marzo de 2010, otorgada en la Notaria Séptima del Círculo de Bogotá, se observa que la demandada, teniendo una convivencia permanente, singular, una comunidad de vida con el demandante Álvaro Pedraza, declara que su estado civil es soltera, siendo esto real, pero afirma que es soltera sin unión marital de hecho; igual acontece con la escritura pública 165 del 21 de julio de 2015, en la que declara en la escritura pública, que es soltera sin unión marital de hecho, y adicional declara como valor de la construcción la suma de \$130.000.000., para efectos fiscales, notariales, según su disculpa, es decir ocultar otro valor superior para no pagar lo que correspondería por gastos de escrituración e impuesto de registro y beneficencia. Adicional, luego de la separación con Alvaro Pedraza, aparentemente donó el apartamento que adquirió en vigencia de su unión marital de hecho a una hermana, y a la fecha ella sigue viviendo en ese inmueble, circunstancias que igualmente atañen con la mala fe y por ende es otro indicio en este asunto.

Por lo expresado, es equivocada la conclusión a la que llega el A-quo respecto de la ausencia de pruebas que acrediten la prosperidad tanto de las pretensiones principales como las subsidiarias, la pretermisión de medios de prueba, equivocada apreciación de los medios de prueba allegados y tener por probados hechos que no lo fueron, permite establecer que la sentencia se sustenta en las declaraciones de parte rendidas por cada una de las personas demandadas, quienes crearon al rendir sus versiones su propia prueba, para luego valerse, sacar provecho o beneficio de la misma, otorgando valor a testimonios de oídas, restando valor a un documento que se utiliza para soportar la no prosperidad de las pretensiones, el cual no fue tachado o desconocido, todo lo anterior conforme a las razones sustentadas en el presente escrito, son los motivos suficientes para

solicitar que la sentencia sea revocada y en su lugar se acceda a las pretensiones invocadas por la parte demandante.

En los anteriores términos he sustentado el recurso de apelación con base en los motivos de reproche y razones de inconformidad con la sentencia atacada.

Sin otro particular,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Raul Ivan Moreno Gonzalez', written over a series of horizontal wavy lines.

RAUL IVAN MORENO GONZALEZ
C.C. 79.324.450 BTA
T.P. 83.712. C.S.J.
raivanmoreno@yahoo.es

Doctor:

Manuel Alfonso Zamudio Mora

MAGISTRADO

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, SALA CIVIL

Correo electrónico: des05ctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RADICADO: **110013103043-2019-00563-00** RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: **MARIA NERY GOMEZ FORERO**

DEMANDADOS: Amanda Barbosa Cubillos, Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junca.

Asunto: RECURSO REPOSICIÓN y EN SUBSIDIO SÚPLICA CONTRA AUTO DEL 26 DE ENERO DE 2022, NOTIFICADO POR ESTADO DEL 27 DE ENERO DE 2022.

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, residente y domiciliado en Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la actora en proceso referido, por medio del presente escrito, acudo al Despacho con el fin de presentar recurso de reposición y en subsidio súplica contra providencia del 26 de enero de 2022, notificado por estado del 27 de enero de 2022, con fundamentos en las siguientes razones jurídicas.

1.- El Honorable Tribunal Superior de Bogotá, mediante providencia del 26 de enero de 2022, decidió declarar desierto el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia anticipada parcial de 10 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá, de conformidad con lo previsto en el inciso final del numeral 3° del artículo 322 del CGP.

2.- En lo total de los argumentos admitidos por el Superior, para declarar desierto el precitado recurso de alzada, interpuesto por la parte demandante que represento, indicó lo siguiente:

“...Así pues, más que mostrarse inconforme con la decisión -que en esencia comparte por haber dirigido su demanda inicial contra la demandada Barbosa-, cuestionó la manera en que el juez a quo procedió a excluir a los restantes demandados; de suerte que, en estricto, no hay "reparos concretos" contra el fallo anticipado, en tanto el recurrente no se aprestó a señalar por qué, contrario a lo que se consideró en primera instancia, se tornaba necesaria la vinculación de los demandados Espitia y Quintero como parte pasiva; por lo que no satisfizo la obligación legal de contender la determinación recurrida.

Al punto, la jurisprudencia precisó en reciente ocasión que, la "escasez de puntualidad y concreción que impliquen orfandad en el reparo, habilitan al a quo y al **ad quem** para declarar la deserción de la apelación. Así, (por ejemplo], cuando el recurrente diga que la contienda no se zanjó de acuerdo con la normatividad aplicable en la materia o, por indebida valoración probatoria, incumplirá la carga en comento; **igual sucede, si se apresta a señalar un aspecto normativo o doctrinario sin relacionarlo con los contornos de la providencia**", en tanto "**lo breve y puntual, no equivale a lo lacónico**", de suerte que "cuando la promotora manifestó que la providencia del a quo carecía de una adecuada valoración probatoria, generó que se declarara la deserción de la alzada, como en efecto lo determinó el tribunal atacado, pues esa aseveración, en manera alguna, transmitió cuál fue el defecto en la labor de evaluación de los medios de acreditación"(...), **lo importante es la conexidad con cuestiones indicadas u omitidas en la sentencia atacada, pues, sin ella, lógicamente, se impide el desarrollo de sustentación**".

En ese orden, califica como reparo concreto aquel "capaz de señalar que una ley o prueba **enlazada con el debate, dan lugar a modificar el alcance del fallo**"; no así simple la afirmación según la cual la sentencia recurrida adolece de indebida valoración probatoria, pues dicha aseveración "equivale a decir que sus pretensiones se negaron por un error de hecho del fallador, **pero no expone el punto de inconformidad concreto de la providencia, por cuanto en nada se alude a ella**", "pues al omitir señalar **cómo tal yerro se conecta con el fallo**, esa alusión deviene inícuca" (CS]. STC996-2021, 10 feb., en el mismo sentido: CS]. SC10223-2014, 1º ago.; y CC. SU418/19; se subraya y resalta).

Bajo ese horizonte, comoquiera que la recurrente dejó de cumplir lo normado en el inciso 2º, numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso¹, no queda más remedio que declarar desierto su alzamiento.....”.

2.1.- Con fundamento en lo anterior, concluyó el Honorable Tribunal, que “...no queda más remedio que declarar desierto su alzamiento.....”.

3.- El escrito genitor presentado por la demandante es el siguiente:

“...Señor:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ (REPARTO)

E. S. D.

¹ Cita número 1 del Honorable Tribunal, “...”(...) 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 versara la sustentación que hará ante el superior (...), (se destaca).

² “(...) Si el apelante de un auto no sustenta el recurso en debida forma y de manera oportuna, el juez de primera instancia lo declarará desierto. **La misma decisión adoptará cuando no se precisen los reparos a la sentencia apelada, en la forma prevista en este numeral**. El juez de segunda instancia declarará desierto el recurso de apelación contra una sentencia que no hubiere sido sustentado (...)” (se resalta).

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, D. C. identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en ejercicio del poder conferido por la señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, también mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad capital, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.584.543 de Bogotá, por medio del presente instauro demanda ordinaria de menor cuantía de resolución “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017 contra de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.925.990 de Sylvania Cundinamarca, para lo cual me permito exponer, como fundamento a las pretensiones que formularé más adelante, los siguientes:

I.- HECHOS:

1.- El 2 de octubre de 2017, mi poderdante celebró contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, sometido al régimen de propiedad horizontal, con la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, contrato suscrito en Bogotá y debidamente autenticado ante la notaría 17 de la misma ciudad. Los linderos del anterior inmueble prometido en venta son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- El contrato aludido se pactó por la suma de OCHENTA y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$85.700.000), a cargo de la promitente compradora, de los cuales entregó la totalidad el 2 de octubre de 2017 a la promitente vendedora.

3.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, llegado el 14 de noviembre de 2017, incumplió con la obligación de tramitar la escritura pública pactada en promesa descrita, ante la notaría 17 de Bogotá, porque adujo que el trámite de propiedad

horizontal no se había terminado y postergó la fecha inicialmente estipulada en 45 días más.

3.1.- La demandante, para el anterior fin, sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotado el pago total del inmueble negociado, tampoco siguiera la ruta de la “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DICIEMBRE DE 2016, que tuvo que aceptar el mismo 2 de octubre de 2017.

3.2.- Atendiendo la aparente buena fe así expresada de la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, acordaron fijar nueva fecha para la firma de la escritura pública, con posterioridad a 45 días de la fecha pactada para el 14 de noviembre de 2017.

3.3.- Nuevamente la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, argumentó que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y por esta razón tampoco tramitó en la fecha de los 45 días adicionales acordados, la escritura pública que perfeccionaba el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá.

3.4.- La promitente vendedora, reconoció el incumplimiento contractual, pero finalmente indicó que el trámite de adelantar y concluir con someter a propiedad horizontal el inmueble prometido en venta, y ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, de todas maneras lo haría en dos (2) meses a más tardar y en la misma fecha haría la escritura pública respectiva.

3.5.- La promitente compradora, aceptó la anterior manifestación de la promitente vendedora, pero le solicitó que no se pasara de dicha fecha, porque estaba adelantando la negociación de dicho inmueble con otra persona y no quería estar perjudicada, aún más, a pesar del evidente incumplimiento registrado entre el 2 de octubre de 2017 y mediados de 2018.

3.6.- La demandante ante el reiterado incumplimiento contractual antes descrito, nuevamente sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotados todos los

plazos concedidos, sin ningún tipo de solución, la demandada ofreció nuevamente resciliar el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, para en su lugar escriturar el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 157-88958, ubicado en el municipio de Silvania vereda Azafranal del Departamento de Cundinamarca, u otro en Bogotá, ubicado en la carrera 25 número 19-64 sur, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50 S -352999, en unas condiciones similares a las que ha tenido que soportar con trámite indefinido del vigente negocio incumplido. Por esta principal razón no aceptó.

4.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, no tiene ningún interés en cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa mencionado, tampoco facilitó culminar la negociación en compensación con otros inmuebles que den cuenta clara de realizar y perfeccionar los mismos, al igual que el justo título legal que así lo describa y detente, tampoco los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

5.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, después de haber recibido de la poderdante el pago total del mismo, tampoco compensación con los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

6.- En la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, se pactó “...CLAUSULA PENAL, que pagará la parte que incumpla una o la totalidad de las cláusulas emanadas en éste contrato sin requerimiento judicial alguno será la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$8.500.000) MONEDA LEGAL y CORRIENTE, sin necesidad de requerimiento judicial...”, lo cual, en resolución de contrato deberá asumir la demandada, además porque la novena estipulación contractual, señala que “La presente promesa presta mérito ejecutivo renunciando las partes a los requerimientos de ley”.

7.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, al incumplir el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, causó perjuicios a la demandante, no solo porque

abandonó a la suerte el mismo trámite de legalizar el régimen de propiedad horizontal descrito, sino también, porque el inmueble entregado se negoció bajo la buena fe que en dos años cumpliría con lo pactado, por este motivo engendró engaño y contraria buena fe de la promitente vendedora, pero además, impidió hacerlo incluso con otros bienes inmuebles ofrecidos, que también frustró ante el decidido incumplimiento contractual.

7.1.- La demandante suscribió contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, el cual, autorizó realizar la demandada, pues adujo que el 15 de enero de 2019, con toda seguridad el trámite de propiedad horizontal al cual está afectado el inmueble negociado, lo cumpliría junto con la respectiva escritura pública que perfecciona el aludido contrato del 2 de octubre de 2017.

8.- A la demandante la demandada le ofreció reconocer y pagar los perjuicios irrogados, junto con la cláusula penal y tampoco cumplió la demandada, lo cual denota que persiste la constante del incumplimiento contractual descrito, por tanto, se solicita dirimir en sede judicial.

9.- Las partes a pesar que fijaron multas en caso de incumplir con los términos de referencia del mencionado contrato, como en efecto ocurrió con el incumplimiento contractual por parte de la demandada, tampoco se ha allanado a pagarla, mucho menos las obligaciones pactadas y los perjuicios irrogados.

10.- Se trata de un contrato de promesa de compraventa del inmueble antes descrito (Hecho número 1), junto con los valores base del precio pactado, multa aceptada, hechos contundentes que generan el incumplimiento contractual de la demandada, además de los perjuicios irrogados al extremo activo, y la consecuente resolución del mismo.

11.- Pero además del anterior incumplimiento contractual, y subsiguiente incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que autorizó realizar con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, la demanda, no compensó el negocio prometido en venta con la negociación y entrega de otros inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, tampoco pagó las sumas de dinero recibido y obligada a restituir.

11.1- \$85.700.000, pendientes de pagar por la promitente vendedora.

11.2.- \$160.000.000 de capital de la ejecución del valor de la promesa de contrato celebrada con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal pactada, en la suma de \$15.000.000.

11.3.- \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

12.- Como cada uno de los anteriores valores no fueron pagados a la demandante por parte de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, sin ninguna compensación, a pesar de haber insistido verbalmente en el lugar de los inmuebles, en varias reuniones a iniciativa de la actora, todos encaminados a que la demandada cumpliera con lo pactado, ni en ese momento ni a la fecha de presentación de esta demanda, en definitiva solamente se constata la decisión del incumplimiento contractual, que por tanto, debe dirimir la autoridad judicial.

13.- Establece el artículo 1602 del código civil que, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...”, y por tal virtud resulta aplicable de esta misma legislación lo previsto por el artículo 1603 que estipula la ejecución de buena fe de los contratos, sino que pueda ser dable a la promitente vendedora desconocer lo contemplado en el artículo 83 de la máxima norma, esto es, que “las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”, y los antecedentes que se registran desde antes del 2 de octubre de 2017, es que la demandada ha sido contraria al actuar que de buena fe se presume de todos y cada uno de sus negocios planteados para con la demandante, lo cual, enerva la intervención judicial.

14.- El artículo 35 de la Ley 640 de 2001, modificado por el artículo 52 de la Ley 1395 de 2010, establece que “Cuando en el proceso de que se trate, y se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares, se podrá acudir directamente a la jurisdicción...”, y así acontece en esta demanda, donde se solicita, como más adelante se precisará, la inscripción de la presente demanda en los inmuebles ofrecidos verbalmente por la demandada, que corresponde a los folios de matrícula inmobiliaria números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, conforme al artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso.

15.- La señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, está legitimada en la causa por activa, por ello, otorgó poder en legal forma para iniciar y concluir la presente demanda ordinaria de resolución de contrato de promesa de compraventa ante el incumplimiento contractual

descrito y la falta de compensación ofrecida de negociar inmuebles descritos, conforme a las siguientes,

II.- PRETENSIONES:

1.- Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre MARIA NERY GOMEZ FORERO con AMANDA BARBOSA CUBILLOS, el día 2 de octubre de 2017, en la ciudad de Bogotá, D. C., cuyo objeto fue el de transferir en venta a la demandante el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, sometido al régimen de propiedad horizontal, cuyos linderos son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- La resolución precedente, tiene como causa el incumplimiento de la demandada o prometedora vendedora.

3.- Como consecuencia de esta resolución y del incumplimiento verificado, condenar a la demandada, a favor de la parte actora, a las siguientes prestaciones:

3.1.- Pagar \$85.700.000 de capital por el valor del precio recibido del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

3.2.- Pagar a la actora la suma de \$160.000.000, por concepto de la ejecución a que está sometido el consecuente incumplimiento de la demandante al contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” celebrado el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal también pactada, en la suma de \$15.000.000.

3.3.- Pagar a la actora la suma de \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

4.- La demandante restituirá a la demandada, el inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

5.- Costas del proceso a cargo de la parte demandada, en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

III.- MEDIDAS CAUTELARES

Con base en lo dispuesto por el artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso, solicito se ordene inscribir la presente demanda, y en consecuencia, solicito también, oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, y Fusagasugá respectivamente, para que lo haga sobre las inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

IV.- PRUEBAS:

De conformidad con el artículo 165, ss. y concordantes del Código General del Proceso, solicito Señor Juez, el reconocimiento, decreto y práctica de las siguientes pruebas:

A.- DOCUMENTAL:

Sírvase Señor Juez, tener en su valor legal y al momento de decidir, las siguientes pruebas:

- 1.- Copia autenticada de contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017. 6 folios.
- 2.- Copia de “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2016” del 2 de octubre de 2017. 2 folios.
- 3.- Copia autenticada del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018. 7 folios.
- 4.- Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro. 6 folios.

5.- Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 8 folios.

6.- Original de poder otorgado.

B.- TESTIMONIOS:

Tiene por objeto establecer la circunstancias de tiempo, modo y lugar de la negociación inicial y finalmente adelantada por la demandante con la demandada, para con los inmuebles ofrecidos por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS y el correlativo incumplimiento del extremo pasivo, en las fechas y condiciones, la identificación de los predios ofrecidos en compensación, el lugar y fechas de estos ofrecimientos, también para acreditar que la demandada materialmente se presentaron en público como persona de buena fe, tanto en Bogotá y Fusagasugá, que está en mora de cumplir con lo pactado en el objeto del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, o los ofrecidos en compensación frente a la negociación fallida en esos predios y las evasivas sistemáticas de la promitente vendedora, para en todo momento no cumplir con la obligación asumida tanto en la negociación inicial, como también de perjuicios irrogados a través de la autorización de la negociación del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, como de las demás hechos que el Despacho indique en el momento de practicar esta prueba, por tanto, ruego se cite a las siguientes personas:

1.- Edna Rocío Pineda Gómez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1013635284, domiciliada y residente en Bogotá, quien puede ser citada en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

2.- Dany Alejandro Aponte Abaunza, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1033677120, domiciliado y residente en Bogotá, quien puede ser citado en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

3.- Nora Cecilia Herrera Romero, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.312.725 de Engativá, domiciliada y residente en esta ciudad, quien puede ser citada en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

C.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señor Juez, fijar el día y hora para formular cuestionario verbal o escrito en el momento de la diligencia, de manera personal a AMANDA BARBOSA CUBILLOS, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, para que depongan sobre hechos de la demanda, los contratos suscritos e inmuebles ofrecidos en compensación y que resultaron también incumplidos en la enajenación en favor de la demandante, los perjuicios ocasionados y multa pactada, con el objeto de evidenciar su conocimiento directo en la obligaciones sistemáticamente incumplidas, la autorización del negocio con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, con reconocimiento de documentos en su contenido y firma del contrato de Promesa de Compraventa allegados y certificados que los respaldan, las sucesivas entrevistas surtidas en Bogotá, en aras de resolver el negocio inicial prometido y el de los inmuebles ofrecidos e incumplidos en compensación e irrogación de perjuicios, y demás hechos sobrevinientes en este proceso.

D.- Inspección Judicial

Sírvase Señor Juez, decretar la práctica de esta prueba, con intervención de perito, sobre el inmueble ubicado en el predio de mayor extensión, identificado en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, con el fin de establecer la individualización del predio, cavidades y linderos, sus extensiones y demás características generales y específicas, a confrontar con lo pactado en contratos de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017 y del 9 de noviembre de 2018, lo que significa que el objeto de esta prueba es establecer la certeza del negocio objeto de la resolución como del autorizado con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, incumplido por la demandada, junto con la actualización de los linderos generales y especiales, además de la ocupación actual que detenta esos predios y el estado actual que tienen esos predios y el uso aprobado, como la vigencia del régimen de propiedad horizontal a que está sometido y su legalidad, en el momento de la diligencia. Ruego decretar y practicar esta prueba.

V.- DERECHO

Invoco los siguientes artículos: 2, 4, 13, 23, 83, 85 y 243 de la Constitución Política; 1546, 1602, 1603 del Código Civil y siguientes; 89 de la Ley 153 del 24 de agosto de 1887, y

concordantes del Código Civil; 2, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 20, 82, 64, 164 siguientes y concordantes del Código General del Proceso.

VI.- COMPETENCIA y CUANTIA

Es suya la competencia por razón de la ubicación del inmueble objeto de la promesa de compraventa y los bienes inmuebles ofrecidos en compensación fallida, la vecindad de la parte demandada, y ser aquella la ciudad del lugar acordado para el cumplimiento de la obligación principal inicial, que es Bogotá.

Estimo la cuantía de la acción en la suma de \$85.700.000.00, más los incrementos periciales solicitados, resultando una suma superior a este guarismo.

VII.- ANEXOS

- 1.- Copia de la demanda para el archivo del Juzgado
- 2.- Copia de la demanda para el traslado a la demandada.
- 3.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, como anexo a la demanda.
- 4.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, para el traslado a la demandada.
- 6.- El poder en legal forma otorgado por el actor.

VIII.- NOTIFICACIONES

La demandante recibe notificaciones en la siguiente dirección: calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad, Celular 3102561432. Correo dani27051@homail.com

La demandada en la carrera 25 A número 1 – 07, tercer piso de Bogotá.

La mandante como el suscrito apoderado no conocemos correo electrónico de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en la carrera 8 No. 11-39 Oficina 705 de Bogotá, D. C.

Correo electrónico: joseiarias88@yahoo.es

Celular 3153577819

Con el acostumbrado respeto, (...)"

2.2.- El Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá, profirió el 4 de octubre de 2019, el auto por medio del cual inadmitió el libelo introductorio:

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C., CUATRO (04) de OCTUBRE de DOS MIL DIECINUEVE (2019)

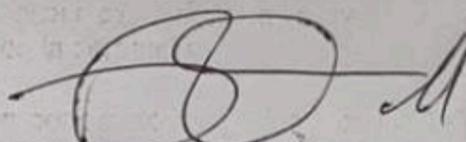
Ref: Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa. Rad. 11001310304320190056300

INADMITESE la anterior demanda, so pena de rechazo, para que en el término de cinco (5) días, se subsane (n) el (los) siguientes defectos:

- 1.- Formule en debida forma la pretensión 2 o exclúyase la misma como quiera que no corresponde a una pretensión.
- 2.- De acuerdo a lo solicitado en las pretensiones 3.2 y 4 eleve la correspondiente resolución de dicho contrato y dirijase la demanda además contra quienes suscribieron el mismo. Al efecto indique el nombre, domicilio y número de identificación de los demandados, así como su dirección física y electrónica de notificación.
- 3.- Allegue los documentos relacionados en los numerales 4 y 5 del acápite de pruebas con fecha de expedición inferior a un mes, toda vez que los mismos no fueron aportados con la demanda.
- 4.- Allegue el dictamen pericial solicitado junto con la inspección judicial, en concordancia con lo dispuesto por el art. 227 del C. G. del P.
- 5.- Acredite en legal forma que se agotó el requisito de procedibilidad respecto del asunto objeto de la demanda, conforme a lo dispuesto por el art. 621 del C. G. del P., toda vez que no resulta procedente la medida cautelar solicitada ya que la demanda no versa sobre el domino y no se están solicitando perjuicios, sumado a que los inmuebles respecto de los que se solicita la medida no fueron objeto de los contratos que se pretende resolver, esto es los suscritos el 2 de octubre de 2017 y el 9 de noviembre de 2018.
- 6.- Allegue copia de la demanda en medio magnético para el archivo del Juzgado y para el traslado.

Del escrito subsanatorio y sus anexos alléguese copias para el traslado y para el archivo del Juzgado.

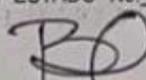
NOTIFÍQUESE



RONALD NEIL OROZCO GOMEZ

Juez

al

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	
SECRETARIA	
Bogotá, D.C.	07 OCT 2019
Notificado por anotación en ESTADO No.	166 de esta misma fecha.
La Secretaria,	
	BIBIANA ROJAS CÁCERES

87

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C., VEINTISIETE (27) de FEBRERO de DOS MIL VEINTE (2020)

Ref: Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa. Rad.
11001310304320190056300

Se procede a resolver el RECURSO DE REPOSICIÓN y la posibilidad de conceder el recurso de APELACIÓN interpuesto por la parte demandante, contra la providencia de fecha 6 de noviembre de 2019 mediante la cual se decretaron las medidas cautelares.

CONSIDERACIONES:

La reposición es un instrumento que tienen las partes y los terceros para intervenir dentro de un proceso para restablecer la normalidad jurídica cuando consideren que esta fue alterada, por fallas en la aplicación de normas sustanciales o procesales o por inobservancia de las mismas.

Revisado nuevamente el proceso de la referencia, y pese a que no le asiste razón al recurrente en los argumentos en que funda el recurso, como quiera que el inmueble objeto de la promesa de compraventa en principio resulta suficiente para garantizar el valor de las pretensiones deprecadas, lo cierto es que advierte bien pronto el Despacho que el dominio del mismo no radica en cabeza de los demandados.

En consecuencia, se repondrá el auto atacado pero por las razones acá expuestas.

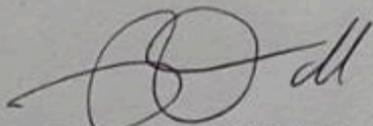
De acuerdo a los argumentos anteriormente expuestos, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

1.- **REPONER** para **REVOCAR** los numerales 2 y 3 del auto de fecha 6 de noviembre de 2019 conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

2.- En su lugar, se **ORDENA** la inscripción de la presente demanda en los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-352999 y 157-88958. Para tal efecto oficiase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda.

NOTIFÍQUESE


RONALD NEIL OROZCO GOMEZ
Juez

al

2.3.- La parte actora subsanó el escrito de demanda, conforme lo expresó el a quo en providencia del 4 de octubre de 2019:

“(…) Doctor:

Ronald Neil Orozco Gómez

JUEZ 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Carrera 10 No. 14-33 piso 2

E. S. D.

RADICADO: **110013103043-2019-00563-00** RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: MARIA NERY GOMEZ FORERO

DEMANDADOS: Amanda Barbosa Cubillos, Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junta.

ASUNTO: SUBSANAR DEMANDA

JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, D. C. identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en ejercicio del poder conferido por la señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, también mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad capital, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.584.543 de Bogotá, por medio del presente, en obediencia al auto del 4 de octubre de 2019, notificado por estado del 7 de octubre de 2019 (Folio 33), subsano integralmente la demanda ordinaria de menor cuantía de resolución “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, presentada contra la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.925.990 de Silvania Cundinamarca, y contra Víctor Hugo Espitia Sanabria y Emilse Quintero Junta, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 79.289.105 de Bogotá, y 35.250.398 de Fusagasugá respectivamente, residentes y domiciliados en Bogotá, respecto de la consecuente resolución del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018, para con el inmueble ubicado en la carrera 27 Sur número 2 B – 54, apartamento del tercer piso, sometido a propiedad horizontal, barrio Santa Isabel de Bogotá, incluido en

predio de mayor de extensión estipulado en escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, y matrícula inmobiliaria número 50 C – 900390 de la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona centro, para lo cual me permito exponer, como fundamento a las pretensiones que formularé más adelante, los siguientes:

I.- HECHOS:

1.- El 2 de octubre de 2017, mi poderdante celebró contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, sometido al régimen de propiedad horizontal, con la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, contrato suscrito en Bogotá y debidamente autenticado ante la notaría 17 de la misma ciudad. Los linderos del anterior inmueble prometido en venta son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- El contrato aludido se pactó por la suma de OCHENTA y CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$85.700.000), a cargo de la promitente compradora, de los cuales entregó la totalidad el 2 de octubre de 2017 a la promitente vendedora.

3.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, llegado el 14 de noviembre de 2017, incumplió con la obligación de tramitar la escritura pública pactada en promesa descrita, ante la notaría 17 de Bogotá, porque adujo que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y postergó la fecha inicialmente estipulada en 45 días más.

3.1.- La demandante, para el anterior fin, sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotado el pago total del inmueble negociado, tampoco siguiera la ruta de la “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DICIEMBRE DE 2016, que tuvo que aceptar el mismo 2 de octubre de 2017.

3.2.- Atendiendo la aparente buena fe así expresada de la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, acordaron fijar nueva fecha para la firma de la

escritura pública, con posterioridad a 45 días de la fecha pactada para el 14 de noviembre de 2017.

3.3.- Nuevamente la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, argumentó que el trámite de propiedad horizontal no se había terminado y por esta razón tampoco tramitó en la fecha de los 45 días adicionales acordados, la escritura pública que perfeccionaba el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá.

3.4.- La promitente vendedora, reconoció el incumplimiento contractual, pero finalmente indicó que el trámite de adelantar y concluir con someter a propiedad horizontal el inmueble prometido en venta, y ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 de Bogotá, de todas maneras lo haría en dos (2) meses a más tardar y en la misma fecha haría la escritura pública respectiva.

3.5.- La promitente compradora, aceptó la anterior manifestación de la promitente vendedora, pero le solicitó que no se pasara de dicha fecha, porque estaba adelantando la negociación de dicho inmueble con otra persona y no quería estar perjudicada, aún más, a pesar del evidente incumplimiento registrado entre el 2 de octubre de 2017 y mediados de 2018.

3.6.- La demandante ante el reiterado incumplimiento contractual antes descrito, nuevamente sostuvo entrevista personal y directa con la promitente vendedora señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, en varias oportunidades para que agotados todos los plazos concedidos, sin ningún tipo de solución, la demandada ofreció nuevamente resciliar el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACION” del 2 de octubre de 2017, para en su lugar escriturar el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 157-88958, ubicado en el municipio de Silvania vereda Azafranal del Departamento de Cundinamarca, u otro en Bogotá, ubicado en la carrera 25 número 19-64 sur, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50 S -352999, en unas condiciones similares a las que ha tenido que soportar con trámite indefinido del vigente negocio incumplido. Por esta principal razón no aceptó.

4.- La promitente vendedora, señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, no tiene ningún interés en cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa mencionado, tampoco facilitó culminar la negociación en compensación con otros inmuebles que den cuenta clara de realizar y perfeccionar los mismos, al igual que el justo título legal que así lo describa y detente, tampoco los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

5.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, después de haber recibido de la poderdante el pago total del mismo, tampoco compensación con los bienes ofrecidos en garantía, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

6.- En la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, se pactó "...CLAUSULA PENAL, que pagará la parte que incumpla una o la totalidad de las cláusulas emanadas en éste contrato sin requerimiento judicial alguno será la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$8.500.000) MONEDA LEGAL y CORRIENTE, sin necesidad de requerimiento judicial...", lo cual, en resolución de contrato deberá asumir la demandada, además porque la novena estipulación contractual, señala que "La presente promesa presta mérito ejecutivo renunciando las partes a los requerimientos de ley".

7.- La señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, al incumplir el contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, causó perjuicios a la demandante, no solo porque abandonó a la suerte el mismo trámite de legalizar el régimen de propiedad horizontal descrito, sino también, porque el inmueble entregado se negoció bajo la buena fe que en dos años cumpliría con lo pactado, por este motivo engendró engaño y contraria buena fe de la promitente vendedora, pero además, impidió hacerlo incluso con otros bienes inmuebles ofrecidos, que también frustró ante el decidido incumplimiento contractual.

7.1.- La demandante suscribió contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN" el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, el cual, autorizó realizar la demandada, pues adujo que el 15 de enero de 2019, con toda seguridad el trámite

de propiedad horizontal al cual está afectado el inmueble negociado, lo cumpliría junto con la respectiva escritura pública que perfecciona el aludido contrato del 2 de octubre de 2017.

8.- A la demandante la demandada le ofreció reconocer y pagar los perjuicios irrogados, junto con la cláusula penal y tampoco cumplió la demandada, lo cual denota que persiste la constante de incumplir el contrato descrito, por tanto, se solicita dirimir en sede judicial.

9.- Las partes a pesar que fijaron multas en caso de incumplir con los términos de referencia del mencionado contrato, como en efecto ocurrió con el incumplimiento contractual por parte de la demandada, tampoco se ha allanado a pagarla, mucho menos las obligaciones pactadas y los perjuicios irrogados.

10.- Se trata de un contrato de promesa de compraventa del inmueble antes descrito (Hecho número 1), junto con los valores base del precio pactado, multa aceptada, hechos contundentes que generan el incumplimiento contractual de la demandada, además de los perjuicios irrogados al extremo activo, y la consecuente resolución del mismo, junto con lo ordenado por el Juzgado mediante auto del 4 de octubre de 2019 (Folio 33).

11.- Pero además del anterior incumplimiento contractual, y subsiguiente incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que autorizó realizar con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, la demandada, no compensó el negocio prometido en venta con la negociación y entrega de otros inmuebles que corresponden a los identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, tampoco pagó las sumas de dinero recibido y obligada a restituir, junto con lo resuelto en contrato de promesa de compraventa del 9 de noviembre de 2018.

11.1.- \$85.700.000, pendientes de pagar por la promitente vendedora.

11.2.- \$160.000.000 de capital de la ejecución del valor de la promesa de contrato celebrada con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal pactada, en la suma de \$15.000.000.

11.3.- \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8).

12.- Como cada uno de los anteriores valores no fueron pagados a la demandante por parte de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, sin ninguna compensación, a pesar de

haber insistido verbalmente en el lugar de los inmuebles, en varias reuniones a iniciativa de la actora, todos encaminados a que la mencionada demandada cumpliera con lo pactado, ni en ese momento ni a la fecha de presentación de esta demanda, en definitiva solamente se constata la decisión de incumplir el descrito contrato, que por tanto, debe dirimir la autoridad judicial, en presencia de la resolución contractual del celebrado el 9 de noviembre de 2018.

13.- Establece el artículo 1602 del código civil que, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...”, y por tal virtud resulta aplicable de esta misma legislación lo previsto por el artículo 1603 que estipula la ejecución de buena fe de los contratos, sino que pueda ser dable a la promitente vendedora desconocer lo contemplado en el artículo 83 de la máxima norma, esto es, que “las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”, y los antecedentes que se registran desde antes del 2 de octubre de 2017, es que la demandada ha sido contraria al actuar que de buena fe se presume de todos y cada uno de sus negocios planteados para con la demandante, lo cual, enerva la intervención judicial.

14.- El artículo 35 de la Ley 640 de 2001, modificado por el artículo 52 de la Ley 1395 de 2010, establece que “Cuando en el proceso de que se trate, y se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares, se podrá acudir directamente a la jurisdicción...”, y así acontece en esta demanda, donde se solicita, como más adelante se precisará, la inscripción de la presente demanda en los inmuebles ofrecidos verbalmente por la demandada, que corresponde a los folios de matrícula inmobiliaria números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente, conforme al artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso.

14.1.- Si bien es cierto, mediante auto del 4 de octubre de 2019 (Folio33), se solicita acreditar agotar el requisito de procedibilidad conforme lo tiene previsto el artículo 621 del Código General del Proceso, también lo es, que ésta norma en su único párrafo remite al párrafo 1 del artículo 590 del mismo estatuto procesal civil, que indica “En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad...”.

14.2.- En cuanto a que la “...demanda no versa sobre el dominio y no se están solicitando perjuicios, sumado a que los inmuebles respecto de lo que se solicita la medida no fueron

objeto de los contratos que se pretenden resolver...(Folio 33), como se demostrará en este proceso, la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, a pesar que la demandante sostuvo infinidad de reuniones a su propia iniciativa, todos encaminados a que la precitada demandada cumpliera con lo pactado, o compensara con el ofrecimiento verbal de transferir eficazmente la propiedad y dominio de los inmuebles identificados en las matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, su decisión de incumplir es lo único que se comprobó con su actuar contrario a la buena fe, que por tanto, se insiste en dicha medida cautelar, con el fin de asegurar la efectividad de la pretensión invocada y sus consecuencias reclamadas en sede judicial.

14.3.- Coherente con lo antes explicado, resulta necesario que el Juzgado de estricta aplicación al ordinal c) del artículo 590 del Código General del proceso, esto es, “Cualquier otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión. Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho...”. Precisamente la medida cautelar solicitada cumple con los anteriores requisitos si se tiene en cuenta la legitimación y la vulneración del derecho de la demandante, como se demostrará en el proceso.

15.- La señora MARIA NERY GOMEZ FORERO, está legitimada en la causa por activa, por ello, otorgó poder en legal forma subsanado para iniciar y concluir la presente demanda ordinaria de resolución de contrato de promesa de compraventa ante el incumplimiento contractual descrito y la falta de compensación ofrecida de negociar inmuebles descritos, conforme a las siguientes,

II.- PRETENSIONES:

1.- Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre MARIA NERY GOMEZ FORERO con AMANDA BARBOSA CUBILLOS, el día 2 de octubre de 2017, en la ciudad de Bogotá, D. C., cuyo objeto fue el de transferir en venta a la demandante el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, sometido al régimen de propiedad horizontal,

cuyos linderos son los que figuran en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, estipulados para el predio de mayor extensión.

2.- Como consecuencia de esta resolución y del incumplimiento verificado, declarar resuelto el contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018, sobre el mismo inmueble descrito en numeral precedente, y condenar a la demandada, a favor de la parte actora, a las siguientes prestaciones:

2.1.- Pagar \$85.700.000 de capital por el valor del precio recibido del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

2.2.- Pagar a la actora la suma de \$160.000.000, por concepto de la ejecución a que está sometido el consecuente incumplimiento de la demandante al contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” celebrado el 9 de noviembre de 2018, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, junto con la cláusula penal también pactada, en la suma de \$15.000.000.

2.3.- Pagar a la actora la suma de \$8.500.000 por multa pactada por incumplimiento de la demandada (Cláusula 8 del contrato de promesa de contrato de compraventa del 2 de octubre de 2017).

3.- La demandante restituirá a la demandada, el inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

4.- Costas del proceso a cargo de la parte demandada, en caso de oposición a las pretensiones de esta demanda.

III.- MEDIDAS CAUTELARES

Con base en lo dispuesto por el artículo 590 (numeral 1-a) del Código General del Proceso, solicito se ordene inscribir la presente demanda, y en consecuencia, solicito también, oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, y Fusagasugá

respectivamente, para que lo haga sobre las inmobiliarias números 157-88958 y 50 S - 352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente.

IV.- PRUEBAS:

De conformidad con el artículo 165, ss. y concordantes del Código General del Proceso, solicito Señor Juez, el reconocimiento, decreto y práctica de las siguientes pruebas:

A.- DOCUMENTAL:

Sírvase Señor Juez, tener en su valor legal y al momento de decidir, las siguientes pruebas:

- 1.- Copia autenticada de contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017. 6 folios.
- 2.- Copia de “RESCILIACIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN BIEN RAIZ DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2016” del 2 de octubre de 2017. 2 folios.
- 3.- Copia autenticada del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO DE HABITACIÓN” del 9 de noviembre de 2018. 7 folios.
- 4.- Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro. 6 folios.
- 5.- Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 8 folios.
- 6.- Original de poder otorgado.

B.- TESTIMONIOS:

Tiene por objeto establecer la circunstancias de tiempo, modo y lugar de la negociación inicial y finalmente adelantada por la demandante con la demandada, para con los inmuebles ofrecidos por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS y el correlativo incumplimiento del extremo pasivo, en las fechas y condiciones, la identificación de los predios ofrecidos en compensación, el lugar y fechas de estos ofrecimientos, también para acreditar que la demandada materialmente se presentaron en público como persona de buena fe, tanto en Bogotá y Fusagasugá, que está en mora de cumplir con lo pactado en el objeto del contrato de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017, o los ofrecidos

en compensación frente a la negociación fallida en esos predios y las evasivas sistemáticas de la promitente vendedora, para en todo momento no cumplir con la obligación asumida tanto en la negociación inicial, como también de perjuicios irrogados a través de la autorización de la negociación del inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo la seguridad de cumplir con lo pactado, como de las demás hechos que el Despacho indique en el momento de practicar esta prueba, por tanto, ruego se cite a las siguientes personas:

1.- Edna Rocío Pineda Gómez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1013635284, domiciliada y residente en Bogotá, quien puede ser citada en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

2.- Dany Alejandro Aponte Abaunza, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1033677120, domiciliado y residente en Bogotá, quien puede ser citado en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

3.- Nora Cecilia Herrera Romero, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.312.725 de Engativá, domiciliada y residente en esta ciudad, quien puede ser citada en la en la calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad.

C.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señor Juez, fijar el día y hora para formular cuestionario verbal o escrito en el momento de la diligencia, de manera personal a AMANDA BARBOSA CUBILLOS, VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, mayores de edad, residentes y domiciliados en Bogotá, para que depongan sobre hechos de la demanda subsanada, los contratos suscritos e inmuebles ofrecidos en compensación y que resultaron también incumplidos en la enajenación en favor de la demandante, los perjuicios ocasionados y multa pactada, con el objeto de evidenciar su conocimiento directo en la obligaciones sistemáticamente incumplidas, la autorización de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS respecto del negocio celebrado mediante contrato de promesa de contrato de compraventa del 9 de noviembre de 2018, bajo la seguridad de cumplir la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS con lo pactado en contrato de promesa del 2 de octubre de 2017, con reconocimiento de documentos en su contenido y firma del contrato de Promesa de Compraventa allegados y certificados que los respaldan, las sucesivas entrevistas surtidas en Bogotá, en aras de resolver el negocio inicial prometido y el de los

inmuebles ofrecidos e incumplidos en compensación e irrogación de perjuicios, y demás hechos sobrevinientes en este proceso.

D.- Inspección Judicial

Sírvase Señor Juez, decretar la práctica de esta prueba, con intervención de perito, sobre el inmueble ubicado en el predio de mayor extensión, identificado en la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá, con el fin de establecer la individualización del predio, cavidades y linderos, sus extensiones y demás características generales y específicas, a confrontar con lo pactado en contratos de promesa de compraventa del 2 de octubre de 2017 y del 9 de noviembre de 2018, lo que significa que el objeto de esta prueba es establecer la certeza del negocio objeto de la resolución como del autorizado con los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, incumplido por la demandada, junto con la actualización de los linderos generales y especiales, además de la ocupación actual que detenta esos predios y el estado actual que tienen esos predios y el uso aprobado, como la vigencia del régimen de propiedad horizontal a que está sometido y su legalidad, en el momento de la diligencia. Ruego decretar y practicar esta prueba.

V.- DERECHO

Invoco los siguientes artículos: 2, 4, 13, 23, 83, 85 y 243 de la Constitución Política; 1546, 1602, 1603 del Código Civil y siguientes; 89 de la Ley 153 del 24 de agosto de 1887, y concordantes del Código Civil; 2, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 20, 82, 64, 164 siguientes y concordantes del Código General del Proceso.

VI.- COMPETENCIA y CUANTIA

Es suya la competencia por razón de la ubicación del inmueble objeto de la promesa de compraventa y los bienes inmuebles ofrecidos en compensación fallida, la vecindad de la parte demandada, y ser aquella la ciudad del lugar acordado para el cumplimiento de la obligación principal inicial, que es Bogotá.

Estimo la cuantía de la acción en la suma de \$180.000.000.00, más los incrementos periciales solicitados, resultando una suma superior a este guarismo.

VII.- ANEXOS

- 1.- Copia de la demanda subsanada para el archivo del Juzgado
- 2.- Copia de la demanda subsanada para el traslado a la demandada.
- 3.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, ya militan en el expediente, se allegan los Certificados de la matrículas inmobiliarias números 157-88958 y 50 S -352999, expedido en su orden por la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Fusagasugá y Bogotá zona sur, respectivamente y 50 C- 900390 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, con fecha reciente. Igualmente Copia autenticada de la escritura pública número 377 del 6 de marzo de 2013, otorgada en la notaría 4 de Bogotá. 9 folios.
- 4.- Copia de todos y cada uno de los documentos anunciados en el capítulo de pruebas, para el traslado a la demandada.
- 5.- Copia en medio magnético para traslado de 3 demandados y uno para archivo. 4 Cds.
- 6.- El poder en legal forma otorgado por la actora, en obediencia al auto del 4 de octubre de 2019, numeral 2.

VIII.- NOTIFICACIONES

La demandante recibe notificaciones en la siguiente dirección: calle 27 Sur No. 22 A-43, piso 4 de esta ciudad, Celular 3102561432. Correo dani27051@hotmail.com

La demandada Amanda Barbosa Cubillos, en la carrera 25 A número 1 – 07, tercer piso de Bogotá.

La mandante como el suscrito apoderado no conocemos correo electrónico de la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

Los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, en la avenida primera de mayo número 29 C-80 de Bogotá.

El correo electrónico de VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA es victorespitia@hotmail.com

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en la carrera 8 No. 11-39 Oficina 705 de Bogotá, D. C.

Correo electrónico: josearias88@yahoo.es

Celular 3153577819

Ruego al Juzgado admitir la presente demanda y ordenar su notificación.

Con el acostumbrado respeto, (...)"

3.- Resulta infundado afirmar que, "...más que mostrarse inconforme con la decisión -que en esencia comparte por haber dirigido su demanda inicial contra la demandada Barbosa-, cuestionó la manera en que el juez a quo procedió a excluir a los restantes demandados; de suerte que, en estrictez, no hay "reparos concretos" contra el fallo anticipado, en tanto el recurrente no se aprestó a señalar por qué, contrario a lo que se consideró en primera instancia, se tornaba necesaria la vinculación de los demandados Espitia y Quintero como parte pasiva; por lo que no satisfizo la obligación legal de contender la determinación recurrida....", precisamente, porque como se puede observar en los audios durante y después de proferida la decisión de primera instancia, sí existen reparos concretos contra el fallo anticipado, como también la necesidad de vincular a los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, bajo el comprobado hecho que ellos actualmente disponen real y materialmente del inmueble que la demandada AMANDA BARBOSA CUBILLOS, incumplió el negocio celebrado mediante contrato de promesa de contrato de compraventa del 9 de noviembre de 2018, y contrato de promesa del 2 de octubre de 2017.

3.1.- La inconformidad con la decisión apelada, está centrada como ha quedado demostrado, en audiencia del 10 de noviembre de 2021 y precisiones antes señaladas, en virtud a que el Juez de conocimiento, **primero** requiere vincular a los demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, y una vez que se concreta en la etapa de conciliación, una posible solución de acuerdo conciliatorio, con todas las partes del proceso admitidas, los mismos demandados VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, a pesar de usufructuar el inmueble ubicado en la carrera 27 número 2 B-54, tercer piso, con área aproximada de 72 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50 C-900390 expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, exigen el reconocimiento y pago de una indemnización a la demandante que desborda desproporcionadamente los perjuicios irrogados por el incumplimiento de la prometiente vendedora AMANDA BARBOSA CUBILLOS, y en medio de esta realidad procesal, plenamente acreditada, **finalmente** decidió desvincular a estos dos demandados, desconociendo los antecedentes motivados por el propio Despacho para que los señores VICTOR HUGO ESPITIA SANABRIA y EMILCE QUINTERO JUNCA, asuman también, la responsabilidad del conocimiento que

tienen del negocio jurídico sistemáticamente incumplido por la señora AMANDA BARBOSA CUBILLOS.

4.- Como también se puede observar, la demandante a través de su apoderado en audiencia, si expuso y defendió el acreditado “...**punto de inconformidad concreto de la providencia...**”, que necesariamente incide en la pretendida revocación del fallo anticipado proferido por el a quo. Por tanto, respetuosamente se solicita revocar la providencia del 26 de enero de 2022, para que en su lugar se admita el recurso de alzada contra la decisión del 10 de noviembre de 2021.

5.- En el marco del incumplimiento legalmente reclamado a la demandada, la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido que, “...la estipulación de “cláusula penal por incumplimiento”, impide que las partes puedan retractarse; luego entonces, jurídicamente resulta improcedente reconocer, que el “incumplimiento contractual” previsto por los contratantes, pudiera ser “consecuencia”, del pacto de “arras de retractación”,² precisamente, porque cuando se incumple una promesa de compraventa, si se ha pactado una cláusula penal o de incumplimiento esta se debe pagar. Si además se acordó el pago de indemnizaciones se deben pagar, pago que naturalmente debe hacer quien haya incumplido.

En caso de no reponer, ruego al Honorable Tribunal conceder la súplica, conforme a los fundamentos legales y jurisprudenciales citados en providencia recurrida.

El suscrito apoderado, recibe notificaciones en el correo electrónico,

josearias88@yahoo.es

Con el acostumbrado respeto,



JOSE IGNACIO ARIAS VARGAS

C. C. No. 12.113.270 de Neiva

T. P. No.76.077 del C. S. de la J.

² Sala de Casación Civil, magistrado ponente doctor Luis Alonso Rico Puerta, Radicación: 25899-31-03-002-2013-00162-01, sentencia del 31 de julio de 2018.