



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR –
SALA CIVIL – FAMILIA- LABORAL
MP. DR. JESUS ARMANDO ZAMORA SUAREZ
E. S. D.**

**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE: YASMIN LOZADA ULLOA
DEMANDADO: JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA
RADICADO: 20-011-31-89-001-2020-00080-01**

LEONOR PARRA LOPEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 63328178 de Bucaramanga, portadora de la tarjeta profesional número 62.237 del CSJ; con correo electrónico inscrito en el registro nacional de abogados; lplbuc@hotmail.com en calidad de apoderada del demandado, por medio del presente escrito, encontrándome dentro del término legal Art 12 de la Ley 2213 de 2022, de manera respetuosa me permito presentar **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION FORMULADO CONTRA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA 28 DE AGOSTO DEL 2023**, en los siguientes términos:

Prevalencia del principio de congruencia

La jurisprudencia constitucional ha señalado que “pese a la autonomía de los jueces para elegir las normas jurídicas pertinentes al caso en concreto, para determinar su forma de aplicación, y para establecer la manera de interpretar e integrar el ordenamiento jurídico, no les es dable en esta labor, apartarse de las disposiciones consagradas en la Constitución o la ley, ya que encuentran su límite en el principio procesal de la congruencia judicial, así como en los contenidos, postulados y principios constitucionales de forzosa aplicación, tales como la prevalencia del derecho sustancial sobre las formas, de favorabilidad, pro homine, entre otros”. (Sentencia T-213de 2012)

De igual forma, la jurisprudencia constitucional (Sentencias T-714 de 2013 y T-773) de 2008 ha precisado algunos criterios que permiten identificar la incongruencia de una sentencia, como son:

“...la naturaleza de las pretensiones hechas -lo pedido- y el campo de aplicación de los derechos en juego; (2) si la sentencia o providencia judicial recae sobre materias no demandadas, debatidas o probadas en el proceso; y, (3) si el proceso conservó, desde su apertura hasta su culminación, un espacio abierto y participativo para las partes en contienda, de modo que se asegure la existencia del debate y de la contradicción -que le son consustanciales y que son el presupuesto de una sentencia justa- sobre una base de lealtad y de pleno conocimiento de sus extremos fundamentales...”



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

EXPRESIÓN CONCRETA DE LOS MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

ERRADA VALORACION PROBATORIA INMERSA EN EL PROCESO QUE DEMUESTRA LA ALTERACIÓN DEL TITULO VALOR – LETRA DE CAMBIO N.001

El titulo valor objeto de ejecución fue alterado como se puede otear con la sola lectura del inserto en el número de este; y los fundamentos para llevar a la certeza fueron ampliamente demostrados no solo con las pruebas documentales sino con las testimoniales; que dan al romper con el principio de legalidad del título.

El honorable Juez de primera instancia obvio entre otras, valorar la confesión que se hace el apoderado judicial de la demandante al momento de descorrer el traslado de la contestación de la demanda, Art 193 del CGP.

Cuando estableció que:

(..)

*“... decidieron novar en un contrato de compraventa celebrado el día 01 de abril de 2019, **que sanearía los defectos del contrato de promesa**, en el que la señora **LAURA JULIANA GOMEZ LOZADA** transfirió el derecho de dominio del 9.23% del inmueble con folio de matrícula No. 1962740 a favor del señor **JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA**.*

NOVACION, regulada por el artículo 1687 y sgsts del Código Civil Colombiano; que constituye una forma de extinguir las obligaciones art 1625 CCC; **norma de aplicación por confesión de apoderado judicial art 193 del CGP, y por la abundante prueba que determina la concreción de novar la obligación , así :**

La NOVACION SE ACUERDA ENTRE LAS PARTES de la promesa de compraventa CON LA SUSCRIPCION de **la escritura pública N. 0235 de fecha 01 de abril de 2019**, acto escriturario, donde se acordaron valores insolutos y NUEVAS OBLIGACIONES: veamos:

En testimonio de la parte demandante LAURA JULIANA GOMEZ(**hija de la demandante**) , persona clave y quien finco el negocio jurídico en su cabeza, de manera clara estableció que el **negocio volvió a darse el 01 de abril de 2019** fecha en la que efectivamente se debieron girar los títulos valores que efectivamente NOVABAN la obligación, que el abogado de la demandante estableció cuando descorró el traslado de las excepciones (confesión art 193 CGP) y contrario a ello estableció la parte actora el 15 de junio de 2019.

Se estableció aceptar una hipoteca por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000), la cual, por la costumbre que esta obligación esta precedida de un título valor, tal y como así se demostró de manera clara y concisa con el testimonio de la señora EXNEY CRUZ – testigo presencial de todas las entregas de los dineros-



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

“...nos reunimos el 22 de marzo, en donde se le llevaron 20 millones de pesos a Laura y se concluyó que la deuda quedaba en 260 millones de pesos, al 22 de marzo quedamos con esa deuda, quedamos hablo, porque yo soy la que manejaba la plata de mi jefe, con la condición de que el primero de abril del 2019 se iban a hacer escrituras y él debía abonar 50 millones de pesos más y a partir de esos 50 millones se iban a firmar 2 letras, en eso quedamos el 22 de marzo.

El primero de abril se firmaban escrituras y se firmaban las 2 letras para ellas tener garantía de la plata que quedaba actualmente en deuda, ya íbamos nosotros camino a la estación cuando me llama doña Yasmin y me dice que faltaban 500mil pesos en un fajo de 20 millones de pesos, cuando la plata estaba completa, bueno dejamos así.

El primero de abril nos reunimos en la notaría como habíamos acordado el 22 de marzo, nos reunimos Jonathan la señorita Laura, la señora Yasmin y yo, yo llevaba los 50 millones de pesos cuando nosotros llegamos, yo llevaba los 50 millones y el paz y salvo del impuesto predial para poder hacer las escrituras, cuando llegamos a la notaría allá ya estaban la señorita Laura y la señora Yasmin, llegamos entregamos los 50 millones de pesos firmamos las escrituras, pero en las escrituras había una hipoteca y entonces la decisión de 2 letras se cambió a 3 letras que serían una por, 105 millones, una por 95 millones y otra por 10, que es la que respalda la hipoteca que se levantó el mismo día que se levantaron las escrituras y eso fue lo que se hizo.

Mi jefe miro las letras y en las letras estaba exactamente el valor que quedaba por la deuda en ese momento que eran 210 millones, entonces la señorita Laura nos entrega las escrituras y ahí mismo se hace lo de las letras para ella tener garantía de la deuda y nosotros darles a ellos también esa garantía de que si se les iba a pagar la plata.

Resulta y pasa que la primera letra estaba para vencerse en octubre del año 2019 y era de 105 millones de pesos, nos pasados 10 días de la firma de la escritura a mí me llama Laura y me dice que necesita plata, yo llamo a Jonathan y le digo Jonathan, Laura necesita 20 millones de pesos, ¿qué hago? y él me dice entrégueselos, entonces que volvimos a hacer, volvimos otra vez a incumplir por que, por que, por que ya no se iba a pasar a los 6 meses, sino que ya se le iba a dar un adelanto de 20 millones de pesos a los 10 días de la firma de las escrituras, y así fue, así empezamos..

Cuando ya se hizo eso yo le dije a Jonathan, Jonathan yo el día que estábamos en la notaría, yo vi que Laura tenía 3 letras y las letras estaban llenas solo en la partecita de arriba, solo donde va el número y el las firmo, y él me dijo si yo las firme pero Laura después las llena, yo pues no le vi inconveniente tampoco, cuando ya en noviembre mi jefe empieza a hacer la construcción que él tenía en mente, que era una estación de servicio, vamos al lote con la máquina para arreglar el terreno para que quede al nivel de la carretera, ahí se encuentra con la sorpresa de que le echaron la policía, Laura le hecha la policía y entran como en discordia por que se supone que ya hay escrituras del bien de él y que él ya puede hacer uso, pero resulta y pasa que no, que el bien no tiene desenglobe, mi jefe le dice desenglobeme el lote y yo le termino de pagar, y ahí está la situación. no hay desenglobe no se ha hecho uso del bien.



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

Testigo reina, en la medida que las demandantes REFIRIERON QUE ESTA PERSONA REALIZABA LOS PAGOS Y TENIA ESTA RELACION; **PRUEBA QUE EL HONORABLE JUEZ CONSIDERO IMPORTANTE PARA ESTABLECER LA VERDAD REAL Y JURIDICA.**

BAJO ESTAS CONSIDERACIONES NACIERON TRES NUEVAS OBLIGACIONES UNA POR VALOR DE \$105.000.000 MILLONES otra por \$95.000.000 Y LA ULTIMA CLARAMENTE DE VISTA ALTERADA POR \$10.0000.000 (QUE RESPALDABA LA HIPOTECA)

Al haberse dado la NOVACION se crea la alteración, no solamente de las cantidades, sino además de las instrucciones dadas, porque si se analiza la costumbre en la constitución de escrituras públicas de hipoteca (garantía) se crea un título valor (letra de cambio o pagare) – que contiene la obligación principal-. Letras de cambio que debían tener como fecha de creación el 01 de abril de 2019 **Y NO 15 DE JUNIO DE 2019.**

Así después del 01 de abril del 2019 con recibos anexos y aceptación de pagos demostrados y realizados a la venta:

a la escritura pública 0235 del 01 de abril de 2019:

1/04/2019	efectivo entregado en notaria a la firma de las escritur	\$	50.000.000
1/04/2019	pago escrituras en notaria (597000+198000)/2	\$	397.500
12/04/2019	efectivo entregado en Bucaramanga	\$	20.000.000
12/04/2019	comision Hugo Ortiz	\$	15.000.000
25/06/2019	efectivo entregado en JLT	\$	2.000.000
2/09/2019	pago a proveedor de Laura at Laura en recibo	\$	1.000.000
26/10/2019	efectivo entregado en JLT	\$	3.000.000
7/11/2019	efectivo entregado en la esmeraldas	\$	42.720.000

TOTAL, ENTREGADO: \$134.117.500

A las preguntas realizadas por el despacho: *señora Exney conforme a su relato podría aclarar en que sitio se suscribieron las letras de cambio a que hace mención. Contesto: en la notaría, porque ese fue el compromiso que nosotros adquirimos con ella el 22 de marzo, nosotros entregamos escrituras y ustedes nos firmas letras para garantizar la deuda, y así se hizo*

En que notaria; Contesto: en la notaría de San Alberto.

Recuerda la fecha en que se suscribieron los títulos valores. Contesto: el 01 de abril del 2019, el mismo día en que se suscribió la escritura.

Podría usted informarme si el señor Jonathan Alexander Castro Sierra, suscribio las letras de cambio. Contesto: si, si señor, el las firmo, el firmo las 3 letras.

- *la de 105 millones que era la de pagar en octubre, que era la primera letra que se iba a vencer en octubre de 2019,*
- *la segunda letra para pagar en abril del 2020 por 95 millones*



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

- y la tercera letra que son de 10 millones que es la que respalda la hipoteca esa es la que iba hasta octubre del 2020, esas 3 letras las firmo el

Esas letras a las que usted hace mención, fueron completamente llenadas. Contesto: No no señor juez, estaban llenas solamente la parte de arriba donde va el signo pesos, con el valor en números 105 – 95 y 10 millones

Por qué fueron entregadas de esa manera. Contestó: pues, me imagino que el se confió, las letras eran el respaldo del excedente de la deuda señor juez

Pero usted estaba presente con él según su manifestación y lo dicho era entregar unas deudas para respaldar la deuda, porque no fueron entregadas completamente llenas estas letras. Contesto: pues doctor, no sé, le inspiro confianza sería a mi jefe, yo si le dije a él, están en blanco y él me dijo, si ella después las llena, pero yo vi en blanco el resto de la letra, pero el numero si estaba bien.

Bajo este entendido NO EXISTE CONTRADICION ALGUNA Y RESULTA COHERENTE Y VERDADERO EN LA MEDIDA QUE LAS DECLARANTES (DEMANDANTE) YASMIN LOZADA Y (TESTIGA) LAURA JULIANA GOMEZ; ESTABLECEN QUE LOS DINEROS ERAN ENTREGADOS POR SNEY CRUZ Y QUE ESTA, ESTUVO PRESENTE

En declaración rendida por la señora Yasmin Lozada estableció a la pregunta que realizo el despacho: *Que dio lugar a la creación de los títulos valores, Contesto: La realización de un negocio en donde el me compraba un lote de la propiedad de la finca la Camila, 80 metros de frente por 200 de largo ahí estipulamos que el valor era de 480 millones y la construcción de un comedero y un bebedero y unos corrales para ganado, que era el otro valor.*

Firmamos la compraventa en agosto 28 del 2018, el 28 de septiembre hicimos la promesa de compraventa.

*En septiembre que hicimos la promesa de compraventa el me cancelo 165 millones de pesos; quedo de pagarme la otra en enero del año 2015; nos reunimos y como habían cosas que no quedaron claras en la promesa de compraventa, elevamos el 01 de abril del año 2019 a Escritura Pública y ahí quedaba un saldo del pago del predio, entonces por eso en junio yo lo llame; el sí me había hecho varios abonos pero en esa fecha yo lo llame y le dije hay saldos pendientes y por pagar, el accedió a firmarme las letras porque él sabía que esa era la deuda que él tenía pendiente; **una establece el valor de los comederos;** y las otras del saldo pendiente por que no volvió a cancelar el predio*

HONORABLE JUEZ SUPERIOR; LA SEÑORA JAZMIN ALTERO EL TITULO VALOR POR EL PAGO DEL PRECIO PARA INCLUIR LA CONSTUCCION DE BEBEDEROS; COMO SE PUEDE ACEPTAR tal alteración al negocio que dio origen a los títulos valores y más aún; SI NI SIQUIERA EXISTE ENTREGA MATERIAL DE LA COSA VENDIDA (ART1880CCC) COMO PUEDE COBRAR Y SER AVALADA EL COBRO QUE ADICIONO POR LOS BEBEDEROS, COMO ELLA MISMA LO CONFIESA.

ES CIERTO Y VERDADERO QUE EL NEGOCIO JURIDICO SUBYACENTE ES LA COMPRA DE UN LOTE; Y SI EXISTE UN NEGOCIO JURIDICO SUBYACENTE RECONOCIDO, DEBE REVISARSE POR JUSTICIA



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

EQUIDAD E IGUALDAD DE LAS PARTES EL CUMPLIMIENTO DE ESTE NEGOCIO JURIDICO PARA QUE PUEDA SALIR ACANTE SU COBRO EJECUTIVO; PERO NO SOLO NO SE CUMPLIO NO EXISTIO ENTREGA, sino que además cobran CIEN MILLONES MAS por construir unos bebederos de un terreno no entregado; es esto legal y jurídicamente aceptable ¿??

Existe una verdad real y procesal. LA CAUSA DE LOS TITULOS VALORES FUE EL NEGOCIO JURIDICO DE COMPRA VENTA DE UN LOTE: BAJO ESTE ENTENDIDO DEBIA PROSPERAR LA EXCEPCION NEGOCIO JURIDICO SUBYACENTE: POR INCUMPLIMIENTO DEMOSTRADO

El honorable Juez de Primera Instancia descalifica la declaración de la señora Exney Cruz, en la medida en que raya con algunas aseveraciones de la declaración de la demandante; **CUANDO LOS DICHOS DE LA DEMANDANTE SOLO PUEDEN SER TENIDOS EN CUENTA EN LOS QUE LA DESFAVORECE, ART 191 CGP (num2) frente al régimen de valoración crítica del testimonio debería prevalecer el que no tiene interés directo en el asunto (Exney) – y no la demandante tiene interés de cobrar lo no debido –**

Porque si se analiza en conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica las declaraciones recibidas en el presente asunto, es evidente que la única persona que tuvo conocimiento real y presencial de cada de las sumas de dinero y del negocio realizado entre los señores YASMIN LOZADA ULLOA y JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA es la señora EXNEY CRUZ en la medida en que era a ella a quien le pedían los dineros y manejo todo el pago del negocio jurídico compraventa

Nótese que en todos los interrogatorios de cada una de las partes estableció: “*que era a Exney, que Exney era la que entregaba,*” al punto que el señor Juez de primera instancia considero que era clave, pertinente, conducente, útil y necesario esta declaración que al final y para la sentencia resto total credibilidad.

En la declaración rendida por la señora Yasmin Lozada:

A la pregunta por parte de esta suscrita ¿conoce usted a la señora Exney Cruz y ella le ha realizado pagos? respondió: *Si la conozco y si me realizo pagos, los pagos anteriores a la suscripción de las letras, no todos, pero si algunos, haciendo abonos a la letra correspondiente a febrero.*

A la pregunta realizada por la suscrita: ¿Exney tiene relación con el demandado? Contesto: *Si, ella es la persona de confianza, la administradora del señor Jhonatan Castro.*

El testimonio de la señora EXNEY CRUZ es coherente, claro y contundente para demostrar que se firmaron 3 títulos valores, esto en coherencia con la contestación de las excepciones presentada por la parte demandante, que al analizarse los dineros se estableció que se adeudaban la suma de \$10.000.000 y \$200.000.000 (que no fue establecido en la escritura); pero lo que si se estableció en la escritura pública fue un primer título valor – letra de cambio N. 001- por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS de \$10.000.000 y el saldo quedo establecido con la promesa de venta



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

NOVANDOSE la obligación y que con claridad la testimonial demostró y estableció que lo adeudado eran DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS.

\$10.000.000 HIPOTECA
\$95.000.000 Letra de cambio N. 002
\$105.000.000 Letra de cambio N. 003

Es claro y salta a la vista la alteración de la letra de cambio N. 001, en la medida en que **le fue agregado el número 1**, para establecer la parte demandante la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000), por los espacios, por la enmendadura, por ser el verdadero valor \$10.000.000, respaldo de hipoteca.

Es evidente soportado con la escritura pública N. 0235 del 01 de abril de 2019 (prueba que su señoría le dio credibilidad y valor probatorio y tuvo en cuenta para su decisión). Bajo este entendido es claro señores Magistrados existió alteración de la letra de cambio.

Pretendiendo inducir en error al señor Juez al establecer, la señora Yasmin Lozada que: *“la firma de las letras de cambio fue para garantizar el saldo y la construcción de los comederos y bebederos – corral que él sabe que ahí están contempladas”*

Luego más adelante, a la pregunta realizada por la suscrita: *usted establece que el señor Jonathan le debe unos bebederos, comederos y corrales, en qué lugar se encuentra establecida esta obligación. Contesto: en una cláusula de la promesa de compraventa, por que donde él quería el lote él se quedaba con el corral y los bebederos y comederos, entonces Jonathan dijo que no pasaba nada que dejaran el lote en ese lugar y él se comprometía a construirlos – reubicarlos en otro lugar.*

Y a la pregunta: *si usted afirma que la obligación era de construir el corral comedero y bebederos, ¿usted por qué cobra una suma de dinero en efectivo, si el compromiso era la construcción? Contesto: doctora dijimos que él se encargaba de eso, pero ante las diferencias se firmó la letra como garantía de la construcción*

Se pregunta respetuosamente esta togada: ES POSIBLE LEGAL Y MORALMENTE COBRAR LA CONSTRUCCION DE UNOS BEBEDEROS DE UN LOTE QUE NO EXISTE NI EXISTIRA ENTREGA MATERIAL ; NO ES CAUSA ILICITA TAL COBRO MAXIME CUANDO SE ALTERO EL TITULO VALOR PARA



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

HACER EXIGIBLE LO INMORAL, ILEGAL E IMPOSIBLE ¿???

Siendo evidente la alteración de la letra de cambio N. 001, pues la demandante confeso que le aumento el valor “*como garantía de que se realizará la construcción*” siendo una obligación de hacer y no de entrega sumas de dinero, evidenciándose una mala fe al insertarse una suma diferente a la realmente debida.

Por lo tanto, bajo estos elementos materiales probatorios recaudados en el proceso se demostró la alteración de la letra de cambio: la promesa de venta, la escritura pública N. 0235 del 01 de abril de 2019, la confesión dada por el apoderado de la demandante, la declaración y confesión de la parte demandante en establecer el nuevo negocio, “*la promesa de compraventa genero una nulidad, pues había muchas irregularidades y falencias y esto nos obligó a generar un nuevo negocio jurídico*”.

FALTA DE VALORACION NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA PARA DECLARATORIA DE EXISTIR UN DEL NEGOCIO SUBYACENTE

El honorable juez, obvio entrar a valorar:

A) La novación y los pagos a partir de esta fecha .

La novación, según la Real academia de la lengua española, es el acto o efecto de novar.

Y novar, según la misma RAE, consiste en sustituir con una obligación otra otorgada anteriormente, la cual queda anulada con ese acto.

En consecuencia, la novación es la figura mediante la cual una obligación antigua es sustituida por una nueva obligación, que implica la desaparición de la obligación anterior.

Art 1687 del CCC, establece:

“La Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.”

La Corte suprema de Justicia en sentencia de 23 de enero de 1992, se refiere de la siguiente manera:

«La novación es modo de extinción de las obligaciones (artículo 1625 del C.C.), consistente en la sustitución de una por otra de ellas, en virtud de lo cual la primitiva queda extinguida (1687 C.C.). al tenor del artículo 1690 del Código Civil, la novación reviste dos modalidades: subjetiva y objetiva, según que el cambio de obligación este determinado por el reemplazo del acreedor o el deudor, o bien por el objeto de la misma. La novación supone, pues, de manera invariable, tanto la subjetiva como la objetiva, la sustitución de una obligación por otra, esta última fruto del acuerdo de voluntades de la partes en orden de dar por extinga la obligación primitiva, para reemplazarla por



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

otra nueva que difiere sustancialmente de aquella y en relación con la cual el deudor queda exclusivamente vinculado.»

Uno de los efectos de la novación, es que extinguen los intereses de la deuda que existía antes de la novación a menos que se exprese lo contrario por las partes, como lo señala el artículo 1699 del código civil:

“De cualquier modo que se haga la novación, quedan por ella extinguidos los intereses de la primera deuda, si no se expresa lo contrario.”

Como se demostró el nuevo negocio jurídico se mutó en la suscripción de la escritura pública 0235 del 01 de abril de 2019, ante la Notaria Única de San Alberto – Cesar, fecha en que se crearon los tres títulos valores, uno por \$10.000.000, siendo evidente y de entendimiento claro que la hipoteca garantizaba la obligación contenida en dicho título valor.

Afectándose el principio de legalidad de los títulos valores con dicha alteración.

b) ILEGALIDAD DEL TITULO VALOR

Se demostró que a la luz del Art 1524 del CCC, no se puede exigir un negocio jurídico sin causa y que esta debe ser real y lícita y al alterarse el título valor la causa se cae y la obligación con una causa ilícita que se da por la falsedad del título valor, perdiendo legalidad y por tanto eficacia.

El negocio jurídico subyacente señala el señor Juez de primera instancia, establece que efectivamente el negocio jurídico se da por la promesa de venta y por la escritura pública en donde efectivamente se debe un negocio.

Al realizar la valoración probatoria del título valor el señor Juez de primera instancia, establece una legitimación; desde los alegatos de conclusión presentados por la suscrita se estableció que efectivamente hay legitimación de los títulos valores en razón:

Al Art 652 del código del comercio establece que existe otras formas de transferencia, pero esta transferencia no solo se da con el endoso, sino con la entrega, que con lleva a que las excepciones que se formulen contra la señora LAURA JULIANA GOMEZ LOZADA SEAN A ELLA OPONIBLES.

c) DEL NEGOCIO JURIDICO SUBYACENTE Y SU INCUMPLIMIENTO

Se demostró que los títulos valores se crearon en ocasión a la venta de una porción de tierra la cual JAMAS le fue entregada la posesión a mi poderdante.

Contrario a lo indicado por el señor Juez de primera instancia que establece que no estaba probado que se obligase hacer la división material, esto se encuentra inmerso en la página tercera de la escritura pública N. 0235 del 01 de abril de 2019 donde se realizan constancias de común acuerdo por las partes contratantes y establecen:



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

“para dar cumplimiento a lo estipulado en la ley 258 de 1996, modificada por la ley 854 del 2003, EL COMPRADOR manifiesta que es soltero y que el inmueble que se adquiere por este instrumento no queda afectado a vivienda familiar por ser compraventa de cuota parte y por conformar una comunidad proindiviso. Ley 160 de 1.994: GENERALES DE LEY: este predio lo destinará el comprador para constituir su propia vivienda y no para explotación agrícola,”

Por tanto, al generarse la compra de una porción de terreno del predio de mayor extensión y crearse una comunidad, con lleva necesariamente a una división material del bien que concordante con las obligaciones que tiene el vendedor, referidas en el **art. 1880 del CCC:**

“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II.”

Para el presente asunto y contrario a lo indicado por el señor Juez de primera instancia, si está probado el incumplimiento, puede observarse en la escritura pública N. 0235 del 01 de abril de 2019 clausula quinta se estableció:

“Que desde la fecha LA VENDEDORA hace la entrega simbólica de los derechos de cuotas dados en venta al COMPRADOR con todas sus anexidades, servidumbres activas, pasivas, usos y costumbres”

Luego no se hizo una entrega material SINO UNA ENTREGA SIMBOLICA, violentándose el artículo 1880 del CCC, faltando al cumplimiento de la obligación principal de la vendedora LA ENTREGA MATERIAL DE LA COSA.

Aunado al hecho que al momento de realizarse el secuestro del predio ordenado dentro del presente asunto y que se comisiono a la Inspección de Policía de San Alberto efectuada el día 11 de agosto de 2023 quien atendió la diligencia como consta en el acta que reposa en el presente proceso, fue el señor: *Edgar Enrique Rojas Barragán “Mandatario de Laura Gómez Lozada”*

En la entrega es simbólica mi poderdante es dueño de todo, pero de nada en particular y como hay comunidad o copropiedad sobre el bien, para poder individualizar su derecho se debe acudir a las acciones previstas en vía ordinaria, esto es a un proceso divisorio, para lograr de manera forzada la entrega real y efectiva.

Como se demostró con las declaraciones, testimonios y la acción judicial que conoce el Juzgado Primero Promiscuo de San Alberto y que se aportado como prueba al despacho, que efectivamente la DIVISIÓN MATERIAL no fue dada y que se concluyó con orden de remate del bien, ósea la entrega JAMAS se va a dar.

En declaración de la señora Exney estableció a las preguntas que la suscrita realizo:

Establézcale al despacho si la señora Laura entrego de manera material y efectiva el lote debido al señor Jonathan Castro. Contesto: no, no le entrego el lote al señor Jonathan, al punto de que a él le toco demandar, porque había comprado pero no tenía acceso a lo que había comprado, él se acercó y dijo hágame el desenglobe porque yo necesito empezar a construir, y le dijeron no,



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

no le entregamos y es ahí donde Jonathan entra a demandar para que le hagan entrega de su lote.

Usted sabe si el solicito la entrega de ese lote, y se hicieron actos para acceder al lote. Contesto: cada vez que Jonathan iba al lote le echaban la policía y sino iban los trabajadores de la finca y lo sacaban y le deban ordenes que se saliera y no de manera prudente sino pues con palabras ofensivas a tal punto que hace como 2 meses fuimos, porque yo fui con él al lote y entraron unos parientes de la señora Laura y lo sacaron muy feo del lote entonces él no ha podido hacer nada, él no puede ni acercarse al lote porque policía o gente peleando no lo dejan acercarse al lote

Usted sabe si dentro del proceso hubo sentencia y cuál fue el sentido de ese fallo. Contesto: si hubo sentencia, hace poco salió la sentencia donde rematan la finca y al rematar la finca está en peligro lo que Jonathan ha dado, porque ya no va a haber división ni entrega material, porque si está en remate la finca como le van a responder a él por eso.

Por tanto, el negocio jurídico subyacente no se cumplió quedando demostrado un enriquecimiento sin justa causa por parte de la demandante, en la medida en que se demostró que no solamente los dineros los recibió la señora Laura Juliana, sino también la señora Yasmin Lozada y jamás entrego la posesión de la cuota parte del bien que mi poderdante compro y que hoy le generan el cobro total, sin haber la parte Vendedora cumplido, se insiste JAMAS LE HA HECHO ENTREGA MATERIAL Y EFECTIVA DEL BIEN (CUOTA PARTE), LUEGO MI PODERDANTE JAMÁS HA TENIDO LA POSESIÓN MATERIAL.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL Magistrado Ponente JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, dieciséis (16) de abril de dos mil ocho (2008). Referencia: SS-4128931030022000-00050-01:

“La única posesión que se aviene al sistema jurídico patrio, es la material, y no la inscrita, entrega que como lo ha señalado la Corte, puede satisfacerse por “cualquier medio que el comprador convenga con el vendedor, o por formas similares a las enumeradas en los artículos 754 y 755 del Código Civil, y que permitan al comprador recibir el bien y entrar en posesión del mismo” Sentencia de la corte suprema de justicia del 27 de abril de 1955, XCII-36-38.

Porque al fin de cuentas, como se previene en el artículo 1605, ibídem, la obligación de “dar” comprende también la de “entregar” la cosa. Sentencia de la corte suprema de justicia del 15 de diciembre de 1973, CXLVII-160”

El derecho la justicia y la verdad se fincan en la potestad de los administradores de justicia dados de una justicia real y material, que se llama tutela real y efectiva del derecho, obliga no solamente al señor juez de primera instancia, sino a su superior,



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

aplicación del principio de equidad, para establecer que una parte no puede enriquecerse, empobreciendo la otra, indicando la parte actora en error al señor juez de instancia haciéndole creer que los títulos valores son los que estaban en cobro cuando la verdad procesal, la verdad testimonial efectivamente está dada.

El honorable señor Juez de primera instancia desconoció sin ninguna razón, la coherencia, pertinencia por el conocimiento, el testimonio de la señora EXNEY CRUZ, si bien es cierto se tenía una relación laboral con el demandado, es también cierto que su testimonio no fue tachado por la parte demandante, conllevando a que su declaración este llena de credibilidad, máxime cuando las dos partes procesales la llamaron como la principal testigo de todo el negocio jurídico que dio origen al presente proceso.

INDEBIDA VALORACION Y DECRETO DEL PAGO PACIAL

El señor Juez de primera instancia al declarar probada la excepción de pago parcial, y tener como abonos los pagos realizados después de 15 de junio de 2019 (fecha en que el parte demandante lleno a plena voluntad), desconoce plenamente los elementos materiales probatorios que demuestran como se reitera que se realizó una **NOVACION DE LA OBLIGACION APARTIR DEL 01 DE ABRIL DEL 2019**, debiéndose por tanto tener y reconocer todos los pagos que se realizaron después de dicha fecha.

En el cuestionamiento que le hizo el señor Juez de primera instancia a la señora Laura Juliana, fue claro y condicente en establecer, “*después de que se firmó la escritura pública que muto el negocio de la promesa de compraventa cuantos abonos se le hizo*” y efectivamente están dado varios negocios que la señora Laura Juliana quiso inducir en error al despacho y que el señor Juez de primera instancia fue claro y preciso al decirle “*paro la diligencia y abro una denuncia penal, usted está diciendo que los llenaron en blanco y la señora no tuvo otra obligación que decir la verdad.*”

LOS PAGOS DADOS ACEPTADOS Y RECIBIDOS PARA LA FIRMA DE ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 01 DE ABRIL DEL 2019; NO PUEDEN QUEDAR A LA DERIVA; CUANDO ESTAN PLENAMENTE DEMOSTRADOS, PORQUE LA MAGNIMIDAD DE LA JUSTICIA NO PUEDE FAVORECER LA ILICITUD E ILEGALIDAD Y DESPROTEGER LOS DERECHOS PATRIMONIALES DE MI PODERDANTE AMPLIAMENTE ABUSADOS Y EMPOBRECIDOS.

La parte demandante siempre mintió desde la formulación de la demanda hasta el final de este proceso, quedando en evidencia por la acuciosidad del señor Juez de Primera instancia, pero desafortunadamente en sentencia fueron desvaloradas

Se acude a la justicia y verdad para una persona que ha trabajado toda su vida y que invirtió más de \$320.000.000 en un predio que pago a la demandante y que a la fecha no ha recibido y que por incumplimiento contractual ahora están en el vaivén, pues no los va a recuperar, los perdió, evidenciándose un desequilibrio haciéndose



UNIVERSIDAD SANTO TOMAS DE BUCARAMANGA
LEONOR PARRA LOPEZ
ABOGADA
CRA. 14 NO. 35-26 OF.302
TEL. 68220227 cel. 315-6775820
Correo. lplbuc@hotmail.com

un llamado a la justicia para que brille la verdad que el señor Juez de Primera instancia pudo evidenciar, pero que no decretó.

Por los anteriores argumentos, se hace la siguiente:

PETICIÓN

AL HONORABLE MAGISTRADO, REVOCAR EN SU INTEGRIDAD LA SENTENCIA PROFERIDA EL DÍA 28 DE AGOSTO DE 2023 Y EN SU LUGAR, DECLARAR PROBADAS LAS EXCEPCIONES FORMULADAS EN ESPECIAL ALTERACION DEL TITULO VALOR, ALTERACION DE LAS INSTRUCCIONES DEL LLENADO Y NEGOCIO JURIDICO SUBYACENTE INCUMPLIDO

Del Señor(a) Magistrado (a),

Atentamente,

LEONOR PARRA LÓPEZ
C.C. 63.328.178 DE BUCARAMANGA
T. P. No 62.237 DEL C.S.J.