

Radicación No 54001400300520180061200 Condominio Edificio Cinera Félix Salcedo Baldion

Rafael de Jesús Barbosa Mercado <rafaelbarbosam@hotmail.com>

Lun 28/03/2022 9:17 AM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivm5@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
jcivm5@cendoj.ramajudicial.gov.co
joseduran_1976@hotmail.com
Ciudad

Radicación No 54001400300520180061200
Condominio Edificio Cinera
Félix Salcedo Baldion

Respetado Juez:

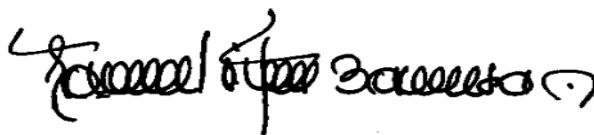
Oportunamente formulo apelación contra el rechazo de la nulidad invocada y la sustento:

El Juzgado estima bien rituado al haber corrido traslado de las excepciones y lo que se argumentó en el pedido de nulidad, es que se violó el artículo 329 del CGP., que prevé al ser decidida la apelación y regresar el expediente, debía dictarse **auto de obediencia a lo resuelto por el superior** y en la misma providencia dispondrá lo pertinente para su cumplimiento, máxime cuando el efecto de la apelación se suspendió el proceso y lo hacía obligatorio cuando determina -además- el inicio del conteo del término de cinco (5) días otorgados en el mandamiento de pago como lo provisiona el artículo 305 del CGP.

Dictado el auto de obediencia, la defensa del demandado o ratificaba o volvía a presentar nuevamente el memorial y la irregularidad la ratifica el auto al señalar: “.., **como quiera de que, dicho traslado NO se considera surtido, por no haberse remitido copia del mismo a la contraparte, por lo que no es dable dar aplicación al parágrafo del art. 9 del Decreto 806 de 2020.** Siendo la omisión del auto de obediencia sea a partir de él el conteo de los términos para contestar y proponer excepciones, y para surtir en legal forma el traslado a la contraparte en los términos del decreto 806 de 2020.

El segundo aspecto en la aplicabilidad del artículo 372 del CGP., la sentencia anticipada **por fuera de audiencia** negando las pruebas pedidas en la misma sentencia, constituye la violación, pues de las pruebas solicitadas debió existir pronunciamiento garantizador de los medios de defensa y el procedimiento exige al menos de una audiencia donde se den las garantías de contradicción frente a las solicitudes probatorias, previo a la sentencia.

Atentamente,



RAFAEL DE JESUS BARBOSA MERCADO

C.C. 13.440.622 de Cúcuta

T.P. 53.076 CSJ.

Calle 21ª N° 0B-122 Barrio Blanco.

rafaelbarbosam@hotmail.com.

28/03/2022

2020-00068-00 - RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

ATLAS S.A.S. <juridica@atlascorp.co>

Jue 3/03/2022 3:50 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivmcu5@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA

Ciudad

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: CEDMI IPS S.A.S.
DEMANDADO: CLÍNICA MÉDICO QUIRÚRGICA
RADICADO: 2020-00068

CÉSAR ANDRÉS CRISTANCHO BERNAL, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 88.256.775 de Cúcuta, y portador de la tarjeta profesional No. 158.764 del C. S. de la J., abogado adscrito a la sociedad ATLAS S.A.S., **remite al Despacho** dos archivos en formato pdf, contenido de:

- Escrito mediante el cual se interpone recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto calendarado 25 de febrero de 2022, notificado en estado del día 28 de febrero de 2022.

--

CESAR ANDRES CRISTANCHO BERNAL**Abogado Universidad Simon Bolivar****Gerente ATLAS S.A.S.**www.atlascorp.co**Cel. 310 5720621**

San José de Cúcuta, marzo de 2022

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA
Distrito judicial de Cúcuta
Ciudad

Referencia: Acción Ejecutiva
Demandante: Centro Especializado de Diagnóstico Materno Infantil I.P.S. S.A.S.
CEDMI I.P.S. S.A.S.
Demandado: Clínica Médico Quirúrgica
Radicado: 54-001-40-03-005-2020-00068-00

CÉSAR ANDRÉS CRISTANCHO BERNAL, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 88.256.775 expedida en Cúcuta, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 158.764 del C. S. de la J., actuando en calidad de abogado adscrito a la sociedad "Atlas Asuntos Legales y Gestiones Jurídicas S.A.S." identificada con NIT: 900.333.848-2, en condición de apoderado judicial de la demandante **CEDMI IPS S.A.S.**, formulo **RECURSO DE REPOSICIÓN y EN SUBDIDIO APELACIÓN (parcial)**, en contra del auto calendarado 25 de febrero de 2022, notificado en estado del 28 del mismo mes y año, en lo tocante únicamente con la negativa del Despacho, de aprobar la liquidación del crédito arrimada, conforme pasa a exponerse.

CONSIDERACIONES

Adujo el señor juez de manera ligera, que la liquidación efectuada por el ejecutante no se encuentra ajustada a derecho, por cuanto no reseña el valor del capital adeudado, ni la fecha a partir de la cual se efectúa la liquidación de intereses.

Nótese a este particular, que la decisión que aquí se ataca, fue tomada sin siquiera haberse desplegado una revisión detallada de la valuación, como quiera que la tabla contentiva de dicho cálculo, cumple con la totalidad de aspectos echados de menos por el Despacho, los cuales son claramente evidenciables; bastando para ello, con una lectura del ejercicio realizado, así:



PRE FIJO	NÚMERO DE FACTURA	FECHA EMISIÓN	FECHA DE RADICACIÓN	F. VTO	F. CORTE	DÍAS MORA	VALOR FACTURA	SALDO FACTURA	INTERESES	TOTAL
CAB	68317	28/02/19	12/03/19	11/04/19	30/11/21	964	5.416.585,00	5.416.585,00	3898153,727	9.314.738,73
CAB	71222	31/03/19	31/03/19	30/04/19	30/11/21	945	4.598.116,00	4.598.116,00	3238797,958	7.836.913,96
CAB	72606	30/04/19	30/04/19	30/05/19	30/11/21	915	2.987.845,00	2.987.845,00	2032332,169	5.020.177,17
CAB	76991	31/05/19	7/06/19	7/07/19	30/11/21	877	4.837.262,00	4.837.262,00	3173606,667	8.010.868,67
CAB	82077	30/06/19	10/07/19	9/08/19	30/11/21	844	4.642.009,00	4.642.009,00	2933633,638	7.575.642,64
CAB	87384	12/08/19	12/08/19	11/09/19	30/11/21	811	2.814.535,00	2.814.535,00	1710744,736	4.525.279,74
CAB	91465	31/08/19	11/09/19	11/10/19	30/11/21	781	2.820.657,00	2.820.657,00	1646346,974	4.467.003,97
CAB	96531	30/09/19	9/10/19	8/11/19	30/11/21	753	4.423.992,00	4.423.992,00	2476550,722	6.900.542,72
CAB	101237	29/10/19	8/11/19	8/12/19	30/11/21	723	1.586.150,00	1.586.150,00	850196,2269	2.436.346,23
							34.127.151,00	34.127.151,00	21.960.362,82	56.087.513,82

La primera flecha sobrepuesta sobre la columna 6, nominada como **F. CORTE** atañe a la fecha a partir de la cual se hace el cálculo de los intereses de mora adeudados por parte de la ejecutada, y la siguiente, esto es, la 7, identificada como **DÍAS MORA** como su nombre lo indica, corresponde al período total en días sobre los cuales se presenta y por ende, se tasa la mora, no se entiende entonces, como afirma el Despacho, la ausencia de estos elementos, cuando salta de bulto que si se encuentran presentes y de manera clara, digerible y didáctica.

Ahora, en lo tocante con el segundo aspecto pasado por alto por la judicatura, este se halla incluido y relacionado en detalle en la columna 8, **VALOR FACTURA**, la cual reseña el monto de cada una de las facturas base de esta ejecución, sobre las cuales se libró mandamiento de pago y seguidamente se ordenó seguir adelante con la ejecución.

A la luz de ese planteamiento, es claro que ignora el Despacho, el negocio causal que originó los títulos de este recaudo, así como la ejecución en si misma, que no se compone de una obligación singular, sino que se halla contenida en varias facturas, las cuales comportan obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles; desaciertos estos que imponen necesariamente que se reponga la decisión atacada y se proceda con la aprobación de la liquidación del crédito presentada.

De igual forma, la providencia censurada denota un claro desconocimiento e inobservancia de lo regulado a este efecto por parte por el numeral 3 del artículo 446 del Código General del Proceso¹, en el entendido que en el evento de no ajustarse la liquidación del crédito que uno de los extremos allegue al Juzgado, de la forma en que establece el numeral 1 ibídem, no queda otro camino al juez más que aprobar o **modificar** la tasación presentada, lo que traduce claramente, que en el evento de no estar esta conforme a derecho, está obligado el juez de conocimiento a emitir aquella que a su juicio si cumple con los cánones reseñados por el auto que ordenó seguir adelante con la ejecución.

No señala el código, supuesto alguno en el cual la judicatura, se limite única y exclusivamente a improbar el trabajo matemático, pues se insiste, tan siquiera el estatuto procesal civil, tiene cómo válido este supuesto fáctico, que habilite al juez sólo a abstenerse de impartirle su aprobación.

¹ **Artículo 446. LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO Y LAS COSTAS.** Para la liquidación del crédito y las costas, se observarán las siguientes reglas:

(...)

3. **Vencido el traslado, el juez decidirá si aprueba o modifica la liquidación por auto que solo será apelable** cuando resuelva una objeción o altere de oficio la cuenta respectiva. El recurso, que se tramitará en el efecto diferido, no impedirá efectuar el remate de bienes, ni la entrega de dineros al ejecutante en la parte que no es objeto de apelación. (Negrilla y subraya propia).

De acuerdo con ello, en el evento de encontrarse acreditada la postura de rechazo del Despacho – cosa que como ya se dijo no se encuentra materializada – debió en acatamiento a lo dispuesto por el C.G.P., a efectuar una liquidación que refleje la realidad procesal.

PETICIÓN

Con fundamento en lo expuesto, solicito se sirva reponer la decisión atacada y en su lugar se apruebe la liquidación presentada por parte de la ejecutante CEDMI; en el evento que no sea de recibo lo expuesto, se requiero se de curso y trámite al subsidiario de apelación presentado.

Atentamente,



CÉSAR ANDRÉS CRISTANCHO BERNAL
C.C. No. 88.256.775 expedida en Cúcuta
T.P. No. 158.764 del C. S. de la J.

Fwd: RECURSO DE REPOSICION

Santiago Gallegos C. <santiago089es@gmail.com>

Lun 14/02/2022 2:35 PM

Para: jlopezm@refinancia.com.co <jlopezm@refinancia.com.co>; alejito_valero@hotmail.com <alejito_valero@hotmail.com>; jesan-8930@hotmail.com <jesan-8930@hotmail.com>; Juzgado 05 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivm5@cendoj.ramajudicial.gov.co>

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

De: **Santiago Gallegos C.** <santiago089es@gmail.com>

Date: lun, 14 feb 2022 a las 14:33

Subject: RECURSO DE REPOSICION

To: <jcivm5@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor Juez

QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA

E. S. D.

REF: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DTE: INMOBILIARIA LA FONTANA S.A.S.
DDO: NIDIA OLIVA RAMIREZ CONTRERAS Y OTROS.
RAD: 54001400300520200026300

ULISES SANTIAGO GALLEGOS CASANOVA, actuando como apoderado del actor dentro del término de Ley, me permito interponer recurso de reposición y en subsidio apelación, contra el auto de fecha 10 de febrero de 2022, mediante el cual el despacho imparte aprobación a la liquidación de costas y agencias en derecho por valor de \$ 491.500.

Respetuosamente se solicita al despacho la reposición del proveído enunciado, en atención a que se incurrió en error al momento de liquidar las agencias en derecho correspondientes, ya que estas no fueron liquidadas acorde a lo dispone el Consejo superior de la Judicatura, en virtud del ACUERDO No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, artículo 5, numeral 1, literal B, el cual dispone:

b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, Entre 1 y 8 S.M.M.L.V.

Así las cosas, el valor fijado por el despacho no se ajusta a lo dispuesto por el consejo superior de la judicatura pues se está pasando por alto que el presente asunto es un proceso declarativo – restitución de inmueble arrendado, el cual carece de pretensiones de índole pecuniario; razón por la cual el valor de las agencias a fijar deberá ser fijado entre 1 y 8 S.M.L.M.V y no lo que erradamente se fijó, por lo que en consecuencia se solicita respetuosamente se proceda a la reliquidación de las agencias.

No obstante de concluir el despacho que en el proceso convergen pretensiones de diversa índole y se opte por una tasación porcentual entre el 5% y 15% de las pretensiones de la demanda, comedidamente solicito se de aplicación a lo dispuesto en el artículo 3 parágrafo 3 del ACUERDO No. PSAA16-10554 y consecuentemente se aplique la ponderación inversa entre los límites mínimo y máximo de los valores pedidos, situación que tampoco fue tomada en cuenta por el despacho puesto que se taso por el porcentaje mínimo, proporción la cual acorde a la ponderación inversa, solo se le debe aplicar a las obligaciones de mayor valor es decir a las equivalentes o aproximadas a 40 S.M.L.M.V, acorde al factor de competencia de la mínima cuantía, que aplica para el presente asunto.

“PARÁGRAFO 3º. Cuando las tarifas correspondan a porcentajes, en procesos con pretensiones de índole pecuniario, la fijación de las agencias en derecho se hará mediante una ponderación inversa

entre los límites mínimo y máximo y los valores pedidos. Esto es, a mayor valor menor porcentaje, a menor valor mayor porcentaje, pero en todo caso atendiendo a los criterios del artículo anterior.”

Lo anterior, conforme lo dispone el artículo 366 numerales 4 y 5 de la Ley 1564 de 2012.

Atentamente,

ULISES SANTIAGO GALLEGOS CASANOVA
C.C 1.092.353.308 de Villa del Rosario.
T.P # 300.740 del C. S .J

Señor Juez
QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA
E. S. D.

REF: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DTE: INMOBILIARIA LA FONTANA S.A.S.
DDO: NIDIA OLIVA RAMIREZ CONTRERAS Y OTROS.
RAD: 54001400300520200026300

ULISES SANTIAGO GALLEGOS CASANOVA, actuando como apoderado del actor dentro del término de Ley, me permito interponer recurso de reposición y en subsidio apelación, contra el auto de fecha 10 de febrero de 2022, mediante el cual el despacho imparte aprobación a la liquidación de costas y agencias en derecho por valor de \$ 491.500.

Respetuosamente se solicita al despacho la reposición del proveído enunciado, en atención a que se incurrió en error al momento de liquidar las agencias en derecho correspondientes, ya que estas no fueron liquidadas acorde a lo dispone el Consejo superior de la Judicatura, en virtud del ACUERDO No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016, artículo 5, numeral 1, literal B, el cual dispone:

b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, Entre 1 y 8 S.M.L.V.

Así las cosas, el valor fijado por el despacho no se ajusta a lo dispuesto por el consejo superior de la judicatura pues se está pasando por alto que el presente asunto es un proceso declarativo – restitución de inmueble arrendado, el cual carece de pretensiones de índole pecuniario; razón por la cual el valor de las agencias a fijar deberá ser fijado entre 1 y 8 S.M.L.M.V y no lo que erradamente se fijó, por lo que en consecuencia se solicita respetuosamente se proceda a la reliquidación de las agencias.

No obstante, de concluir el despacho que en el proceso convergen pretensiones de diversa índole y se opte por una tasación porcentual entre el 5% y 15% de las pretensiones de la demanda, comedidamente solicito se de aplicación a lo dispuesto en el artículo 3 parágrafo 3 del ACUERDO No. PSAA16-10554 y consecuentemente se aplique la ponderación inversa entre los límites mínimo y máximo de los valores pedidos, situación que tampoco fue tenida en cuenta por el despacho puesto que se taso por el porcentaje mínimo, proporción la cual acorde a la ponderación inversa, solo se le debe aplicar a las obligaciones de mayor valor es decir a las equivalentes o aproximadas a 40 S.M.L.M.V, acorde al factor de competencia de la mínima cuantía, que aplica para el presente asunto.

“PARÁGRAFO 3º. Cuando las tarifas correspondan a porcentajes, en procesos con pretensiones de índole pecuniario, la fijación de las agencias en derecho se hará mediante una ponderación inversa entre los límites mínimo y máximo y los valores pedidos. Esto es, a mayor valor menor porcentaje, a menor valor mayor porcentaje, pero en todo caso atendiendo a los criterios del artículo anterior.”

Lo anterior, conforme lo dispone el artículo 366 numerales 4 y 5 de la Ley 1564 de 2012.

Atentamente,



ULISES SANTIAGO GALLEGOS CASANOVA
C.C 1.092.353.308 de Villa del Rosario.
T.P # 300.740 del C. S .J

Sustentación recurso apelación fallo primera instancia dos-tres-2022

LUZ BEATRIZ MENESES RIVEROS <consultoriojuridicomeneses@gmail.com>

Lun 7/03/2022 10:17 AM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivmcu5@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Muy buen día cordial saludo

Mediante el presente correo adjunto la sustentación de la apelación interpuesta contra la sentencia proferida en primera instancia del día 2 de marzo de 2022 del proceso radicado 2020-566, Dentro de la demanda de resolución de contrato de compraventa interpuesto por el señor Juan Carlos Montoya contra inversiones Arkamar SAS.

Lo anterior para que su despacho se sirva dar el trámite que corresponda

San José de Cúcuta, 04 de marzo de 2.022

Señores:

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CÚCUTA. (R)
E.S.D.

**ASUNTO: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA
PROFERIDA EL 02 DE MARZO DE 2.022**

RADICADO: 2020-566

PROCESO: EJECUTIVO

JUZGADO 1° INSTANCIA: QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA.

LUZ BEATRIZ MENESES RIVEROS, abogada en ejercicio, e identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre y representación de la parte actora en este referido proceso, y estando dentro del término legal, allego ante el despacho el presente escrito con el objeto de interponer y sustentar **RECURSO DE APELACIÓN**, contra la sentencia de primera instancia proferida el día 02 de marzo de 2.022, conforme a los hechos y argumentos que expongo a continuación.

FUNDAMENTOS DE HECHO

- I. Que se instauró demanda de resolución de con promesa de contrato de compraventa celebrada el día 10 de junio de 2016 y suscrita por el señor JUAN CARLOS MONTOYA contra la constructora INVERSIONES ARKAMAR SAS.
- II. Como quiera que la promesa de compraventa antes mencionada, fue incumplida por parte de la demandada, aún habiendo entregado mi cliente el dinero por valor \$ 34.517.271 tal lo acordado y qué correspondía dentro de sus obligaciones.
- III. Que posterior a ese incumplimiento se acordó varias fechas para la entrega de la vivienda pero la demandada incumplió siempre con sus obligaciones.
- IV. Que esto de contestar la demanda dentro del proceso de primera instancia la parte pasiva manifiesta que el contrato se encuentra resuelto, y no es cierto, tal y como consta dentro de las pruebas documentales que reposan en el mismo.
- V. El despacho en primera instancia profirió sentencia en contra de la parte actora y condenó en costas a mi cliente aún de ser el el perjudicado dentro del negocio jurídico.
- VI. Solicito a su honorable despacho revocar la decision adoptada por el despacho de primera instancia.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

La sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto, niega las súplicas de la demanda, al considerar, en síntesis que el contrato de promesa de compraventa se encuentra resuelto.

No compartimos la decisión acatada, por cuanto es contraria a la verdad, al denotar que se falló con interpretaciones rigoristas dada la difícil pero no siempre imposible destrucción de la presunción de legalidad de un contrato que cumple con los requisitos exigidos por la ley.

Previamente debo señalar taxativamente lo siguiente: que el Art. 1602 señala: "**LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES**". *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*"

Conforme la anterior normatividad, se tiene que el contrato es un acuerdo de voluntades, que como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, *"constituye una unidad y en consecuencia sus estipulaciones debe apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando una de otras como partes autónomas, porque de esta suerte se podría desarticular y romper aquella unidad se sembraría la confusión y se correría el riesgo de contrariar el querer de las partes, haciendo producir a la convención efectos que estas acaso no sospecharon"*

Entonces, el contrato, de acuerdo con la definición anterior, es una fuente de las obligaciones, porque incluso en los contratos denominados unilaterales, a las partes le asienten obligaciones, como en el caso del contrato de comodato, el comodatario tiene la obligación de cuidar y conservar la cosa prestada.

De allí el nacimiento del principio Pacta sunt servanda que significa que **"los contratos están para cumplirse"**.

Para el caso de marras, se pretende la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre el señor **JUAN CARLOS MONTOYA GUEVARA** y la **SOCIEDAD INVERSIONES ARKAMAR**, celebrada el 10 de junio de 2016, sobre el inmueble ya descrito en la demanda y que sobre repetir en este caso.

La promesa cumple con los requisitos exigidos en la ley, tales como:

1. que conste por escrito.
2. que el contrato a que la promesa se refiere de aquellos que la ley declare ineficaces, por no concurrir los requisitos del Art. 1502 del Código civil.
3. que contenga un plazo o condición que se fije la época en que ha de celebrarse el contrato y,
4. que se determine de tal suerte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En el presente caso, la parte demandada no cumplió lo pactado en el contrato de compraventa, por tanto, esta incurra en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, dando lugar a la resolución del contrato, conforme lo solicitado en la demanda, tal y como se expuso en los hechos de la demanda que no es necesario repetir en este alegato.

La defensa de la sociedad demandada cimenta sus excepciones y la contestación de la demanda, en el hecho de una presunta resolución del contrato de compraventa por acuerdo de las partes, **lo cual no es cierto**.

Señala la defensa que con el contrato de opción de compra celebrado entre las partes el día 4 de febrero de 2019, con la cual, según el apoderado de la demandada, se resolvió el

contrato anterior de promesa de compraventa o se presentó novación del mismo.

Como primera medida me permito reiterar que el contrato de promesa de compraventa fue celebrado entre el señor JUAN CARLOS MONTOYA GUEVARA y la SOCIEDAD INVERSIONES ARKAMAR, por lo tanto, este contrato solo puede ser resuelto, según el Art. 1602 del Código Civil, por mutuo acuerdo de las partes contratantes o por causas legales, es decir, por sentencia judicial.

El contrato de opción de compra que aduce la demandada, resolvió o novó el contrato de promesa compraventa, fue celebrado y suscrito entre la señora RUTH ELENA CASTAÑEDA AVILA, con la demandada.

La señora RUTH ELENA CASTAÑEDA AVILA, no celebró ni suscribió el contrato de promesa de compraventa con la demandada, solo lo hizo el señor JUAN CARLOS MONTOYA GUEVARA, quien no es suscriptor ni celebrante del contrato de opción de compra del 4 de febrero de 2019, que aduce la sociedad demandada en la contestación de la demanda.

En consecuencia, lo alegado por la sociedad demandada no es de recibo, pues quien suscribió el contrato de promesa como promitente comprador, jamás firmo la opción de compra del 4 de febrero de 2019, por lo tanto, no existe el acuerdo de voluntades que pretende enrostrar la demandada, pues la opción de compra la celebro con persona ajena a la del contrato de promesa.

En consecuencia, se pretende por la demandada confundir al juzgado con una opción de compra que jamás fue suscrita ni celebrada por el promitente comprador.

Esas son acciones y actuaciones irregulares de las constructoras, aprovechado su condición o posición dominante en un contrato, como lo es la opción de compra, jugando con los derechos de las personas que tienen la necesidad de adquirir una vivienda.

En consecuencia, al no existir relación alguna entre los celebrantes del contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de junio de 2016 y el contrato de opción de compra del 4 de febrero de 2019, las excepciones de la parte demandada están llamadas al fracaso, pues la misma se basan en la resolución del contrato o novación por la opción de compra y consecuencia solicito se despachen favorablemente las pretensiones de la demanda y se condene en costas y perjuicios a la demandada.

En segundo lugar, tener claridad que los contratos de opción de compra y contrato de promesa de compraventa son distintos (el primero es unilateral y el segundo es bilateral), el contrato de opción de compra sobre un bien inmueble como puede ser una vivienda, nace con la finalidad que el vendedor (concedente) **conceda al comprador (optante) un plazo para decidir si quiere o no comprar la vivienda sin estar obligado a ello.** Por lo tanto, en una opción de compra, la **resolución del contrato dependerá de la voluntad unilateral del futuro comprador, el cual se reserva el derecho de comprar el inmueble, dentro del plazo establecido por ambas partes en el contrato.** Y el contrato de promesa de compraventa suscrito por el señor JUAN CARLOS MONTOYA y la demandada no puede enterarse resuelto como lo fundamentó la contraparte y como lo interpretó el despacho, que la se encuentra resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de junio de 2016 con la suscripción de la resolución del

contrato de opción de compra suscrito entre la señora RUTH ELENA y la demandada el 4 de febrero de 2019; primero porque no fue suscrito por el Promitente comprador señor Juan Carlos Montoya y segundo porque resolvieron la opción de compra como lo dice el documento y no la promesa de compra.

La promesa de compraventa es un acuerdo contractual, que tiene por objeto la **celebración en una fecha futura pactada en el contrato, de un contrato de compraventa.** En este tipo de contrato las partes reciben el nombre de promitente vendedor y promitente comprador.

La finalidad de este contrato es facilitar a una de las partes la posibilidad de vender o comprar la vivienda en una fecha futura, debido a que existen circunstancias concretas y justificadas que impiden a esa parte firmar la compraventa ese momento.

Para que un contrato de promesa de venta tenga validez, además de los datos identificativos de ambas partes, es necesario que en el contrato se establezca:

- Identificación del inmueble. Referencia catastral y toda la información acerca de la vivienda.
- Precio de la compraventa.
- Fecha de formalización de la compraventa. Como en otros contratos, puede indicarse una fecha determinada, un plazo o cuando concurra una condición, o en última instancia una combinación de ambas.

Con fundamento en los planteamientos que antecede, solicito se sirva revocar en su totalidad la sentencia recurrida dictando en su lugar la que el derecho deba reemplazarla concediendo las pretensiones de la demanda principal.

Atentamente,



LUZ BEATRIZ MENESES RIVEROS
CC N° 60.392.586
T.P. N° 150.899 del C.S.J.

**MEMORIAL DE RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION RADICADO
54001400300520200063800**

miguel angel prado tristancho <miangelpra511@hotmail.com>

Vie 4/02/2022 9:41 AM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivmcu5@cendoj.ramajudicial.gov.co>; LUIS GUILLERMO DIAZ <luisgui_04@yahoo.com>; Aura Maria Vargas Moreno <auravargasmoreno@hotmail.com>

**BUENOS DIAS
CORDIAL SALUDO**

**ENVIO MEMORIAL DE RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION RADICADO
54001400300520200063800**

**REF: EJECUTIVO HIPOTECARIO
RAD: 54001400300520200063800
DE: LUIS GUILLERMO DIAZ SANCHEZ
CONTRA: JOHANA VALERIE MONTAÑEZ SUAREZ**

PARA SU CONOCIMIENTO, QUEDO ATENTO Y AGRADECIENDO LA ATENCION PRESTADA.

MIGUEL ANGEL PRADO TRISTANCHO
C.C. N° 88.258.124 DE CUCUTA.
T. P N° 249899 DE C. S. DE LA J.
CEL. 321 9458871
APODERADO PARTE DEMANDANTE



MIGUEL ANGEL PRADO T.

ABOGADO
CEL. 321 9458871

DOCTOR:

HERNANDO ANTONIO ORTEGA BONET

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CUCUTA - ORALIDAD

E. S. D.

REF: **EJECUTIVO HIPOTECARIO**
RAD: **54001400300520200063800**
DE: **LUIS GUILLERMO DIAZ SANCHEZ**
CONTRA: **JOHANA VALERIE MONTAÑEZ SUAREZ**

RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION

Respetado Doctor,

MIGUEL ANGEL PRADO TRISTANCHO, mayor de edad, domiciliado en Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.258.124 de Cúcuta y portador de la T. P. 249899 del C. S. de la J., obrando como apoderado del señor **LUIS GUILLERMO DIAZ SANCHEZ**, dentro del proceso en referencia.

Respetuosamente concurre a despacho en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante dentro del radicado de la referencia, para manifestar que interpongo el **RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION** contra el Auto de fecha treinta uno (31) de enero de dos mil veinte dos (2022) y en estado el dos (02) de febrero de dos mil veinte dos (2022), con el objeto que se modifique su Auto y en su efecto nos conceda el Recurso de Apelación previas las siguientes circunstancias de estricto derecho procesal; así:

1. El demandante en este proceso es LUIS GUILLERMO DIAZ SANCHEZ identificado conforme con sus Autos anteriores y particularmente el Auto de mandamiento de pago (22 de enero de 2021).

RESUELVE:

PRIMERO: Ordenarle al demandado JOHANA VALERIE MONTAÑEZ SUAREZ C.C. 60.370.509, pagar a LUIS GUILLERMO DIAZ SANCHEZ S.A. C.C. 13.446.532, dentro de los cinco días siguientes a la notificación del presente auto las siguientes obligaciones dinerarias:

- A. La suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 35.000.000) por concepto de capital contenido en la obligación base de recaudo.
- B. Más los intereses de carácter moratorio a la máxima tasa del 2,2% cada una igual a \$ 770.000, oo, desde el día 16 de diciembre del año 2017 hasta el 16 de diciembre del 2.020 para un total de Treinta y seis (36) mensualidades para un total de \$ 27.720.000, oo, y las que se sigan causando hasta la cancelación total de la obligación, a la tasa máxima fija por la Superintendencia Financiera de Colombia



MIGUEL ANGEL PRADO T.

ABOGADO
CEL. 321 9458871

2. Mi poderdante el señor LUIS GUILLERMO DIAZ SANCHEZ, no ha muerto, con el mayor respecto Señor Juez, Usted no podía expresar en el Auto que estoy impugnando que Luis Guillermo Diaz Sánchez descansa en paz.
3. El titular de la parte demandante Señor LUIS GUILLERMO DIAZ SANCHEZ, quien me otorgo poder es titular de la obligación hipotecaria en treinta y cinco millones de pesos (\$ 35.000.000), conforme al Auto de mandamiento de pago.

Vistas mis consideraciones anteriores, no hay ninguna duda, que todos los estancos procesales desarrollados hasta su Auto nulitorio, goza de toda la legalidad procesal.

Otra cosa Señor Juez, es que el Señor LUIS GUILLERMO DIAZ TORRES padre del aquí demandante, ciertamente falleció, conforme el acta de defunción que Usted expresa en su Auto y es también titular de la obligación hipotecaria, conforme a la escritura arriada al proceso "**PERO NO ES PARTE EN EL PRESENTE PROCESO, DE CONTRA ESTA QUE SUS HEREDEROS DEBEN LLEVAR ESA OBLIGACION A LA SUCESION DEL SEÑOR LUIS GUILLERMO DIAZ TORRES**"

Por lo tanto, en su control de legalidad deberá según su criterio definir la petición que hace el abogado del Señor CESAR AUGUSTO DIAZ SÁNCHEZ, dada la especial circunstancia que en este proceso no se debate el Derecho hipotecario que tenía el señor LUIS GUILLERMO DIAZ TORRES.

Para rematar Señor Juez; de soslayo esta que su resolutorio no es cierto que la Doctora **MARÍA URBINA RODRÍGUEZ** sea la apoderada del Señor Cesar Augusto Diaz Sánchez, la togada es apoderada de la aquí demandada **JOHANA VALERIE MONTAÑEZ SUAREZ**.

Del Señor Juez, respetuosamente,

MIGUEL ANGEL PRADO TRISTANCHO

C.C. No. 88.258.124 de Cúcuta
T.P. No. 249899 del C. S. de la J.

RECURSO DE REPOSICIÓN Felix Maria Quintero Barrios y Maria Stella Caceres Castrillon rad. 2021-268

Maria Consuelo Martinez <abogada.mcmartinez@juridica-consuelo.com.co>

Jue 24/03/2022 9:46 AM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - N. De Santander - Cúcuta <jcivm5@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor.

Juez Quinto Civil Municipal
Distrito Judicial de Cúcuta
Cúcuta N.S.

Ref.: Proceso ejecutivo hipotecario de Bancolombia vs Felix Maria Quintero Barrios y Maria Stella Caceres Castrillón rad. 2021-268

Como apoderada de la parte demandante en el proceso de referencia me permito presentar recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto calendarado 22 de marzo de 2022, conforme los siguientes adjuntos:

--

Cordialmente,

MARÍA CONSUELO MARTINEZ DE GAFARO

Abogada Externa

Av. 6° Nro. 10-76, Of. 302 Edificio Bancoquia

Contacto: 5710366 - 3108027291

Email: abogada.mcmartinez@juridica-consuelo.com.co



MARÍA CONSUELO MARTÍNEZ DE GAFARO
ABOGADA

Señor.
Juez Quinto Civil Municipal
Distrito Judicial de Cúcuta
Cúcuta N.S.

Ref.: Proceso ejecutivo hipotecario de Bancolombia vs Felix Maria Quintero Barrios y Maria Stella Caceres Castrillón rad. 2021-268

Como apoderada de la parte demandante en el proceso de referencia me permito presentar recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto calendado 22 de marzo de 2022, conforme los siguientes:

1.- ARGUMENTOS

A) El día 21 de junio de 2021 se efectuó la notificación a los clientes Felix Maria Quintero Barrios y Maria Stella Caceres Castrillón de manera electrónica de conformidad a lo dispuesto en el artículo 8 del decreto 806 de 2020, donde se le envió copia de la demanda, anexos y mandamiento de pago para que en el término establecido presentara excepciones si fuere el caso.

B) Que los resultados de dichas notificaciones fueron los siguientes:

- Para Felix Maria Quintero Barrios: Acuse de recibo el 21-06-2021 a las 13:31.
- Para Maria Stella Caceres Castrillón: El destinatario abrió la notificación el 21-06-2021 a las 18:03.

Siendo positivas las notificaciones.

C) Siendo 22-06-2021 ante el juzgado se envió memorial donde se allegaban **las dos actas de envio y entrega de notificación** de los demandados con su debido resultado positivo.

D) Ante la no contestación por parte de los demandados se solicitó al juzgado que se librara auto que ordene seguir adelante con la ejecución conforme lo dispone el artículo 440 del C.G.P.

"ARTÍCULO 440. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, ORDEN DE EJECUCIÓN Y CONDENA EN COSTAS.



MARÍA CONSUELO MARTÍNEZ DE GAFARO
ABOGADA

Cumplida la obligación dentro del término señalado en el mandamiento ejecutivo, se condenará en costas al ejecutado. Quien sin embargo, podrá pedir dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto que las imponga, que se le exonere de ellas si prueba que estuvo dispuesto a pagar antes de ser demandado y que el acreedor no se allanó a recibirle. Esta petición se tramitará como incidente que no impedirá la entrega al demandante del valor del crédito.

Si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, el juez ordenará, por medio de auto que no admite recurso, el remate y el avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas al ejecutado.” NEGRILLA FUERA DE TEXTO

E) En respuesta su honorable despacho mediante auto de fecha 22-03-22 Requiere la notificación de la señora MARIA STELLA CACERES CASTRILLON omitiendo el correo electrónico enviado el día 22-06-2021 donde se pone en conocimiento los resultados de las notificaciones, mencionando que no se ha allegado documentación alguna la cual dista de la realidad conforme el correo mencionado y que se allega como prueba del presente recurso.

2.- PETICIÓN

A) Se reponga conforme lo expuesto el auto de fecha 22 de marzo de 2022 y en su lugar se libre auto que ordene seguir adelante con la ejecución en contra de Felix Maria Quintero Barrios y Maria Stella Caceres Castrillón y a favor de BANCOLOMBIA S.A.



MARÍA CONSUELO MARTÍNEZ DE GAFARO
ABOGADA

B) En subsidio apelo.

3.- ANEXOS:

Como anexos a la solicitud allego los siguientes:

1.- Copia memorial de fecha 22-06-2021

2.- Acta de envío y correo electrónico de MARIA CACERES
CASTRILLON

3.- Acta de envío y correo electrónico de FELIX MARIA
QUINTERO.

Cordialmente,

MARÍA CONSUELO MARTÍNEZ DE GÁFARO
C.C. 41.588.113 DE BOGOTA D.C
T.P. No. 18.111 C.S. de la J.