

Bogotá, 8 de noviembre de 2021

Doctora

ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

Magistrada Ponente

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA

Sala Civil

Secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Clase de proceso: Declarativo.

Radicación: 110013103007-2019-00400-01.

Juzgado de origen: Séptimo Civil del Circuito de Bogotá

Demandantes: Ana Waldina Rozo y otro.

Demandado: Mauricio José Delgado Piedrahita.

Asunto: Sustentación de recurso de apelación.

Yo, **JUAN DAVID ZARATE LOPEZ**, obrando como apoderado judicial de **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA**, demandado en el proceso de la referencia, estando dentro de la oportunidad concedida en el auto de fecha 25 de octubre de 2021, notificado y anotado en el estado del día 26 del mismo mes y año, **SUSTENTO EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO, CONCEDIDO y ADMITIDO** en los siguientes términos:

I- LA PROVIDENCIA QUE SE RECURRE

La sentencia objeto de censura, se profirió oralmente en la audiencia del 7 de octubre de 2021, la parte resolutive del acta de la diligencia consignó:

*“**PRIMERO: DECLARAR** fundada la excepción que por pasiva se denominó “Falta de legitimación activa del demandante Paulino Vásquez González”, parcialmente fundadas, las excepciones de Inexistencia de obligación a cargo del demandado Mauricio José Delgado Piedrahita, coligamiento o conexidad contractual” y “Cobro de lo no debido”, e infundada la de “Actos propios y mala fe de los demandantes”.*

SEGUNDO: NEGAR como consecuencia de la declaración anterior, las pretensiones formuladas por el demandante PAULINO VÁSQUEZ GONZÁLEZ.

TERCERO: DECLARAR que entre el demandado MAURICIO JOSÉ DELGADO PIEDRAHITA y ANA WALDINA ROZO, se celebró un contrato verbal de corretaje inmobiliario con ocasión de la negociación del predio urbano denominado “Cartagena”, al cual le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-1666, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha, cuya cabida y linderos se encuentran consignados en la escritura pública No. 2788 del 8 de junio de 1966, de la Notaría 4ª de Bogotá, aclarando que en el mismo no solo obraba como corredora la citada demandante, sino un tercero que no es parte en el presente proceso, y quien en consecuencia, no le surte ningún efecto la presente decisión.

CUARTO: DECLARAR que el demandado MAURICIO JOSÉ DELGADO PIEDRAHITA, es responsable del pago de la comisión efectivamente causada a la demandante ANA WALDINA ROZO.

QUINTO: CONDENAR al demandado MAURICIO JOSÉ DELGADO PIEDRAHITA, a pagar a la demandante ANA WALDINA ROZO, como consecuencia de la declaración anterior, la comisión causada de SIES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (COP \$6.578.632), dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, más los intereses corrientes comerciales de que trata el artículo 884 del Código de Comercio (bancario corriente), sobre la suma de que anterior, desde el 22 de agosto de 2016 y hasta el día quinto posterior a la ejecutoria de este proveído, e intereses moratorios comerciales de que trata el artículo 884 Código de Comercio (una y media vez el interés bancario corriente), desde el día sexto siguiente a la ejecutoria de la sentencia y hasta que se produzca la solución o pago efectivo de la obligación.

SEXTO: NEGAR las condenas solicitada en la demanda por cualquier otro valor no contemplado en el ordinal anterior.

SÉPTIMO: CONDENAR en las costas del proceso al demandante PAULINO VÁSQUEZ GONZÁLEZ, en favor del demandado MAURICIO JOSÉ DELGADO PIEDRAHITA. Líquidese de conformidad con lo estipulado en el artículo 366 del Código General del Proceso, incluyendo en las mismas agencias en derecho por la suma de \$19.620.000.

OCTAVO: SIN COSTAS respecto de la demandante ANA WALDINA ROZO.”

La parte motiva de la sentencia dictada oralmente, en lo que se relaciona con los reparos de la apelación, consideró los siguientes puntos que reprocha esta sustentación así como algunos que se contradicen:

- Aceptó en gran parte los planteamientos formulados por la demandada en la respuesta al libelo.
- Concibió que el contrato que celebró el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA con PRODESA Y CIA S.A. fruto de la intermediación probada en el proceso, nació a la vida jurídica, tanto es así, que el inmueble promocionado por la demandante ANA WALDINA ROZO se transfirió a una fiduciaria.
- Reconoció que el CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA tenía una condición resolutoria, según la cual, sino se reunían todas las condiciones para desarrollar el proyecto el contrato se resolvía.
- Advirtió que la demandante aseveró que el contrato se podía llamar como quiera, en todo caso, se causó la comisión, ante ese argumento, el a quo, diferenció entre lo que era un contrato de compraventa y la transferencia para fines de un proyecto inmobiliario, en tal sentido, la comisión se causa, pero, el resultado es diferente.
- Confundió y distorsionó por completo la condición suspensiva a la que está sujeta la comisión en un contrato de corretaje, con una lectura equivocada de los artículos 1341 y 1343 del Código de Comercio, pasó por alto que el contrato intermediado estaba sometido a una serie de condiciones suspensivas que permitían su avance, condiciones que al no cumplirse, imposibilita la causación de la comisión.
- Es más, en una abierta contradicción al exponer las consideraciones del fallo, concluye que la comisión por intermediación de un predio tiene un valor, que ese valor depende del beneficio económico que perciba el propietario del inmueble, sin embargo, tuvo por causada una comisión cuando está plenamente probado en el proceso que el demandado no obtuvo ningún beneficio derivado del contrato intermediado.

II- SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

En esta sustentación, se reproducen los reparos planteados y se amplían a continuación los argumentos que soportan los reproches contra el fallo impugnado.

2.1.) El primer reparo contra la sentencia recurrida se denomina, “*LA CONDENA AL PAGO DE LA COMISIÓN A FAVOR DE LA DEMANDANTE ANA WALDINA ROZO NO SE CAUSO, ES INFUNDADA Y DEBE REVOCARSE*”

Dice el texto del reparo:

“La sentencia de primera instancia consideró que se causó comisión a favor de la demandante ANA WALDINA ROZO y a cargo del demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA al percibir DELGADO PEIDRAHITA por anticipo de la Constructora PRODESA la suma de CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$438.575.479).

Un primer error de esa condena, al capital se le impone el pago de intereses comerciales corrientes desde el 22 de agosto de 2016, fecha en la cual, se otorgó la Escritura Pública 2704 en la Notaría 47 del círculo de Bogotá, instrumento a través del cual, el demandado **DELGADO PIEDRAHITA** transfirió el predio Cartagena como aporte al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PREDIO CARTAGENA** a la **FIDUCIARIA ALIANZA S.A.**

Pasó por alto el fallo censurado que, el desembolso por parte de la Constructora **PRODESA** al demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA**, se produjo el 18 de noviembre de 2016, así está probado documentalmente con la respuesta a oficio enviada por **PRODESA** en la que aparece el soporte de transferencia de fecha 18 de noviembre de 2016.

Esclarecida la fecha de ese desembolso, la pregunta fundamental que formula este reparo es la siguiente:

*¿A partir del 18 de noviembre de 2016, con el desembolso de la Constructora **PRODESA** al demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA**, se originó para él como encargante en el contrato de corretaje que se declaró probado la obligación de pagar la comisión a los corredores que intermediaron el negocio?*

La respuesta a este interrogante es **NO**, por las siguientes consideraciones de hecho y de derecho que expongo a continuación:

Se probó en el proceso que fruto de la intermediación alegada por la parte demandante, entre el demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA** y la **CONSTRUCTORA PRODESA Y CIA S.A.** se celebró, suscribió y documentó el 13 de junio de 2016, el contrato denominado **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA**, las cláusulas fundamentales de ese contrato que impactan el caso de autos son las siguientes:

“Cláusula 3ª.-Descripción del Proyecto:

El Proyecto consiste en: **(i)** La adopción de un Plan Parcial que permita que el Lote haga parte del suelo urbano del municipio de Sibaté y, por ende se pueda desarrollar urbanística y constructivamente en los términos acordados en este Contrato y especialmente los siguientes: a) La norma urbanística que se obtenga debe permitir al menos el desarrollo de edificios de 6 pisos para un total de 1.632 Unidades Inmobiliarias y una relación de parqueaderos como máximo de 1:3 para la vivienda VIS y de 1:4 para la vivienda VIP. b) El proyecto de vivienda se desarrollará sobre 5.585 hectáreas, quedando un área de futuro desarrollo de 1.512 hectáreas. b) Dentro del Proyecto se deberá dar cumplimiento a la obligación prevista en el Decreto 75 del 2013 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de destinar como mínimo el 20% del área útil del mismo a vivienda VIP. c) El Proyecto deberá formar

parte del perímetro urbano del municipio de Sibaté y tener conexión a las redes de servicios públicos domiciliarios. **(ii)** Realizar el urbanismo del Proyecto de conformidad con la(s) Licencias Urbanísticas obtenidas para el efecto y demás permisos requeridos para acometerlo, entregando y transfiriendo los predios constitutivos del espacio público a las autoridades municipales competentes, si se obtiene la adopción del Lote al suelo urbano del municipio de Sibaté. **(iii)** Desarrollar y construir los Conjuntos Residenciales que se levantarán en cada Manzana, promocionar, comercializar, vender y entregar las Unidades de Dominio Privado y las zonas comunes de cada Conjunto de Uso residencial.”

“Cláusula 4º-Fase de Adopción:

Finalidad: La Fase de Adopción tiene como finalidad lograr que la autoridad competente del municipio de Sibaté adopte el Plan Parcial que permita que como mínimo en el Lote se pueda adelantar un Proyecto de las especificaciones establecidas en la cláusula tercera del presente documento.

Recursos: Los recursos necesarios para reunir y presentar toda la documentación que se requiera ante las autoridades municipales competentes para lograr el cometido de esta Fase, serán aportados por Prodesa, por cuenta del Proyecto en el evento en que este se materialice o como capital de riesgo si no se lleva a cabo el Proyecto.

Plazo: El plazo que establecen las Partes para tratar de lograr el cometido de la Fase de adopción será de dos (2) años contados a partir de la fecha de suscripción de este Contrato, prorrogable por una vez más por un período igual, siempre que las Partes estén de acuerdo con esa prórroga de lo que se dejará constancia por escrito.

Condición Resolutoria: En el evento de que no se logre dentro del plazo o de la prórroga acordada la adopción del Lote al suelo urbano de Sibaté y que en el mismo no se pueda desarrollar un Proyecto que como mínimo tenga las características previstas en la cláusula 3ª de este acuerdo, este Contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las Partes renuncian expresamente, y sin sanción alguna para las mismas. En este evento, el Lote le deberá ser restituido por la vocera del Fideicomiso de Parqueo al Propietario, previa la certificación a la Fiduciaria por parte de Prodesa de que el Propietario le reembolsó a satisfacción todos los anticipos recibidos por el Lote, restitución que se deberá llevar a cabo a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha al vencimiento del plazo para lograr la adopción del Plan parcial. Cualquier demora en la restitución de estos dineros será sancionada con intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, sin perjuicio de las acciones en cabeza de Prodesa. Mientras la restitución de los recursos y el

pago de los intereses y demás sanciones a favor de Prodesa no hayan sido pagados la Fiduciaria no podrá ceder los derechos fiduciarios ni los de beneficio, a título alguno, dentro del Fideicomiso de Parqueo, ni podrá enajenar a título alguno el Lote, sin la previa autorización por escrito de Prodesa.

Manifestación Expresa: De acuerdo con lo anterior, el Propietario manifiesta que conoce y acepta que el desarrollo del Proyecto Inmobiliario de que se da cuenta en este Contrato, queda condicionado no solo a que dentro del plazo se obtenga la adopción del Plan Parcial, sino que el desarrollo que del mismo se autorice como mínimo tenga las características establecidas en la cláusula 3ª de este Contrato.” (Se subraya).

“Cláusula 14°.-Beneficios:

14.1. Beneficios del Propietario:

- A. Por el aporte del Lote al Proyecto Inmobiliario el Propietario tiene derecho a una suma de dinero equivalente al 7% sobre las Ventas Netas del Proyecto, como contraprestación del aporte del lote para el desarrollo del proyecto VIP y del 8% sobre las Ventas Netas del Proyecto, como contraprestación del aporte del lote para el desarrollo de los proyectos VIS, suma que será cancelada de la siguiente manera: **1) Un 5% del valor atrás establecido, como anticipo, pagadero contra el registro de la escritura pública de transferencia a título de aporte del Lote al Fideicomiso de Parqueo.** **2) Un 10% del valor antes establecido, como anticipo, a la obtención del o de los actos administrativos debidamente ejecutoriados a través de los cuales la autoridad municipal competente apruebe el Plan General Urbanístico (PGU) y la Licencia de Urbanismo de la I Etapa de Urbanismo del Proyecto, que permitan por lo menos un desarrollo para el Lote en los términos mínimos establecidos en el parágrafo 1° de la cláusula 3ª de este Contrato.** **3) El saldo, es decir, 85% del valor atrás establecido, pagadero contra la escrituración de las Unidades de Dominio Privado de cada Conjunto, pagaderas dentro del mes siguiente a la fecha de su escrituración.**” (Se subraya).

Al otorgarse la Escritura Pública con la que el demandado **DELGADO PIERAHITA**, parqueó el predio en una fiducia y al registrarse ese instrumento público, en virtud de la cláusula 14, beneficios, transcrita, se le desembolsó el 5% que convinieron las partes de ese negocio como anticipo, ese anticipo en concordancia con la cláusula cuarta, ingresa en el patrimonio del demandado, sin embargo, no se consolida en sus arcas, hasta tanto no se supere la fase de adopción del proyecto, puesto que esa cláusula cuarta contiene una condición resolutoria expresa en virtud de la cual, sino se supera la fase de adopción, el contrato se resolverá de pleno derecho y el propietario, aquí demandado le reembolsará los anticipos recibidos.

Se probó que el **CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA**, evidenció la condición resolutoria y el demandado restituyó la totalidad del anticipo a la **CONSTRUCTORA PRODESA & CIA S.A.** el 21 de septiembre de 2021, de tal manera que el señor **DELGADO PIEDRAHITA** no percibió beneficio alguno por el contrato que intermedió una de las demandantes, contrato que, se repite se resolvió y liquidó, tal como documentalmente se encuentra probado con la respuesta al oficio emitida por **PRODESA**.

Se plantea una primera precisión, una cosa es un pago anticipado, y otra muy diferentes es un anticipo, la providencia que se recurre, confundió y distorsionó por completo estas dos figuras que están llamadas a producir efectos diferentes.

Es así como, un pago anticipado constituye el abono de un precio que sirve para disminuir el saldo a pagar por una de las partes, ingresa y se consolida definitivamente en el patrimonio del beneficiario de ese pago; un anticipo, no se consolida en el patrimonio de quien lo percibe sino hasta tanto no se verifiquen una serie de condiciones y se cumplan unos plazos, por ejemplo, en la contratación de obras públicas o privadas, se desembolsan anticipos que ingresan en las arcas del contratista a medida que avanza la obra y se producen las amortizaciones, sin avance de obra, ese anticipo no se considera todavía del contratista y con una libre disposición de esos recursos.

Arribando al caso de autos, para consolidar el anticipo en el patrimonio del demandado **MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA**, se requería superar con éxito la fase de adopción del plan parcial, esa fase después de transcurridos el plazo máximo contractual, cuatro (4) años, se frustró, el contrato se resolvió a partir de la condición resolutoria expresa y el anticipo lo restituyó el demandado a la constructora **PRODESA**, circunstancias éstas probadas documentalmente.

Se declaró probada parcialmente la excepción denominada en la respuesta a la demanda **INEXISTENCIA DE OBLIGACION A CARGO DEL DEMANDADO MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA. COLIGAMIENTO O CONEXIDAD CONTRACTUAL**.

El coligamiento o conexidad contractual alegado encuentra su fundamento legal en las siguientes disposiciones que regulan el contrato de corretaje en el Código de Comercio:

Aparte del artículo 1341, “...El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga...”

Artículo 1343.-Cuando el negocio se celebre bajo condición suspensiva, la remuneración del corredor sólo se causará al cumplirse la condición;...”

Es así como, el contrato que se celebró fruto de la intermediación probada en el proceso, estaba sometido a una serie de condiciones suspensivas que de no cumplirse

o colmarse lo resolverían, bajo esas condiciones suspensivas que no se produjeron, no se causó remuneración alguna a los corredores, en consecuencia la condena impuesta debe revocarse.

*En conclusión, se tiene que, la comisión a la que fue condenado mi representado no se causó el 18 de noviembre de 2016, los recursos que se le consignaron en esa época para consolidarse definitivamente en su patrimonio estaban sometidos a la superación de la fase de adopción del proyecto inmobiliario, transcurrió el plazo máximo de cuatro (4) años, esa fase no se superó, el contrato se resolvió, se liquidó, la suma de **CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$438.575.479)** la restituyó el demandado a **PRODESA**, por lo que, resulta totalmente inequitativo ante este estado de cosas que deba pagar una comisión que, se repite no se causó.*

*Es por lo expuesto en el cargo que la condena debe ser revocada y declararse integralmente probada la excepción planteada en la respuesta a la demanda, **INEXISTENCIA DE OBLIGACION A CARGO DEL DEMANDADO MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA. COLIGAMIENTO O CONEXIDAD CONTRACTUAL.***

Ampliación de los argumentos del reparo.

Aspira esta sustentación, en primer lugar, a profundizar en el tema de coligamiento o conexidad contractual.

Desde el punto de vista doctrinal y jurisprudencial, el coligamiento o conexidad contractual, para Francesco Galgano¹ tratándose de contratos coligados no hay un único, sino una pluralidad coordinada de contratos, cada uno de los cuales responde a una causa autónoma, aun cuando en conjunto tiendan a la realización de una operación económica unitaria y compleja, y en punto a su relevancia, precisa que los distintos contratos coligados conservan su individualidad, sin embargo, las vicisitudes que afectan a un contrato -invalidez, ineficacia, resolución- pueden repercutir sobre el otro o sobre los otros.

La Corte en SC25 sep. 2207, Exp. 2000-00528-01, a propósito de los contratos conexos o coligados explicó que, en procura de la realización de una operación económica, los interesados celebran diversos contratos, de manera que solo el conjunto de ellos y, más concretamente, su cabal ejecución, los conduce a la consecución de objetivo que persiguen. Por ello aducen a la pluralidad negocial, comoquiera que dicho objetivo, en sí mismo, no siempre pueden obtenerlo a través de la realización de un solo tipo negocial, y tras reseñar doctrina foránea al respecto, acotó:

¹ El Negocio Jurídico, Tirant lo Blanch, Valencia, 1992, pág.114

“(…) Él opera, así parezca obvio señalarlo, en el supuesto inexorable de una pluralidad de contratos autónomos (dos o más) entre los cuales existe un ligamen de dependencia que, jurídicamente, trasciende o puede trascender en su formación, ejecución o validez, o como bien lo puntualiza el doctrinante Renato Scognamiglio, dos elementos se tornan necesarios para que pueda hablarse de negocios coligados: una pluralidad de negocios y la conexión entre ellos mismos. Cuando el vínculo de dependencia apunta a un solo sentido, de un contrato a los demás, se habla de una subordinación o vinculación unilateral, y cuando es bifronte, es decir, va y viene por igual entre los distintos contratos, el lazo es mutuo o recíproco, de interdependencia.

Se reitera, lo dispuesto en los artículos 1341 y 1343 del Código de Comercio², relativo a la causación de la comisión en un contrato de corretaje constituye una hipótesis de coligamiento o conexidad contractual con subordinación y vinculación unilateral.

Arribando al caso de autos, se tiene que, la sentencia de primera instancia recurrida tuvo por causada una comisión a partir de la celebración del negocio intermediado, empero, pasó por alto que ese contrato celebrado, fruto de la intermediación estaba sujeto a una primera condición suspensiva, la adopción del plan parcial, instrumento urbano que no se logró dentro del plazo pactado por las partes y que generó la consecuencia de la resolución del contrato.

En ese orden de ideas, el corretaje y la comisión que de esa correduría se deriva, está subordinada y vinculada a los resultados del contrato que celebró el demandado con un tercero, PRODESA & CIA S.A., se repite, ese contrato se resolvió, el señor DELGADO PIEDRAHITA restituyó el valor que recibió como anticipo, así estaba dispuesto en el CONTRATO MARCO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO CARTAGENA, por ende, la comisión no se causó.

Ahora bien, el demandado recibió el 18 de noviembre de 2016 el valor del anticipo pactado que asciende a CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$438.575.479), según la percepción de la providencia recurrida en esa fecha se causaba la comisión -no obstante equivocadamente concretó la fecha al otorgamiento de la escritura de la fiducia de parqueo y no de el desembolso efectivo del dinero- lo que aconteció, en estricto derecho es que el tratamiento que las partes le proporcionaron a ese rubro fue el de un anticipo, no el de un pago anticipado, conceptos éstos que, a pesar de su similitud tienen efectos diferentes.

En efecto, el anticipo está sometido a la verificación de unos plazos y condiciones para consolidarse en el patrimonio de quien lo percibe, en el caso de autos, el dinero que le desembolsaron al demandado el 18 de noviembre de 2016 ingresaba definitivamente al

²Aparte del artículo 1341, “...El corredor tendrá derecho a su remuneración en todos los casos en que sea celebrado el negocio en que intervenga...”

Artículo 1343.-Cuando el negocio se celebre bajo condición suspensiva, la remuneración del corredor sólo se causará al cumplirse la condición;...”

patrimonio de ese extremo procesal al estar en presencia de la adopción del plan parcial del predio aportado a un proyecto inmobiliario, transcurrieron los cuatro (4) años, plazo máximo pactado y ese instrumento urbano no se logró, en consecuencia, el señor DELGADO PIEDRAHITA restituyó ese valor a PRODESA & CIA S.A. En la hipótesis contraria a lo realmente acontecido en ese itinerario contractual, se adopta el plan parcial, el anticipo ingresa efectivamente al patrimonio del demandado y ahí se hubiese causado la comisión, circunstancia que, definitivamente no se evidenció.

Acude esta sustentación a un ejemplo de la diferencia entre anticipo y pago anticipado, en los contratos estatales, al contratista, colaborador de la administración, se le desembolsa un anticipo, ese valor no se consolida en el patrimonio del contratista por el simple desembolso, a tal punto que debe constituir una garantía que se denomina póliza de buen manejo del anticipo, es decir, ese valor no lo puede manejar a su arbitrio hasta tanto no se colmen plazos y condiciones que tengan ese efecto.

El pago anticipado tiene el efecto de extinguir una obligación, en la controversia sometida a esta decisión no se colmaron las condiciones suspensivas que indicaran estar en presencia de un pago anticipado que causa la comisión que se cuestiona.

Es por lo expuesto tanto en el reparo, como en esta sustentación que se aspira a que se declaren integralmente probadas las excepciones denominadas **“INEXISTENCIA DE OBLIGACION A CARGO DEL DEMANDADO MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA. COLIGAMIENTO O CONEXIDAD CONTRACTUAL Y COBRO DE LO NO DEBIDO.”**

2.2.) El segundo reparo contra la sentencia recurrida se denominó “DEBE REVOCARSE LA CONDENA AL PAGO DE INTERESES BANCARIOS CORRIENTES”

Consigna el texto del reparo:

“Sea lo primero plasmar el fundamento normativo de este reparo.

“Código de Comercio. Artículo 884.- Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; ...”

“Código General del Proceso. Artículo 225.- La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato.

Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba o por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, ...”

En el caso de autos, se tiene que, las partes estuvieron de acuerdo y así lo declaró probada la sentencia que celebraron un contrato de corretaje inmobiliario, con la precisión que ese contrato vinculó únicamente a la demandante ANA WALDINA

ROZO y al tercero **JOSE RAFAEL MAYORGA LUQUE** que no es parte de este proceso.

El aspecto de la controversia giró en torno a la causación de la comisión y al valor de la misma, en el reparo anterior se especificó el porque esa comisión no se causó, en este reparo se planteará que en el hipotético evento en que sea confirmada la comisión, ella no genera los intereses corrientes comerciales condenados.

*El artículo 884 del Código de Comercio dice que cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, ante el desacuerdo del valor de la comisión, cuando el extremo activo la tuvo por causada aspiraba a un capital de **MIL OCHOCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$1.840.000.000)** según cuenta de cobro arimada al proceso, lo que ratificó la conciliación prejudicial presentada en la Procuraduría General de la Nación el 14 de marzo de 2017, el demandado no accedió a esa petición, así también lo manifestó en la referida conciliación, es decir, las partes nunca se pusieron de acuerdo sobre ese capital, en consecuencia la demanda y el proceso que nos ocupa es lo que vino a concretar ese capital, al que la sentencia le impuso pago de réditos, materializados en intereses comerciales corrientes.*

La demanda se estructura a partir de pretensiones declarativas de carácter constitutivo, ligadas a pretensiones consecuenciales y de condena, sin embargo, no se probó el capital de la comisión y mal hace la sentencia retrotraer esa situación a la añeja fecha 22 de agosto de 2016 para imponer el pago de unos intereses sobre una suma en la que nunca hubo un acuerdo y que se reitera, terminó especificando la sentencia.

Distinta situación, se hubiese presentado si al formular la demanda, ese libelo aspirara a constituir en mora al demandado desde la fecha en que se le notifique la admisión de la demanda, no fue así, la justicia civil es rogada y por ende, esa mora, acertadamente, se impuso después que la sentencia sea definitiva.

Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha considerado que la exigibilidad y mora de la obligación son dos nociones jurídicamente diferentes. “...Significa entonces lo anterior que exigibilidad y mora de la obligación son dos nociones jurídicamente diferentes. La primera se predica de las obligaciones puras y simples, esto es, las que no se encuentran sometidas a plazo, condición o modo, ya porque nunca han estado sujetas a una cualquiera de estas modalidades, ora porque estas ya se realizaron y, por ello el acreedor se encuentra autorizado a exigir al deudor su cumplimiento, aun acudiendo para el efecto a la realización coactiva del derecho mediante la ejecución judicial; la mora, en cambio, supone el retardo culpable del deudor en el cumplimiento de la obligación, y para constituir en ella al deudor, se requiere que sea reconvenido por el acreedor, esto es, que se le intime o reclame conforme a la ley la cancelación de la prestación debida. De tal suerte que, sólo a parir de surtida la interpelatio puede afirmarse que el deudor incumplido, además ostenta la calidad de deudor moroso, momento éste a partir del cual puede

exigirse el pago de perjuicios conforme a lo dispuesto en los artículos 1610 y 1615 del Código Civil, o reclamarse el pago de la cláusula penal, que entonces se torna exigible de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 1594 y 1595 del Código Civil³....”.

En suma, este reparo concluye, que el demandado no tiene porque pagar intereses corrientes comerciales sobre un capital que ignoró desde que la fecha en que la sentencia dispuso, así hubiese sido el más cumplidor de sus deberes contractuales, los actores no habrían accedido al pago de capital e intereses, dado que su aspiración sobrepasaba noventa y nueve veces más de lo que se condenó.”

Ampliación de los argumentos del reparo.

Ampliando en esta sustentación el reparo transcrito, se tiene que, la diferencia entre las partes del proceso persistió en lo que respecta a la causación de la comisión y para los intereses condenados, en el valor de la misma, que resultó ser inferior en MIL TRESCIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$1.301.421.368) suma que resulta de restar a lo aspirado, MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES (\$1.308.000.000) de lo efectivamente condenado SIES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$6.578.632).

Es en este escenario donde se evidencia un protuberante error de técnica procesal de la sentencia recurrida, se transcribe para la demostración de este reparo, las pretensiones tercera y cuarta de la demanda:

“TERCERA. Que se condene a pagar por parte del demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, a los aquí demandantes, la suma que corresponda al TRES POR CIENTO (3%) del valor que se estableció en el peritazgo allegado con esta demanda, es decir, sobre el valor de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$43.600.000.000.00), en ocasión de la comisión que generó la negociación que hizo con el predio de propiedad del señor MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA, suma que será indexada al momento que se haga efectivo el cobro.”

“CUARTA. Que se ordene el reconocimiento y pago de intereses remuneratorios a la máxima tasa autorizada para los negocios mercantiles, desde el 22 de agosto de 2016, fecha en que el demandado realizó el negocio donde parqueó el predio en un fideicomiso, hasta la ejecutoria de la sentencia que ponga fin al trámite.”

Estas pretensiones son consecuenciales de la pretensión declarativa relativa a la celebración de contrato verbal de corretaje inmobiliario, la condena, en el evento que se confirme, no puede imponer el pago de unos intereses remuneratorios sobre un capital que se constituyó y reconoció a partir de la sentencia, esa providencia es constitutiva y tiene efectos después de

³ Sala de Casación Civil, sentencia del 10 de julio de 1995; MP Pedro Lafont Pianetta.

proferida, resulta totalmente improcedente retrotraer la situación con cinco (5) años de anterioridad.

Confundió por completo la providencia recurrida la exigibilidad de la obligación con la mora, error que tiene como fuente el defecto de la demanda consistente en que, aspira a unos intereses remuneratorios, sin embargo, si se advierte que el demandado es incumplido ha debido constituirse en mora, la demanda, si hubiese sido adecuada en sus pedimentos tenía que concretar a partir de cuando mi representado estaba en mora, no lo especificó, tampoco, tuvo como fecha de ese estado moratorio la notificación del auto que admite la demanda, ahí se configura el error de una condena al pago de intereses remuneratorios.

2.3.) El tercero y último de los reparos se denomina, “*IMPOSICION DE LAS SANCIONES POR EL JURAMENTO ESTIMATORIO*”

El texto del reparo corresponde al siguiente tenor:

“La sentencia al analizar la objeción al juramento estimatorio, la declaró infundada, apoyándose en la sentencia de constitucionalidad que declaró la exequible la Ley 1743 de 2014, concluyó que los aquí demandantes obraron de buena fe al estimar el valor de las pretensiones reclamadas, aspecto éste del cual disiente esta apelación, con los argumentos de este reparo.

El juramento estimatorio allegado en escrito diferente a la demanda al haber sido inadmitida consigna:

“JURAMENTO ESTIMATORIO

Bajo la gravedad del juramento, me permito presentar el juramento estimatorio de la siguiente manera:

*1.-) Por concepto del pago de la comisión inmobiliaria que se cobra en esta acción, se estima que el demandado deberá cancelar a mis poderdantes, la suma de **MIL TRECIENTOS OCHO MILLONES DE PESOS (\$1.308`000.000)**, que corresponden al TRES POR CIENTO (3%) del valor que se estableció en el peritazgo allegado con esta demanda es decir, sobre el valor de **CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$43.600.`000.000.00)** que vale el predio comercialmente.*

Lo anterior, teniendo en cuenta que Según la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios, en general la comisión por la venta de inmuebles se sitúa en el 3%, para ser pagados a las personas que realizaron gestiones entre comprador y vendedor.

*2.-) Por concepto de intereses remuneratorios, que el demandado debe cancelar a mis poderdantes a la tasa autorizada por la superintendencia bancaria, al 1.2.% mensual sobre el valor de **(\$1.308`000.000)**, desde el 22*

de agosto de 2016, fecha en la que el demandado realizó el negocio donde parqueó el predio en un fideicomiso, hasta que se haga efectivo el pago de la comisión, el cual se estima hasta la presentación de la demanda en la suma de **SIESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600'000.000.00)**, teniendo en cuenta que son cuarenta meses desde que se realizó el negocio inmobiliario.”

La estimación transcrita es notoriamente injusta e ilegal, huérfana de todo sustento económico y jurídico, esa inexactitud no la tuvo en cuenta la sentencia recurrida, reproches a esa providencia que se concretan en lo siguiente:

1º) Reitero una vez más, los demandantes según el texto del hecho 1 se presentan como personas que “...se dedican a la labor de “**corretaje inmobiliario**”, es decir: sirven como intermediarios para poner en contacto a dos o más personas con el objetivo de que celebren un negocio comercial —en este caso relacionado con inmuebles—y obtener una comisión por estos servicios, sin estar vinculado a las partes del negocio.” (Se resalta).

2º) Es inconcebible que unos “expertos” en el mercado inmobiliario aspiren a que el demandado sea condenado a pagar una comisión por valor de **MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES DE PESOS (\$1.308.000.000)** liquidada a partir del avalúo caprichoso, subjetivo e infundado de un evaluador respecto al inmueble de propiedad del demandado, con el que no se celebró, ni ejecutó contrato alguno que haya representado para MAURICIO DELGADO PIEDRAHITA ingreso, ganancia o beneficio de la excesiva y desbordada suma de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$43.600.'000.000.00).

3º) Por más que el juramento estimatorio se apoye en un dictamen pericial de avalúo del inmueble, ello no justifica la desbordada comisión a la que aspiraron los actores, comisión de la cual, se ha mencionado reiteradamente nunca se causó.

4º) A los demandantes, “expertos” en el mercado inmobiliario, se les explicó e ilustró en las oportunidades en que reclamaron y en las dos (2) audiencias de conciliación que convocaron, el proyecto de urbanización por el cual reclaman, es más, la demanda en sus hechos así lo confiesa, su actitud nunca ha estado dirigida a conocer el proyecto, únicamente a reclamar una comisión que no se causó y a impedir la ejecución del contrato, que afirman intermediaron, tal como se plasmó en la excepción de mala fe contractual.

Esta circunstancia la corroboraron las pruebas al absolver la demandante **ANA WALDINA ROZO** el interrogatorio de parte, manifestó ignorar el valor por el cual el demandado **DELGADO PIEDRAHITA** negoció el inmueble del cual reclaman comisión y fue evidente con las preguntas del abogado de la contraparte respecto a ofrecimientos del demandado en la audiencia de conciliación celebrada en la Procuraduría General de la Nación, en suma conocieron en esa oportunidad el proyecto inmobiliario a desarrollar y a pesar de eso persisten en aspirar a una

comisión con fundamento en un avalúo comercial del inmueble que ni si quiera tuvo en cuenta la sentencia que se apela.

Es más, la misma sentencia en sus motivaciones calificó de excesiva y abultada la suma planteada en la demanda, empero, optó por no imponer la sanción dispuesta en el artículo 206 del Código General del Proceso en los siguientes términos:

“Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y probada.”

La hipótesis que describe el aparte del artículo 206 transcrito, se realizó en el caso de autos:

- *La demanda aspiró a una condena en contra del demandado por valor de MIL TRECIENTOS OCHO MILLONES DE PESOS (\$1.308`000.000), suma ratificada en el juramento estimatorio.*
- *La condena impuesta al demandado arrojó la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$6.578.632).*
- *A no dudar la cantidad estimada excedió en más del cincuenta por ciento (50%) la que resultó probada.*
- *La diferencia resultante entre MIL TRECIENTOS OCHO MILLONES DE PESOS (\$1.308`000.000) y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$6.578.632) arroja la suma de MIL TRESCIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$1.301.421.368).*
- *El diez por ciento de la última de las cifras equivale a CIENTO TREINTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS (\$130.142.136) que ha de imponerse a la parte demandante como sanción por el juramento estimatorio que la vinculó con la demanda.”*

Ampliación de los argumentos del reparo.

Abundando en esta sustentación los argumentos del reparo transcrito, puntualizo los siguientes aspectos:

1] Se hace énfasis en lo que se plasmó en el reparo, los dos integrantes de la parte demandante se presentan como expertos en el mercado inmobiliario, a esos expertos les es exigible una buena fe cualificada, exenta de culpa, no se entiende como unos profesionales del corretaje de inmuebles aspiran al valor de una comisión sobre un avalúo que no está ligado para nada con el negocio que intermediaron.

Bajo que motivo, razón o circunstancia concibieron los demandantes que el demandado MAURICIO JOSE DELGADO PIEDRAHITA percibió por el negocio intermediado la abultada suma de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$43.600.000.000.00), eso, como lo advirtió la sentencia recurrida jamás lo probaron.

Así las cosas, el juramento estimatorio contraviene por completo el artículo 206 del Código General del Proceso en el sentido de una estimación razonada, lo estimado en el caso de autos, no es para nada razonado ni amparado en buena fe, la estimación, por el contrario, es desbordada, por lo que, se deben imponer las sanciones de la disposición procesal.

2] Dispone el artículo 241 del Código General del Proceso:

“El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.”

El indicio que pido en esta sustentación sea aplicado, se le solicita a la segunda instancia con respecto a los reparos de la apelación que formuló el apoderado de la parte demandante oralmente en la audiencia de fallo, desconozco si amplió esos reparos por escrito dado que no me ha sido remitida esa pieza procesal, en virtud de lo que dispone el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso.

El procurador judicial de la actora, ante el fallo dictado oralmente manifestó que apelaba y expuso oralmente como único reparo el desconocimiento de la legitimación en la parte por activa de su representado PAULINO VÁSQUEZ GONZÁLEZ, no reprochó el citado reparo el monto de la condena, inferior en MIL TRESCIENTOS UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$1.301.421.368) a lo que aspiraba.

Significa lo expuesto, que es consciente la actora del desbordado juramento estimatorio con la conducta procesal expuesta.

En los anteriores términos, ha quedado oportuna y adecuadamente sustentado el recurso de apelación interpuesto, concedido y admitido.

De la Honorable Magistrada, con todo respeto y consideración,



JUAN DAVID ZARATE LOPEZ
C.C. No. 79.488.743 de Bogotá
T.P. No. 84.962 del C.S. de la J.

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

De: Dagoberto PERDOMO ALDANA <dagperal@gmail.com>
Enviado el: jueves, 4 de noviembre de 2021 4:10 p. m.
Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota
Asunto: DIVISORIO 11001310300920130031702 - SUSTENTACION RECURSO DE APELACION CONTRA AUTO
Datos adjuntos: sustentacion recurso de apelacion contra auto.pdf

Honorables Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA – SALA CIVIL
M.P. JUAN PABLO SUAREZ OROZCO
E. S. D.

Ref. PROCESO DIVISORIO N 11001310300920130031702
De GLORIA POLANCO Contra ENRIQUE RAMOS POLANCO y ECCEHOMO PARRA PINEDA.
ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

DAGOBERTO PERDOMO ALDANA, en mi condición de apoderado del señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, opositor dentro de la diligencia de secuestro de inmueble, estando dentro de la oportunidad prevista en el art. 359 del Código de Procedimiento Civil, y en atención a lo dispuesto en Auto del 28 de octubre de 2021, que fue notificado por Estado del 29 de octubre de 2021, de manera respetuosa, presento la **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION**, que se interpuso en contra del auto del Auto del 13 de octubre del 2015, proferido en la diligencia de secuestro de inmueble, por el Juzgado Quince Civil Municipal de Descongestión de Bogotá/

ANEXO: 35 FOLIOS

Cordialmente,

DAGOBERTO PERDOMO ALDANA
CC. 79.846.070 de Bogotá
T.P. 127.884 C.S.J.

Honorables Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA – SALA CIVIL
M.P. JUAN PABLO SUAREZ OROZCO
E. S. D.

Ref. PROCESO DIVISORIO N° 11001310300920130031702
De GLORIA POLANCO Contra ENRIQUE RAMOS POLANCO y
ECCEHOMO PARRA PINEDA.
ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

DAGOBERTO PERDOMO ALDANA, en mi condición de apoderado del señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, opositor dentro de la diligencia de secuestro de inmueble, estando dentro de la oportunidad prevista en el art. 359 del Código de Procedimiento Civil, y en atención a lo dispuesto en Auto del 28 de octubre de 2021, que fue notificado por Estado del 29 de octubre de 2021, de manera respetuosa, presento la **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION**, que se interpuso en contra del auto del Auto del 13 de octubre del 2015, proferido en la diligencia de secuestro de inmueble, por el Juzgado Quince Civil Municipal de Descongestión de Bogotá.

ANTECEDENTES

- 1.- El día 5 de octubre de 2015, se dio inicio a la diligencia de secuestro respecto del inmueble, ubicado en la transversal 49 B N° 3-12 de la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-339401, ordenada dentro del presente proceso, con continuación para el 13 de octubre de 2015.
- 2.- La diligencia de secuestro fue adelantada por el despacho comisionado, Juzgado 15 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá.
- 3.- Dentro del desarrollo de la diligencia, el suscrito representó los intereses del opositor, ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, allegando las respectivas pruebas testimoniales y documentales, a través de las cuales se demostró su condición de poseedor del inmueble.
- 4.- En la diligencia llevada a cabo el día 13 de octubre de 2015, el Juzgado Quince Civil Municipal de Descongestión, rechazó la oposición presentada, decisión frente a la cual fue interpuesto RECURSO DE APELACION, el cual fue concedido en el efecto devolutivo.

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

En el auto de fecha 13 de octubre de 2015, el Juzgado Quince Civil Municipal de Descongestión rechazó la oposición a la diligencia de secuestro del inmueble, por un lado, teniendo por probada la existencia del corpus, es decir la posesión material sobre la cosa, respecto del inmueble, por parte del opositor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ; sin embargo, no encontró prueba suficiente del elemento del animus, es decir, del ánimo de señor y dueño sobre la cosa, basado en los siguientes aspectos:

- La factura de Codensa, correspondiente a la energía (luz), figura a nombre de la señora LILIANA MOLINA *“persona que no hace parte de las diligencias”*.

Contrario a lo manifestado por Juzgado, vale recordar que, la señora LILIANA MOLINA no es ajena a las diligencias, toda vez que, en declaración rendida el día 5 de octubre de 2015, por el opositor, ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, manifestó que convivía en unión libre con la señora LILIANA MOLINA; luego, al existir dicha relación, es lógico concluir que, dada su libre voluntad, éste permitió que su compañera permanente figurara en la factura del servicio público de energía, lo que de paso corrobora el vínculo manifestado.

Igualmente obra declaración de la señora NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO, quien es enfática en afirmar acerca de la convivencia entre el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ y la señora LILIANA MOLINA. En el mismo sentido, en la declaración del señor JOSE ABEL PARRA MALDONADO, éste manifestó que el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ convivía en el segundo piso del inmueble con la señora LILIANA.

Nótese que, en ningún momento el opositor reconoció que su compañera permanente tuviese alguna calidad respecto del inmueble, respecto del cual se presentó oposición a la diligencia de secuestro. Por el contrario, se puede observar que, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ ha realizado verdaderos actos de señor y dueño, entre otro, al proceder a la instalación del servicio de energía y el pago de dichas facturas, corroborado con las declaraciones rendidas por los señores NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO y JOSE ABEL PARRA MALDONADO.

Así mismo, debe señalarse que, el hecho que figure el nombre de la señora LILIANA MOLINA en la factura del servicio de energía, no supone o indica que, dicha persona, sea, quien paga la factura del servicio; por el contrario, como se indicó anteriormente, quien ha pagado los servicios públicos domiciliarios, a partir del año 1998 hasta la fecha, entre ellos, la factura del servicio de energía, ha sido el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ.

- Los recibos del impuesto predial del inmueble, figuran a nombre del señor ECCEHOMO PARRA PINEDA, padre del opositor.

Si bien es cierto, los recibos del impuesto predial del inmueble, figuran a nombre del señor ECCEHOMO PARRA PINEDA, también es cierto que, para que la Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá, pueda efectuar el cambio de nombre de una persona, que figura en el recibo del impuesto predial de un determinado inmueble, se debe acreditar la propiedad inscrita en el respectivo certificado de tradición, lo cual no es susceptible en el caso del poseedor, como lo es el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ.

Debe tenerse en cuenta que, en la declaración rendida por el opositor, el 5 de octubre de 2015, manifestó que su señor padre, ECCEHOMO PARRA PINEDA, figuraba en calidad de propietario de una parte, según el certificado de tradición del inmueble. Sin embargo, mi representado nunca le ha reconocido tal calidad a su progenitor, primero, por cuanto nunca ha poseído el inmueble y segundo, por cuanto éste último no ha ejercido tal condición respecto del inmueble, como tampoco ante el vecindario.

De allí se desprende, el porqué, figura el nombre del señor ECCEHOMO PARRA PINEDA en los recibos del impuesto predial, que fueran aportados en su oportunidad. Ahora bien, si se observa detalladamente los recibos del impuesto predial, se puede apreciar que, si bien es cierto, en su parte final aparece el nombre del señor ECCEHOMO PARRA PINEDA, también es cierto que, la firma que allí se estampó pertenece al señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, éste ultimo, quien ha sido la persona que, a partir del año 1998, ha pagado el valor del impuesto predial del inmueble hasta la fecha; quien ha ejercido actos de señor y dueño, de conformidad con la declaración rendida por mi representado.

Aunado a lo anterior, cabe señalar que, en declaración rendida los días 5 y 13 de octubre de 2015, respectivamente, por los señores JOSE ABEL PARRA MALDONADO y NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO, coinciden en afirmar que, quien ha pagado los recibos de servicios públicos e impuesto predial del predio, desde el año 1998 hasta la fecha, ha sido el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ.

Ahora bien, la señora NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO, en su declaración rendida el 13 de octubre de 2015, al preguntársele si distinguía al señor ECCEHOMO PARRA PINEDA, afirmó que, solo conocía al hijo, ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, de lo cual se deduce que, pese a figurar su nombre en el certificado de tradición del inmueble, el señor PARRA PINEDA no habita el inmueble, como tampoco ha ejercido actos de señor y dueño.

- En cuanto a que el opositor *“no ha ejercido acción alguna para validar las promesas de compraventa o ventas que según su dicho lo haría propietario del*

inmueble, indicando con esto que no ha ejercido actuación alguna en defensa de su posible derecho de posesión sobre la cosa”, según la revisión del folio de matrícula inmobiliaria.

En primer lugar, ha de señalarse que, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ manifestó en su declaración de fecha 5 de octubre de 2015 que, hacia el año 1998 había comprado dos partes del inmueble a la señora GLORIA POLANCO, es decir, la cuota parte que le correspondía a la mencionada y la cuota parte de su hermano, ENRIQUE RAMOS POLANCO, de quien ostentaba un poder para realizar la citada venta. La venta no se pudo perfeccionar, debido a que, para el momento de suscribir la respectiva escritura de compraventa, el poder conferido a GLORIA POLANCO por su hermano, ENRIQUE RAMOS POLANCO presentaba enmendadura, siendo rechazado por la Notaría. No obstante, mi poderdante, actuando de buena fé y ante las súplicas de la señora GLORIA POLANCO, quien le manifestó que cambiaría el poder del hermano, no tomó acciones legales en su momento para obtener la resolución del contrato de compraventa, por incumplimiento de los vendedores.

Para tal efecto, figura promesa de compraventa de fecha 19 de enero de 1998, suscrita entre GLORIA POLANCO, quien actúa en nombre propio y en representación de su hermano, ENRIQUE RAMOS POLANCO, en calidad de promitente vendedora y ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, en calidad de promitente comprador, relacionada con la venta de los derechos de cuota por parte de los primeros, respecto del inmueble ubicado en la transversal 49 B N° 3-12 de la ciudad de Bogotá.

En segundo lugar, ¿cómo se explica que el Juzgado señale que, el opositor, no haya ejercido acciones para validar las promesas de compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria, con lo cual lo haría propietario del inmueble? Cuando contrario a ello, se tiene pleno conocimiento que, la venta del inmueble no se perfeccionó, a través de la respectiva escritura pública, en caso contrario, hubiese sido posible la inscripción de la misma, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Ahora bien, en el evento en que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, hubiese inscrito la promesa de venta del inmueble, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, dicho acto no le otorga el título de propiedad al señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ.

Es preciso señalar que, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, actualmente tramita proceso de pertenencia, respecto del inmueble ubicado en la transversal 49 B N° 3-12 de la ciudad de Bogotá, dentro del proceso verbal N° 2015-633, que se tramita ante el Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá, el cual se encuentra en la etapa de pruebas.

Olvida el Juzgado que, desde el 19 de enero de 1998, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, tiene la posesión pacífica e ininterrumpida de la totalidad del inmueble ubicado en la transversal 49 B N° 3-12 de la ciudad de Bogotá, tiempo a partir del cual empezó a construir y a realizar mejoras, tal como lo expuso en su declaración, ejerciendo actos de señor y dueño, en la cual mencionó al preguntarle por la descripción del inmueble al momento de su adquisición y las mejoras realizadas en el inmueble:

“esto era una casa lote con un local en el cual tengo la fabricación con su baño un baño normal y al fondo una pieza en teja de zinc y unas paredes por la carrera que ya se caían, lo primero que hice fue levantar unas columnas para evitar esa caída, cambiar las tejas por unas de eternit y ampliar el local, por haber esto hecho la alcaldía menor de puente aranda me puso una multa de 5.800.000 porque estaba haciendo mejoras sin permiso y tengo la foto cuando terminé eso, yo no pedí autorización porque eso fue en el 2001 y yo ya era el propietario y al paso de uno o dos años saque los permisos para construir los 2 pisos con sus planos nuevos aprobado estudio de suelo y permisos de ley...” (subrayas y negrillas fuera de texto).

Luego, al preguntársele respecto de las mejoras realizadas con ocasión de la licencia de construcción, manifestó:

(...) “primer piso bodega y segundo piso habitación con todos sus servicios esta obra nueva fue total y luego el encerramiento de la terraza con marquesina.

En el mismo sentido, en su declaración rendida el 13 de octubre de 2015, la señora NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO manifestó que, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ había realizado las mejoras en el primer piso del inmueble y la construcción y mejoras del segundo piso y tercer piso de dicho inmueble.

Tal como se demostró, a través de las pruebas documentales, se tiene que en el inmueble funciona el establecimiento de comercio “ECCE SAFE SPECIAL”, cuyo objeto social es la fabricación de cajas fuertes, siendo propietario y representante legal, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, corroborado con la declaración del señor JOSE ABEL PARRA JIMENEZ, quien manifestó que, en dicho lugar funcionaba la construcción de cajas fuertes desde el año 1998.

En su declaración rendida el 5 de octubre de 2015, el testigo JOSE ABEL PARRA MALDONADO manifestó que, distinguía al señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ “desde hace 25 años aproximadamente pero con su razón social en este punto desde el año 1998 quien llegó como comerciante y fabricante de cajas fuertes”, coincidiendo con la declaración del opositor sobre la descripción inicial del inmueble y sobre las mejoras realizadas. Igualmente, la señora NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO aseveró que, en el inmueble funciona un taller de cajas fuertes de propiedad del señor PARRA JIMENEZ, el cual funciona desde el año 1998.

Visto lo anterior, se demostró por un lado, que desde el 19 de enero de 1998, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, tomó la posesión del inmueble ubicado en la transversal 49 B N° 3-12 de la ciudad de Bogotá, que corresponde al elemento CORPUS e, igualmente se demostró el **ANIMUS**, entendido como los actos de señor y dueño, que se traducen en las mejoras realizadas al inmueble, la instalación de los servicios públicos domiciliarios de gas natural y energía; el pago de los servicios públicos domiciliarios, el pago del impuesto predial del predio, la explotación económica del predio, con el funcionamiento del establecimiento de comercio “ECCE SAFE SPECIAL”, hoy “ATLAS SAFE”, cuyo objeto social es la fabricación de cajas fuertes, siendo propietario y representante legal, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ. Ello corroborado con los documentos aportados y las declaraciones rendidas por lo señores NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO y JOSE ABEL PARRA MALDONADO.

Con base en lo anterior, se desvirtúan los argumentos esgrimidos por el juzgado, basados en la falta del animus, que dieron lugar al rechazo de la oposición del secuestro.

Debe entenderse que, la oposición a la diligencia de secuestro, tiene la finalidad de permitir a terceros, evitar la consolidación de una medida cautelar que, a posteriori, afecte su patrimonio, en este caso, el del señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, quien demostró la relación sustancial que despliega sobre el inmueble que se pretende cautelar.

Igualmente, el opositor cumplió con los requisitos descritos en el art. 338 de C.P.C., al momento de oponerse a la diligencia de secuestro del inmueble, toda vez que, el señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ demostró ser el poseedor del mismo, alegando hechos constitutivos de posesión, que fueron demostrados a través de prueba sumaria y acreditados mediante los testimonios de los señores NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO y JOSE ABEL PARRA MALDONADO.

PRUEBAS

TESTIMONIALES

Declaraciones rendidas por los señores NUBIA ANGELA TORRES CAMARGO y JOSE ABEL PARRA MALDONADO, que reposan en el expediente.

DOCUMENTALES

Declaración de ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, que reposa en el expediente.
Certificado de tradición matrícula inmobiliaria 50C-339401.

Promesa de compraventa de fecha 19 de enero de 1998
Poder otorgado por ENRIQUE RAMOS POLANCO a favor de GLORIA POLANCO (enmendado)
Recibos de energía y gas natural del inmueble.
Fotografía establecimiento de comercio "ECCE SAFE SPECIAL, en sus inicios.
Formulario de matrícula establecimiento de comercio ECCE SAFE SPECIAL, ante Cámara de Comercio.
Certificado de existencia y representación legal sociedad ATLAS SAFE
Licencia de funcionamiento del establecimiento
Declaración extraproceso de convivencia, expedida por Notaría 49 de Bogotá.
Actuaciones proceso verbal de pertenencia N° 2015-633, página rama judicial.
Incidente de nulidad, que obra en el expediente

PETICION

Conforme los argumentos esbozados que sustentan el RECURSO DE APELACION, respetuosamente solicito a los Honorables Magistrados, se sirvan REVOCAR el Auto del 13 de octubre del 2015, proferido por el Juzgado Quince Civil Municipal de Descongestión de Bogotá y, en su lugar se provea conforme a derecho.

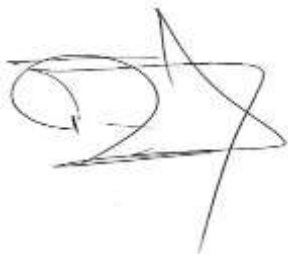
NOTIFICACIONES

El suscrito las recibiré en la secretaría de su despacho, o a la dirección electrónica: dagperal@gmail.com

El señor ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, las recibirá en la transversal 49 B N° 3-12 de Bogotá. Dirección electrónica: atlassafe@live.com

De los Honorables Magistrados,

Atentamente,



DAGOBERTO PERDOMO ALDANA
CC. 79.846.070 de Bogotá
T.P. 127.884 C.S.J.

PROMESA DE COMPRAVENTA.

Entre los suscritos a saber GLORIA POLANCO, mayor de edad, vecina de esta ciudad identificada con la cédula de ciudadanía número 51.966.990 expedida en Bogotá, quien obra en nombre propio y representación de su hermano ENRIQUE RAMOS POLANCO mayor de edad vecino de esta ciudad identificado con la cédula de ciudadanía número 17.150.185 de Bogotá, según poder que se protocoliza con el presente instrumento quien en el otorgamiento de este contrato denominara la PROMETIENTE VENDEDORA por una parte, y por otra parte ECCEHOMO PARRA JIMENEZ, también mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 19.403.991 de Bogotá. hemos celebrado un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA contenido en la siguientes cláusulas:-----

PRIMERA: LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a vender y EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a comprar mediante escritura pública debidamente registrada el siguiente bien inmueble: El derecho de cuota de cada uno correspondiente a la tercera parte (1/3) para cada uno .La casa de habitación de la Avenida 3a No. 49-36 que consta de un piso con sus servicios de agua , luz y teléfono comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas tomados del respectivo título de adquisición :-----

NORTE : En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25mtr), con el lote número dieciseis (16) de la misma manzana -----

POR EL SUR : En longitud de ocho metros veinticinco centímetros (8.25mtr), con la avenida 3a o canal de la chamicera -----

POR EL ORIENTE : En longitud de veintidos metros (22.00mtr), con el lote número catorce (14) de la misma manzana y

urbanización.-----

POR EL OCCIDENTE : En longitud de Veintidos metros (8 22.00mtr), con la trasversal 498 Y ENCIERRA.-----

-PARAGRAFO. No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto y en el estado actual del inmueble. -----

SEGUNDO :El inmueble objeto de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA fue adquirido por LA PROMETIENTE VENDEDORA en común y porindiso en la adjudicación de partición y adjudicación practicado en el proceso de sucesión intestada de la señora RUFINA POLANCO VDA DE RAMOS tramitado en el Juzgado 26 Civil Municipal de Santafé de Bogotá, aprobadao mediante sentencia de fecha 27 de julio de 1.992 protocolizado mediante escritura pública número siete mil ochenta (7.080 = de fecha 14 de septiembre de 1.992 otorgada en la Notaria Quinta (5a) de Santafé de Bogotá, debidamente registreada -----

TERCERO : PRECIO Y FORMA DE PAGO : Los contratantes acuerdan como precio de la negociación la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000) los cuales EL PROMETIENTE COMPRADOR paga y pagara asi: ; a) La suma de NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 9.000.000) en la siguiente forma A) LA SUMA DE UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE que la prometiente Vendedora declaran recibido el dinero en efectivo de manos del PROMETIENTE COMPRADOR a la firma del presente contrato b) y LA SUMA DE OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 8.000.000.00), para el dia 28 de marzo de 1.998✓ c) el saldo o se al asuma de VEINTISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 26.000.000.00 M/Cte) para el dia 28 de septiembre de 1.998-----

La entrega del inmueble se realizara el dia 28 de Marzo ✓ fecha en al cual se termina de pagar las arras del negocio ✓

QUINTA : Cualquiera de las partes que no cumpliera totalmente lo estipulado en esta promesa de Compra Venta pagará a al otro en calidad de pena la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.000.000.00 m/cte. 0, pago que puede exigirse judicialmente por vía ejecutiva , con la sola prueba sumaria del incumplimiento sin menoscabo de la indemnización de perjuicios a que se refiere el Artículo 1.600 del Código Civil.✓

SEXTO la entrega del inmueble será para el mismo día en que 28 DE AMARZO DE 1.998 ✓ y LA FIRMA DE LA CORRESPONDIENTE escritura pública. será el día veintiocho (28) de Septiembre de 1.998 en las horas 2.00 p.m en la Notaria Cincuenta y tres (53) del Circulo de Santafé de Bogotá, . .

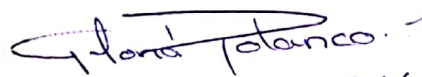
SÉPTIMA : El inmueble prometido en venta una vez entregado al comprador se entregara a PAZ Y SALVO por todo concepto de impuestos y demás - - - - -

Para constancia firmamos la presente promesa de compra-venta hoy diecinueve (19) de Enero de Mil Novecientos Noventa y ocho (1.998). ✓ - - - - -

autenticamos nuestras firmas ante Notario Publico en Santafé de Bogotá.

LA PROMETIENTE VENDEDORA ✓

GLORIA POLANCO
C.C.No.

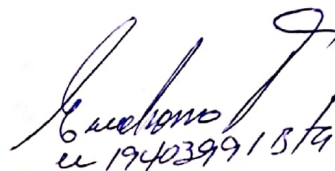


C.C. SI. 966.990 Bto.

EL PROMETIENTE COMPRADOR

ECCEHOMO PARRA JIMENEZ

C.C.No.


C.C. SI. 1940399 Bto.

SOLO PARTE
DE GLORIA
NO.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

PRIMERA: OBJETO. Entre los suscritos a saber la señora **GLORIA POLANCO**, Identificada con la Cedula de Ciudadanía Numero 51.966.990 de Bogotá, como **PROMETIENTE VENDEDORA** y el Señor **ECCEHOMO PARRA JIMENEZ**, Identificado con la Cedula de Ciudadanía Numero 19.403.991 de Bogota, como **PROMETIENTE COMPRADOR** hemos llegado a un común acuerdo de la venta de una casa de habitación de la avenida 3ª No. 49-36 que consta de un piso con sus servicios de Agua, Luz y Teléfono. **SEGUNDA:** Este inmueble fue adquirido por la causante **RUFINA POLANCO VDA. DE RAMOS**, mediante escritura publica No. 4482 de fecha 9 de Agosto del año 1978 en la Notaria quinta de Bogota, con Matricula Inmobiliaria No. 050-0339401 y que linda por los siguientes linderos: Por el Norte: en (8.25Mts), con el lote numero 16 de la misma manzana, Por el Sur: en (8.25 Mts) con la avenida 3ª o canal de **CHAMICERA**, Por el Oriente: en (22.00 Mts) con parte del lote No. 14 de la misma manzana y urbanización, Por el Occidente: en (22.00 Mts) con la Transv. 49B y encierra. **TERCERA: OTRAS OBLIGACIONES:** LOS PROMETIENTES VENDEDORES se obligan a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis, y en general de todo gravamen o limitación de dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley **CUARTA. PRECIO:** El precio prometido del inmueble en venta es de **VEINTISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$26.000.000)** suma que el **PROMETIENTE COMPRADOR**, pagará a la **PROMETIENTE VENDEDORA** así: a) a la fecha de la firma de este contrato la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000.)**, y la suma de **SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE, (\$6.000.000)** al otorgamiento de la escritura publica. **QUINTA. ARRAS.** La cantidad de **(\$20.000.000.)** que la prometiente vendedora declara haber recibido del prometiente comprador a satisfacción, se entrega a titulo de **arras** el día 15 de Febrero de 2002 y será imputada al momento de perfeccionarse el objeto de esta promesa.

SEXTA. OTORGAMIENTO: LA ESCRITURA que perfeccione la venta prometida se firmara en la Notaria 5 del Circulo de Bogota el 11 de Marzo del año 2002. **SÉPTIMA. MODIFICACIONES:** Cualquier modificación a las estipulaciones de esta promesa, deberá ser por escrito y suscrita por las partes. **OCTAVA. ENTREGA:** En la fecha de la firma de la promesa de compraventa, la **PROMETIENTE VENDEDORA** hará entrega material del inmueble al **PROMETIENTE COMPRADOR**, **NOVENA. GASTOS:** Los gastos que ocasione la firma de este contrato serán a cargo de ambas partes. **DECIMA: CLAUSULA PENAL** En caso de incumplimiento por alguna de las partes se cancelara la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.6000.000.)**.

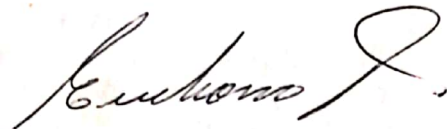
En constancia de lo anterior se firma en dos ejemplares, con destino a las partes, el día 15 del mes Febrero del año 2002.



PROMETIENTE VENDEDORA.

GLORIA POLANCO.

C.C. No. 51.966.990 de Bogotá



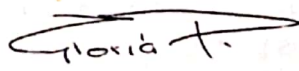
PROMETIENTE COMPRADOR

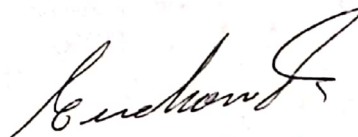
ECCEHOMO PARRA JIMENEZ

C.C. No. 19.403.991 de Bogota.

Polanco
Gloria
51966990
Btg

Parra J
Eccehomo
19403991
Btg

x 

x 



F.V.V.



F.V.V.

CU 2331

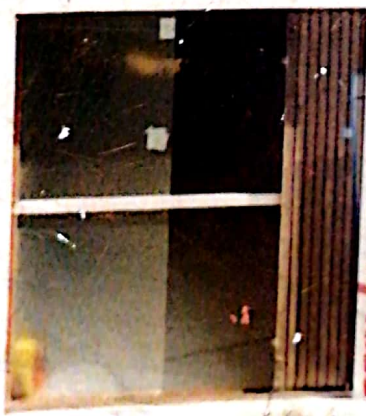
**PUERTAS
APTOS
Y
BLINDADAS
PARA
OFICINAS**

ACORAZADAS

MAXIMA-SEGURIDAD

SERVICIO-T/MCO

TEL 414467-2





ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

(Llévese a máquina)

Lea las instrucciones generales

MATRICULA

01

RENOVACION

01X

II MATRICULA No. 2 6 4 8 4 8

2

Afiliada a Confecámaras



Favor diligenciar todo el formulario menos el espacio sombreado

III IDENTIDAD	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO ECCE SAFE SPECIAL			
	DIRECCION CALLE 3 # 49-36		MUNICIPIO BOGOTA	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA
	TELEFONO 61.27.83 60 26 29	APARTADO 49439	TELEX	AÑO DE INICIACION DE OPERACIONES 1989

IV INF. COMERCIAL	NOMBRE(S) DEL(OS) PROPIETARIO(S) DEL ESTABLECIMIENTO (SI SON MAS DE 2 RELACIONELOS EN HOJA SEPARADA)			
	1. NOMBRE ECCEHOMO PARRA JIMENEZ		DIRECCION TRANSV.49B# 3-11	
	TELEFONO 602629	No. MATRICULA PROPIETARIO 264847	C.C. ☒ C. Extranjería ☐ Nit. ☐ No. 19403991	
	2. NOMBRE		DIRECCION	
	TELEFONO	No. MATRICULA PROPIETARIO	C.C. ☐ C. Extranjería ☐ Nit. ☐ No.	
	NOMBRE DEL ARRENDATARIO DEL ESTABLECIMIENTO (NO DEL LOCAL)			
C.C. ☐ Nit. ☐ C. Extranjería ☐ No.				
ENTRE LOS PROPIETARIOS EXISTE SOCIEDAD DE HECHO? SI ☐ NO ☒				

V INF. ECONOMICA	ACTIVIDAD MERCANTIL DEL ESTABLECIMIENTO	
	DESCRIBA LA ACTIVIDAD O ACTIVIDADES A LAS QUE SE DEDICA EL ESTABLECIMIENTO EN ORDEN DE IMPORTANCIA	
	1. FABRICACION Y REPARACION DE CAJAS FUERTES	
	2. 3. Código actividad (CIIU) 9 5 1 9 2 0	
PERSONAL OCUPADO	LOCAL PROPIO SI ☐ NO ☐	VALOR COMERCIAL DEL ESTABLECIMIENTO \$ 1.500.000.00

VI CAMARA DE COMERCIO	ESPACIO RESERVADO EXCLUSIVAMENTE PARA LA CAMARA DE COMERCIO		
	CODIFICACION	No. DE RECIBO	LIQUIDACION
	Código Cámara ☐ Zona ☐	FECHA Día _____ Mes _____ Año _____	Cuota anual de inscripción \$ _____
	Código Municipio (DANE) ☐		Derechos matrícula y renov. (Dc. 242/70) \$ _____
Afiliado SI ☐ NO ☐	Valor publicación noticia \$ _____	Otros \$ _____	
TOTAL A PAGAR \$ _____			

VII FIRMAS	NOMBRE DEL SOLICITANTE ECCEHOMO PARRA JIMENEZ C.C. No. 19.403.991 de Bogotá.	FIRMA Y SELLO CAMARA DE COMERCIO
	FIRMA, <i>ECCEHOMO PARRA JIMENEZ</i> 19403991	 FORMULARIO 2

SOLOS NO PODEMOS, TODOS SI PODEMOS

LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO

0078670

BOGOTA D.E.

2202-89-0358

SEÑOR:

ALCALDE ZONAL DE ALCALDIA MENOR DE PUENTE ARANDA

DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES, SOLICITO A USTED ME SEA EXPEDIDA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO QUE RELACIONO A CONTINUACION:

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO = = = = =		TELEFONO 602629
DIRECCION CALLE 3ª No 49 36	BARRIO SAN RAFAEL	
NOMBRE DEL PROPIETARIO (SI ES PERSONA NATURAL) ECCEVONO PARRA JIMENEZ	C.C. No. 19.403.991	DE Btá
SI ES PERSONA JURIDICA (NOMBRE PERSONA JURIDICA) = = = = =	REPRESENTANTE LEGAL = = = = =	
SECTOR ECONOMICO DEL ESTABLECIMIENTO (MARQUE CON UNA X) ☐ BIENES ☒ SERVICIOS		
ACTIVIDAD ECONOMICA O DESTINACION (PRECISAMENTE DETERMINADA) MANTENIMIENTO Y SERVICIOS TECNICOS DE CAJAS FUERTES.		
SI ES POR PRIMERA VEZ (MARQUE CON UNA X) ☒ POR RENOVACION ☐		
EJECUTO PUBLICAMENTE OBRAS MUSICALES QUE CAUSEN DERECHOS DE AUTOR (MARQUE CON X) ☐ SI ☒ NO		
EL ESTABLECIMIENTO FUNCIONA DENTRO DEL SIGUIENTE HORARIO 8 AM a 6 PM		

PARA LOS PROPOSITOS LEGALES DEL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, CONFORME A LO DISPUESTO EN LA NORMATIVIDAD PENAL VIGENTE QUE:

- A) CUMPLO CON LAS NORMAS DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL, SOBRE ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS, SOBRE USOS, DESTINACION Y UBICACION:
B) CUMPLO CON LAS NORMAS DE SANIDAD EXIGIDAS POR LA SECRETARIA DE SALUD:
ADJUNTO A LA PRESENTE SOLICITUD LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) RECIBO DE PAGO DE VISITA EXPEDIDA POR EL CUERPO DE BOMBEROS:

DIA MES AÑO No.
21 02 89 33104

B) COMPROBANTE DE CANCELACION DE DERECHOS AUTORALES:

DE No.

C) CONCEPTO DE PLANEACION DISTRITAL SOBRE USO, DESTINACION Y UBICACION (CUANDO SE REQUIERA):

CORDIALMENTE,

PROPIETARIO C.C. No. 19.403.991 Btá

ESPACIO RESERVADO PARA LA ALCALDIA ZONAL

PROHIBIDO OCUPAR ZONAS DE USO PABILLONARIO. EL INCUMPLIMIENTO A LO ANTERIOR DARA LUGAR A LA REVOCACION DE LA LICENCIA.

NEILSON DELGADO PEÑA
Alcalde Menor

ALCIRA PAEZ DE OSORIO
Asesora Juridica

HACERLO A TRAVÉS DE:
OVH CASERO PUNTO PAGO INTERNET

AL CLIENTE DENUNCIAS **DEFENSOR DEL CLIENTE**
115 115 4 19 71 97 A.A. 88762
denuncias@codensa.com.co defensor@codensa.com.co

EMERGENCIAS **SERVICIO AL CLIENTE**
115 **7 115 115**

- Reportar fallas en el suministro de energía.
- Situaciones de riesgo eléctrico o fallas en el alumbrado público.
- Reportar hurto de energía y/o infraestructura; verificar autenticidad de personal de CODENSA, o confirmar realización de obras en casa o sector.
- Solicitar la reconexión del servicio.
- Solicitar mantenimiento de infraestructura.
- Solicitar nueva instalación, cambio o adecuación; reporte de daño o hurto del medidor.
- Información sobre tu factura, nuestro Portal de Productos y Servicios o cualquier otra consulta que necesites.

LECTRÓNICOS PUEDES PAGAR TU FACTURA DE ENERGÍA:

SIEMPRE ESTÁN DISPONIBLES, Y SON SEGUROS.

Medio Público **Celular** **Teléfono** **Punto Pago** **Redesban**

- ¿DÓNDE?**
- **ENTIDADES FINANCIERAS BANCOS:** CITIBANK, HSBC, Y BANCO GNB SUDAMERIS.
 - **ALMACENES DE CAJERAS:** ALIMENTOS NACIONALES, MERQUEVAL, SURTINAX, LEE, ROMONA Y EXITO.
 - **BOGOTÁ Y SABANA:** CARREFOUR.
 - **CENTROS DE SERVICIO CODENSA:** RESTREPO, C. 21 No. 15 - 28 Sur
 - **CENTROS ESPECIALIZADOS DE PAGO:** PUNTO VIA BALOTO.
- *Solo se puede pagar la factura vencida por el Botón de Pago, Cade, Rapipade, Superpade y Baloto.

Codensa.com.co

Atención a la red
 Atención a la energía
 Atención a la facturación
 Atención a la atención al cliente
 Atención a la atención al cliente

Atención a la red
 Atención a la energía
 Atención a la facturación
 Atención a la atención al cliente
 Atención a la atención al cliente

Esta factura de cobro presta mérito ejecutivo de conformidad con el Artículo 130 de la ley 142 1994. Operador de red: CODENSA S.A. ESP Somos grandes contribuyentes según resolución No. 3371 de Diciembre 1997

CODENSA
 mucha más que energía

CODENSA S.A. ESP NIT: 830 037 248-0
 Cra 13A No. 93-66

FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS No. 290283369-5

PARA PAGOS Y CONSULTAS
 TU NÚMERO DE CUENTA ES:
03812648

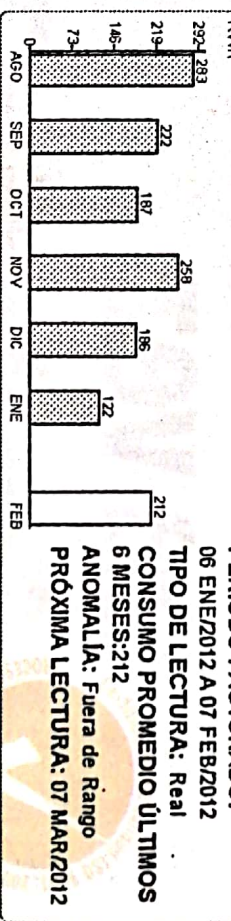
31942

CLIENTE
LILIANA MOLINA
 AC 3 NO 51 - 38 AP 101
 APT 101
 BOGOTÁ, D.C.
 BARCELONA

INFORMACIÓN TÉCNICA

RUTA LECTURA: 1000 2 10 208 0186 **M(L):** MSD0430303
RUTA REPARTO: 1000 2 10 208 0354 **M(R):** MSD0430303
ESTRATO: 0 **MEDIDOR No:** 4355586
CIRCUITO: VE23-327TR1 **MEDIDOR No:**

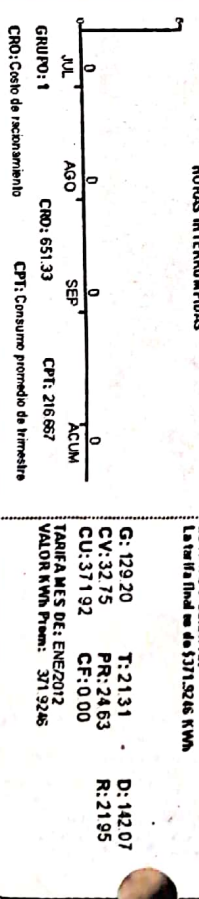
EVOLUCIÓN DEL CONSUMO



INFORMACIÓN DEL CONSUMO

LECTURA ACTUAL: 39848 **LECTURA ANTERIOR:** 39636 **DIFERENCIA:** 212
FACTOR: 1 **ENERGÍA CONSUMIDA:** 212 **ENERGÍA FACTURADA:** 212
FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 Feb/2012 **TOTAL CONSUMO (kWh):** 212

CALIDAD DEL SERVICIO



INFORMACIÓN DE INTERÉS

ESTIMADO CLIENTE: La tarifa tiene un valor de \$371.9246 kWh
G: 129.20 **T:** 21.31 **D:** 142.07
CV: 32.75 **PR:** 24.63 **R:** 21.95
CU: 37.192 **CF:** 0.00
TARIFAS DE: ENE/2012
VALOR kWh Prom: 371.9246

NOSOTROS
SÍ RECIBIMOS
TU FACTURA VENCIDA
DE CODENSA.

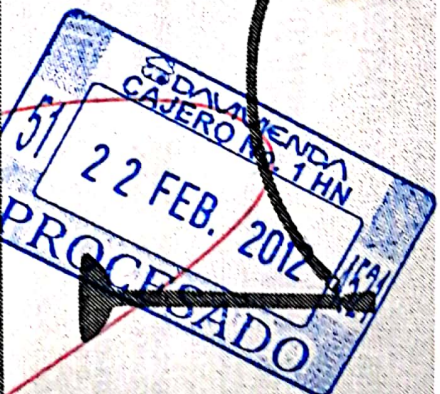
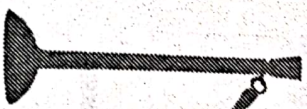
WWW.AMIGOS.COM

31942

Cuenta 0381264-8

CONCEPTO		SUBTOTAL	CONCEPTO	SUBTOTAL
CONSUMO DE ENERGIA			PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS	
371 9246 (Valor kWh) 212 (Consumo en kWh)		\$78,848	SUBTOTAL	
CONTRIBUCION RES 079/97-CREG (20.00%)		\$15,770	CONCEPTO	
SUBTOTAL VALOR CONSUMO		\$94,618	SUBTOTAL PORTAFOLIO	
AJUSTE DE CENA - CREG 108-97(DEB)		\$2		
ESTE MES LA ENERGIA QUE DISFRUTASTE, TE COSTO \$2,957 DIARIOS				
SUBTOTAL VALOR OTROS		\$2		
SUBTOTAL VALOR DESCUENTOS		\$0		
SUBTOTAL CONCEPTOS DE ENERGIA		\$94,620		
PAGO OPORTUNO:	16 FEB/2012		AVISO DE SUSPENSIÓN:	22 FEB/2012
			TOTAL A PAGAR:	
			\$94,620	

¿Otra vez haciendo fila?



Mejor vuelve a pagar tu factura de energía sin afanes a través del pago automático en el banco donde tienes tu cuenta.

Si quieres aprender cómo usarlos, ingresa a



RELÁJATE DE NUEVO, Y RECUERDA QUE LOS
MEDIOS ELECTRÓNICOS
SIEMPRE ESTÁN DISPONIBLES Y SON SEGUROS.

WWW.AMIGOS.ELECTRÓNICOS.COM

NÚMERO DE CLIENTE
Este número para cualquier consulta
0381264 - 8

Factura de Servicios Públicos No.: **22948231 - 5**
Número para pagos >

CLIENTE

LILIANA MOLINA
TV 49 B NO 3 - 12 AP 101

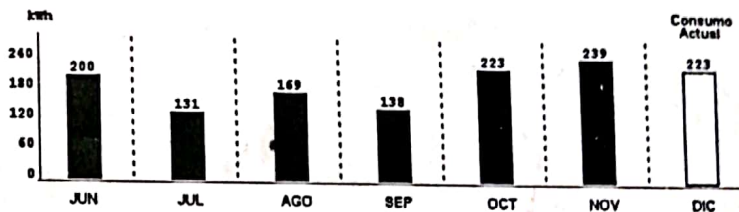
APT 101
DISTRITO CAPITAL
NO DEFINIDO

REPARTO ESPECIAL

INFORMACIÓN TÉCNICA

RUTA: 1000 10 208 00430303 1325 0381264 - 8
SERVICIO: COMERCIAL
MEDIDOR No.: ESTRATO:
MEDIDOR No.: 4355596 GRUPO: 1 NIVEL DE TENSIÓN: 1
CIRCUITO: 327TR1 CARGA (kW): 7 CÓDIGO DE RETENCIÓN:

EVOLUCIÓN DEL CONSUMO



PERIODO FACTURADO: 11 NOV/2004 A 13 DIC/2004 TIPO DE LECTURA: REAL
CONSUMO PROMEDIO ÚLTIMOS 6 MESES: 183 ANOMALÍA: LECTURA NORMAL

INFORMACIÓN DEL CONSUMO

TARIFA MES DE: NOV-2004 FECHA DE EXPEDICIÓN: 15 DIC/2004 VALOR kWh Prom. 229.32
LECTURA ACTUAL 21372 LECTURA ANTERIOR 21149 DIFERENCIA 223 FACTOR 1 ENERGÍA CONSUMIDA 223 ENERGÍA FACTURADA 223

TOTAL CONSUMO (kWh) 223

DETALLE DE CUENTA

CONCEPTO	SUBTOTAL
CONSUMO DE ENERGIA 229.32 (Valor kWh) x 223(Consumo en kWh)	\$51,140
CONTRIBUCION RES.079/97-CREG(20%)	\$10,228
SUBTOTAL VALOR CONSUMO	\$61,368
INTERES POR MORA(RE:19.59%- NORE: 29.39% EA)	\$233
AJUSTE A LA DECENA RESOLUCION CREG 108-97	\$-1

SUBTOTAL VALOR OTROS \$232

SUBTOTAL VALOR DESCUENTOS \$0

SUBTOTAL CONCEPTOS DE ENERGÍA \$61,600

PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS



SUBTOTAL PORTAFOLIO

\$0

PAGO OPORTUNO

22 DIC/2004

AVISO DE SUSPENSIÓN

Apreciado Cliente, después del
29 DIC/2004
Si no ha cancelado, se realizará la suspensión del servicio

TOTAL A PAGAR

\$61,600

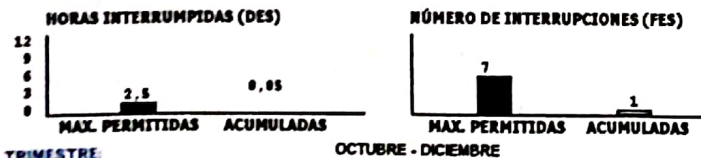
SI CANCELAS DESPUÉS DE LA FECHA DE PAGO OPORTUNO SE COBRARÁN INTERESES DE MORA HASTA LA FECHA DE PAGO

CON CODENSA
ESTRENA TU
ELECTRODOMÉSTICO
EN NAVIDAD
Y EMPIEZA A PAGARLO
EN FEBRERO.



AL RESPALDO TE CONTAMOS.

CALIDAD DEL SERVICIO



INFORMACIÓN DE INTERÉS

ESTIMADO CLIENTE:

G: 77.95 T: 17.47 PR: 14.75 D: 86.31 C: 24.26 O: 6.80 CU: 229.32

CLIENTE

LILIANA MOLINA
TV 49 B NO 3 - 12 AP 101

NO DEFINIDO
APT 101
DISTRITO CAPITAL

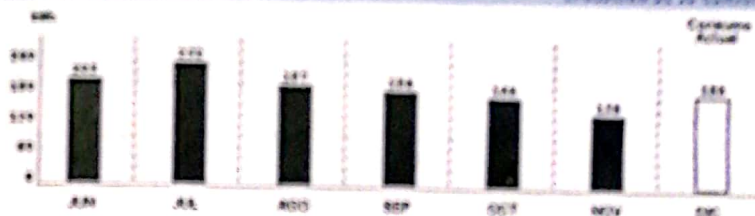
REPARTO ESPECIAL

INFORMACIÓN TÉCNICA

Ruta: 100011329 00430303 1325 0381264 - 8
Regional: SUMI Estrato: Servicio: COMERCIAL
Medidor No.: 43555096 Medidor No.:
Circuito: 3277111 Grupo: 1
Nivel de Tensión: 1 Carga (kW): 7 Código de Retención:

CONSUMO PARA SU CALIDAD DE VIDA

EVOLUCIÓN DE SU CONSUMO



Consumo promedio en 6 meses: 185 kWh

Periodo facturado: 12 NOV/2003 A 12 DIC/2003

Fecha de expedición: 15 DIC/2003

La tarifa de su consumo pertenece al mes del: NOV/2003

Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo
Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo
Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo	Consumo

Valor de kWh: 210.00

Descubra lo FÁCIL
que es **PAGAR**
su factura de **CODENSA!**



← Encuentre información al respaldo

Calidad del Servicio

ACUMULADO MAX. PERMITIDO

NÚMERO DE INTERRUPCIONES (FES)	1	6
HORAS INTERRUMPIDAS (DES)	0.15	2.50

INFORMACIÓN DE INTERÉS

ESTIMADO CLIENTE:

DETALLE DE SU CUENTA

COSTO DE SU CONSUMO
CONTRIBUCIÓN RES. 07997-CREG

SUBTOTAL VALOR CONSUMO

INTERÉS POR MOROSIDAD 12.00% NORE 29.00%

AJUSTE DECENAL RESOLUCIÓN CREG 108.9

SUBTOTAL VALOR OTROS 127

SUBTOTAL VALOR DESCUENTOS 0

SUBTOTAL CONCEPTOS DE ENERGÍA 45,500

PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS

SUBTOTAL DEL PORTAFOLIO 0

PAGO OPORTUNO

AVISO DE SUSPENSIÓN

TOTAL A PAGAR

23 DIC/2003

02 ENE/2004

\$45,500



CLIENTE
PARRA JIMENEZ ECCEHOMO
DOMICILIO DE SUMINISTRO
CL 3 49
MUNICIPIO
BOGOTA
FECHA FACTURA
01Ago2001

NUM
0036 -
DEPARTAMENTO
C/MARCA
NUM. DE FACTURA
FE15682197 -2

CC/NIT
403991 02
APT.

No CUENTA
1413606-6
00001
REFERENCIA DE PAGO
1413606 01082001-9

FECHA LIMITE PAGO

02/08 02021 13001160121176

HASTA EL **15Ago2001** EN CUALQUIERA
DE LOS ESTABLECIMIENTOS QUE SE INDI-
CAN AL REVERSO DE ESTE RECIBO

PARRA JIMENEZ ECCEHOMO

Dirección CL 3 49

Núm. 36

Apt.

1

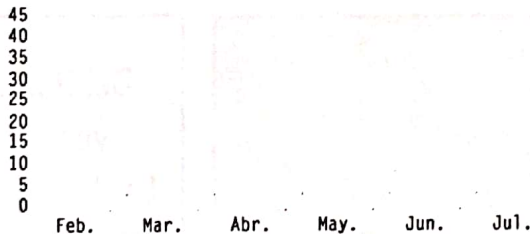
Municipio 13000-BOGOTA

(C/MARCA)

EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE UNA O MAS
FACTURAS PUEDE OCASIONARLE LA SUSPENSION
DEL SERVICIO EN CUALQUIER MOMENTO Y SIN
NUEVO AVISO. (Art. 140 - Ley 142 / 94)

Para su información			Conceptos facturados	Valor
Número de atrasos en el pago de su factura 4			FIJO	2,790
Últimas facturas sin cancelar a fecha: 02/08/2001			AJUSTE DECENA	-2
Período	Fecha de emisión	Valor	INTERESES DE RECARGO	549
Jun-2001	03-Jul-2001	20,390	INTERESES DE MORA	474
May-2001	02-Jun-2001	19,950	TOTAL FACTURA	3,811
Abr-2001	08-May-2001	19,680	GAS PARA TODOS (009 036)	3,303
Mar-2001	07-Abr-2001	19,760	INT.GAS PARA TODOS (009 036)	2,772
Sus consumos de gas en los últimos seis períodos fueron:			CARGO CONEXION FINANCIADA (010/036)	5,567
			INT.FINAN.CONTRATACION (010/036)	5,277

			SUBTOTAL	20,730
			SALDO ANTERIOR	79,780
			TOTAL A PAGAR	100,510



Su consumo en M³ de gas equivale a: **0.00** KWH
y el precio unitario de KWH es: \$ **0.00**

Factor Volumétrico período **0.845**

FECHA LIMITE DE PAGO: 15Ago2001

Si cancela con cheque girarlo a nombre de Gas Natural s.a. e.s.p

No Medidor RI 99-99-4 101952	Período Facturado	Jul-2001 Ago-2001	Tarifa D1	Estrato 3
Lectura Anterior 0	Fecha de lectura	03-Jul-2001	Tipo de lectura	REAL
Lectura Actual 0	Fecha de lectura	01-Ago-2001	Tipo de lectura	REAL
Consumo medido 0	Factor de Corrección		Tipo de Gas	NATURAL

**** ATENCION ** DEUDA EN MORA: LA SUSPENSION DEL SERVICIO PUEDE PRODUCIRSE EN
CUALQUIER MOMENTO ** ATENCION ****

Res. 007/00 ,componentes del Msm(\$/m3), Gm 89.18 , Tm 108.40 , Dm 224.23, Sm 5.96 , Msm 427.77



41577072080291948020014136060108200139000000100510

FECHA LIMITE DE PAGO **15Ago2001**

REFERENCIA DE PAGO: **1413606 01082001-9**

CLIENTE: **PARRA JIMENEZ ECCEHOMO**

IDENTIFICACION: **01413606 - 01082001 - 100,510**

NUM. FACTURA: **FE15682197 - 2**

TX-117 EMISORA: **7707208029194**

REFERENCIA: **01413606**

IDENTIF: **01082001**

IMPORTE: **100,510**

NUEVO HORARIO DE ATENCION EN LOS CADES 8:00 A.M. A 5:00 P.M.

Visítanos en:

www.rutadelanavidad.com

www.facebook.com/rutadelanavidad

CODENSA
mucho más que energía

PARA PAGOS Y CONSULTAS
TU NÚMERO DE CUENTA ES:

03812648

Recorta y lévalo siempre contigo

DENUNCIAS
4197197
denunciasdfc@codensa.com.co

DEFENSOR DEL CLIENTE
A.A. 88762
defensor@codensa.com.co

SERVICIO AL CLIENTE
7 115 115

DENUNCIAS
4 197 197

- Solicitar la reconexión del
- Solicitar mantenimiento de infraestructura.
- Solicitud de nueva instalación, cambio o adecuación; reporte de daño o hurto del medidor.
- Información sobre tu factura, nuestro Portafolio de Productos y Servicios o cualquier otra consulta que necesites.

- Negligencia.
- Maltrato al cliente.

Llámanos
estamos atentos a responderte.

LÍNEAS DE ATENCIÓN CODENSA.

TRONÓMICOS PUEDES PAGAR TU FACTURA DE ENERGÍA:



SIEMPRE ESTÁN DISPONIBLES,
Y SON SEGUROS.

- ENTIDADES FINANCIERAS BANCOS:**
CITIBANK, HSBC Y BANCO GNB SUDAMERIS.
- ALMACENES DE CADENA:**
A NIVEL NACIONAL: MERQUEFÁCIL, SURTIMAX, LEY, POMAÑA Y EXITO.
BOGOTÁ Y SABANA: CARREFOUR.
- CENTROS DE SERVICIO CODENSA:**
RESTREPO: Cr. 21 No. 15 - 28 Sur
- CENTROS ESPECIALIZADOS DE PAGO:**
PUNTO VÍA BALOTO.

* Solo se puede pagar la factura vencida por el Botón de Pago, Cade, Rapicade, Supercade y Baloto.

lugares donde puedes pagar tu factura de energía. Ingresar a
codensa.com.co

BUENAS IDEAS

Si dejas de usar el computador por cierto tiempo, apaga por lo menos el monitor, ya que el consumo de energía es equivalente a dejar encendido un bombillo de 75 watts, por ese mismo tiempo.



VERIFICA EL ESTADO DE TUS INSTALACIONES

SEGURIDAD ELÉCTRICA

Asegúrate de que tu acometida y todas las instalaciones internas estén en buen estado y cuenten con las normas de seguridad necesarias.

CODENSA S.A. ESP NT: 830 037 248-0
Cra. 13A No. 93-65

FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS No. 202029321-0



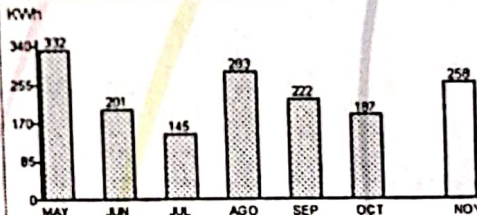
CLIENTE

LILIANA MOLINA
AC 3 NO 51 - 38 AP 101
APT 101
BOGOTÁ, D.C.
BARCELONA

INFORMACIÓN TÉCNICA

RUTA LECTURA: 1000 2 10 208 0186 M(L): MS00430303
RUTA REPARTO: 1000 2 10 208 0354 M(R): MS00430303
ESTRATO: 0 MEDIDOR No: 4355596
CIRCUITO: VE23-327TR1 MEDIDOR No:

EVOLUCIÓN DEL CONSUMO



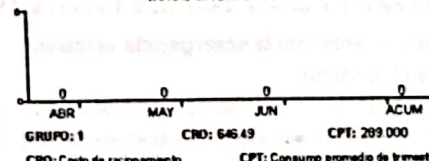
PERÍODO FACTURADO:
07 OCT/2011 A 08 NOV/2011
TIPO DE LECTURA: Real
CONSUMO PROMEDIO ÚLTIMOS 6 MESES: 225
ANOMALÍA: Lectura Normal
PRÓXIMA LECTURA: 07 DIC/2011

INFORMACIÓN DEL CONSUMO

LECTURA ACTUAL: 39328 LECTURA ANTERIOR: 39070 DIFERENCIA: 258
FACTOR: 1 ENERGÍA CONSUMIDA: 258 ENERGÍA FACTURADA: 258
FECHA DE EXPEDICIÓN: 10 Nov/2011 TOTAL CONSUMO (kWh): 258

CALIDAD DEL SERVICIO

TRIMESTRE: ABRIL - JUNIO



INFORMACIÓN DE INTERÉS

ESTIMADO CLIENTE:
La tarifa final es de \$350.4010 kWh
ESTE ES UN SERVICIO NORMAL

G: 129.20 T: 21.27 D: 130.21
CV: 32.60 PR: 25.55 R: 11.53
CU: 350.40 CF: 0.00
CU OPCIÓN TARIFARIA: \$ 350.4010

Ruta de la Navidad
Todos bajo el mismo cielo. 2011
www.rutadelanavidad.com

DETALLE DE CUENTA		PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS	
CONCEPTO	SUBTOTAL	CONCEPTO	SUBTOTAL
DE ENERGIA	\$75,998		
26 (Valor kWh)x192 (Consumo en kWh)	\$15,200		
BUCCION RES 079/97-CREG (20 00%)			
TAL VALOR CONSUMO.....	\$91,198	SUBTOTAL PORTAFOLIO	\$0
RES MORA CONTRIBUCION (3125 - EA)	\$55		
RES POR MORA/RES 27.08- NORES 312	\$276		
STE DECENA RES CREG 108-97(DEB)	\$4		
MPENSACION CALIDAD SERVICIO RES 097/20	\$-23		
TE MES LA ENERGIA QUE DISFRUTASTE, TE COSTO \$3,145 DIARIOS			
SUBTOTAL VALOR OTROS.....	\$312		
SUBTOTAL VALOR DESCUENTOS.....	\$0		
SUBTOTAL CONCEPTOS DE ENERGIA	\$91,510		

¿Ya tienes tu
Alarma
Monitoreada?



Llama ya al **744 7474**.
Opción 3.

PAGO OPORTUNO: 21 JUN/2013

AVISO DE SUSPENSIÓN: 27 JUN/2013

TOTAL A PAGAR: \$91,510

**OBRAS
ELÉCTRICAS
INTERNAS**

**IN-DE-PEN-DI-ZA-CIÓN
DE CUENTAS DE
ENERGÍA**

**AUMENTO
DE CARGA**

**TRASLADO
DE MEDIDOR**

**ENERGÍA
PARA NUEVAS
VIVIENDAS**



CODENSA te ofrece más agilidad, toda la garantía
y la mayor comodidad en todas tus obras eléctricas.
Además, puedes **financiarlas** a través de tu **factura de energía**.

Nuestros técnicos te visitarán sin costo.
LLAMA YA AL **7115115** OPCIÓN 2

Para más información Ingresa a: www.codensa.com.co

CODENSA
mucho más que energía

SEGURIDAD ¡PRIMERO.

ANTES DE PERMITIR EL INGRESO
A TU HOGAR O TU NEGOCIO,
CONFIRMA LA AUTENTICIDAD DE
LOS TRABAJEROS LLEGAN MANIFESTANDO
SER DE CODENSA.

LLÁMANOS AL

115
OPCIÓN 5

Danos el nombre completo de quien te visita,
la cédula o tu dirección.

Además, te invitamos a confirmar los trabajos que se
estén realizando en las redes públicas.

Haz la llamada
por tu seguridad y la de tus vecinos.

DENUNCIAS	SERVICIO AL CLIENTE	EMERGENCIAS
589 48 94 denunciasdfc@codensa.com.co	7 115 115	115

PAGA TU FACTURA DE ENERGÍA EN:

MODOS AUTOMÁTICOS:

... teléfono, punto pago Redeban Multicolor*, domiciliación y banca móvil.

SA - CADES* - RAPICADES* - SUPERCADDES* - CENTROS ESPECIALIZADOS DE PAGO

Éxito, Carulla, Ley, Surtimax, Merquefácil, Colsubsidio y Carrefour.

Todo Público: Banco HSBC, Banco GNB Sudameris y Banco Pichincha*,
Banca, BBVA, Banco de Occidente, Banco Citibank, Banco de Bogotá,
Davivienda Red Bancafé.

OS: Via Baloto, Banco Popular, Bancolombia*, Red Cerca y MovilRed*.

*Puntos de pago donde se reciben facturas vencidas.

www.codensa.com.co/PuntosPagando

CODENSA
mucho más que energía

CODENSA S.A. ESP NIT. 830 037 248-0
Cra. 13A No. 83-06

PARA PAGOS Y CONSULTAS
TU NÚMERO DE CLIENTE ES:

03812648

Recorta y llévala siempre contigo

FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS No. 3323108205



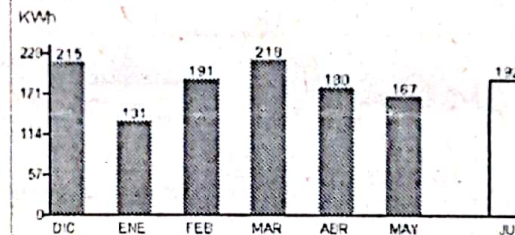
CLIENTE

LILIANA MOLINA
AC 3 NO 51 - 38 AP 101
APT 101
BOGOTÁ, D.C.
BARCELONA

INFORMACIÓN TÉCNICA

RUTA LECTURA: 1000 2 10 208 0188 M(L): MS00430303
RUTA REPARTO: 1000 2 10 208 0354 M(R): MS00430303
ESTRATO: 0 MEDIDOR No: 4355596
CIRCUITO: VE23-327TR1 MEDIDOR No:

EVOLUCIÓN DEL CONSUMO



PERÍODO FACTURADO:

10 MAY/2013 A 08 JUN/2013

TIPO DE LECTURA: Real

CONSUMO PROMEDIO ÚLTIMOS
6 MESES: 181

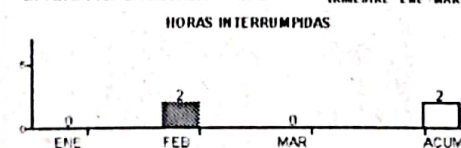
ANOMALÍA: Lectura Normal

PRÓXIMA LECTURA: 10 JUL/2013

INFORMACIÓN DEL CONSUMO

LECTURA ACTUAL: 43292 LECTURA ANTERIOR: 43100 DIFERENCIA: 192
FACTOR: 1 ENERGÍA CONSUMIDA: 192 ENERGÍA FACTURADA: 192
FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 Jun/2013 TOTAL CONSUMO (kWh): 192

CALIDAD DEL SERVICIO



GRUPO: 1 CRO: 675 24 CPT: 180 000
CRO: Costo de racionamiento CPT: Consumo promedio de trimestre

INFORMACIÓN DE INTERÉS

ESTIMADO CLIENTE:
La tarifa fijada es de \$395,8226 kWh
ESTO ES UN SERVICIO NORMAL

G: 156 4310 T: 13 9177 D: 152 7047
CV: 34 3567 PR: 28 5743 R: 4 8382
CU: 395 8226 CF: 0 0000

TARIFA MLS DE: MAY/2013
VALOR kWh Prom: 395 8226



Por tu seguridad y la de tus vecinos,
conoce al respaldo las herramientas
que **CODENSA** tiene para ti.

No. Cuenta 0902493-0 32254 11550

DETALLE DE CUENTA		PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS	
CONCEPTO	SUBTOTAL	CONCEPTO	SUBTOTAL
CONSUMO DE ENERGIA	\$14,197		
354 9331 (Valor kWh)x40 (Consumo en kWh)	\$-2,130		
SUBSIDIO(0-40 Kwh) (-15 00%)			
SUBTOTAL VALOR CONSUMO.....	\$12,067	SUBTOTAL PORTAFOLIO	\$0
INTERES POR MORA(RES 26.44- NORES 30 5	\$116		
COMPENSACION CALIDAD SERVICIO RES 097/20	\$-3		
ESTE MES LA ENERGIA QUE DISFRUTASTE, TE COSTO \$377 DIARIOS			
SUBTOTAL VALOR OTROS.....	\$113		
SUBTOTAL VALOR DESCUENTOS.....	\$0		
SUBTOTAL CONCEPTOS DE ENERGIA	\$12,180		
		 ¿Ya tienes tu Alarma Monitoreada? Llama ya al 744 7474. Opción 3.	
PAGO OPORTUNO: 22 JUL/2013	AVISO DE SUSPENSIÓN: 26 JUL/2013	TOTAL A PAGAR: \$12,180	



EXPEDICIÓN DE LA LEY 1581 DE 2012 SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

Apreciado Cliente:

Para CODENSA es muy importante garantizar que nuestros clientes estén informados y puedan ejercer sus derechos ante la compañía, por eso queremos informarle que se expidió la Ley 1581 de 2012 sobre protección de datos personales, la cual tiene por objeto ***"desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos"***.

Por lo anterior, si usted quiere hacer uso de sus derechos de acuerdo con la Ley mencionada, puede comunicarse con nuestra línea telefónica **7 115 115 opción 5 - 1** desde Bogotá, con las líneas **353 2626** y **01 8000 912 115 opción 4** desde fuera de Bogotá; o acercarse a cualquiera de nuestros Centros de Servicio.

Si desea conocer en detalle los derechos que puede ejercer ante CODENSA, ingrese a www.codensa.com.co en la sección Preguntas Frecuentes/Temas de Interés > Ley de Protección de Datos (Habeas Data).

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
ES DE ENERGÍA,
VITARLO.

15 OPCIÓN 5 SI VES ALGUNA
CIONES:



DENUNCIAS	SERVICIO AL CLIENTE	EMERGENCIAS
589 48 94	7 115 115	115
denuncia@codensa.com.co		

PAGAR TU FACTURA DE ENERGÍA EN:

RONICOS:

teléfono, punto pago Redeban Multicolor*, domiciliación y banca móvil.

* -CADES* -RAPICADES* -SUPERCADS* -CENTROS ESPECIALIZADOS DE PAGO*

Carulla, Leg, Surtimax, Merquenfacil, Colubadio, Jumbo y Metro.

Todo Público: Banco HSBC, Banco GNB Sudameris y Banco Pichincha*,
Banco BBVA, Banco de Occidente, Banco Citibank, Banco de Bogotá,
Univivienda Red Bancaré.

* Via Baloto, Banco Popular, Bancolombia*, Red Cera y MovilRed*.

*Puntos de pago donde se reciben facturas vencidas.

www.codensa.com.co/PuntosRecaudo

distintas alternativas de pago que tenemos para ti.

Este factura de energía presenta puntos específicos de verificación de conformidad con el Anexo 13B de la Ley 1471/2014. Cualquier problema con esta factura debe ser reportado al servicio al cliente de CODENSA S.A. (SP) dentro de los primeros 15 días hábiles siguientes a la expedición de la factura. El procedimiento de la verificación de la factura es el siguiente: 1. Verificar el número de factura y el número de cliente en la factura. 2. Verificar el valor de la factura y el valor de la energía consumida. 3. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 4. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 5. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 6. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 7. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 8. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 9. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 10. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 11. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 12. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 13. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 14. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 15. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 16. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 17. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 18. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 19. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 20. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 21. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 22. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 23. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 24. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 25. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 26. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 27. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 28. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 29. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 30. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 31. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 32. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 33. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 34. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 35. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 36. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 37. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 38. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 39. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 40. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 41. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 42. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 43. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 44. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 45. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 46. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 47. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 48. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 49. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 50. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 51. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 52. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 53. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 54. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 55. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 56. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 57. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 58. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 59. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 60. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 61. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 62. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 63. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 64. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 65. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 66. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 67. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 68. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 69. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 70. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 71. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 72. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 73. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 74. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 75. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 76. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 77. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 78. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 79. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 80. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 81. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 82. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 83. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 84. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 85. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 86. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 87. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 88. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 89. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 90. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 91. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 92. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 93. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 94. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 95. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 96. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 97. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 98. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida. 99. Verificar el valor de la energía consumida y el valor de la energía facturada. 100. Verificar el valor de la energía facturada y el valor de la energía consumida.

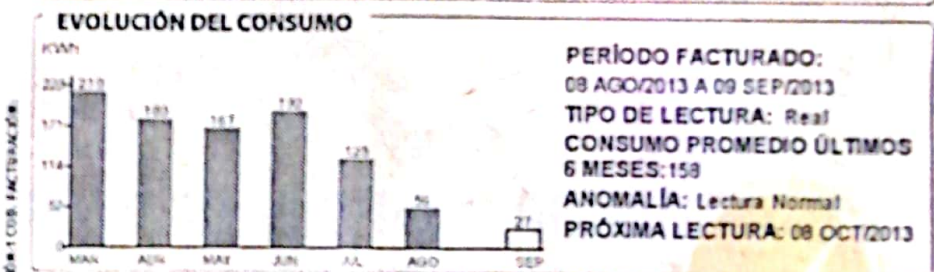
CODENSA
Código de verificación de energía
CODENSA S.A. E.S.P. NIT: 830 037 240-0
Cra. 13A No. 93-68

PARA PAGOS Y CONSULTAS
TU NÚMERO DE CLIENTE ES: **03812648**
Recorta y llévalo siempre contigo
FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS No. 340256691-0

CLIENTE
LILIANA MOLINA
AC 3 NO 51 - 38 AP 101
APT 101
BOGOTÁ, D.C.
BARCELONA



INFORMACIÓN TÉCNICA
RUTA LECTURA: 1000 2 10 208 0188 M(L): MS00430303
RUTA REPARTO: 1000 2 10 208 0354 M(R): MS00430303
ESTRATO: 0 MEDIDOR No: 4355596
CIRCUITO: VE23-327TR1 MEDIDOR No:



INFORMACIÓN DEL CONSUMO
LECTURA ACTUAL: 43500 LECTURA ANTERIOR: 43473 DIFERENCIA: 27
FACTOR: 1 ENERGÍA CONSUMIDA: 27 ENERGÍA FACTURADA: 27
FECHA DE EXPEDICIÓN: 12 Sep/2013 TOTAL CONSUMO (kWh): 27

CALIDAD DEL SERVICIO
HORAS DE INTERRUPCIÓN
GRUPO: 1 CRO: 679.02 CPT: 179.657
CRO: Círculo de reconocimiento CPT: Consumo promedio de trimestre

INFORMACIÓN DE INTERÉS
ESTIMADO CLIENTE:
La tarifa final es de \$100.000 kWh
ESTE ES UN SERVICIO NORMAL
G: 343 3970 T: 21 68 19 D: 139 9475
CV: 34 4972 PR: 26 5470 R: 3 4331
CU: 389 5048 CF: 0 0000
TARIFA MES DEL AGO 2013
VALOR kWh Precio: 309.5048

Mira al respaldo
y ayúdanos a evitar
el hurto de infraestructura.

NUESTRA ENERGÍA SEGURA EN CADA MOMENTO ESTOS CONSEJOS:

RECARGUES LAS TOMAS:

Los cortocircuitos en tus instalaciones eléctricas, las fugas en un mismo tomacorriente varios electrodomésticos, puede haber una sobrecarga que genera un riesgo eléctrico.

NO HALES LOS CABLES:

Al desconectar un electrodoméstico, hazlo siempre sujetándolo de la base y así evitas algún riesgo eléctrico.



CONECTA ANTES DE VIAJAR:

Al salir de tu hogar por varios días, desconecta los electrodomésticos para evitar un riesgo eléctrico.

DENUNCIAS	SERVICIO AL CLIENTE	EMERGENCIAS
589 48 94 denunciasdfc@codensa.com.co	7 115 115	115

PAGA TU FACTURA DE ENERGÍA EN:

EN PUNTOS AUTOMÁTICOS:

En efectivo, teléfono, punto pago Redeban Multicolor*, domiciliación y banca móvil.

SA* CADES* RAPICADES* SUPERCADER* CENTROS ESPECIALIZADOS DE PAGO*

Alto, Carulla, Ley, Surtimax, Merquefácil, Colsubsidio, Jumbo y Metro.

Todo Público: Banco HSBC, Banco GNB Sudameris y Banco Pichincha*.

Banca, BBVA, Banco de Occidente, Banco Citibank, Banco de Bogotá, Davivienda Red Bancafé.

RIOS: Via Baloto, Banco Popular, Bancolombia*, Red Cerca y MovilRed*

*Puntos de pago donde se reciben facturas vencidas.

www.codensa.com.co/PuntosRecaudo

CODENSA
mucho más que energía

PARA PAGOS Y CONSULTAS
TU NÚMERO DE CLIENTE ES:

03812648

Recorta y llévalo siempre contigo

CODENSA S.A. ESP NIT. 830 037 248-0
Cra. 13A No. 93-66

FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS No. 334859521-6



CLIENTE

LILIANA MOLINA
AC 3 NO 51 - 38 AP 101
APT 101
BOGOTÁ, D.C.
BARCELONA

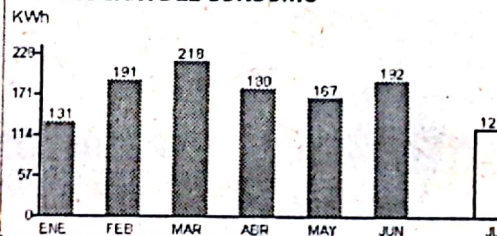
32255



INFORMACIÓN TÉCNICA

RUTA LECTURA: 1000 2 10 208 0188 **M(L):** MS00430303
RUTA REPARTO: 1000 2 10 208 0354 **M(R):** MS00430303
ESTRATO: 0 **MEDIDOR No:** 4355596
CIRCUITO: VE23-327TR1 **MEDIDOR No:**

EVOLUCIÓN DEL CONSUMO



PERÍODO FACTURADO:
08 JUN/2013 A 10 JUL/2013

TIPO DE LECTURA: Real
CONSUMO PROMEDIO ÚLTIMOS 6 MESES: 177

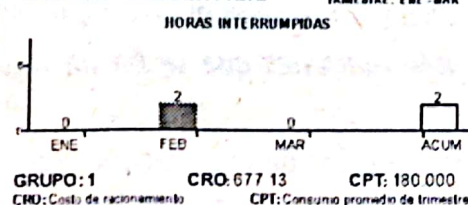
ANOMALÍA: Lectura Normal

PRÓXIMA LECTURA: 08 AGO/2013

INFORMACIÓN DEL CONSUMO

LECTURA ACTUAL: 43417 **LECTURA ANTERIOR:** 43292 **DIFERENCIA:** 125
FACTOR: 1 **ENERGÍA CONSUMIDA:** 125 **ENERGÍA FACTURADA:** 125
FECHA DE EXPEDICIÓN: 15 JUL/2013 **TOTAL CONSUMO (kWh):** 125

CALIDAD DEL SERVICIO



INFORMACIÓN DE INTERÉS

ESTIMADO CLIENTE:
La tarifa final es de \$354.9331 kWh
ESTE ES UN SERVICIO NORMAL

G: 138 6070 **T:** 19 9526 **D:** 129 8138
CV: 34 4993 **PR:** 25 9945 **R:** 6 0659
CU: 354 9331 **CF:** 0 0000

TARIFA MLS DE: JUN/2013
VALOR kWh Prom: 354 9331



**Mira al respaldo
y encontrarás buenas ideas
para usar de forma segura la energía.**

DETALLE DE CUENTA

CONCEPTO

PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS

SUMO DE ENERGIA	
4 9331 (Valor kWh)x125 (Consumo en kWh)	\$44,367
CONTRIBUCION RES 07/97-CREG (20 00%)	\$8,873
TOTAL VALOR CONSUMO	\$53,240
BRO IVA	\$6,820
ERES MORA CONTRIBUCION (30 51 - EA)	\$147
CONEXION	\$42,626
ERES POR MORA/RES 26,44 - NORES 30 5	\$734
COMPENSACION CALIDAD SERVICIO RES 09/720	\$23
MONESTRACION RES CREG 108-97(CR)	\$-4
TE MES LA ENERGIA QUE DISFRUTASTE, TE COSTO \$1,664 DIARIOS	
UBTOTAL VALOR OTROS	\$50,300
UBTOTAL VALOR DESCUENTOS	\$0
UBTOTAL CONCEPTOS DE ENERGIA	\$103,540

SUBTOTAL PORTAFOLIO

\$0



PAGO OPORTUNO: 22 JUL/2013

AVISO DE SUSPENSIÓN: 26 JUL/2013

TOTAL A PAGAR:

\$103,540



EXPEDICIÓN DE LA LEY 1581 DE 2012 SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

Apreciado Cliente:

Para CODENSA es muy importante garantizar que nuestros clientes estén informados y puedan ejercer sus derechos ante la compañía, por eso queremos informarle que se expidió la Ley 1581 de 2012 sobre protección de datos personales, la cual tiene por objeto *"desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos"*.

Por lo anterior, si usted quiere hacer uso de sus derechos de acuerdo con la Ley mencionada, puede comunicarse con nuestra línea telefónica 7 115 115 opción 5 - 1 desde Bogotá, con las líneas 353 2626 y 01 8000 912 115 opción 4 desde fuera de Bogotá; o acercarse a cualquiera de nuestros Centros de Servicio.

Si desea conocer en detalle los derechos que puede ejercer ante CODENSA, ingrese a www.codensa.com.co en la sección Preguntas Frecuentes/Temas de Interés > Ley de Protección de Datos (Habeas Data).

NOTARIA CUARENTA Y NUEVE (49)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

DECLARACION DE EXTRAPROCESO

DICTADO 1.557 DEL 14 DE JULIO DE 1989

En la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia, el día 12 de Marzo de 2014, ante mí CARMEN OLGA CAMARGO CORREA NOTARIA 49 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ ENCARGADA Comparecieron: PARRA JIMENEZ ECCEHOMO, mayor de edad, identificado(a) con C.C. 19403991, de estado civil Soltero(a) con Unión Marital d, ocupación independiente, vecino(a) de ésta ciudad y residente en la Calle 3 No 51-a-02 y MOLINA ESPINOSA LILIANA MARIA, mayor de edad, identificado(a) con C.C. 52101660, de estado civil Soltero(a) con Unión Marital de Hecho, ocupación hogar, vecino(a) de ésta ciudad y residente en la Calle 3 No 51-a-02, y quien en su entero cabal y juicio hicieron las siguientes manifestaciones:

PRIMERO.- Que esta declaración la hacen bajo la gravedad de juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que acarrea jurar en falso. **SEGUNDO.-** Que no tienen ninguna clase de impedimentos para rendir esta declaración, y lo hacen bajo su entera y única responsabilidad. **TERCERO.-** Que la declaración aquí rendida libre de todo apremio y espontáneamente versa sobre hechos de los cuales dan plena fe y testimonio. **CUARTO.-** Que esta declaración la hacen para ser presentada y entregada a: QUIEN INTERESE con el fin de: cumplir requisitos.

QUINTO.- Por tal motivo manifiestan que: BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO DECLARAMOS QUE CONVIVIMOS BAJO EL MISMO TECHO Y DE MANERA PERMANENTE DESDE HACE VEINTICUATRO (24) AÑOS, DE LA UNION HAY DOS (2) HIJOS DE NOMBRES: ANGIE LILIAN PARRA MOLINA DE VEINTIUN (21) AÑOS DE EDAD Y DAVID ALEJANDRO PARRA MOLINA DE NUEVE (9) AÑOS DE EDAD Y QUIEN (ES) DEPENDE (N) ECONOMICAMENTE DEL SEÑOR ECCEHOMO, QUIEN SUFRAGA TODOS LOS GASTOS DE MANUTENCION DEL HOGAR.

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma en constancia y como prueba de lo anteriormente manifestado.

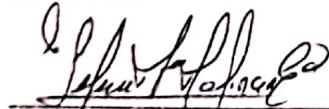
IMPORTANTE: lean bien su declaración, después de firmada y retirada de este despacho no se acepta reclamo alguno. **TARIFA:** 10.400,00 IVA 1.660.00 **TOTAL:** 12.060,00 **RESOLUCION 088 FECHA ENERO 8 DE 2014**

DECLARANTES



PARRA JIMENEZ ECCEHOMO

C.C. 19403991



MOLINA ESPINOSA LILIANA MARIA

C.C. 52101660

EL NOTARIO(A),



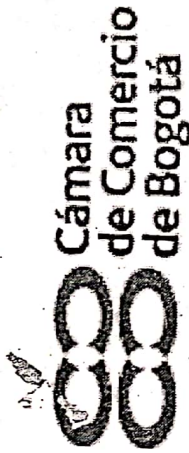
Huella Índice Derecho



Huella Índice Derecho

**CARMEN OLGA CAMARGO CORREA NOTARIA 49 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
ENCARGADA**





CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA
SUPERCAD CAD

CODIGO DE VERIFICACION: 0475207435D7B5

6 DE OCTUBRE DE 2015 HORA 08:41:07

R047520743 PAGINA: 1 de 1

* * * * *

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE Y CUENTA CON UN CODIGO
DE VERIFICACION QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A
WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U
OFICINA DE FORMA FACIL, RAPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

CERTIFICADO DE MATRICULA DE PERSONA NATURAL
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E
INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : PARRA JIMENEZ ECCEHOMO

C.C. : 19403991

N.I.T. : 19403991-3

CERTIFICA:

MATRICULA NO : 00931472 DEL 31 DE MARZO DE 1999

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : AC 3 NO 51 38 APT 101

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL NOTIFICACION JUDICIAL : IFORLESALTD@HOTMAIL.COM

DIRECCION COMERCIAL : AC 3 NO 51 38 APT 101

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL: IFORLESALTD@HOTMAIL.COM

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 27 DE FEBRERO DE 2015

ULTIMO AÑO RENOVADO: 2015

ACTIVO TOTAL REPORTADO:\$1,000,000

CERTIFICA:

ACTIVIDAD ECONOMICA : 4759 COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS ARTICULOS
DOMESTICOS EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS. HOMOLOGADO(S) VERSION 4
AC.

CERTIFICA:

PROPIETARIO DE LOS SIGUIENTES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

NOMBRE : ATLAS SAFE

DIRECCION COMERCIAL : AC 3 NO 51 - 38 AP 101

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

MATRICULA NO : 00931473 DE 31 DE MARZO DE 1999

RENOVACION DE LA MATRICULA : EL 27 DE FEBRERO DE 2015

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2015

CERTIFICA:

QUE MEDIANTE OFICIO NO. 3849 DEL 07 DE DICIEMBRE DE 2010, INSCRITO EL
29 DE DICIEMBRE DE 2010 BAJO EL NO. 119864 DEL LIBRO VIII, EL JUZGADO
58 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C., COMUNICO QUE EN EL PROCESO

Validez de Constancia del
Poder Judicial
Trujillo

EJECUTIVO DE MIGUEL HERNANDO MENDOZA VELOZA, CONTRA ECCEHOMO PARRA SE
DECRETO EL EMBARGO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DE LA REFERENCIA.

CERTIFICA:

LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE
MATRICULA DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO
ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS
ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ
(10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO
SEAN OBJETO DE RECURSOS.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 27 DE FEBRERO
DE 2015

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000
SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED
TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE
75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL
SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525
DE 2009.

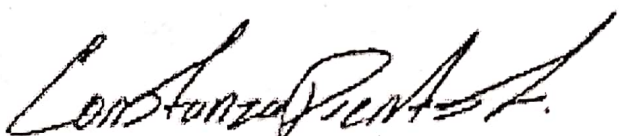
** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** PERSONA NATURAL HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 2,300

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA
INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE
COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR
SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y
CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA
AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.





Fecha de Consulta : Jueves, 04 de Noviembre de 2021 - 01:29:59 P.M.

Número de Proceso Consultado: 11001310302520150063300

Ciudad: BOGOTA, D.C.

Corporacion/Especialidad: JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO DE BOGOTA

Datos del Proceso

Información de Radicación del Proceso

Despacho	Ponente
025 Circuito - Civil	JAIME CHAVARRO MAHECHA

Clasificación del Proceso

Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
Declarativo	Verbal	Sin Tipo de Recurso	Despacho

Sujetos Procesales

Demandante(s)	Demandado(s)
- ECCEHOMO PARRA JIMENEZ	- ECCEHOMO PARRA PINEDA - ENRIQUE RAMOS POLANCO - GLORIA POLANCO

Contenido de Radicación

Contenido

Actuaciones del Proceso

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
27 Oct 2021	AL DESPACHO	MANIFESTACIÓN APODERADO DEL DEMANDADO EXCEPCION PREVIA			27 Oct 2021
13 Oct 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	FORMULACION EXCEPCION PREVIA			13 Oct 2021
27 Sep 2021	ACTA AUDIENCIA	EVACUADA- CONCEDE AL DDO TERMINO DE 10 DIAS PARA CONTESTAR DEMANDA			01 Oct 2021
08 Sep 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	INCIDENTE DE NULIDAD			08 Sep 2021
30 Aug 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	CONTESTACION JUZ 3 CCTO TRASITORIO- COPIA DE PROCESO			30 Aug 2021
30 Aug 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	REMISION EXPEDIENTE DIGITAL			30 Aug 2021
19 Jul 2021	OFICIO ELABORADO	954 AL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTA DC			19 Jul 2021
14 Jul 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	APODERADO DEMANDADA GLORIA POLANCO ALLEGANDO DATOS DEL PROCESO CURSANTE EN EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO			19 Jul 2021
14 Jul 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	SOLICITAN COPIAS PARA REMITIR AL JUZGADO 3 CCTO DE BOGOTA			14 Jul 2021
14 Jul 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	SOLICITUD PIEZAS PROCESALES			14 Jul 2021
12 Jul 2021	ACTA AUDIENCIA	EVACUADA AUDIENCIA/ FIJA FECHA PARA AUDIENCIA DE QUE TRATA EL ART. 373 DEL CGP, EL LUNES 27 DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LA HORA DE LAS 09:00 AM			19 Jul 2021
09 Jul 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	ALLEGO COPIA ARANCEL JUDICIAL			09 Jul 2021
01 Jul 2021	EXPIDE CERTIFICACIÓN	QUEDA PENDIENTE PARA PROGRAMAR CITA PARA ENTREGA			01 Jul 2021
10 May 2021	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 10/05/2021 A LAS 20:40:03.	11 May 2021	11 May 2021	10 May 2021
10 May 2021	AUTO FIJA FECHA	PROGRAMA COMO FECHA PARA PRACTICA DE AUDIENCIA ART 372 CGP EL DÍA 12 DE JULIO DE 2021 A LAS 9:00			10 May 2021

	AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	AM. RECONOCE PERSONERÍA Y TIENE POR REVOCADO PODER			
10 May 2021	MEMORIAL AL DESPACHO	29/04/2021 SOLICITUD CERTIFICACION			10 May 2021
10 May 2021	MEMORIAL AL DESPACHO	28/04/2021 SOLICITUD CONTROL DE ILEGALIDAD			10 May 2021
20 Apr 2021	AL DESPACHO	PARA REPROGRAMAR			20 Apr 2021
08 Apr 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	MANIFESTACION DE LA DEMANDADA INFORMA DIRECCIONES DE NOTIFICACION			08 Apr 2021
13 Jan 2021	RECEPCIÓN MEMORIAL	ALLEGA DIRECCIONES DE NOTIFICACIONES			13 Jan 2021
04 Dec 2020	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 04/12/2020 A LAS 15:55:39.	07 Dec 2020	07 Dec 2020	04 Dec 2020
04 Dec 2020	AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	SEÑALA FECHA AUDIENCIA ART 372 C.G.P. PARA EL 20 ABRIL 2021 A LAS 9:00 A.M.			04 Dec 2020
13 Mar 2020	AL DESPACHO	RTA POSITIVA ORIP			12 Mar 2020
09 Mar 2020	RECEPCIÓN MEMORIAL	RESPUESTA DE RGISTRO			09 Mar 2020
29 May 2019	OFICIO ELABORADO	OFICIO CORREGIDO			29 May 2019
16 May 2019	OFICIO ELABORADO	OFICIO NO 1716 DE MAY 16 DE 2019			16 May 2019
06 May 2019	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 06/05/2019 A LAS 16:23:45.	07 May 2019	07 May 2019	06 May 2019
06 May 2019	AUTO ORDENA OFICIAR	A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ...LA PARTE ACTORA TERMINO 30 DIAS ACREDITE LA RADICACION DE LOS MISMOS ANTE ESTA OFICINA....			06 May 2019
21 Feb 2019	AL DESPACHO	RTA ORIP			20 Feb 2019
20 Feb 2019	RECEPCIÓN MEMORIAL	RESPUESTA OFICINA DE REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS			20 Feb 2019
26 Sep 2018	RECEPCIÓN MEMORIAL	ACREDITA RADICACION OFICIO			26 Sep 2018
26 Jun 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 26/06/2018 A LAS 14:17:50.	27 Jun 2018	27 Jun 2018	26 Jun 2018
26 Jun 2018	AUTO REQUIERE	ORDENA A LA PARTE INTERESADA, SE ARRIME A ESTE DESPACHO Y PROCESO EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN DEL INMUEBLE DONDE CONSTE CUMPLIMIENTO ART 692 C.G.P.			26 Jun 2018
31 May 2018	AL DESPACHO	EJECUTORIADO EL AUTO QUE ANTECEDE			30 May 2018
23 May 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 23/05/2018 A LAS 16:56:04.	24 May 2018	24 May 2018	23 May 2018
23 May 2018	AUTO PONE EN CONOCIMIENTO	TENGASE EN CUENTA CONTESTACION EN TIEMPO			23 May 2018
16 May 2018	AL DESPACHO	PARTE ACTORA DESCORRE TRASLADO EN TERMINO			15 May 2018
04 May 2018	TRASLADO ART. 370 C.G.P.		08 May 2018	15 May 2018	04 May 2018
17 Apr 2018	DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL (ACTA)	ABOGADA ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ CURADORA			17 Apr 2018
11 Apr 2018	TELEGRAMA	TELEG. NO. 34, 35 Y 36 DOCTOR (A): ADA LUZ BOHORQUEZ VASQUEZ CALLE 17 NO. 8 - 93 OFICINA 503 CIUDAD EN CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN AUTO DE FECHA MARTES, 03 DE ABRIL DE 2018 ME PERMITO COMUNICARLE QUE ESTE JUZGADO LO DESIGNO COMO CURADORA AD-LITEM EN EL PROCESO NO. 110013103025201500633, VERBAL, SEGUIDO POR ECCEHOMO PARRA JIMENEZ CONTRA ECCEHOMO PARRA PINEDA, ENRIQUE RAMOS POLANCO, GLORIA POLANCO, POR ENDE SE LE SOLICITA COMPARECER A ESTE DESPACHO JUDICIAL A TOMAR POSESIÓN DEL CARGO EN EL MENOR TIEMPO POSIBLE, ADVIRTIÉNDOLE QUE ES DE FORZOSA ACEPTACIÓN A TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 48 NUMERAL 7° DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.			11 Apr 2018
03 Apr 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 03/04/2018 A LAS 15:36:17.	04 Apr 2018	04 Apr 2018	03 Apr 2018
03 Apr 2018	AUTO NOMBRA AUXILIAR DE LA JUSTICIA	DESIGNA AUXILIA CURADOR AD LITEM ...			03 Apr 2018
20 Feb 2018	AL DESPACHO	TERMINO VENCIDO EN SILENCIO			19 Feb 2018
05 Feb 2018	DESFIJACIÓN EDICTO	SE DESFIJA EL EDICTO HOY A LAS 5:00 PM			05 Feb 2018
31 Jan 2018	RECEPCIÓN	PUBLICACIONES EMPLAZAMIENTO EN PRENSA Y RADIO			31 Jan 2018

	MEMORIAL				
15 Jan 2018	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 15/01/2018 A LAS 15:21:11.	16 Jan 2018	16 Jan 2018	15 Jan 2018
15 Jan 2018	AUTO RESUELVE SOLICITUD	LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EFECTUADA POR LA SEÑORA GLORIA POLANCA FL 160 A 166 OBRE EN AUTOS Y TENGA EN CUENTA EN SU MOMENTO PROCESAL.....			15 Jan 2018
11 Jan 2018	AL DESPACHO	DESCORRE TRASLADO EN TERMINO			19 Dec 2017
11 Dec 2017	TRASLADO ART. 370 C.G.P.		13 Dec 2017	19 Dec 2017	11 Dec 2017
30 Nov 2017	OFICIO ELABORADO	EDICTO LA SECRETARIA DEL JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., CITA Y EMPLAZA A TODAS AQUELLOS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ENRIQUE RAMOS POLANCO Y A PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON ALGÚN DERECHO, PARA QUE DENTRO DEL TÉRMINO DE VEINTE (20) DÍAS COMPAREZCA (N) A ESTE DESPACHO POR SÍ O POR MEDIO DE APODERADO JUDICIAL, CON EL FIN DE RECIBIR NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2017 Y DICTADO DENTRO DEL PROCESO VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA NO. 110013103025201500633 QUE POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO HA IMPETRADO ECCEHOMO PARRA JIMENEZ EN CONTRA DE GLORIA POLANCO, ECCEHOMO PARRA PINEDA, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ENRIQUE RAMOS POLANCO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS Y QUE CURSA EN ESTE DESPACHO. IGUALMENTE SE EMPLAZA A TODAS LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN MATERIA DE LA PRESENTE DEMANDA Y QUE MÁS ADELANTE SE DETERMINA, PARA Q			30 Nov 2017
30 Nov 2017	OFICIO ELABORADO	OFICIO NO. 2778 30 DE NOVIEMBRE DE 2017 SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., ZONA RESPECTIVA CIUDAD REF: VERBAL NO. 110013103025201500633 SEGUIDO POR ECCEHOMO PARRA JIMENEZ C.C. NO. 19.403.991 CONTRA ECCEHOMO PARRA PINEDA C.C. NO. 139.230 GLORIA POLANCO, C.C. NO. 51.966.990, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ENRIQUE RAMOS POLANCO Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS. POR MEDIO DEL PRESENTE LE COMUNICO QUE MEDIANTE AUTO DE VEINTITRÉS (23) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE (2017) PROFERIDO DENTRO DEL PROCESO DE LA REFERENCIA SE ORDENÓ LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50C-339401 CORRESPONDIENTE AL SIGUIENTE INMUEBLE: LOTE 15 Z. IN EN LA TRANSVERSAL 49 B NO. 3 - 12 DE ESTA CIUDAD. EN CONSECUENCIA EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 692 DEL C. DE P. C., PROCEDA A LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA RESPECTIVO.			30 Nov 2017
23 Nov 2017	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 23/11/2017 A LAS 16:58:55.	24 Nov 2017	24 Nov 2017	23 Nov 2017
23 Nov 2017	AUTO ADMITE DEMANDA				23 Nov 2017
09 Nov 2017	AL DESPACHO				09 Nov 2017
24 Oct 2017	ACTA AUDIENCIA	SE DECRETO NULIDAD Y SE INADMITIO EL PROCESO TERMINO CINCO DÍAS SUBSANE			24 Oct 2017
03 Oct 2017	ACTA AUDIENCIA	FIJO FECHA PARA EL DIA 24 DE OCTUBRE DE 2017 A A HORA DE LAS 8:30 DE LA MAÑANA, AUDIENCIA ART 373 CGP			03 Oct 2017
04 Jul 2017	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 04/07/2017 A LAS 15:11:13.	05 Jul 2017	05 Jul 2017	04 Jul 2017
04 Jul 2017	AUTO FIJA FECHA AUDIENCIA Y/O DILIGENCIA	AUDIENCIA ART. 372 C.G.P. PARA EL 3 OCTUBRE 2017 A LAS 8:30 A.M.DEBERÁN CONCURRIR LAS PARTES Y SUS APODERADOS SO PENA DE LAS SANCIONES			04 Jul 2017
04 Apr 2017	AL DESPACHO				04 Apr 2017
28 Mar 2017	RECEPCIÓN MEMORIAL				28 Mar 2017
27 Jan 2017	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 27/01/2017 A LAS 12:35:53.	30 Jan 2017	30 Jan 2017	27 Jan 2017
27 Jan 2017	AUTO RESUELVE SOLICITUD	LA CONTESTACION DE LA DEMANDA FL 136 Y 137 DEL CURADOR TENGA EN CUENTA EN TIEMPO -			27 Jan 2017
26 Jan 2017	AL DESPACHO				26 Jan 2017
17 Jan 2017	TRASLADO EXCEPCIONES DE MERITO - ORDINARIO - ART. 399		19 Jan 2017	25 Jan 2017	17 Jan 2017
01 Dec 2016	DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL (ACTA)	ACTA DE DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL CURADOR AD-LITEM DENTRO DE PROCESO NO. 110013103025201500633 EN BOGOTÁ, D.C., AL (1ER) DÍA DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO (2016), COMPARECIÓ A ESTE DESPACHO JUDICIAL EL (LA) ABOGADO (A) DAVID GUTIERREZ PARRADO, IDENTIFICADO (A) CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 80.264.847 DE BOSA Y T.P. NO. 87.285 DEL C. S. DE LA J., A QUIEN SE PROCEDIÓ A NOTIFICAR EN CALIDAD DE CURADOR AD-LITEM DE GLORIA POLANCO DENTRO DEL PRESENTE ASUNTO DEL CONTENIDO DEL AUTO CALENDADO (10) DE NOVIEMBRE DEL AÑO (2015). PARA TAL ACTO SE LE HIZO ENTREGA DE COPIA DE LA DEMANDA Y DE LOS ANEXOS, Y SE LE CORRIÓ EL TRASLADO POR EL TÉRMINO DE DIEZ (10) DÍAS PARA QUE CONTESTE LA DEMANDA, EN CONSTANCIA FIRMA COMO APARECE. EL (LOS) NOTIFICADO (S): DAVID GUTIERREZ PARRADO C.C. NO. T.P. NO.			01 Dec 2016
16 Nov 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 16/11/2016 A LAS 16:29:51.	17 Nov 2016	17 Nov 2016	16 Nov 2016
16 Nov 2016	AUTO NOMBRA AUXILIAR DE LA JUSTICIA	NMBRA CURADORES AD-LITEM			16 Nov 2016
15 Nov 2016	AL DESPACHO				11 Nov 2016
12 Oct 2016	TELEGRAMA	TELEG. NO. 123 SEÑOR (A): GLORIA INÉS GRIMALDOS SUAREZ CL 17 NO. 8 - 35 OF: 401 CIUDAD			12 Oct 2016
05 Oct 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 05/10/2016 A LAS 16:01:49.	06 Oct 2016	06 Oct 2016	05 Oct 2016
05 Oct 2016	AUTO NOMBRA	POR ECONOCMIA PROCESAL NOMBRA A LA DOCTORA GLORIA INES GRIMALDOS SUAREZ COMO CURADORA			05 Oct 2016

	AUXILIAR DE LA JUSTICIA	AD-LITEMN DE GLORIA POLANCO			
29 Sep 2016	AL DESPACHO				28 Sep 2016
07 Sep 2016	FIJACIÓN EDCITO EMPLAZATORIO		05 Sep 2016	23 Sep 2016	21 Sep 2016
24 Aug 2016	CONSTANCIA SECRETARIAL	SE AGREGA CONSTANCIA DE PAGO DE HONORARIOS AL CURADOR AD-LITEM			24 Aug 2016
11 Aug 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 11/08/2016 A LAS 15:49:16.	12 Aug 2016	12 Aug 2016	11 Aug 2016
11 Aug 2016	AUTO ORDENA EMPLAZAMIENTO	A LA DEMANDADA GLORIA POLANCO - SE ORDENA SU PUBLICACION EN UN LISTADO TENGASE EN CUENTA CONTESTACIÓN DE LA CURADORA EN TIEMPO			11 Aug 2016
10 Aug 2016	AL DESPACHO				10 Aug 2016
26 Jul 2016	TRASLADO EXCEPCIONES DE MÉRITO VERBAL- ART. 429 INCISO 4°		28 Jul 2016	01 Aug 2016	26 Jul 2016
13 Jul 2016	DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL (ACTA)	DE LA CURADORA GLORIA INES GRIMALDOS SUAREZ			13 Jul 2016
13 Jul 2016	TELEGRAMA	TELEG. N O. 035 SEÑOR (A): GLORIA I. GRIMALDOS S. CALLE 17 NO. 8 - 35 OF: 401 CIUDAD COMUNIQUE ESTE JUZGADO MEDIANTE AUTO DE FECHA 5 DE JULIO DE 2016, LA DESIGNO COMO CURADOR AD-LITEM PROCESO NO. 110013103025201500633, VERBAL, SEGUIDO POR ECCEHOMO PARRA JIMENEZ CONTRA ECCEHOMO PARRA PINEDA, ENRIQUE RAMOS POLANCO, GLORIA POLANCO. SIRVASE MANIFESTAR LA ACEPTACION DENTRO TERMINO DE LEY.			13 Jul 2016
07 Jul 2016	DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL (ACTA)	ACTA DE DILIGENCIA NOTIFICACIÓN PERSONAL DENTRO DEL PROCESO VERBAL NO. 110013103025201500633 EN BOGOTÁ, D.C., A LOS 7 DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2016, SE LE (S) NOTIFICÓ PERSONALMENTE DEL CONTENIDO DEL CONTENIDO DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA CALENDADO EL (10) DE NOVIEMBRE DE (2015), AL SEÑOR ECCEHOMO PARRA PINEDA, IDENTIFICADO (A) CON LA C.C NO. 139.230 EXPEDIDA EN BOGOTÁ D.C., EN CALIDAD DE DEMANDADO,			07 Jul 2016
05 Jul 2016	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 05/07/2016 A LAS 14:22:05.	06 Jul 2016	06 Jul 2016	05 Jul 2016
05 Jul 2016	AUTO NOMBRA AUXILIAR DE LA JUSTICIA	DESIGNA CURADOR			05 Jul 2016
24 Nov 2015	FIJACIÓN EDCITO EMPLAZATORIO		24 Nov 2015	13 Jan 2016	24 Nov 2015
20 Nov 2015	OFICIO ELABORADO	E D I C T O LA SECRETARIA DEL JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C. C I T A Y E M P L A Z A A: ENRIQUE RAMOS POLANCO Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, QUE SE CREAN CON ALGUN DERECHO. PARA QUE DENTRO DEL TERMINO DE VEINTE (20) DIAS COMPAREZCA (N) A ESTE DESPACHO POR SI O POR MEDIO DE APODERADO JUDICIAL, CON EL FIN DE RECIBIR NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2015 Y DICTADO DENTRO DEL PROCESO VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA NO. 110013103025201500633 QUE POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO HA IMPETRADO ECCEHOMO PARRA JIMÉNEZ EN CONTRA DE GLORIA POLANCO, ENRIQUE RAMOS POLANCO, ECCEHOMO PARRA PINEDA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS Y QUE CURSA EN ESTE DESPACHO.			20 Nov 2015
20 Nov 2015	OFICIO ELABORADO	OFICIO NO. 1670 20 DE NOVIEMBRE DE 2015 SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C., ZONA RESPECTIVA CIUDAD			20 Nov 2015
10 Nov 2015	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 10/11/2015 A LAS 09:20:24.	12 Nov 2015	12 Nov 2015	10 Nov 2015
10 Nov 2015	AUTO ADMITE DEMANDA				10 Nov 2015
09 Nov 2015	AL DESPACHO				06 Nov 2015
21 Oct 2015	FIJACION ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 21/10/2015 A LAS 14:23:57.	23 Oct 2015	23 Oct 2015	21 Oct 2015
21 Oct 2015	AUTO INADMITE DEMANDA				21 Oct 2015
20 Oct 2015	AL DESPACHO				19 Oct 2015
19 Oct 2015	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 19/10/2015 A LAS 12:28:10	19 Oct 2015	19 Oct 2015	19 Oct 2015

CARLOS ENRIQUE SANCHEZ TOLEDO
ABOGADO ESPECIALIZADO
Calle 12 B N° 8 - 23 of: 218 Bogotá D.C.
Cel. 3102441031
E-mail: carlossancheztoledo@hotmail.com
Bogotá D.C. - Colombia



Señores
Tribunal Superior de Bogotá
Honorables Magistrados
ADRIANA SAAVEDRA LOZADA
Magistrada Ponente
E.S.D.

Ref. Sustentación de la Apelación en el Proceso de Reivindicatorio
De: DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO
Vs: JOSE RAFAEL GARZON y OTRO
Rad: 2007 – 381
JUZGADO de ORIGEN 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

Deferente señora Magistrada

Carlos Enrique Sanchez Toledo, como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito a su señoría me permito **sustentar** los motivos de inconformidad que me llevaron a instaurar el respectivo **Recurso de Alzada** de la Sentencia emanada por el ad quo el 27 de febrero de 2020 dentro del término y son los siguientes los fundamentos de hecho y de derecho:

Fundamentos de hecho

El despacho no tuvo en cuenta al momento de emitir la sentencia la siguiente petición y hechos plasmados en la demanda:

- Que el Juzgado 13 civil del circuito de Bogotá emano el fallo inicial del 13 julio de 2009 folios 104 al 112.
- Que posteriormente se instauro Acción de Nulidad que prospero 22 julio de 2010 folios 131 al 135 y debido a ello se corrió traslado a la parte demanda de manera legal.
- Que en abril 18 de 2012 folios 200 al 201 está la **Contestación de la Demanda** y **propuse Excepciones de Merito** y solicite de manera clara taxativa lo siguiente;

PETICION ESPECIAL

“En el peor de los casos de no prosperar la excepción solicito a su señoría se tenga en cuenta las mejoras efectuadas en el inmueble”.

Adicionalmente en los **Alegatos de Conclusión** manifesté lo siguiente;

Mejoras efectuadas al Predio

1.- Mejoras físicas efectuadas al predio durante los más de cincuenta años en que se ha vivido, como son los muros levantados en ladrillo, la casa construida en material, la instalación de los servicios públicos de agua y alcantarillado y energía.

2.- Querellas Policivas, los gastos efectuados en estos procesos administrativos de pago de abogados, tiempo y gastos en general como de papelería y transporte.

3.- Dinero que tiene que pagar José Rafael Garzón Gutiérrez de **CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000)** por concepto del cobro del predial a Catastro.

-. En enero 30 de 2013, a folio 235 mediante memorial solicite la práctica de la Inspección Judicial para el avalúo y reconocimiento de mejoras.

-. Que el Juzgado 4 del Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, a folio 298 del 12 de junio de 2013 mediante auto el despacho requirió a la perito ya posesionada para que en el término de 5 días rindiera el dictamen en comendado.

-. A folio 294 esta los telegramas a la perito para que emita el debido peritazgo.

-. Que posteriormente le toco seguir ventilando el proceso el juzgado 10 Civil del Circuito de Descongestión de Bogotá, folio 296 con fecha 20 de noviembre de 2013, donde ordena para que en el término de 5 días rinda la experticia.

-. Que el 9 de marzo de 2014 la señora perito Pilar Cecilia Ballén Ariza rinde su dictamen que obra a folios 304 al 315 manifestando lo siguiente:

“El valor de las mejoras corresponde a un área construida en M2 de 33.10 y ascienden a la suma de \$30.000.000 TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE”

-. Quiero manifestar al despacho que el Dictamen Pericial rendido por la perito señora Pilar Cecilia Ballén Ariza **no** fue objetado por la parte demandada y por ende quedando en firme.

-. En cambio el despacho en la sentencia de primera instancia de fecha 27 de febrero de 2020, únicamente manifiesta de una manera ligera y lacónica respecto a las mejoras solicitadas en la contestación de la demandada que obra a folio 381 lo siguiente:

“De otra parte, si bien contra el poseedor de buena fe sí podrían reclamarse frutos, no puede dejarse de lado que el dictamen pericial reclamado da cuenta de unas mejoras por valor de \$30.000.000 las que, no haber sido reclamadas por la parte demandada en el traslado de la demanda, van a acrecentar el patrimonio de la demandante y por consiguiente tales mejoras tendrían ese efecto retributivo perseguido”

Me permito hacer una sugerencia o conjetura por qué el Juez Primero Civil del Circuito Transitorio de Bogotá, fallo manifestando que no había reclamado las mejoras en el traslado de la demanda, fue debido a que el ad quo miro únicamente y exclusivamente la Contestación de la Demanda que propuse Excepciones Previas, pero no visualizo que en la Contestación de la Demanda donde propuse Excepciones de Merito, está la solicitud de las Mejoras efectuadas en el predio y adicionalmente también lo manifesté en los Alegatos de Conclusión de manera clara y expresa.

Con lo anterior, iría en contravía de lo solicitado y practicado en el mentado proceso, referente a las mejoras rendidas por la perito como prueba que efectivamente si se realizó una construcción en el inmueble y se tazon en la suma de dinero de Treinta Millones de pesos (\$30.000.000), que serían a favor de la parte demandada por ser un poseedor de buena fe.

Fundamentos de Derecho

La Corte Suprema de Justicia en Sentencias de fechas 6 de octubre de 2009 y del 10 de septiembre de 2013, ha establecido dos (2) excepciones:

La primera excepción reza que a pesar que el bien inmueble sea de entidad de derecho público se puede adelantar la declaración de pertenencia, cuando ese poseedor ha poseído ese bien de derecho público, lo venía poseyendo desde antes de que se convirtiera en imprescriptible ese bien.

La segunda excepción que la Corte Suprema de Justicia ha establecido es cuando una persona viene poseyendo un bien que no le pertenece a una entidad de derecho público sino a una entidad particular, transcurrido el término de la prescripción y después de consumado ese término de la prescripción el bien entra a ser propiedad de una entidad de derecho público, entonces se puede usucapir, como sucede en el caso en contienda.

“Sentencia de Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil y Agraria N° 6600131030042003-00205-02 de 6 de Octubre de 2009”, que los inmuebles fiscales en ciertos eventos es posible de ser adquirirlos por prescripción adquisitiva.

Para el caso en estudio la parte aquí demandada como se demostró en el debate probatorio tanto documental como testimonial, han tenido el bien inmueble con folio

de matrícula inmobiliaria N°50S-302849 en posesión y de buena fe desde el año de 1.950, y la Alcaldía de Bogotá adquirió el inmueble por Proceso de Sucesión como lo prescribe la Sentencia del 21 de octubre de 1.980 del Juzgado 15 Civil del Circuito de esta ciudad, es decir, que el predio en Usucapión mi cliente lo tiene en posesión desde hace treinta (30) años tiempo atrás, de haber sido adjudicado en sucesión al Distrito por el Juzgado el 21 de octubre de 1.980.

Ello quiere decir, que las sentencias en cita están avalando legalmente lo que estoy esgrimiendo y solicitando en el recurso de alzada al Honorable Tribunal, porque el inmueble sea tenido en posesión 30 años antes de ser adjudicado en sucesión a la entidad Distrital.

Adicionalmente, en la excepción propuesta en la contestación de la demandada **FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA IMPETRADA POR NO TENER LA POSESION**, si bien es cierto, no se denominó haciendo alusión a prescripción adquisitiva de dominio, pero si se hizo referencia en la motivación de la misma cuando se argumenta lo siguiente:

“mi poderdante hoy parte demandada en el proceso de la referencia, ha tenido la posesión del inmueble casa lote, donde toda su familia ha vivido como señores y dueños de buena fe, en forma tranquila, pacífica e ininterrumpida, por más de cincuenta (50) años, generación por generación como lo demuestro con las pruebas documentales y testimoniales, que a continuación enunciaré”.

Con lo anterior, se configuro el **corpus** es decir la tenencia o el poder físico que se tiene sobre el bien bajo su tenencia, que para el caso en contienda está demostrado en la construcción de mejoras efectuada en el predio. Por otra parte también se configuro el **animus** que sería el elemento psicológico de la posesión como es considerarse señor y dueño del inmueble no reconociendo dueño alguno, sin pedir consentimiento alguno o permiso de terceras personas como lo reza el artículo 981 del C.C.

Alma y nervio de la presente apelación es solicitarle al Honorable Tribunal que se declare la **posesión** de buena fe, tranquila, pacífica e ininterrumpida sin pagar estipendio alguno a favor de mi cliente o en el peor de los casos se le sean reconocidas las **Mejoras** que fueron solicitadas en la contestación de la demandada y prácticas en el proceso por la suma de dinero de Treinta Millones de pesos (\$30.000.000), como se demuestra en el dictamen pericial.



De la Honorable Magistrada,

CARLOS ENRIQUE SANCHEZ TOLEDO
C.C. N° 19.425.111
T.P. N°54.587 del C.S. de la Judicatura.

Honorables Magistrados

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. -
SALA CIVIL**

Magistrada Ponente: ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co.

E.

S.

D.

Referencia: Proceso declarativo especial de expropiación

Demandante: Agencia Nacional de Infraestructura

Demandado: Mustafá Hermanos S.A.S.

Expediente: 11001-3103-037-2021-00093-01

Asunto: Sustentación recurso de apelación

JORGE ENRIQUE SANTOS RODRÍGUEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado de la sociedad **MUSTAFÁ HERMANOS S.A.S.**, calidad que acredito con el poder que obra dentro el expediente, de la manera más respetuosa y de conformidad con lo previsto en los artículos 327 del CGP y 14 del Decreto 806 de 2020, dentro del término legal, procedo a **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia proferida en audiencia de 28 de septiembre de 2021, en los siguientes términos:

**I. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA SUSTENTACIÓN DEL
RECURSO DE APELACIÓN**

De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, la sustentación del recurso de apelación contra sentencias debe proponerse una vez *“ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes”*.

En ese orden de ideas, para el caso en particular, es preciso señalar que el Tribunal Superior del Distrito de Bogotá profirió auto de 25 de octubre de 2021, notificado en estado de 26 de octubre de 2021, en donde admitió el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 28 de septiembre de 2021 proferida por el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá, providencia que de acuerdo con el artículo 302 del CGP, cobró fuerza ejecutoria el 29 de octubre de 2021.

Por lo expuesto, se desprende que el término de 5 días para sustentar el recurso de apelación debe ser contado **desde el 2 de noviembre de 2021 hasta el 8 de noviembre de 2021**, razón por la que Mustafá Hermanos S.A.S. (en adelante *“Mustafá Hermanos”*) se encuentra dentro del término legal para la presentación de la sustentación del recurso de apelación.

**II. LA SENTENCIA ORAL PROFERIDA EN AUDIENCIA DE 28 DE
SEPTIEMBRE DE 2021**

En la sentencia de primera instancia, el *a quo* dispuso en la parte resolutive lo siguiente:

PRIMERO.- *DECRETAR por causa de utilidad pública e interés social a favor de LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA y en contra de SOCIEDAD MUSTAFA HERMANOS S.A.S. (...)*

SEGUNDO.- *No acoger la oposición planteada por la parte demandada al avalúo aportado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA como base de la indemnización a reconocer en el caso concreto a favor del extremo pasivo.*

En consecuencia, téngase en cuenta que el reconocimiento económico a cancelar por parte de la demandante y a favor de la accionada es la suma de \$363.846.000, correspondiente al avalúo indicado en la demanda. De conformidad con el artículo 399 (num. 8º) del C. G. P., el saldo que estuviere pendiente de pago deberá ser consignado a órdenes del Juzgado dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

TERCERO.- *DECRETAR la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien materia de expropiación, oficiando en tal sentido al Registrador respectivo para lo de su cargo.*

CUARTO.- *ORDENAR la entrega del bien descrito en el numeral 1º de esta sentencia, si aún no se hubiere hecho. LÍBRESE OFICIO a los Jueces Promiscuos Municipales de Chía -Cundinamarca, reparto-, para que informen a quien correspondió la comisión otorgada en auto anterior para la entrega anticipada y las resultas de dicho encargo conferido por este Juzgado.*

QUINTO: *ORDENAR, una vez efectuado lo anterior, el Registro de la presente sentencia y del acta de entrega, en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto de expropiación, una vez ejecutoriada la presente providencia y materializada la entrega.*

ESTA DECISIÓN SE NOTIFICA EN ESTRADOS. ----- El apoderado de la parte demandada toma el uso de la palabra e interponer RECURSO DE APELACIÓN contra la sentencia aquí emitida, exponiendo en forma oral sus reparos. El Juzgado, de conformidad con lo señalado en los artículos 323 (num. 2º) y 399 (num. 13) del C. G. P., concede la alzada EN EL EFECTO DEVOLUTIVO (...).

Para fundamentar la decisión, el *a quo* después de realizar un simple relato de las pruebas periciales y analizar los reparos realizados en la etapa de alegatos de conclusión, sin fundamento alguno y realizando afirmaciones genéricas, en la parte motiva de la sentencia argumentó lo siguiente para el caso en concreto:

a. Frente al avalúo aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura

El *a quo* empezó por manifestar que el avalúo presentado por la Agencia Nacional de Infraestructura (en adelante la “la ANI”), “*en principio, pues reúne las exigencias que tanto los numerales 3 y 6 del artículo 399 prevén para estos efectos, muy a pesar de que de pronto alguna de las personas que intervino en la elaboración no vino a la audiencia*

anterior". Tal afirmación, se realizó en razón a que, en su criterio, el avalúo fue elaborado por una entidad, razón por la que cualquiera de las personas que intervino en su elaboración podía responder el cuestionario para su contradicción.

En segundo lugar, sin soporte jurídico alguno, consideró que el perito Luis Fernando Maguin estaba registrado en todas las categorías para avaluar el predio objeto de expropiación, razón por la que, en su criterio, determinó que resultaba *"siendo irrelevante si para el momento de la enajenación tenía una categoría o si después para efectos de la presentación de la demanda tuviera o estuviera inscrito en otras categorías, aquí lo fundamental es que como está verificado en el expediente él está registrado como avaluador de bienes inmuebles, es más aquí pues la disposición normativa, el artículo 399 no nos dice si el dictamen que la entidad accionante deba presentar como anexo obligatorio de la demanda sea bien el que presentó al momento de la enajenación o bien otro que por el tiempo porque las labores de la enajenación voluntaria fracasaron, tuviera que actualizarse, no nos dice nada sobre esa diferencia temporal o de calificación del dictamen"*.

En tercer lugar, respecto del reconocimiento de terreno del predio identificado con ficha predial ANB-3-028, sin justificación jurídica alguna, el *a quo* señaló que el hecho de que el arquitecto Luis Fernando Maguin no haya ingresado al inmueble no incidía en el precio o validez del avalúo. Sobre el particular, el *a quo* manifestó que el no ingreso al inmueble por parte de Luis Fernando Maguin era *"una afirmación no desmentida y no se requería ninguna formalidad especial para demostrar que acudió o no acudió a avaluar, sí incumbía a demostrar a la contraparte que estaba en la disposición de facilitarle el acceso que dispuso de una cita para encontrarse con una persona encargada de la sociedad del predio y el perito para hacer la revisión, ni esto u otra situación similar no está demostrada en este caso"*.

Seguidamente, a pesar de considerar que no era necesaria la visita al predio objeto de expropiación, el *a quo* señaló que *"hubiera sido ideal que hubiera podido ingresar"*. Sin embargo, consideró que realizar una panorámica del bien, aún desde afuera o desde la entrada del bien, permitía establecer qué tipo de inmueble se estaba avaluando. En complemento a lo anterior, sin soporte jurídico alguno y realizando manifestaciones genéricas, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. señaló que *"es claro acá que estamos frente a un bien que pues pudiera haber tenido un potencial urbanístico como tanto uno u otro perito, y aquí se refirió en la audiencia, hubiera podido tener, pero pues no había una construcción o no había un proyecto de urbanismo en desarrollo, tal vez sí y el perito lo aclaro, el perito Magan (sic), en ese sentido, en la audiencia pasada sí lo aclaro, algunas obras de urbanismo sí, pero como tal un proyecto como tal no lo había, el lote pues estaba desocupado con un potencial sí, pero no se estaba desarrollando algo, habría una construcción sí pero no era algo que pudiera deducirse que se iba a desarrollar un potencial proyecto de esa índole o se iba hacer alguna utilización en ese sentido"*.

Finalmente, el *a quo* respecto del método valuatorio utilizado por el perito de la Lonja de Propiedad Raíz, sin mencionar o analizar las normas reglamentarias

pertinentes y por supuesto de manera contradictoria, señaló que es *“un método que esta incluso reconocido por disposiciones que regulan la actividad del IGAC o la actividad de evaluadores, no se explica en qué sentido es que no es un método adecuado en este evento o por qué aquí se está utilizando un promedio más bajo que otro, aquí no se está haciendo una exposición detallada de por qué ese error que se denuncia se toma si, incluso se toma en cuenta algunas comparaciones que están detalladas en el informe aportado por la parte demandante”*.

Con base en lo expuesto, el *a quo* consideró que el avalúo presentado por la ANI cumplía con cada uno de los requerimientos legales y reglamentarios, razón por la que decidió que el reconocimiento económico de la expropiación debía realizarse por la suma de \$363.846.000, suma correspondiente al avalúo presentado por la ANI.

b. Frente al avalúo aportado por la sociedad Mustafá Hermanos S.A.S.

Por un desconocimiento de las disposiciones normativas que regulan la materia de avalúos en marco de procesos de expropiación de proyectos de infraestructura, el *a quo* inició señalando que el avalúo aportado por Mustafá Hermanos no cumplía con lo previsto en el artículo 399-6, puesto que no fue elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (en adelante el “IGAC”) o una lonja de propiedad raíz.

Aclarado lo anterior, en segundo lugar, de manera equivocada, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. señaló que el perito Manuel Fernando Alfonso Carrillo uso el método comparativo. En concreto, sin justificación alguna y de forma inentendible, el *a quo* manifestó que *“el perito uso el método comparativo, no nos es clara, al menos para el juzgado, no es clara cuál fue la base para hacer esa comparación por qué otros predios similares si, tienen un costo similar a este y por qué el método o la forma de evaluación es más apta esta o la que utilizo la entidad oficial, aunque pues digamos hizo referencia a la norma del uso, pues como yo lo dije no se explica por qué le da el carácter de bien urbano a este predio. Si pudiera decirse que este segundo dictamen hizo ingreso al inmueble y detecto algunas obras que tanto éste como el otro perito, sobre todo el señor Magan (sic), ambos catalogaron obras de urbanismo, pero pues dígame algunas obras de urbanismo, uno si las detallo, otro no las detallo, pero en qué forma podría alterar la primera evaluación económica del predio, eso no es claro y aun así dadas las características que tiene este predio, pues no es evidente que una situación de estas altere en su grado las conclusiones del primer avalúo”*.

Con base en lo anterior, sin justificación alguna, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., por un lado, señaló que *“este segundo dictamen, el que se apoya la parte demandada no encuentra el juzgado suficientemente claro cuáles son las variables o elementos de juicio para asignar un precio muy superior al que aquí se pretende”* y, por otro, señaló que el dictamen aportado por la sociedad Mustafá Hermanos no cumplía con los requisitos del artículo 399-6 del CGP, razón por la que no prosperaría la oposición planteada contra el avalúo aportado por la ANI.

III. LOS REPAROS CONCRETOS CONTRA LA SENTENCIA ORAL PROFERIDA EN AUDIENCIA DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

1.- En virtud del artículo 322 del CGP, durante el desarrollo de la audiencia de 28 de septiembre de 2021, la sociedad Mustafá Hermanos interpuso recurso de apelación contra la sentencia oral proferida por el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

2.- En el recurso de apelación contra la sentencia oral proferida por el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., tal como se evidencia de la videograbación, la sociedad Mustafá Hermanos manifestó que existía una insuficiencia en la motivación, toda vez que el *a quo* al momento de proferir sentencia realizó afirmaciones genéricas sobre los avalúos, tales como “*me parece que está bien el método valuatorio, pero luego no hay una justificación de por qué, o al despacho no lo convence el otro método valuatorio pero tampoco explico por qué*”.

Con base en lo anterior, la sociedad Mustafá Hermanos procedió a realizar los reparos contra la sentencia impugnado, por los siguientes motivos:

a. Frente al contenido de la sentencia respecto del avalúo aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura

- i. El *a quo* desconoció la regla prevista en el artículo 228 del CGP, puesto que a pesar de que no asistieron la totalidad de los peritos a la audiencia de contradicción, consideró que el avalúo era válido.
- ii. A pesar de que los peritos que suscribieron el avalúo aportado por la ANI no se encontraban inscritos en las categorías correspondientes prevista en el Decreto 556 de 2014, el *a quo* consideró que eran aptos para avaluar el predio porque estaban en la categoría de inmuebles urbanos o rurales.
- iii. Sin justificación jurídica alguna y contrario a lo previsto en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, el *a quo* señaló que el hecho de que el arquitecto Luis Fernando Maguin no haya ingresado al inmueble objeto de expropiación no incidía en el precio o validez del avalúo, toda vez que a través de una panorámica del bien o desde la entrada del bien, se podía establecer qué tipo de inmueble se estaba evaluando.
- iv. El *a quo*, sin mencionar o analizar las normas reglamentarias pertinentes – Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014-, consideró que a pesar de que no se realizó la respectiva visita al inmueble, el método valuatorio utilizado por el perito de la Cámara de la Propiedad Raíz era válido.

b. Frente al contenido de la sentencia respecto del avalúo aportado por la sociedad Mustafá Hermanos S.A.S.

- i. El *a quo* determinó que el avalúo aportado por la sociedad Mustafá Hermanos no cumplía con lo previsto en el artículo 399-6, puesto que no fue elaborado

por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (en adelante el “IGAC”) o una lonja de propiedad raíz, afirmación que desconoció la disposiciones normativas especiales contenidas en los artículos 8 del Decreto 1420 de 1998, 23 de la Ley 1682 de 2013 y 4 de la Resolución 898 de 2014, disposiciones que prevén que las personas naturales o jurídicas inscritas en una lonja de propiedad raíz son competentes y aptas para realizar avalúos válidos en el marco de un proceso de expropiación.

- ii. Sin justificación jurídica alguna, el *a quo* consideró que el método comparativo utilizado por el perito Manuel Fernando Alfonso, “*no nos es clara, al menos para el juzgado, no es clara cuál fue la base para hacer esa comparación por qué otros predios similares si, tienen un costo similar a este y por qué el método o la forma de evaluación es más apta esta o la que utilizo la entidad oficial, aunque pues digamos hizo referencia a la norma del uso, pues como yo lo dije no se explica por qué le da el carácter de bien urbano a este predio*”, afirmación genérica que se realizó sin algún análisis riguroso de las normas legales y reglamentarias que rigen la elaboración de avalúos, lo que denota que el *a quo* midió con dos raceros distintos el avalúo presentado por la ANI y el avalúo presentado por la sociedad Mustafá Hermanos.

3.- Adicional a lo anterior, es preciso señalar que posterior a la sentencia oral de 28 de septiembre de 2021, el mismo Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. en un proceso de expropiación¹, cuyos supuesto fácticos y jurídicos son totalmente idénticos a los supuestos del presente proceso de expropiación -con avalúos elaborados por los mismos peritos y referidos a un bien que forma parte de la misma propiedad horizontal que el que es objeto del presente proceso- identificado con radicado 11001-3103-037-2021-00093-00, el 30 de septiembre de 2021 se abstuvo a dictar sentencia por considerar que los avalúos presentados por la ANI y la sociedad Mustafá Hermanos no eran suficientes para obtener certeza sobre la indemnización a reconocer en el proceso de expropiación, razón adicional que se sustentará en el presente escrito.

IV. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN LOS REPAROS CONCRETOS CONTRA LA SENTENCIA ORAL DICTADA EN AUDIENCIA DE 28 DE SEPTIEMBRE DE 2021

1.- La motivación de las providencias judiciales se constituye en los ordenamientos jurídicos modernos en una garantía fundamental derivada o vinculada con el debido proceso, el acceso a la administración de justicia y la tutela judicial efectiva de los derechos que opera como un campo de protección en el que los ciudadanos o justiciables obtengan una respuesta en derecho a la situación jurídica que los convoca en un litigio determinado.

Además, es una prerrogativa que ofrece publicidad, transparencia y legitimidad a la actividad jurisdiccional, en el marco de un estado democrático, social y de

¹ Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., ANI vs Mustafá Hermanos, expediente: 1001-3103-037-2021-00124-00.

derecho. Así, el mandato de fundamentar las providencias judiciales, por un lado, permite un control a las decisiones que se adoptan y, por otro, previene la arbitrariedad o capricho en los administradores de justicia, *“quienes al tener que incorporar en sus providencias los necesarios razonamientos sobre las normas y sobre las pruebas, no pueden eludir el camino que les marca el derecho vigente”*².

2.- Sobre la importancia de fundamentar las decisiones judiciales, la Corte Constitucional ha señalado que *“en el estado constitucional de derecho, la motivación adquiere mayor importancia”*. De manera que, para la Corte Constitucional *“la motivación es un derecho constitucional derivado, a su vez, del derecho genérico al debido proceso. Esto se explica porque sólo mediante la motivación pueden excluirse decisiones arbitrarias por parte de los poderes públicos, y porque sólo cuando la persona conoce las razones de una decisión puede controvertirla y ejercer así su derecho de defensa”*³.

En ese mismo sentido, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha señalado que la sola invocación de un precepto legal que una entidad estima aplicable a un caso, no es suficiente para satisfacer la exigencia de motivación, sino que es preciso señalar las razones por las que la norma subsume los hechos concretos⁴.

3.- De lo expuesto, se desprende que los administradores de justicia deben motivar en debida forma las razones por las cuales acogen determinada postura, al igual que deben señalar las razones por las que invoca las normas, deber que para el caso en particular no se cumplió por parte del Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., tal como se evidencia a continuación:

A. Frente al contenido de la sentencia respecto del avalúo aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura

- i. El Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., desconoció la regla prevista en el artículo 228 del CGP, puesto que a pesar de que no asistieron la totalidad de los peritos a la audiencia de contradicción, consideró que el avalúo era válido**

4.- En la sentencia, el *a quo* señaló que el avalúo presentado por la ANI, *“en principio, pues reúne las exigencias que tanto los numerales 3 y 6 del artículo 399 prevén para estos efectos, muy a pesar de que de pronto alguna de las personas que intervino en la elaboración no vino a la audiencia anterior. Tengamos en cuenta que esto es un dictamen de una entidad por lo que cualquiera de las personas que intervino allí podía y debía exponer y responder el cuestionario para efectos de su contradicción, si bien es cierto que la norma general, cual es el artículo 228 del CGP dispone que si uno de los peritos, que si el perito no viene a la audiencia pues el dictamen pierde su validez”*.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 4 de agosto de 2021, expediente: SC3255-2021.

³ Corte Constitucional, sentencia T-214 de 2012.

⁴ Corte Interamericana de Derechos Humanos, Tristán Donoso vs Panamá, sentencia de 27 de enero de 2009.

5.- Sobre el particular, es preciso señalar que el artículo 399-7 del CGP, prevé que *“vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia”* (Énfasis propio).

De la simple lectura del artículo 399-7 del CGP, se desprende que el legislador estableció la obligación al juez de convocar a todos los peritos que hayan elaborado los avalúos con la finalidad de interrogarlos acerca de su idoneidad y fundamentos de los dictámenes presentados, pues la misma norma prevé en plural que se citará a audiencia *“a los peritos que hayan elaborado los avalúos”*.

De acuerdo con lo anterior, no puede olvidarse que el 30 de agosto de 2021, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. profirió una providencia en donde señaló que citaría a los señores Gloria Bonilla y Bernardo Bonilla para que *“expongan con mayor claridad el aval de los dictámenes que fueron elaborados por parte de los señores Cristancho Varela y Maguin Hennesey por lo que el Despacho procederá a citarlos para los fines descritos en el numeral 7 del artículo 399 de Código General del Proceso”*.

Por ello y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 399-7 del CGP, en el artículo 4 de la parte resolutive del auto de 30 de agosto de 2021, el *a quo* determinó *“REPONER el inciso 4º del auto en comento en el sentido de citar en cumplimiento al numeral 7 del artículo 399 ibídem cítese a los peritos ALBERTO CRISTANCHO VARELA, LUIS FERNANDO MAGUIN HENNESSEY (valuadores actuantes por la parte demandante), MANUEL FERNANDO ALFONSO CARRILLO (perito valuator de la parte demandada) y a los señores GLORIA BONILLA CHÁVEZ en su calidad de Presidente de la Cámara de la Propiedad Raíz Lonja Inmobiliaria y BERNARDO BONILLA PARRA en su calidad de Director de Proyecto – Presidente Comité Técnico para que comparezcan a este Juzgado de manera virtual el día 24 de septiembre del año 2021 a la hora de las 09:30 a.m., donde se les interrogará acerca de su idoneidad y fundamentos de los dictámenes presentados y de ser el caso en la misma audiencia se proferirá la correspondiente sentencia”*. (Énfasis propio)

6.- A pesar de lo previsto en el artículo 399-7 del CGP y lo ordenado por el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., es preciso señalar que a la audiencia de 24 de septiembre de 2021, de conformidad con el acta de la citada audiencia, únicamente asistieron los siguientes peritos: *“Peritos. Se hacen presentes los peritos Gloria Bonilla Chauvez identificada con cc no. 20.323.383; Luis Fernando Maguin Hennessey portador de la cc no. 79.368.576 y Alberto Cristancho Varela identificado con cc no. 3.011.588 (de los designados por la parte demandante). Igualmente, se hace presente el perito Manuel Fernando Alfonso Carrillo portador de la cc no. 79.407.770 (designado por la parte demandada)”*, sin que haya asistido el perito Bernardo Bonilla Parra.

En ese sentido, debido a que el perito Bernardo Bonilla Parra de la Cámara de la Propiedad Raíz no asistió a la audiencia, resulta perfectamente aplicable la sanción prevista en el artículo 228 del CGP respecto a la ausencia de un perito a

la audiencia de contracción, sanción que prevé que *“si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor”*, razón por la que, para el caso en concreto, el avalúo presentado por la ANI perdió valor y, por lo mismo, no podía servir como base para determinar el valor del proceso de expropiación.

- ii. **El a quo consideró que los peritos de la Cámara de la Propiedad Raíz eran aptos para avaluar el predio porque estaban en la categoría de inmuebles urbanos o rurales**

7.- El Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., sin soporte jurídico alguno, consideró que el perito Luis Fernando Maguin estaba registrado en todas las categorías para avaluar el predio objeto de expropiación, razón por la que, en su criterio, determinó que resultaba *“siendo irrelevante si para el momento de la enajenación tenía una categoría o si después para efectos de la presentación de la demanda tuviera o estuviera inscrito en otras categorías, aquí lo fundamental es que como esta verificado en el expediente él está registrado como evaluador de bienes inmuebles, es más aquí pues la disposición normativa, el artículo 399 no nos dice si el dictamen que la entidad accionante deba presentar como anexo obligatorio de la demanda sea bien el que presentó al momento de la enajenación o bien otro que por el tiempo porque las labores de la enajenación voluntaria fracasaron, tuviera que actualizarse, no nos dice nada sobre esa diferencia temporal o de calificación del dictamen”*.

8.- Para el caso en particular, es preciso recordar que el avalúo que se adjuntó en la *“Oferta formal de compra”* contenida en el comunicado ACNB-8841-2020 [**Prueba No. 14 de la demanda**], únicamente estaba suscrito y elaborado por (i) Gloria Bonilla Chávez, (ii) Bernardo Bonilla Parra, y (iii) Luis Fernando Maguin Hennessey, evaluadores que no estaban inscritos en las categorías 4 y 13 del Registro Abierto de Evaluadores.

Tal situación, fue advertida el 21 de septiembre de 2020 [**Prueba No. 14 de la contestación de la demanda**] por parte de la sociedad Mustafá Hermanos, en donde manifestó que el avalúo realizado por la Cámara de la Propiedad Raíz no cumplía con el requisito previsto en los artículos 6 de la Ley 1673 de 2013 y 5 del Decreto 556 de 2014 para realizar avalúos relacionados con *“obras de infraestructura”* e *“intangibles especiales”* -daño emergente, lucro cesante y servidumbres-, normas en virtud de las cuales los evaluadores (i) Gloria Bonilla Chávez, (ii) Bernardo Bonilla Parra, y (iii) Luis Fernando Maguin Hennessey, debían estar inscritos en las categorías 4 y 13 del Registro Abierto de Evaluadores, establecidas en el citado artículo 5º del Decreto 556 de 2014.

Lo anterior, se puede corroborar con la declaración rendida por el perito Luis Fernando Maguin en la audiencia de 24 de septiembre de 2021, tal como se evidencia a continuación:

“Dr. Santos. Muy bien, Luis Fernando, ¿cuándo usted elaboró este avalúo usted estaba inscrito en la categoría 13 del registro abierto de evaluadores?”

Luis Maguin. No, no estaba inscrito en esa categoría.

Dr. Santos. ¿La categoría 13, me puede recordar cuál es?

Luis Maguin. Intangibles especiales

Dr. Santos. Muy bien. ¿Usted conoció el avalúo que se presentó con la oferta de compra durante el trámite administrativo de la expropiación?

Luis Maguin. No".

9.- No obstante, de manera sorpresiva y contradictoria, se evidencia que el avalúo del predio ANB-3-028 aportado en la demanda de expropiación **[Prueba No. 11 de la demanda]** se encuentra firmado también por el señor Alberto Cristancho Varela, experto que sí se encontraba inscrito en la categoría 13 del Registro Abierto de Avaluadores para la época de elaboración del avalúo.

Lo anterior, quiere decir que el avalúo aportado en la "Oferta formal de compra" contenida en el comunicado ACNB-8841-2020 expropiación **[Prueba No. 14 de la demanda]**, fue modificado por la Cámara de la Propiedad Raíz de manera irregular al momento de la presentación de la demanda de expropiación con la finalidad de que los avaluadores cumplieran con las categorías exigidas en el artículo 5° del Decreto 556 de 2014, situación que se puede evidenciar con la simple confrontación de los avalúos presentados por la ANI, tal como se demuestra a continuación:

PÁGINAS 2 Y 3 DEL AVALÚO DEL PREDIO ANB-3-028 QUE SE ADJUNTÓ EN LA "OFERTA FORMAL DE COMPRA" CONTENIDA EN EL COMUNICADO ACNB-8841-2020

 **Cámara de la Propiedad Raíz**
Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-3-028	2020	CPR-004
OBSERVACIONES:			
a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N° 188 de 2013, la Resolución N° 1299 del 11 de febrero de 2020, y la Resolución N° 6610 de mayo 27 de 2019, modificada por la Resolución N° 6713 de mayo 28 de 2019 y la Circular N° 3821 de 2019, expedidas por SNR. Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de infraestructura vial del Estado, existe actuaciones exentas para el comprador representado en la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$49.200,00 entre 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$57.900,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$65.800,00.			
c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.			
f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-.			
g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notario, Beneficencia y Registro.			
h. Esta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
2. IMPUESTO PREDIAL			
CONCEPTO		VALOR	PROPORCIÓN
Impuesto Predial a cargo		\$ 1.214.965,00	25%
TOTAL IMPUESTO PREDIAL			\$ 303.741,25
OBSERVACIONES:			
a. Corresponde al valor del impuesto predial para el año gravable 2020, sin incluir sanciones, ajustes, descuentos por pronto pago ni intereses de mora.			
b. El valor incluido fue tomado de la copia del formulario de Impuesto Predial y Complementarios enviado por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S., a la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria.			
c. Este concepto se reconocerá para la adquisición total del predio a partir de la fecha en que el propietario realice la entrega real y material del inmueble a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, de forma proporcional de conformidad con lo establecido en el Numeral 6° del Artículo 5, de la Resolución N° 1044 de 2014 que modifica el numeral 6° del Artículo 17 de la Resolución N° 0898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento.			
3. COSTO REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL			\$ 1.100.000,00
OBSERVACIONES:			
a. El costo de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, es el estimado para cada una de las unidades privadas.			
TOTAL DAÑO EMERGENTE			\$ 6.340.008,35
SON: SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL OCHO PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS MCTE.			
 GLORIA Y. BONILLA CHAVÉZ Presidente Registro Abierto de Avaluadores AVAL-20323383 Registro Nacional de Avaluadores No. 533		 BERNARDO BONILLA PARRA Director Proyecto Economista M.P.414 Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588 Registro Nacional de Avaluadores No. 624	

Lonja Inmobiliaria

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
TRONCAL DE LOS ANDES**

PREDIO No. **ANB-3-028** **2020** **CPR-004**

1. INFORMACIÓN GENERAL

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| 1.1 Solicitante | : | Sociedad Concesionaria ACCENORTE S.A.S. |
| 1.2 Tipo del inmueble | : | Lote rural sometido a RPH |
| 1.3 Tipo de avalúo | : | Comercial Corporativo |

- ### 1.3.1 Propósito del avalúo

Establecer el valor comercial, en el mercado inmobiliario actual, del área requerida del inmueble que se describe a continuación. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien. Se supone que la transferencia de los derechos de propiedad en caso de venta puede ser efectuada sin limitaciones.

1.4 Marco normativo

- Ley 9ª de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Resolución 620 de 2008 del IGAC (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- Resolución 898 de 2014 del IGAC (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución 1044 de 2014 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Resolución 316 de 2015 del IGAC (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- Demás reglamentación concordante.

Página 3 de 17

PÁGINAS 2 Y 3 DEL AVALÚO DEL PREDIO ANB-3-028 QUE SE ADJUNTÓ CON LA DEMANDA DE EXPROPIACIÓN



Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA

PREDIO No.	ANB-3-028	2020	CPR-004
OBSERVACIONES:			
a. Corresponde a los gastos notariales, de beneficencia y registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto N° 650 de 1996, el Decreto N° 168 de 1996, el artículo 74 de la Ley N° 1579 de 2012, el Decreto N°188 de 2013, la Resolución N° 1299 del 11 de febrero de 2020, y la Resolución N°6610 de mayo 27 de 2019, modificada por las Leyes 18 de mayo 28 de 2019 y la Circular N°3821 de 2019, expedidas por SARE. Tal valor incluye los gastos cargo del comprador. b. Este es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en caso en que este número aumente se procederá al ajuste correspondiente, el valor constante de los derechos notariales vigencia año 2020 para cuantías entre: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$19.800,00, entre 100.000.001,00 hasta 300.000.000,00 es de \$29.800,00, entre 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$36.000,00, entre 500.000.001,00 hasta 1.000.000.000,00 es de \$46.000,00, entre 1.000.000.001,00 hasta 3.000.000.000,00 es de \$57.000,00 y mayores a 3.000.000.001,00 es de \$65.800,00. c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno objeto de adquisición por parte de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-. d. El propietario solo tendrá derecho a este reconocimiento en el evento en que acceda a enajenar voluntariamente su inmueble a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-. e. Para la liquidación por concepto de registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el año 2019, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado. f. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-. g. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro. h. Esta liquidación es producto de las instrucciones recibidas de la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENTORE S.A.S.			
2. IMPUESTO PREDIAL			
CONCEPTO	VALOR	PORCIÓN	TOTAL
Impuesto Predial a cargo	\$ 1.214.965,00	25%	\$ 303.741,25
IMPUESTO PREDIAL			\$ 303.741,25
OBSERVACIONES:			
a. Corresponde al pago del impuesto predial para el año gravable 2020, sin incluir sanciones, ajustes, descuentos por pronto pago ni intereses de mora. b. El valor incluido fue tomado de la copia del formulario de Impuesto Predial y Complementarios enviado por la SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENTORE S.A.S., a la Cámara de la Propiedad Real y Leasing Inmobiliario. c. Este concepto se reconocerá para la adquisición total del predio a partir de la fecha en que el propietario realice la entrega real y material del inmueble a la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-, de forma proporcional de conformidad con lo establecido en el numeral 6º del Artículo 5, de la Resolución N°1044 de 2014 que modifica el numeral 6º del Artículo 17 de la Resolución N°6898 de 2014, expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas vigentes sobre la materia a la fecha de la expedición de este reconocimiento.			
3. CANTÍA DEL REGLEMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL			\$ 1.100.000,00
CONVENCIONES:			
a. [Caso de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, es el estimado para cada una de las unidades privadas.			
TOTAL DAÑO EMERGENTE			\$ 6.240.088,35
SON: SEIS MILLONES TRESCIENTOS CIENTO OCHO PESOS CON TREINTA Y CINCO CENTAVOS MCTE.			
 GLORIA Y. BONILLA CHAVES Presidente Registro Abierto de Avaluadores AVAL-2033383 Registro Nacional de Avaluadores No.533		 BERNARDO BONILLA PARRA Director Proyecto Economista N°1414 Registro Abierto de Avaluadores AVAL-3011588	

CONSULTA SA-206

SW
ORIGEN

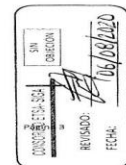
REVISADO:

FECHA: 06/08/2020



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

INFORME TÉCNICO			
PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.			
TASACIÓN DE RECONOCIMIENTO ECONÓMICO ADICIONAL (DAÑO EMERGENTE) - NEGOCIACIÓN DIRECTA			
INMUEBLE RURAL			
PREDIO No.	ANB-3-028	2020	CPR-004
 ALBERTO CRISTANCHO VARELA VALUADOR ACTUANTE VALUADOR PROFESIONAL R.N.A. No. 1602 RAA AVAL-79140155			



10.- Así las cosas, del simple cotejo de los dos avalúos, se evidencia que la Cámara de la Propiedad Raíz alteró el avalúo aportado con la “Oferta formal de compra” contenida en el comunicado ACNB-8841-2020, en el sentido de agregar una hoja adicional firmada por el señor Alberto Cristancho Varela y suscribir nuevamente la página 2 -se evidencia que el documento fue suscrito nuevamente, la ubicación de las firmas no son las mismas-, irregularidad que no resulta inocua, sino que, por el contrato, es una circunstancia relevante en el sentido de que el avaluador Alberto Cristancho Varela sí se encuentra inscrito en la categoría 13 del Registro Abierto de Avaluadores, mientras que (i) Gloria Bonilla Chávez, (ii) Bernardo Bonilla Parra, y (iii) Luis Fernando Maguin Hennessey, son avaluadores que no estaban inscritos en las categorías 4 y 13 del Registro Abierto de Avaluadores.

Lo anterior, quiere decir que el avalúo aportado en la “Oferta formal de compra” contenida en el comunicado ACNB-8841-2020 [**Prueba No. 14 de la demanda**], fue modificado por la Cámara de la Propiedad Raíz de manera irregular al momento de la presentación de la demanda de expropiación con la finalidad de que los avaluadores cumplieran con las categorías exigidas en el artículo 5º del Decreto 556 de 2014, situación que a todas luces evidencia que el avalúo aportado por la Cámara de la Propiedad Raíz no cumple con los requisitos formales para la elaboración de avalúos y, por lo mismo, no podía servir como base para determinar el valor del proceso de expropiación.

- iii. Sin justificación jurídica alguna y contrario a lo previsto en la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, el *a quo* señaló que el hecho de que el arquitecto Luis Fernando Maguin no haya ingresado al inmueble objeto de expropiación no incidía en el precio o validez del avalúo

11.- Respecto del reconocimiento de terreno del predio identificado con ficha predial ANB-3-028, sin justificación jurídica alguna, el *a quo* señaló que el hecho de que el arquitecto Luis Fernando Maguin no haya ingresado al inmueble no incidía en el precio o validez del avalúo. Sobre el particular, el *a quo* manifestó que el no ingreso al inmueble por parte de Luis Fernando Maguin era *“una afirmación no desmentida y no se requería ninguna formalidad especial para demostrar que acudió o no acudió a avaluar, sí incumbía a demostrar a la contraparte que estaba en la disposición de facilitarle el acceso que dispuso de una cita para encontrarse con una persona encargada de la sociedad del predio y el perito para hacer la revisión, ni esto u otra situación similar no está demostrada en este caso”*.

Seguidamente, a pesar de considerar que no era necesaria la visita al predio objeto de expropiación, en la sentencia, el *a quo* señaló que *“hubiera sido ideal que hubiera podido ingresar”*. Sin embargo, consideró que realizar una panorámica del bien, aún desde afuera o desde la entrada del bien, permitía establecer qué tipo de inmueble se estaba avaluando. En complemento a lo anterior, sin soporte jurídico alguno y realizando manifestaciones genéricas, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. señaló que *“es claro acá que estamos frente a un bien que pues pudiera haber tenido un potencial urbanístico como tanto uno u otro perito, y aquí se refirió en la audiencia, hubiera podido tener, pero pues no había una construcción o no había un proyecto de urbanismo en desarrollo, tal vez sí y el perito lo aclaro, el perito Magan (sic), en ese sentido, en la audiencia pasada sí lo aclaro, algunas obras de urbanismo sí, pero como tal un proyecto como tal no lo había, el lote pues estaba desocupado con un potencial sí, pero no se estaba desarrollando algo, habría una construcción sí pero no era algo que pudiera deducirse que se iba a desarrollar un potencial proyecto de esa índole o se iba hacer alguna utilización en ese sentido”*.

12.- Sobre el particular, en primera medida, es necesario señalar que en el numeral 1.13 del avalúo se afirma que la Cámara de la Propiedad Raíz supuestamente realizó visita del predio el 23 de julio de 2020. No obstante, de manera contradictoria, en los numerales 6.5, 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4 del mismo, se afirma textualmente que *“no se obtuvo autorización del propietario para ingresar al predio”*.

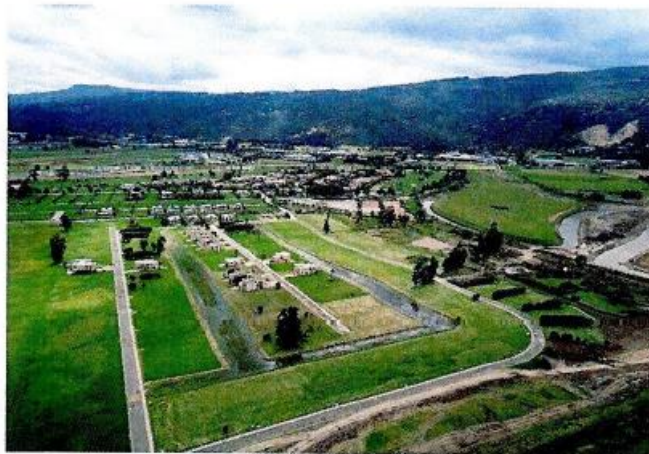
Al respecto, contrario a la simple afirmación realizada por el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., es necesario recordar que la sociedad Mustafá Hermanos, en los comunicados de (i) 6 de julio de 2020, (ii) 22 de julio de 2020, y (iii) 3 de agosto de 2020 [**Pruebas No. 5, 7 y 9 de la contestación de la demanda**], nunca manifestó no tener la disposición de programar la visita solicitada por Accenorte para adelantar el avalúo al inmueble identificado con ficha predial ANB-3-028, sino que, por el contrario, manifestó total disposición de programar la misma, una vez fuera superada la medida de aislamiento preventivo obligatorio, ordenada por el Decreto Nacional 1076 de 2020, que no permitía en

su momento, la circulación de personas que realizan la actividad de avalúos para la adquisición de terrenos para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

De lo anterior, se puede afirmar que el avalúo fue elaborado sin seguir el procedimiento adecuado, pues, de acuerdo con lo expresado en los numerales 6.5, 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4 del avalúo, a pesar de que su propietario manifestó su plena disposición a permitir el ingreso del evaluador, la realidad es que no hizo una visita al bien objeto de valoración, contradiciendo así lo expresado en los artículos 6-4 y 7 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, que prevén que se debe realizar un reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo para realizar una correcta identificación física del predio, etapa que no fue agotada por la Cámara de la Propiedad Raíz, lo que permite concluir que el avalúo es una mera estimación de precio y, por lo mismo, no podía ser un parámetro para la determinación del valor del inmueble que se pretende expropiar.

13.- Sobre el particular, es preciso advertir que si bien es cierto que no se desconoce que la existencia de herramientas tecnológicas como imágenes de satélite o fotografías aéreas pueden servir como apoyo para observar de manera general algunas características de los terrenos -topografía-, no es menos cierto que para el caso en particular, como el bien objeto de avalúo forma parte del *"Conjunto Residencial Los Robles"*, sometido a régimen de propiedad horizontal con un área de 1.212,82 M2, era necesario que su inspección se realice de manera física en el lugar que se ubica, ello con la finalidad de observar en detalle todas sus características físicas y no caer suposiciones que conllevaran a imprecisiones en cuanto a la descripción y análisis del bien, tal como lo cometió la Cámara de la propiedad Raíz, debido a que con las siguientes anexas al avalúo no se podía analizar en detalle las características del bien objeto de expropiación **[Prueba No. 14 de la demanda]**:

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA
 PROYECTO SOCIEDAD CONCESIONARIA ACCENORTE S.A.S.
 TRONCAL DE LOS ANDES
 REGISTRO FOTOGRÁFICO
 PREDIO ANB-3-028 CHÍA



14.- Así, la omisión de realizar reconocimiento en terreno del bien identificado con la ficha predial ANB-3-028, no resulta irrelevante como lo determinó el *a quo*, sino que condujo a expresiones y conclusiones absurdas dentro del avalúo, tal como se evidencia a continuación:

a. Como consecuencia de la omisión de la visita al inmueble identificado con ficha predial ANB-3-028, en el numeral 6.4 “*vías de acceso al predio*” del avalúo [Página 9], la Cámara de la Propiedad Raíz señaló erróneamente y de manera increíble que el principal acceso al predio desde Bogotá “*es por la Autopista Norte, se toma la vía de acceso a Chía, luego la Avenida Pradilla hasta la variante que conduce a Cota (Carrera 1), se toma la vía de acceso a la vereda la Balsa, se voltea hacia el oriente por la Calle 1 A, vía que pasa cerca del lote*”.

Frente a lo anterior, es necesario aclarar que el predio objeto de enajenación voluntaria en su momento y ahora de expropiación, tiene acceso a través de las

vías internas del Club San Jacinto, que tiene su entrada principal 160 metros al occidente de la Autopista Norte a la altura del Kilómetro 19, requiriendo menos distancia de recorrido que la descripción que realizó la Cámara de la Propiedad Raíz, lo cual constituye un dato absolutamente relevante para la adecuada caracterización y valoración del bien, situación que se demostró con las siguientes imágenes in situ **[Página 12 y 13 de la contestación de la demanda]**:



En complemento a lo anterior, no sobra mencionar que al momento de rendir la declaración en la audiencia de 24 de septiembre de 2021, el señor Luis Fernando Maguín, de manera contradictoria a lo señalado en el numeral 6.4 del avalúo, señaló que el acceso principal al predio objeto de expropiación era por la autopista norte, de la siguiente manera:

“Dr. Santos: ¿Luis Alejandro, el conjunto San Jacinto, por donde tiene su entrada principal?”

Luis Maguín: Por la autopista norte.

Dr. Santos: ¿Entonces, por qué afirma usted en el numeral 6.4 de su avalúo que la entrada principal supone tomar la vereda pradilla de chíá y la vereda la balsa y voltear por la calle 1ª?

Luis Maguín: No es la entrada principal, simplemente la que se usó. Ahí también nombro, si usted puede leer ahí, que el conjunto tiene una entrada que es una servidumbre pero que no se pudo entrar porque no dejaron pero pues es la entrada al conjunto San Jacinto, peor igual nosotros para que la servidumbre funcione deben hacer

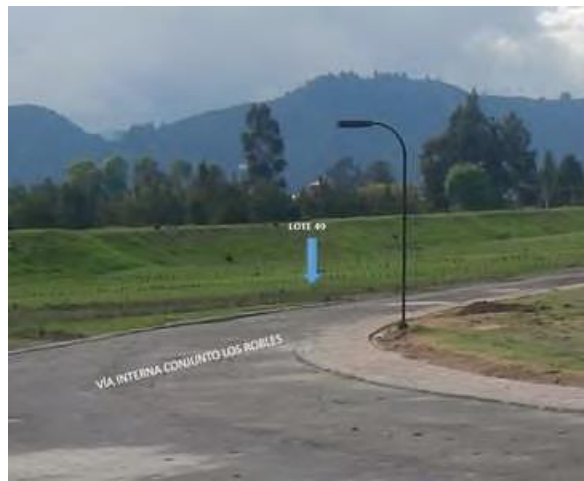
unos pagos de expensas de administración y todo eso y no me consta que estén funcionando en este momento.

Dr. Santos: ¿Perdóname que le insista, pero es que el numeral 6.4 dice: El principal acceso desde Bogotá, entonces no le entiendo si el principal acceso es por la autopista o por la avenida pradilla y la calle 1ª del municipio de Chía?

Luis Maguin: Ok, lo que pasa es que cuando usted hace ese avalúo, usted tiene que nombrar todas las vías por las que entra y sí el principal acceso es la autopista y la avenida pradilla porque por la avenida pradilla yo también puedo acceder al lote. Se ponen todos los accesos, todas las vías que yo tomo para llegar al predio”.

De lo anterior, se desprende que el perito Luis Fernando Maguin, de manera contradictoria a lo afirmado en el numeral 6.4 del avalúo, pretendió subsanar y arreglar su dicho respecto de las vías de acceso del precio objeto de expropiación, en el sentido de indicar que la vía de acceso principal es por la autopista norte, situación que evidencia que no resultaba irrelevante la visita física al predio para no cometer ese tipo de imprecisiones que se ven reflejadas directamente en el valor del inmueble.

b. Además, por omitir el reconocimiento en terreno del bien identificado con la ficha predial ANB-3-028, en el numeral 6.7 “Frente de vías” del avalúo [Página 9], la Cámara de la Propiedad Raíz señaló erróneamente y de manera increíble que no tenía, afirmación que resulta equivocada, debido al no reconocimiento del predio en terreno, puesto que el predio objeto de expropiación tiene frente sobre una vía interna del “Conjunto Residencial Los Robles”, tal como se evidencia a continuación:



En consecuencia, la Cámara de la Propiedad Raíz analizó y valoró el predio con características físicas que no son reales.

c. Aunado a lo expuesto, por no realizar la visita necesaria para elaborar el respectivo avalúo, de manera errónea y alejada de la realidad, en el numeral 9 “Investigación y obras de urbanismo” [Página 10], la Cámara de la Propiedad Raíz,

igualmente de forma incomprensible, señaló que *“teniendo en cuenta que tres de los lotes (ofertas 2, 3 y 4) hacen parte de la etapa de San Jacinto que ya se encuentran en pleno funcionamiento y tiene completas las obras de urbanismo, y el otro (oferta 1) corresponde a un lote que aunque no tiene el mismo avance de obras de urbanismo que las ofertas citadas, tiene las obras de urbanismo mucho más avanzadas que el predio materia de avalúo, se adoptó como valor base para el cálculo del avalúo el correspondiente al límite inferior arrojado por el estudio de mercado, que redondeado es de 3.564.00.000 la hectárea, posteriormente, a este valor se le descontaron \$564.000.000, valor estimado de las obras de urbanismo que le faltarían al predio materia de avalúo para poder ser desarrollado”*. (Énfasis propio)

Al respecto, es necesario señalar que el sector del “Conjunto Residencial Los Robles”, donde se encuentra ubicado el lote objeto de expropiación, desde el año 2006, cuenta con obras de urbanismo completas, tales como: (i) redes de acueducto y alcantarillado, (ii) energía eléctrica, (iii) gas natural, (iv) planta de tratamiento de aguas residuales, (v) alumbrado, (vi) vías pavimentadas y (vii) red en caso de incendios, razón por la cual la Cámara de la Propiedad Raíz cometió un error en la determinación del valor unitario del inmueble, al suponer, de manera equivocada, que no cuenta con las obras de urbanismo para poder ser desarrollado, situación que obedece a la falta de visita a los inmuebles y que impide que dicho avalúo pueda ser el parámetro para la adquisición del inmueble, pues lo cierto es que es un avalúo contrario a la realidad y bajo supuestos equivocados que generan una desviación inaceptable en el precio de la expropiación.

Para corroborar lo anterior, es necesario traer a colación las siguientes imágenes que demuestran que el predio objeto de expropiación sí cuenta con obras de urbanismo completas [Página 14 y 15 de la contestación de la demanda]:

REDES DE AGUAS LLUVIAS Y AGUAS RESIDUALES



RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA



RED DE TELECOMUNICACIONES



RED DE INCENDIO Y PTAR



15.- Finalmente, para tratar de corroborar que supuestamente sí se realizó el reconocimiento al predio ANB-3-028, en el numeral 13 del avalúo [Página 11], la Cámara de la Propiedad Raíz señaló que “Dado que no se obtuvo autorización por parte del propietario para acceder al predio, el avalúo se realiza de “fachada” (...)”. El término avalúo de “fachada” no existe dentro de los conceptos o definiciones contenidos en las normas que regulan la elaboración de avalúos, Decreto 1170 de 2015, Resoluciones del IGAC 620 de 2008, 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015, situación que conlleva a la única conclusión de que la Cámara de la Propiedad Raíz no elaboró un avalúo comercial en estricto sentido –artículo 2 del Decreto 1420 de 1998-, sino un simple “Avalúo de fachada” o un simple concepto de valor, razón por la que no es cierto que era irrelevante la visita al predio como lo afirmó el *a quo*, toda vez que la omisión de la misma, condujo a expresiones y conclusiones absurdas dentro del avalúo y, por ello, no podía ser un parámetro para la determinación del valor del inmueble que se pretende expropiar.

- iv. El *a quo*, sin mencionar o analizar las normas reglamentarias pertinentes –Resoluciones 620 de 2008 y 898 de 2014-, consideró que a pesar de que no se realizó la respectiva visita al inmueble, el método valuatorio utilizado por el perito de la Cámara de la Propiedad Raíz era válido

16.- Finalmente, el *a quo* respecto del método valuatorio utilizado por el perito de la Lonja de Propiedad Raíz, sin mencionar o analizar las normas reglamentarias pertinentes y por supuesto de manera contradictoria, señaló que es *“un método que esta incluso reconocido por disposiciones que regulan la actividad del IGAC o la actividad de avaluadores, no se explica en qué sentido es que no es un método adecuado en este evento o por qué aquí se está utilizado un promedio más bajo que otro, aquí no se está haciendo una exposición detallada de por qué ese error que se denuncia se toma si, incluso se toma en cuenta algunas comparaciones que están detalladas en el informe aportado por la parte demandante”*.

17.- Sobre el particular, es preciso señalar que el numeral 9 *“Investigación económica indirecta (ofertas)* del avalúo, la Cámara de la Propiedad Raíz estableció que *“para adoptar el valor de mercado del predio se empleó el método comparativo de mercado para el terreno, teniendo en cuenta el uso actual de los predios con similares características”*. **[Página 10]**

Bajo tal método, la Cámara de la Propiedad Raíz sustentó el valor que determinó el predio objeto de expropiación con base en una investigación de mercado compuesta por cuatro ofertas de terreno. De acuerdo con lo anterior, la avaluadora aplicó a las cuatro ofertas factores de negociación entre el 3% y el 5%, quedando valores unitarios entre \$3.839.527.857,56 /Ha. y \$4.114.817.053,74/Ha., con promedio de \$3.839.527.857/Ha. (\$389.527/m²).

En ese sentido, la Cámara de la Propiedad Raíz decidió tomar el límite inferior de la estadística como primera aproximación del valor unitario del predio objeto de expropiación, sustentando su decisión en virtud de que el sector del conjunto residencial en donde se ubica el predio identificado con ficha predial ANB-3-028, no cuenta con obras de urbanismo, afirmación contraria a la realidad, puesto que el sector del conjunto residencial en donde se ubica el predio objeto de expropiación, tal como quedó probado, cuenta con las respectivas obras de urbanismo.

A reglón seguido, soportada en la falsa realidad física del predio objeto de avalúo, la Cámara de la Propiedad Raíz decidió descontarle al valor del límite inferior de la estadística \$564.000.000/Ha (\$56.400/m²), suponiendo que es la inversión que hace falta para completar el urbanismo necesario para parecerse a las ofertas 2, 3 y 4.

De acuerdo con lo anterior, la Cámara de la Propiedad Raíz tomando como referencia su investigación de mercado le imputa doble disminución de valor o le imputa doble *“castigo”* al valor unitario del predio, primero, al decidir adoptar el límite inferior de la estadística, suponiendo que el lote no tiene completas las obras de urbanismo y, segundo, al descontarle el costo de las supuestas obras que le hacen falta para completar el urbanismo.

En conclusión, la Cámara de la Propiedad Raíz, comete un error grave en la determinación del valor unitario del lote de terreno materia de avalúo, al suponer de forma equivocada, que dicho predio no cuenta con las obras de urbanismo completas, error en que incurre como consecuencia del no surtimiento de la etapa de “*Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo*”, que exige los artículos 6-4 y 7 de la Resolución 620 de 2008.

18.- Lo anterior, a simple vista, evidencia que existe un error en la determinación del valor unitario del inmueble en el sentido de que el avalúo de la Cámara de la Propiedad Raíz genera un resultado voluntariamente halado hacia abajo, que obedece a un desconocimiento de la normativa y la técnica de elaboración de los avalúos y que solo busca ahorrar recursos al adquirente y generar un perjuicio al titular del derecho de dominio, razón adicional que impide que el avalúo aportado por la ANI pueda servir como base para determinar el valor del proceso de expropiación.

B. Frente al contenido de la sentencia respecto del avalúo aportado por la Agencia Nacional de Infraestructura

- i. Por un desconocimiento de las disposiciones normativas que regulan la materia de avalúos en marco de procesos de expropiación de proyectos de infraestructura, el *a quo* determinó que avalúo aportado por Mustafá Hermanos no cumplía con lo previsto en el artículo 399-6**

19.- Por un desconocimiento de las disposiciones normativas que regulan la materia de avalúos en marco de procesos de expropiación de proyectos de infraestructura, el *a quo* determinó que el avalúo aportado por Mustafá Hermanos no cumplía con lo previsto en el artículo 399-6, puesto que no fue elaborado por el IGAC o una lonja de propiedad raíz.

20.- Por ello, es ineludible señalar las normas especiales que determinan la competencia para la elaboración de avalúos por los cuales se determina el valor comercial de los bienes inmuebles en el marco de un proceso de expropiación, de la siguiente manera:

a. El artículo 8 del Decreto 1420 de 1998 –compilado en el artículo 2.2.2.3.3 del Decreto 1170 de 2015-, determinó que en el marco de la adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial, pueden realizar los avalúos las personas naturales o jurídicas que se encuentren registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz.

b. En concordancia con lo anterior, el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013 – norma especial para la gestión y adquisición predial en los proyectos de infraestructura de transporte-, previó que “el avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de

carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz". (Énfasis propio).

c. En ese mismo sentido, el artículo 4 de la Resolución 898 de 2014 "*Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013*", estableció que el avalúo comercial en el marco de un proceso de expropiación, debe ser realizado por el IGAC o por personas naturales o jurídicas de carácter privado que se encuentren registradas en las lonjas de propiedad raíz.

De las normas citadas anteriormente, no cabe duda que las personas naturales o jurídicas inscritas en una lonja de propiedad raíz son competentes y aptas para realizar avalúos válidos en el marco de un proceso de expropiación, situación que conlleva a la única conclusión de que lo previsto en el artículo 399-6 del CGP, debe ser interpretado de manera sistemática –artículo 30 de Código Civil- con las normas especiales que regulan la expropiación judicial relativa a un bien para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, interpretación que a su vez, resulta acorde con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 153 de 1887 que establece que las normas especiales prevalecen sobre las normas generales.

Así las cosas, en el marco de un proceso de expropiación judicial relativo a un bien para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, no resulta posible exigir a la parte demandada un avalúo elaborado por una lonja de propiedad raíz, pues con ello no solo se estaría exigiendo requisitos adicionales a los previstos en las normas especiales para la adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial, sino que, a su vez, el Estado adicionaría una carga al propietario afectado por la expropiación.

21.- De acuerdo con lo expuesto, para el caso en concreto, es claro y evidente que el avalúo aportado por Mustafá Hermanos cumple con los requisitos legales para soportar las objeciones presentadas en la contestación de la demanda, puesto que el evaluador Manuel Fernando Alonso se encuentra inscrito en la Lonja Colombiana – Avalúos e Inmobiliaria Profesional, tal como se evidencia del folio 19 del avalúo que se encuentra en la carpeta "*Avalúo*" del link de dropbox enviado al momento de contestar la demanda de expropiación.

En conclusión, debido a que el avalúo aportado por Mustafá Hermanos cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos en: (i) el Decreto 1420 de 1998 –compilado en el Decreto 1170 de 2015-, (ii) Código General del Proceso –CGP-, (iii) Ley 1682 de 2013, y (iv) Resolución 898 de 2014 del IGAC, se desprende que el mismo tenía plena validez para determinar el precio del inmueble objeto de expropiación, contrario a lo que afirmó el *a quo* en la sentencia de 28 de septiembre de 2021.

- ii. **El Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. consideró que el método comparativo utilizado por el perito Manuel Fernando Alfonso**

no era claro, afirmación genérica que se realizó sin algún análisis riguroso de las normas legales y reglamentarias que rigen la elaboración de avalúos

22.- Aclarado lo anterior, en segundo lugar, de manera equivocada, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. señaló que el perito Manuel Fernando Alfonso Carrillo uso el método comparativo. En concreto, sin justificación alguna y de forma inentendible, el *a quo* manifestó que *“el perito uso el método comparativo, no nos es clara, al menos para el juzgado, no es clara cuál fue la base para hacer esa comparación por qué otros predios similares si, tienen un costo similar a este y por qué el método o la forma de evaluación es más apta esta o la que utilizo la entidad oficial, aunque pues digamos hizo referencia a la norma del uso, pues como yo lo dije no se explica por qué le da el carácter de bien urbano a este predio”*.

23.- Sobre el particular, es necesario aclarar que el método avaluatorio utilizado por el perito Manuel Fernando Alfonso fue el método de potencial de desarrollo o residual mas no el método comparativo de mercado como erróneamente lo señaló el *a quo*, afirmación que se encuentra respaldada no solo de la página 28 del avalúo aportado por Mustafá Hermanos, sino que, además, se encuentra respaldada con la declaración rendida el 24 de septiembre de 2021, tal como se evidencia a continuación:

“Juez: Háganos entonces una descripción breve del trabaja que le encomendó la sociedad Mustafá Hermanos y que ustedes está presentando a consideración para la sociedad demandada y que hoy es materia de discusión en el proceso.

Manuel Fernando Alonso: Nosotros realizamos un avalúo que cumple con la norma 1420 y la 620 donde hicimos todas las consideraciones del caso, analizar la zona, la actividad económica, analizar cómo está el mercado, analizar el predio mismo, donde vimos todas las características del predio perfectas. Estuvimos parados en el lote, estuvimos varias veces haciendo recorridos, porque hicimos más avalúos de esa misma zona. Yo conozco, la historia del conjunto por anteriores cosas, no por haber trabajado con ellos sino porque, por dos temas; en mi motivo inmobiliario lo había visto, segundo porque también hice un estudio muy serio para ellos sobre el costo del jarillón que se hizo después de que, hace aproximadamente unos 11 años, el predio sufrió una inundación, se hizo una posterior obra inmensa de un jarillón para la protección, entonces ya conocía la zona y, desde hace más de 20 años, como golfista, y perdone que lo diga acá pero eso tiene que ver con que ya conocía la zona perfectamente, he estado en las intermediaciones de la urbanización San Jacinto hace más de 20 años porque iba a jugar allá golf. Entonces, conozco perfectamente la zona, conozco perfectamente el río, Digamos otros aspectos, sobre qué ha pasado con la CAR, hicimos recorrido por las obras de urbanismo, las obras del alcantarillado, todo eso se tuvo en cuenta.

Adicionalmente, definimos qué podíamos hacer con los métodos valuatoria. La 620 propone 4 métodos valuatoria, que a saber son: 1. La reposición (implica que es otro mismo lote porque el lote en este momento no está construido); 2. El estudio de mercado, 3. El valor por rentas y 4. El potencial de desarrollo o residual, como lo llama la misma 620.

Nosotros vimos que el mercado, una vez salido de la pandemia, tenía ciertos problemas de consolidación sobre los lotes y vimos que había un mercado más certero sobre las casas en la zona, que por esto mismo de la pandemia, explotó el mercado mucho. Digamos que estaba funcionando muy bien, porque la gente había tomado la costumbre de salir fuera de Bogotá para vivir y para atender sus negocios. Una vez hallado esto, vimos que era más negocio vender casas y que cualquier constructor estaría más interesado en vender casas, en este tipo de lotes, que de vender el lote. El lote, a pesar de que la norma diga rural, el lote ya está dentro de un reglamento de propiedad horizontal para vivienda de un buen tamaño, son para conjuntos residenciales suburbanos, lo cual lo dejaba en una muy buena posición. Sí tenía posibilidades de sacar licencia de construcción y obviamente la licencia de urbanismo, que ya estaba, la tenía que complementar y terminar la persona encargada de hacer la urbanización, entonces digamos que ya estaba por descontado porque ya hay urbanización hasta donde nosotros fuimos no faltaba sino la capa de rodamiento y empotrar algunos postes, de resto toda la urbanización estaba terminada, hicimos el recorrido para terminar esto.

Juez: ¿Usted se está refiriendo al predio objeto de esta demanda? (...)

Manuel Fernando Alonso: Señor juez, una cosa es la ficha es la ficha predial y otra el número de lote. Este es el lote 49 dentro del subconjunto los robles. Y así está hasta en la citación lote 49 50N-205441655 la matrícula catastral. (...)

Exacto, el lote está plano, en el momento en que nosotros fuimos tenía un quicullo en un tamaño normal, ósea que eran fácilmente identificables los lotes, incluso, como había, fue muy fácil la identificación, por lo que ya está el urbanismo casi absolutamente terminado. También vimos en esa visita que era casas, porque ya estaban terminando algunas casas y ese conjunto, por lo que había pasado 10 años antes, tuvo un mercado irregular que ya se había saneado porque, por historia que no viene al caso, porque finalmente esa historia económica o por lo cual algunas casas llegaron a CISA que es una entidad del estado que recibió algunas daciones en pago de algunas entidades bancarias, estaban ahí, ese mercado había que tener cuidado porque ese mercado o bien estaba castigados y las casas no habían, no habían hecho ninguna función con las casas; entonces logramos ver que casas nuevas, casas consolidadas de verdad, tenían un buen mercado y en este momento estaba floreciendo el tema. Entonces decidimos hacerlo por potencial de desarrollo para lo cual hallamos un valor nuevo y, después de descontar los costos administrativos, los de construcción, los de la licencia, etc, etc, del urbanismo, hasta donde llegaba el urbanismo (porque el urbanismo sí está), podíamos hallar un valor justo para el lote; que eso fue lo que hicimos.

Igual habíamos chequeado, la Resolución me obliga no solo a escoger uno sino a hacer un chequeo de todos los métodos, de cuáles pueden ser y, si yo no utilizo algún método, para chequearlo debo determinar la razón por la cual no lo escogí. Nosotros pusimos que el de reposición no se da para lotes y en el de mercado pusimos que era un mercado muy muy disparate y muy pequeña la muestra para el momento y el de rentas no aplica para un lote que tiene como función final hacer una casa, y en ese momento, como no estaba la casa, la renta sería como para pastar vacas que no, no, obviamente no funciona para lo que nosotros necesitábamos entonces definimos que el mejor método en ese momento, y para lo cual era valioso el lote (porque una de las características que debe tener un evaluador es su mayor y mejor uso y ese mayor y mejor uso era hacerle una vivienda unifamiliar dentro del lote, digamos lo que podríamos llamar de alta gama porque así está descrito, hace parte de un club que tiene deportes de club, un club que estaba en ese momento comenzando y que está ya por terminarse, donde está funcionando ya el club de

golf y están funcionando varias canchas de tenis, entonces nosotros por lógica razón concluimos que era para estratos altos, es decir, vivienda de alta gama. Y eso, tiene una connotación adicional que los costos son, los valores para esa vivienda se puede aprovechar mejor. Le explico, mientras yo tengo que cumplir las mismas normas exigentes de construcción para VIS, no puedo tener el mismo margen de ganancia para vivienda de interés social, en cambio cuando tengo vivienda de alta gama, el margen es muchísimo mayor. Entonces, a pesar de que puedo vender el lote, para mí es mucho más rentable, y lo debe ser para cualquier constructor, vender el lote construido y, por eso decidimos hacer el método residual, teniendo en cuenta el conocimiento y las razones por la cual nosotros estábamos allá. Así fue como nosotros definimos e hicimos el avalúo.

Juez: ¿Por qué no usaron el comparativo?

Manuel Fernando Alonso: Porque el comparativo la muestra era muy corta, no había una muestra real, a nosotros nos dieron 3 o 4 lotes máximo y, para nosotros, el comparativo se hace bien si tenemos una muestra de 10 o más inmuebles. Entonces, de hecho, la muestra también dio una disparidad enorme en datos y cuando la muestra da una disparidad enorme, toca bajarle más a los datos y, perdón que utilice el termino coloquial, peluquear más esa muestra, lo que la hace mucho más vulnerable a cometer un error, por esa razón. Adicionalmente, le quiero comentar otra cosa, nosotros, teniendo en cuenta que estábamos saliendo y todavía (el avalúo mío tiene fecha de abril), todavía estábamos inmersos en una situación supremamente delicada y compleja como es la pandemia, tuvimos mucho cuidado en revisar que fuera lo más parejo posible y lo más real y el dato era que si tenemos un mercado de casas más consolidado, hacerlo por el lado de saber cuánto vale una casa y, partiendo del valor de la casa, determinar el valor del lote; que justamente de eso se trata el valor residual. Cuando sale esto de pandemia y no puedo decir que abril fuera pos pandemia porque justo después tuvimos el peor pico, los lotes comienzan a tener un comportamiento raro porque mucha gente empieza a entrar en quiebras o en falta de solidez económica y si tiene un lote es porque no lo ha desarrollado rápido y encuentra unos muy altos (quienes no tienen necesidad de vender) y unos muy bajos. Y eso hace que la muestra no nos sirva a nosotros para poder hacer un estudio técnico claro. En cambio, el dato de las casas, porque es solo gente que está demandando es mucho más sólido. Espero con eso haberle contestado la pregunta". (Énfasis propio)

24.- De la declaración realizada por el perito Manuel Fernando Alfonso, se desprende que el dictamen aportado por la sociedad Mustafá Hermanos cumple con los requisitos legales y reglamentario previstos para el efecto en la Ley 1673 de 2013, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, el Decreto 1420 de 1998 - compilado en el Decreto 1170 de 2015-, Decreto 556 de 2014 y las Resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014, 1044 de 2014, y 316 de 2015 del IGAC, lo que conlleva a la única conclusión de que el *a quo* realizó afirmaciones genéricas sin sustento alguno para determinar que el método comparativo –mal llamado por el Juzgado 37 Civil el Circuito de Bogotá D.C.- utilizado por el perito Manuel Fernando Alfonso no lo “convencía”, lo que denota que el *a quo* midió con dos raceros distintos el avalúo presentado por la ANI y el avalúo presentado por la sociedad Mustafá Hermanos.

Debido al cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios, para el caso concreto, se puede predicar la existencia de un precio justo con el avalúo

elaborado por Manuel Fernando Alonso, lo que conlleva al cumplimiento de uno de los presupuestos de validez del ejercicio de la expropiación que contempla el artículo 53 de la Constitución Política y, por lo mismo, a la aplicación del avalúo aportado por Mustafá Hermanos.

C. En un proceso de expropiación, cuyos supuestos fácticos y jurídicos son totalmente idénticos a los supuestos del caso en particular, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. se abstuvo de dictar sentencia y ordenó la práctica de un tercer avalúo

25.- Adicional a lo anterior, es preciso señalar que posterior a la sentencia oral de 28 de septiembre de 2021, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. en un proceso de expropiación⁵, cuyos supuesto fácticos y jurídicos son totalmente idénticos a los supuestos del presente proceso de expropiación identificado con radicado 11001-3103-037-2021-00093-00, el 30 de septiembre de 2021, el mismo Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C. se abstuvo a dictar sentencia por considerar que los avalúos presentados por la ANI y la sociedad Mustafá Hermanos no eran suficientes para obtener certeza sobre la indemnización a reconocer en el proceso de expropiación, situación que se puede evidenciar con la providencia de 30 de septiembre de 2021 en donde se determinó que:

“Agotado lo anterior, encuentra el juzgado necesario evacuar mayores elementos de juicio para obtener certeza sobre la indemnización a reconocer a favor del demandante, en armonía con los artículos 170 y 399 (num. 6º) del C. G. P., se decreta de OFICIO un dictamen pericial elaborado por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. En consecuencia, se ordena oficiar al perito designado por esa entidad que se anuncia en aparte anexo de esta acta, para que en el término de UN MES contado a partir del recibo de la respectiva comunicación, aporte el dictamen para avaluar el predio objeto de expropiación. SE REQUIERE A LAS PARTES SU COLABORACIÓN PARA QUE DICHO EXPERTO VISITE EL BIEN Y ELABORE SU DICTAMEN”.

26.- De lo expuesto, se desprende que para el caso en particular, el *a quo* no motivó en debida forma la sentencia proferida el 28 de septiembre de 2021, pues simplemente se limitó a realizar afirmaciones genéricas sin algún análisis riguroso de las normas legales y reglamentarias que rigen la elaboración de avalúos para llegar a la equivocada conclusión de que el avalúo presentado por la ANI cumplía con los requisitos legales y reglamentario previstos para el efecto y, por ello, determinó erróneamente que el reconocimiento de la expropiación debía realizarse con base en dicho dictamen pericial.

V. SOLICITUDES

Con base en los anteriores argumentos, de manera respetuosa, me permito solicitar al *ad quem* lo siguiente:

⁵ Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá D.C., ANI vs Mustafá Hermanos, expediente: 1001-3103-037-2021-00124-00.

Primera.- Que se **REVOQUE** el fallo apelado.

Segunda.- Que, en su lugar, se acoja las oposiciones planteadas por parte de Mustafá Hermanos S.A.S. al avalúo presentado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

Tercera.- En consecuencia, téngase en cuenta como base de la indemnización a reconocer a Mustafá Hermanos S.A.S. el avalúo presentado por Manuel Fernando Alonso.

Subsidiaria a la tercera pretensión.- En el caso hipotético de que el *ad quem* considere que el avalúo de la sociedad Mustafá Hermanos S.A.S. no cumple con los requisitos legales, **ORDENAR** la realización de avalúo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi a efectos de aplicar una indemnización justa con función reparatoria.

De los señores Magistrados, muy respetuosamente,



JORGE ENRIQUE SANTOS RODRÍGUEZ

C.C. 80.088.885 de Bogotá D.C.

T.P. 139.744 del C. S. de la J.

LUIS GONZALO GUAYACAN ROJAS.

Abogado

Cra 15 No. 124-91 ofic. 508 Cel: 3123215280 Email:lugogr312@gmail.com
Bogotá D.C.

Señores (as)

HONORABLES MAGISTRADOS (AS).

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ - SALA CIVIL

Mag. Ponente. DR. **MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA**

E. S. D.

Referencia: VERBAL DE ACCIÓN PAULIANA. Proceso 2019– 0376 -01.

DEMANDANTE: EDILBERTO PARDO

DEMANDADAS: BLANCA NELLY MORENO DE PARDO Y OTRAS

ASUNTO: Sustentación APELACIÓN contra providencia 09 – 04 – 2021 (Sentencia).

Respetuosamente me dirijo al despacho, dentro del término legal, con el fin de SUSTENTAR el recurso de APELACIÓN en contra de la providencia – sentencia de fecha 09 de abril notificado por estado del día doce (12) del mismo mes y del presente año 2021, dictado dentro del proceso en referencia, mediante el cual se niegan las pretensiones impetradas dentro de la presente demanda, providencia dictada por el JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

Radica la inconformidad fáctica y jurídica del suscrito, en lo siguiente:

Primeramente debo advertir que la Juez de primera instancia al parecer no comprendió el problema planteado en la demanda, puesto que hasta los órdenes de consanguinidad entre el extremo pasivo no las precisa, La señora PAOLA PARDO RIOS no es nieta de BLANCA NELLY ni sobrina de PILAR YAMIRA; PAOLA PARDO RIOS fue hermana de CARLOS ULISES PARDO RIOS, por tanto cuñada de BLANCA NELLY y tía de PILAR YAMIRA, de igual manera entre el demandante EDILBERTO PARDO y la demandada BLANCA NELLY MORENO DE PARDO, fueron yerno y suegra respectivamente, pues aunque este aspecto no pareciera relevante; lo es a juicio del suscrito, puesto que mientras se dio la relación de trabajo años 2000 y siguientes, Edilberto prácticamente compartían techo y mesa con la hoy demandada, MORENO DE PARDO. Cuando se terminó la relación laboral entre CARLOS ULISES PARDO RIOS y EDILBERTO PARDO, consecencialmente los inicios de las acciones judiciales, por su puesto que EDILBERTO PARDO se fue alejando de la familia, más no sus hijas que siguen siendo nietas de BLANCA NELLY, incluso viviendo bajo el mismo techo.

En este orden de ideas, que pongo en contexto la relación familiar entre los extremos procesales que aquí nos ocupan, que desafortunadamente, se quebrantó por las **acciones judiciales y que desde luego no son secreto para ninguno de los mismo.**

Básicamente indica la sentencia o la titular del despacho al proferir la misma, y concluir negando las pretensiones que: *“es indispensable demostrar que el tercero fue participe del fraude a los acreedores”*. Y que consecencialmente tal situación no fue probada o que no se aportó prueba al expediente donde dé cuenta de tal hecho---la participación de la tercera en el fraude (PAOLA PARDO RIOS)--- Y adopta una teoría, absurda por demás, en el entendido que requiere entonces que *“los pasivos de aquél sean mayores que sus activos provocando la imposibilidad de pago de la acreencia existente”*. Negrilla fuera de texto

En este entendido, solamente se será insolvente si el pasivo supera el activo; si se está en cero el activo entonces no se es insolvente a juicio del despacho de primera instancia.

Ahora bien, respecto a lo referente a la carga de la prueba, si bien es cierto el mandato procesal del artículo 167 del CGP., que se refiere en la providencia aquí atacada; pues no es menos cierto que si bien los hechos indiciadores se relacionan en su respectivo acápite, dentro del de pruebas se aportan los que disponga el demandante y se solicitan los que se pretende, se adquieran a través o por el despacho, para conformar una masa probatoria con los aportados en la demanda y los recaudados en el desarrollo del proceso, que en la presente providencia, la falladora de primera instancia, se dignó desconocer lo probado en el expediente, puesto que hace muy poca alusión a ellos en la sentencia.

LUIS GONZALO GUAYACAN ROJAS.

Abogado

Cra 15 No. 124-91 ofic. 508 Cel: 3123215280 Email:lugogr312@gmail.com

Bogotá D.C.

Reitero que, la presente decisión aquí atacada y resultas de la misma, se basa en el entendido que no hay prueba que la demandada PAOLA PARDO RIOS, fuera participe en el fraude al acreedor ahora demandante EDILBERTO PARDO y que en aras de **proteger** el “presunto capital” de la tercero PAOLA PARDO RIOS, se hace necesario negar las pretensiones.

A los señores y Honorables Magistrados que desataran el presente recurso, les pregunto?. Si no es prueba suficiente lo recaudado en el expediente de la intervención plenamente consentida por parte de la señora PAOLA PARDO RIOS en cuanto a lo siguiente.

- a) Suscribir una escritura pública para presuntamente adquirir y figurar como titular de dominio, respecto de un predio por un capital bien considerable, a pesar de haberse corrido la escritura pública que se pretende su revocatoria, por el valor del avalúo catastral, que sabido es que éste dista considerablemente del comercial o real. Cuando en efecto dicho valor DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS aproximadamente, no se cancelaron. Como efectivamente lo indica el despacho de primera instancia cuando expresa en el inciso quinto del numeral 5 de las consideraciones de la sentencia de primera instancia cuando expresa: “***se dirigieron a la convicción de que en realidad las demandadas no celebraron compraventa alguna***” Situación plenamente confesa y demostrada dentro del expediente, y presente proceso.
- b) Observen honorables Magistrados que, las presuntas vendedoras, no tiene precisión qué proporción de dinero recibieron por su presunta venta, puesto que en el certificado de tradición indicaba que PILAR YAMIRA era titular en un 7% aproximadamente, lo que hace que le corresponderían unos \$17.000.000,00, de la presunta venta de \$240.000.000,00 aproximadamente y en el interrogatorio de parte indica haber recibido \$50.000.000,00 y BLANCA NELLY \$190.000.000,00, lo que ya hay una inconcordancia.
- c) Adicional a lo anterior semejante suma de dinero 240 ó 190 millones y de la misma no se bancarizó ninguna parte de ella.
- d) La señora BLANCA NELLY MORENO DE PARDO, no adquirió ningún bien, con ese presunto dinero.
- e) No cumplió con sus deberes de declarar renta, al presuntamente haber monetizado su casa, cuenta de ello lo indica la DIAN, en respuesta a lo requerido por el despacho, o sea que está probado en el expediente que la señora BLANCA NELLY MORENO DE PARDO no declaró renta, porque no ostento dinero en efectivo, al existir una transferencia del dominio del inmueble; pero no haber pago ni dinero de por medio.
- f) adicional a lo anterior, en las declaraciones de renta de la señora PAOLA PARDO RIOS, que adjuntaron al expediente, a partir del año 2016, año de la presunta compra, ha mantenido una **constante**, --- un pasivo cercano a los \$240.000,000,00----.
- g) Como si fuera poco la señora BLANCA NELLY MORENO DE PARDO, confiesa que a pesar de haber “vendido” su casa, en el año 2016, al momento de la diligencia de interrogatorio de parte (febrero de 2021) unos cinco años posteriores a la presunta venta, continua usufructuándola, viviendo en ella, cobrando los arriendos de la misma etc. Sin que hubiera probado el pago de un arriendo, y además confiesa que presuntamente vive de la caridad de PAOLA PARDO RIOS. (A quien presuntamente le vendió el inmueble)

Señores Honorables Magistrados, si los actos desplegados por la señora PAOLA PARDO RIOS, indicados en las líneas anteriores, y CONFESADOS por ellas mismas en diligencia de interrogatorios de parte desarrollados en este proceso no son participación CONSENTIDA Y PLENAMENTE PREMEDITADA en un fraude contra el acreedor Edilberto Pardo, no entiendo entonces como se pueda probar o que es lo que un Juez infiere de una situación fáctica y probatoria.

Señores Magistrados; quién vende un bien inmueble por un alto valor, su único patrimonio, primero para seguir viviendo en él y usufructuándolo durante los cinco años siguientes a su venta. Y contrario quién compra un bien para que el vendedor siga viviendo en él, lo **usufructe**

LUIS GONZALO GUAYACAN ROJAS.

Abogado

Cra 15 No. 124-91 ofic. 508 Cel: 3123215280 Email:lugogr312@gmail.com
Bogotá D.C.

(cobra los arriendos) y adicional a ello el comprador asume la manutención y subsistencia del vendedor. Es lo que se puede inferir diáfananamente de las declaraciones de las demandadas y testigos de descargo dentro del presente proceso.

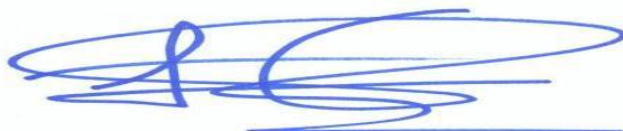
Ahora bien, también se manifiesta en la sentencia de primera instancia, que aquí se ataca, que existen mas obligados respecto de la obligación judicial que la familia PARDO MORENO Y PARDO LEAL ostentan ante el demandante EDILBERTO PARDO en los dos procesos; si es cierto pero de ellos son 7 personas, a quienes también les correspondió herencia del causante CARLOS ULISES PARDO RIOS, pero a cada uno de ellos les correspondió 7 veces menos que a la señora BLANCA NELLY MORENO DE PARDO, IGUAL SE HAN INSOLVENTADO Y EN LO POSIBLE también ostentan embargos de nuestra parte, pero que no son suficientes para satisfacer el crédito a favor del demandante, Probado quedó mediante la confesión judicial que realizó la demandada BLANCA NELLY MORENO, que al deshacerse de la propiedad que aquí pretendemos restablecer a su patrimonio, No tiene ningún otro bien, con los cuales pueda responder por la obligación heredada de su difunto esposo.

Conclusión de lo anterior, Señores Honorables Magistrados, obsérvese que dentro del expediente sí se hallan las suficientes pruebas de convencimiento de que en el presente asunto **se fraguó por parte de las demandadas unas acciones con miras a defraudar al acreedor Edilberto Pardo**, aquí demandante y por lo tanto con base en los mandatos constitucionales, procesales, sustanciales y jurisprudenciales, especialmente aquellos pronunciamientos de la Honorable Corte Suprema de Justicia, sobre la acción Pauliana, **el punto o momento en que nace el interés jurídico para demandar**, debidamente desarrollados y concatenados con las conductas desplegadas por las demandadas dentro de la demanda y del devenir del proceso y el derecho del demandante, hay lugar a solicitar con los suficientes argumentos facticos y jurídicos para que se **REVOQUE** la sentencia aquí atacada y en su defecto se concedan las pretensiones incoadas en demanda. A fin que los derechos y mandatos judiciales otorgados en favor del demandante, no se queden en el papel; sino sean satisfechos como en derecho corresponde.

Todas las negrillas y subrayados en el presente documento son fuera de texto.

En estos términos dejos sustentado el recurso de apelación, dentro del término de ley, igualmente anexo la constancia de reenvió del mismo al apoderado de la parte demandada, al correo que apporto en la contestación de la demanda: ascoincoltda1@hotmail.com

Atentamente,



LUIS GONZALO GUAYACÁN ROJAS
C.C. No. 11.410.106 T.P. No. 181.604 CSJ.



in:sent



Redactar



Recibidos

487



Destacados



Pospuestos



Importantes



Enviados



Borradores

265

Meet



Nueva reunión



Unirse a una reunión

Hangouts



Luis Gonzalo



CONJUNTO RESIDENCIAL:

REMODELACIÓN QUE



1 de 1.329



traslado sustentación recurso 2019-0376 J 19 CC BTA

**Luis Gonzalo Guayacan Rojas** <lug...> 14:32 (hace 0 minutos)

para ascoincoltda1

BUENAS TARDES

RESPETADO DR. LUIS OSWALDO TORRES VELANDIA

Adjunto envío documento con sustentación de recurso, dando alcance a lo ordenado por el Decreto 806 de 2020.

LUIS GONZALO GUAYACAN ROJAS**Abogado****Avenida Carrera 15 No. 124-91 ofc. 508****Teléfono: 6296179****E-mail: lugogr312@gmail.com****Bogotá.**

Mensaje nuevo



Bogotá, D.C., 29 de octubre de 2021

Honorables Magistrados
Tribunal Superior de Bogotá
Sala Civil
Ciudad

Tipo de Acción: Acción de Protección al Consumidor – Artículo 56, Ley 1480 de 2011

Demandantes: Juan David Huepe Suaza, C.C. No. 80.716.569 de Bogotá
Freyman Leonardo Padilla Rodríguez C.C. No. 79.797.921 de Bogotá

Demandado: Compañía de Construcciones Andes COANDES S.A.S. NIT 860.040.048-4

Radicado No.: 2021 - 1647601

Asunto: Escrito de Sustentación de Recurso de Apelación

Honorables Magistrados,

Rodrigo Alvarado Arévalo, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.026.569.098 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional No. 278.932 del C. S. de la J., en mi calidad de Apoderado Especial de **Juan David Huepe Suaza**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.716.569 de Bogotá y **Freyman Leonardo Padilla Rodríguez**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.797.921 de Bogotá, por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a ustedes para presentar escrito de sustentación al recurso de apelación presentado contra la sentencia proferida en primera instancia el 24 de septiembre de 2021 por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio dentro del proceso de la Referencia, recurso que fue admitido por su despacho, sustentación que me permito presentar en los siguientes términos:

I. RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA SENTENCIA APELADA

De conformidad con lo establecido en el artículo 322, Numeral 1, Inciso 2 y Numeral 3 del Código General del Proceso, me permito presentar las inconformidades que le asisten a mis poderdantes respecto al Fallo No. 10438 del 24 de septiembre de 2021, emitido por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Como primera medida, dentro del proceso se verificó que de conformidad con la certificación aportada por la parte demandada, proferida por la Compañía Level 35 y fechada del 07 de enero de 2020, la Parte Demandada tenía pleno conocimiento de las características del duplicador del espacio de parqueadero *Biparking* que sería instalado en el parqueadero correspondiente al Apartamento 801, Torre 2 del Edificio Orbba 130 por lo menos desde la fecha señalada, esto es, desde el 07 de enero de 2020.

Para ahondar en precisión, la certificación emitida por la Compañía Level 35 hace referencia específicamente a la altura de los duplicadores instalados en el Proyecto Orbba 130, información que –reitero- se encontraba en poder de la Parte Demandada desde el 07 de enero de 2020; no obstante, dicha información nunca fue puesta en conocimiento de los Demandantes, ni durante los tratos pre contractuales ni con posterioridad, señalando únicamente el ancho y largo del espacio de parqueadero en un anexo del Contrato de Promesa de Compraventa.

En el ámbito de la relación de consumo surgida entre las Partes, en cabeza del proveedor surgen una serie de obligaciones frente al consumidor con el fin de restablecer la asimetría contractual que se desprende de la especialidad con la que obra el proveedor dentro del ámbito del negocio inmobiliario, frente al desconocimiento específico que le asiste al consumidor sobre el negocio inmobiliario.

En este sentido, el Numeral 13 del Artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 define la publicidad engañosa en los siguientes términos:

“13. Publicidad engañosa: Aquella cuyo mensaje no corresponda a la realidad o sea insuficiente, de manera que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión.” (Subrayado fuera del texto original)

De lo anterior se desprende que –distinto a la interpretación del juez de primera instancia- la publicidad engañosa no se configura únicamente cuando el mensaje publicitado no corresponda con la realidad, sino también cuando el mensaje sea insuficiente; esto es, cuando el mensaje no contenga la totalidad de la información que está en poder de quien lo emite, induciendo en error, engaño o confusión. Cabe preguntarse ¿por qué la aquí demandada decidió abstenerse de poner en conocimiento del consumidor la altura del espacio de estacionamiento *Biparking* ofertado, si contaba con dicha información con suficiente antelación?

Sobre este punto resulta fundamental reiterar que la certificación emitida por la Compañía Level 35 aportada al proceso por la demandada está fechada del 07 de enero de 2020, y el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las Partes tiene fecha del 03 de septiembre de 2020, quedando demostrado que la aquí demandada tuvo conocimiento de una característica fundamental del bien adquirido por el demandante –la altura del espacio de parqueo de 2 vehículos tipo *Biparking*- por lo menos 8 meses antes de suscribirse el contrato de promesa de compraventa que vino a concretar el consentimiento del consumidor que se fue formando durante toda la etapa pre contractual, y ni en dicha etapa pre contractual ni en el contrato mismo se puso en conocimiento del consumidor esta condición determinante para tomar una decisión de consumo.

Así lo define Rinessi¹, al señalar que la publicidad engañosa se configura “*como cualquier modalidad de información, difusión o comunicación de carácter publicitario que sea entera o parcialmente falsa o que, de cualquier otro modo, incluso por omisión de datos esenciales, sea capaz de inducir al error al consumidor*” (Subrayado fuera del texto original)

De esta manera, incurre en un yerro interpretativo el juzgador de primera instancia al señalar que el bien entregado por el proveedor (el aquí Demandado) en favor del consumidor (los aquí Demandantes) cumple con la totalidad de las características ofertadas en su publicidad (entiéndase por publicidad sus anuncios en página web, el contenido del Contrato de Promesa de Compraventa y de la Escritura Pública de Compraventa), motivo por el cual al no haberse ofertado un parqueadero con una altura determinada, no existe publicidad engañosa.

El error radica en considerar que, con cumplir con entregar un bien de acuerdo a las condiciones publicitadas –aun omitiendo la entrega de información que está en poder del proveedor y que resulta determinante para la

¹ RINESSI, Juan Antonio. Relación de Consumo y Derechos del Consumidor. Argentina: Editorial Astrea. 2006. p. 205. La cita es reiterada por la Superintendencia de Industria y Comercio en Resolución 1575 de 2016.

formación del consentimiento del consumidor-, el proveedor está cumpliendo con sus obligaciones y no incurre en publicidad engañosa, cuando en efecto si está incurriendo en ella al inducir al error al consumidor.

En ninguna pieza publicitaria, ni en el contrato de promesa de compraventa ni aun en la Escritura Pública de Compraventa, el proveedor hace alusión alguna a limitaciones respecto al tamaño o dimensiones que tendrá el espacio de parqueadero *Biparking* que está ofertando, y se limita a señalar que será un espacio de 2 parqueaderos; Pretender señalar –como lo hace la demandada- que se trataba de una publicidad de espacio para parqueaderos de “*dos vehículos tipo automóvil*”, cuando nunca se hizo referencia durante las tratativas pre contractuales ni en los contratos suscritos al término “*tipo automóvil*”, es pretender inducir al error al despacho.

De lo anterior se desprende una clara vulneración al derecho a recibir información veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los bienes que consume o piensa consumir, contenido en el Artículo 23 de la citada Ley 1480 de 2011.

Así lo reconoce la misma Superintendencia de Industria y Comercio, quien identificando las particularidades que pueden presentarse respecto a los derechos de consumidores de bienes inmuebles destinados a vivienda, emitió la Circular Externa No. 006 del 8 de febrero de 2012, cuyo objeto es “*Impartir instrucciones a todas las personas naturales o jurídicas que vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda con el propósito de garantizar el respeto del derecho de los consumidores a recibir información veraz y suficiente en relación con las características y propiedades de los bienes que se ofrecen al público.*” (Subrayado fuera del texto original)

De esta manera, desde el establecimiento del objeto de dicha Circular, la Superintendencia de Industria y Comercio está haciendo énfasis en que no basta con que la información entregada por el proveedor o promotor de un bien inmueble ofrecido al público sea veraz –ámbito que el juzgador de primera instancia consideró satisfecho, a nuestro parecer erróneamente pues carece de veracidad afirmar que en el espacio de parqueadero *Biparking* instalado se pueden estacionar 2 vehículos sin que uno de ellos sufra daños-, sino que además debe ser **suficiente** para garantizar que el consumidor tenga pleno conocimiento de la totalidad de las características del bien inmueble que está adquiriendo –ámbito sobre el cual el juzgador de primera no se pronunció en lo absoluto-.

El Numeral 2.16.1. de la referida Circular Externa establece el *Deber de Informar*, que en lo que atañe al asunto que convoca esta demanda, señala lo siguiente:

“Así mismo, se deberá informar si el proyecto que se va a construir es o no por etapas, el valor aproximado de la cuota de administración de manera estimativa, el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito), las características de las zonas de parqueo y, de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados.” (Subrayado fuera del texto original)

Resulta sorprendente que la parte Demandada, que desde el 07 de enero de 2020 -8 meses antes de la firma del contrato de promesa de compraventa- tenía en su poder las características relativas a la altura del espacio de parqueadero *Biparking* ofertado, haya decidido guardar silencio frente al consumidor respecto a dicha información, omitiendo su deber y obligación de entregar al consumidor información suficiente, e incurriendo así en publicidad engañosa al proporcionar información insuficiente –teniéndola en su poder- al consumidor, así como vulnerando los preceptos contenidos en la citada Circular Externa No. 006 del 8 de febrero de 2012.

De la misma manera, resulta sorprendente que para el juzgador de primera instancia esta situación no revista gravedad y, por el contrario, encuentre que la parte Demandada, al cumplir con entregar un bien de acuerdo a

la información proporcionada al consumidor –sin importar lo evidentemente insuficiente de la misma-, haya cumplido con sus deberes frente al consumidor, sin siquiera pronunciarse respecto a la falta de entrega de información determinante para el consumidor que –como está probado en el proceso- estaba en poder del proveedor por lo menos 8 meses antes de la firma del contrato de promesa de compraventa.

Pero más sorprendente aún resulta que el juzgador de primera instancia ignore la evidente asimetría informativa que se presenta en este caso, entre un proveedor de un bien inmueble que es un actor versado en el ámbito inmobiliario y de la construcción –y que por ende tiene mucha más información- y un consumidor cuya profesión y oficio se enmarca en tareas completamente diferentes a aquellas, pretendiendo trasladar a través de su sentencia la responsabilidad de informarse activamente al consumidor, y relevando al proveedor de la obligación de brindar información **clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea**.

Así lo señala Juan Carlos Villalba, quien al referirse a la obligación de información que recae sobre el productor o proveedor, establece que:

“(…) el Estatuto de Protección al Consumidor tendrá vocación para aplicarse en materia de información brindada al consumidor inmobiliario, sobre todo en la etapa precontractual, y para tal fin actúan como normas generales los artículos 23 y siguientes de dicho Estatuto que obligan a los productores o proveedores a suministrar a los consumidores información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan; para el caso de este escrito, sobre los inmuebles destinados a vivienda ofrecidos en venta. En consecuencia, toda la información dada en la etapa precontractual sobre el inmueble en venta obliga al productor, así como todo engaño o inducción a error sobre el precio, el área del inmueble, las zonas comunes, las características del inmueble comprometen la responsabilidad del constructor o vendedor.” (Subrayado fuera del texto original)

Llama la atención que el juzgador de primera instancia haya considerado satisfecha la obligación en cabeza de la aquí demandada de brindar al consumidor información **veraz, suficiente, oportuna y precisa** sobre las características del inmueble ofrecido, cuando del material probatorio obrante en el proceso es claro que la información:

1. No fue veraz, pues no contuvo la totalidad de las características del parqueadero tipo *Biparking* ofrecido por el proveedor, de tal manera que careció de veracidad.
2. No fue suficiente, pues omitió información absolutamente determinante para la formación del consentimiento del consumidor, aun cuando dicha información estaba en poder del proveedor durante toda la etapa precontractual en la cual se formó el consentimiento del consumidor.
3. No fue oportuna, pues únicamente cuando el consumidor emprendió acciones frente al proveedor para reclamarle acerca de la falta de información respecto a características determinantes para la toma de decisión de adquirir el inmueble ofertado –esto es, solo hasta el 01 de marzo de 2021-, el proveedor remitió el certificado de la Compañía Level 35 fechada del 07 de enero de 2020.
4. No fue precisa, pues se limitó a señalar las dimensiones a lo largo y a lo ancho del espacio para parqueadero *Biparking* ofertado, pero omitió señalar las dimensiones en altura –que, reitero, eran de su conocimiento desde el 07 de enero de 2020-, faltando a la precisión que debía tener frente al consumidor en la entrega

2 Villalba Cuéllar, J. C., "La protección al consumidor inmobiliario, aspectos generales en el derecho colombiano", Revista de Derecho Privado, Universidad Externado de Colombia, n.º 32, enero-junio de 2017, 279-313.

de información.

El juzgador de primera instancia reconoce la obligación del productor o proveedor de “suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan” contenida en el Artículo 23 de la Ley 1480 de 2011; no obstante, ignorando la evidente asimetría informativa que se presenta en la relación de consumo en este caso –en la que la Demandada es un actor versado en la construcción y venta de proyectos inmobiliarios y cuenta con toda la experiencia e información al respecto, frente a un consumidor que no tiene experiencia ni conocimiento alguno en este ámbito-, decide darle prevalencia a la obligación del consumidor de interesarse por adquirir toda la información que le sea posible sobre el bien que va a adquirir.

Así lo señala Lorenzetti, quien hace referencia a “*la importancia de la protección al consumidor en la fase de tratos previos o tratativas, comoquiera que allí se forma la manifestación de voluntad del consumidor, y que, dada la asimetría informativa entre el constructor y el consumidor, este último necesita una especial protección por su estado de vulnerabilidad*”.³ (Subrayado fuera del texto original)

Frente a el estado de vulnerabilidad en que se encuentra el consumidor frente al proveedor, resulta realmente sorprendente que el fallador de primera instancia haya considerado que el aquí demandante, debido a su formación profesional –es un profesional en Derecho que se desempeña como Fiscal en la Fiscalía General de la Nación-, tenía los elementos necesarios para conocer la totalidad de la información respecto al desarrollo de un proyecto inmobiliario, cuando el hecho de ser profesional –en un área del conocimiento que en nada se relaciona con la construcción, arquitectura, ingeniería o afines- jamás podrá implicar que se cuente con conocimientos sobre todas estas materias.

De esta manera, el juzgador de primera instancia pasa por alto el contenido del Artículo 34 de la Ley 1480 de 2011:

“ARTÍCULO 34. INTERPRETACIÓN FAVORABLE. Las condiciones generales de los contratos serán interpretadas de la manera más favorable al consumidor. En caso de duda, prevalecerán las cláusulas más favorables al consumidor sobre aquellas que no lo sean.”

Esta estipulación corresponde a la referida asimetría informativa que en una relación de consumo se presenta entre el productor o proveedor y el consumidor de un bien, pues el primero cuenta con la información suficiente sobre el bien que está ofertando, mientras que el segundo se encuentra con diversas barreras de acceso a dicha información.

Este precepto legal establecido en la Ley 1480 de 2011 es ignorado por el juzgador de primera instancia, quien decide relevar de sus obligaciones a un consumidor que claramente omitió sus deberes de información incurriendo en publicidad engañosa, y asignando una injustificada y excesiva carga en cabeza de un consumidor que cobijado por la buena fe, y atendiendo la información proporcionada por el proveedor, tomó una decisión de consumo sin contar con la totalidad de la información correspondiente, información que estaba en poder del proveedor y que injustificadamente no fue puesta en conocimiento del consumidor.

II. PETICIÓN

En razón de lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitar a ustedes, Honorables Magistrados,

³ Lorenzetti, R. L. Consumidores, Buenos Aires, Rubinzal Culzoni, 2009, 73 y 200.

lo siguiente:

1. Se **REVOQUEN** los numerales **PRIMERO** y **SEGUNDO** de la sentencia No. 10438 del 24 de septiembre de 2021, emitida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio.
2. Que como consecuencia de lo anterior, se declare que la parte Demandada incurrió en publicidad engañosa, conducta que resultó lesiva de los derechos que como consumidores les asiste a los Demandantes; en particular los siguientes:
 1. Ley 1480 de 2011, Artículo 3, Numeral 1.1. Derecho a recibir productos de calidad.
 2. Ley 1480 de 2011, Artículo 3, Numeral 1.3.: "Derecho a recibir información.
 3. Ley 1480 de 2011, Artículo 3, Numeral 1.7.: "Derecho de elección.
3. Que como consecuencia de lo anterior, se proceda a ordenar el reconocimiento de una indemnización de perjuicios, por parte de El Demandado y en favor de El Demandante, en una suma que se ha estimado bajo la gravedad de juramento, en aplicación del Numeral 7 del Artículo 82 del Código General del Proceso y el Artículo 206 del Código General del Proceso, en la suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$140.283.270)**, suma que deberá ser indexada a valor presente, y que corresponde a los perjuicios que las Partes decidieron reconocer de manera anticipada mediante la Cláusula Penal del Contrato de Promesa de Compraventa.

Muy atentamente,



RODRIGO ALVARADO ARÉVALO
C.C. No. 1.026.569.098 de Bogotá
T.P. No. 278.932 del C. S. de la J.

Honorable Magistrada
DRA. CLARA INES MARQUEZ BULLA
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
SALA CIVIL DE DECISIÓN
secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co
des03scftscmarca@cendoj.ramajudicial.gov.co
des00sctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REF. SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA DEL 16 DE SEPTIEMBRE 2021.

PROCESO:	ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
RADICADO No.	11001319900120213946501
DEMANDANTE:	DIANA MILENA NAVAS RAMIREZ
DEMANDADOS:	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES, SETEYCO S.A.S. INVERSIONES CAFI S.A. Y PUERTA ROSALES S.A. EN REORGANIZACION.

DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 280.877 del Consejo de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados: **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**, tal y como consta en el poder que obra dentro del expediente, dentro del término legal establecido de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código de General del Proceso, respetuosamente manifiesto que mediante el presente allego la **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION** en contra de la Sentencia de Fecha 16 de septiembre de 2021, notificada en estrados, por lo cual, procedo a formular **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION** en contra de la mencionada providencia, por medio de la cual, se condenó a las sociedades SETEYCO S A S, INVERSIONES CAFI S A,, y los patrimonios autónomos FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES, a la devolución de los recursos aportados por los demandantes.

I. OBJETO DEL RECURSO

El presente recurso de alzada tiene por objeto que se **REVOQUE** la sentencia proferida por la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio., en la que se resolvió, entre otras, lo siguiente:

PRIMERO: Declarar probada la falta de legitimación en la causa por pasiva de la sociedad PUERTA DE ROSALES S.A. - EN REORGANIZACIÓN, identificada con el NIT 900.156.893-5.

SEGUNDO: Declarar que las sociedades SETEYCO S.A.S., identificada con el NIT 860.055.595-7, INVERSIONES CAFI S.A., identificada con el NIT 900.239.661-0 y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera de los patrimonios autónomos FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUITES y FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES, vulneraron el régimen de protección al consumidor en materia de garantía legal, información y protección contractual.

TERCERO: En consecuencia, **ordenar** a las sociedades SETEYCO S.A.S., INVERSIONES CAFI S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES, que dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la notificación de la presente providencia, devuelvan la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ **400.000.000**), a favor de DIANA MILENA NAVAS RAMÍREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.696.683 y ALEJANDRO MIGUEL NAVAS RAMOS, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.181.530.

La suma a reembolsar deberá indexarse con base en el I.P.C. para la fecha en que se verifique el pago, empleando para el efecto la siguiente fórmula:

$$V_p = V_h \times \frac{(I.P.C. \text{ actual})}{(I.P.C. \text{ inicial})}$$

En donde V_p corresponde al valor a averiguar y V_h al monto cuya devolución se ordena.

CUARTO: Declarar abusiva la cláusula **DÉCIMA** del contrato de vinculación celebrado entre las partes el día 17 de febrero de 2015.

QUINTO: Ordenar a las partes dar por terminado el contrato de vinculación suscrito el día 17 de febrero de 2015.

SEXTO: Declarar no probadas las excepciones formuladas por la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera de los patrimonios autónomos FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUITES y FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES.

SÉPTIMO: Se **ordena** a las partes demandantes que, dentro del término improrrogable de treinta (30) días hábiles, contados a partir del día siguiente al vencimiento del plazo concedido para darle cumplimiento a las órdenes impartidas en la Sentencia, **informen** a este Despacho si las demandadas dieron cumplimiento o no a las ordenes señaladas en esta providencia, lo anterior, con el objetivo de dar inicio al trámite jurisdiccional de verificación del cumplimiento, conforme lo señalado en el numeral 11° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, **so pena** de declarar el archivo de la actuación en sede de verificación del cumplimiento, con sustento en el desistimiento tácito contemplado en el numeral 1° del artículo 317 del Código General del Proceso.

OCTAVO: El retraso en el cumplimiento de la orden causará una multa a favor de la Superintendencia de Industria y Comercio por el equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente por cada día de retardo, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 11. del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

NOVENO: En caso de persistir el incumplimiento de la orden que se imparte, la Superintendencia de Industria y Comercio podrá decretar el cierre temporal del establecimiento de comercio, de conformidad con el literal b) del numeral 11. Del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011.

DÉCIMO: Sin perjuicio del trámite de la imposición de alguna de las sanciones previstas en los numerales que anteceden, téngase en cuenta que la sentencia presta mérito ejecutivo y ante el incumplimiento de la orden impartida por parte de las demandadas, los consumidores podrán adelantar ante los jueces competentes la ejecución de la obligación.

DÉCIMO PRIMERO: Condenar en costas a las sociedades SETEYCO S.A.S., INVERSIONES CAFI S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera de los patrimonios autónomos FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUITES y FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES. **Fíjense** como agencias en derecho la suma de DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 12.000.000)”

II. SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION EN CONTRA DE LA DECISIÓN PROFERIDA EN PRIMERA INSTANCIA

Debe revocarse integralmente la sentencia proferida por la Delegatura de la Superintendencia de Industria y comercio, en la medida en que está incurrió en un error garrafal al considerar que el contrato de Vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES**, es un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles. Partiendo de dicha premisa desacertada, el despacho concluyó de manera errónea que los Contratos de Vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES**, suscrito entre ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES**, la sociedades SETEYCO S.A.S. INVERSIONES CAFI S.A. en calidad de FIDEICOMITENTES y los aquí demandantes en su condición de BENEFICIARIOS DE AREA, no cumplen con tales requisitos y por lo tanto, declaró la vulneración de los derechos del consumidor a los aquí demandantes.

Se reitera que el yerro del despacho radica en asimilar que el Contrato de Vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES**, constituye un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble.

Por otra parte, el despacho, en el numeral tercero y siguientes de la parte resolutive de la sentencia ordenó, como consecuencia, a las sociedades **SETEYCO S A S, INVERSIONES CAFI S A**, y a los patrimonios autónomos **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUITES** y **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES**, restituir a los demandantes la sumas aportadas. Al respecto es importante aclarar que tal y como quedó demostrado a lo largo del proceso, las sumas acreditadas, son:

SITUACIÓN POR UNIDAD							
#	INMUEBLE	ENCARGO	BENEFICIARIO	VR INMUEBLE	VALOR RECIBIDO POR EL FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES	VALOR PENDIENTE	FECHA CONTRAT O VINCULACION
1	702	1700011054	DIANA MILENA NAVAS	\$ 489.750.000,00	\$ 332.000.000,00	\$ 157.750.000,00	12 de febrero 2015

Así las cosas, no tiene sustento alguno que los patrimonios autónomos **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUITES** y **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES**, deban restituir los aportes, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Unos montos superiores y no certificados en el **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** a los que efectivamente fueron aportados en el encargo de los aquí demandantes, como en el presente caso de: en donde los beneficiarios de área cancelaron recursos directamente a **INVERSIONES CAFI S A**, y no al Fideicomiso Recursos tal como lo establecía el contrato de vinculación)
2. Pretender que el **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES** reintegre recursos que no fueron nunca consignados a este, porque la vinculación de los aquí demandantes se realizó al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** y es en consecuencia a este patrimonio autónomo Recursos que los beneficiarios de Área debían realizar los aportes de conformidad con los planes de pago del contrato de vinculación suscrito por los aquí demandantes.

Conforme lo anterior, no tiene sustento lo ordenado en la Sentencia teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- (i) El contrato de vinculación como beneficiarios de área suscrito por los aquí demandantes, en ningún caso constituyen una promesa de compraventa.
- (ii) Existe una indebida valoración probatoria por parte de la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio que resolvió la Primera Instancia al pretender ordenar a *los patrimonios autónomos FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES*, deban restituir los aportes, siendo estos montos superiores y no certificados en el **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** a los que efectivamente fueron aportados en el encargo de los aquí demandantes, como beneficiarios de área que cancelaron recursos directamente a **INVERSIONES CAFI S A**, y no al Fideicomiso Recursos tal como lo establecían el contrato de vinculación.
- (iii) Existe un debido cumplimiento a las estipulaciones contractuales de los contratos de vinculación por Acción Sociedad Fiduciaria S.A. vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados: **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**.
- (iv) Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera y administradora los patrimonios autónomos denominados: **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**, no puede ser responsable por trámites pendientes de terceros.
- (v) No existe incumplimiento contractual por parte de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados: **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**.
- (vi) El contrato de vinculación suscrito por los aquí demandantes no contiene cláusulas abusivas.
- (vii) Los aquí demandantes no ostentan la condición de consumidores finales.

- (viii) Los demandantes no acreditan el cumplimiento total de su plan de pagos derivados del contrato de vinculación al FIDEICOMISO PROYECTO RECURSOS URAKU SUITES por lo que se encuentran incumplidos
- (ix) Imposibilidad de ejecutar la sentencia.
- (x) Prescripción

(i) EL CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIOS DE ÁREA SUSCRITO POR LOS AQUÍ DEMANDANTES, EN NINGÚN CASO CONSTITUYEN UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

Sea importante memorar que la Fiducia Mercantil Inmobiliaria se ha convertido, en los últimos años, en uno de los mecanismos más utilizados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Lo anterior, por cuanto esta figura provee seguridad en la administración de los recursos que son invertidos por las distintas partes involucradas en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. A su vez, es importante tener en cuenta que esta figura se hizo posible en el ordenamiento jurídico Colombiano con la introducción de la fiducia mercantil en el año de 1971 con la expedición del Código de Comercio mediante el Decreto 410 de dicho año.

De manera general, la figura consiste en que con la suscripción de un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, la Fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye, recibirá y administrará los recursos aportados por las partes intervinientes en el negocio inmobiliario, que de manera general corresponden a: (i) aportes del FIDEICOMITENTE, (ii) aquellos recursos provenientes de operaciones de crédito, y (iii) aquellos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA. En dicho contrato se establecen, entre otras cosas, las condiciones técnicas, jurídicas y financieras que viabilizaban el desarrollo del proyecto y que al ser acreditadas otorgan el derecho al Fideicomitente de que los recursos obtenidos se pongan a su disposición para el desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario. A su vez, en dicho contrato se establece el uso que se les debe dar a los recursos en las distintas etapas del proyecto y a quien deberán ser entregados en los distintos escenarios en que puede desencadenar el proyecto inmobiliario. Como se puede apreciar a simple vista corresponde a un contrato mucho más complejo que y detallado que el mero contrato de promesa de compraventa de bien inmueble cuya regulación en nuestro ordenamiento data del año 1873.

Para el caso que nos ocupa, los BENEFICIARIOS DE ÁREA, como lo son los aquí demandantes, son aquellas personas naturales o jurídicas que mediante la celebración de Contratos de Vinculación se vinculan y adquieren tal condición en el fideicomiso inmobiliario, y los cuales en caso que se hayan acreditado las condiciones técnicas, financieras y jurídicas por parte del Fideicomitente y que el BENEFICIARIO DE ÁREA haya cumplido con todas su obligaciones de aportes, éste tiene derecho a que se le restituya una unidad inmobiliaria resultante del proyecto, en virtud, precisamente, de dicho aportes.

Como se mencionó, los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al fideicomiso inmobiliario a través de la suscripción de un documento privado denominado CONTRATO DE VINCULACIÓN.

A la luz de nuestro ordenamiento jurídico, este tipo de contratos se consideran contratos atípicos, toda vez que sobre los mismos, no existe regulación específica en la cual se indiquen sus características, elementos esenciales, formas, ejecución, entre otras. Pese a lo anterior, la doctrina y la práctica comercial han venido decantando los elementos y características que reviste este tipo de contratos.

Tal y como lo establece el Dr. Luis Gonzalo Baena Cardenas en su libro denominado Fiducia Inmobiliaria *“los contratos de vinculación son necesarios frente al contenido del contrato de fiducia inmobiliaria (contrato matriz) en la medida en que desarrollan aspectos de índole patrimonial singular y determinados entre los terceros interesados en adquirir las unidades inmuebles resultantes del proyecto de construcción, el o los fideicomitentes promotores/constructores/desarrolladores y la sociedad fiduciaria, al tiempo que delimitan obligaciones de manera concreta”* (BAENA CARDENAS, 2017)

Es así como, se puede indicar que el contrato de vinculación es un contrato mercantil atípico, en virtud del cual se establecen las condiciones bajo las cuales una persona denominada BENEFICIARIO DE ÁREA se vincula a un fideicomiso mercantil, con el propósito de que en virtud de los aportes que este haga al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO una vez finalizado el desarrollo y construcción del proyecto por parte del FIDEICOMITENTE, transfiera la titularidad jurídica a título de beneficio y no a título de compraventa en fiducia mercantil de la unidad inmobiliaria que representa el beneficio, y éste último haga entrega material de la misma.

En todo caso, mediante la suscripción del Contrato de Vinculación a un Fideicomiso el Beneficiario de Área se vincula, en dicha condición, a un contrato de fiducia mercantil, el cual está se encuentra regulado en los artículos 1226 a 1244 del Código de Comercio.

Así mismo, podemos establecer que el Contrato de Vinculación a un Fideicomiso detenta las siguientes características:

1. **Contrato Plurilateral:** Para la celebración de este tipo de contratos es necesario que concurren tres partes a saber:
 - a. Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo al cual se está vinculando.
 - b. El Fideicomitente.
 - c. El Beneficiario de área.
2. **Contrato Mercantil:** Teniendo en cuenta que para su celebración es necesario la concurrencia de una sociedad fiduciaria la cual actúa como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS, le serán aplicables las estipulaciones consagradas en la legislación mercantil, es especial, aquellas relacionadas con los negocios fiduciarios.
3. **Contrato Accesorio:** El contrato de vinculación como beneficiario de área solo tiene razón de ser y subsiste como tal, siempre y cuando medie la existencia de un contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Recursos.
4. **Contrato Oneroso:** En este tipo de negocios, todas las partes que actúan dentro del mismo reciben una contraprestación económica. Por una parte, el Beneficiario de área recibe la unidad inmobiliaria que representa su beneficio y la cual queda debidamente determinada en el contrato de vinculación.

El fideicomitente espera recibir utilidad al finalizar la construcción y comercialización del proyecto y la Fiduciaria recibe por su gestión, la remuneración establecida para tal efecto en el contrato de fiducia mercantil.

5. **Contrato Conmutativo:** En virtud de este tipo de contratos, todas las partes adquieren derechos y obligaciones que quedan debidamente consagradas en el texto del acuerdo privado, por lo cual, la consecución de la finalidad dependerá del cumplimiento de dichas obligaciones por parte de los contratantes.
6. **Contrato Innominado o atípico:** Como se indicó anteriormente, el contrato de vinculación es un contrato que no se encuentra regulado por el ordenamiento jurídico colombiano, por lo cual, se encuentra sometido a lo establecido en el régimen general de los contratos, y de manera particular a lo concerniente a los contratos fiduciarios y a lo establecido por las partes dentro de su clausulado.
7. **Contrato Consensual:** Al ser un contrato mercantil, el mismo se encuentra sujeto al principio de la consensualidad que rige las relaciones comerciales, es decir, que para que su perfeccionamiento se requiere única y exclusivamente la manifestación de la voluntad de las partes contratantes.

Ahora bien, el contrato de promesa de compraventa es aquel acuerdo de voluntades mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente a celebrar en el futuro un contrato de compraventa de un bien inmueble cuyo precio y características específicas deberán quedar consignadas en el texto del contrato de promesa.

Es así como, podemos indicar que las características de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles son:

1. **Principal:** El contrato de promesa de compraventa a diferencia del contrato de vinculación como beneficiario de área, no requiere de la existencia de un negocio o contrato jurídico previo, que fundamente su existencia, sino que por el contrario, este tipo de negocios jurídicos son considerados como contratos previos o preparatorios, siendo necesario para su existencia la mera voluntad de las partes sobre el precio y la cosa.
2. **Bilateral:** A diferencia del contrato de vinculación, para la celebración de un contrato de promesa de compraventa no se requiere la participación de la sociedad fiduciaria, bastando simplemente la concurrencia del promitente vendedor y el promitente comprador para su celebración.
3. **Nominado:** El contrato de promesa de compraventa se encuentra tipificado y regulado en los artículos 1611 y siguientes del Código Civil y en el artículo 861 del Código de Comercio.
4. **Oneroso:** El contrato de promesa de compraventa reporta un beneficio recíproco para las partes, ya sea recibir el precio de la cosa vendida o adquirir la cosa que se está comprando.
5. **Conmutativo:** Al igual que el contrato de vinculación, en la promesa de compraventa ambas partes adquieren derechos y obligaciones que quedan debidamente establecidas en el clausulado del contrato.
6. **Solemne o Consensual:** La promesa de compraventa podrá considerarse solemne siempre y cuando sea considerada como un contrato civil regulado por los artículos 1611 y siguientes del Código Civil. Por el contrario, será consensual cuando se celebre entre personas dentro de las cuales una de ellas sea considerada comerciante y por lo tanto, le sean aplicables las estipulaciones de la legislación mercantil.

Para mayor claridad y aplicando al caso que nos ocupa los anteriores presupuestos, me permito presenta el siguiente cuadro comparativo:

CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA	CONTRATO DE VINCULACION POR BENEFICIO DE AREA.
En el contrato de compraventa, tal como lo pretende asimilar la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, deben existir dos partes denominadas PROMITENTE COMPRADOR y PROMITENTE VENDEDOR; calidades que en ningún momento las partes ostentaron por la naturaleza del negocio pactado.	Este tipo de contrato, el cual fue el que efectivamente fue celebrado por las partes, vinculó a los beneficiarios de área –AQUÍ DEMANDANTES- al proyecto inmobiliario denominado PROYECTO URAKU SUITES.
En el contrato de promesa de compraventa el objeto es el de celebrar un contrato futuro de compraventa en donde se transfiere un bien determinado, situación que en particular no se pactó por cuanto, como lo reconoce la demandante y el mismo juzgado, <u>su vinculación en dicho proyecto era a título de beneficiario de área y no de compradores.</u>	El objeto del contrato es establecer las condiciones por las cuales los beneficiarios de área –AQUÍ DEMANDANTES- se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES mediante la entrega de recursos en dinero que <u>les confiere el derecho a recibir como beneficio la propiedad y la entrega material.</u>
En el contrato de compraventa <u>solo se pueden distinguir como bilateral,</u> en donde para el caso en particular no se podrían diferenciar las partes, COMPRADOR Y VENDEDOR, con el simple hecho de señalar que para la suscripción del contrato de vinculación por parte de los beneficiarios de área se necesitaba de la aceptación de la FIDUCIARIA y de la sociedad INVERSIONES CAFI S.A SETEYCO S.A., como FIDEICOMIENTES, por lo que no existe una calidad de vendedor.	Como se puede observar claramente en el contrato de vinculación, las partes que conforman al mismo son <u>LOS FIDEICOMITENTES, INVERSIONES CAFI S.A SETEYCO S.A. , LA FIDUCIARIA, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y como beneficiarios de área LOS AQUÍ DEMANDANTES</u>
El contrato de promesa de compraventa, contrario a lo que avizora la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, de primera instancia, es principal por cuanto no depende de uno anterior, es decir que solo basta del acuerdo de las voluntades para que este negocio se dé, no obstante a ello en el caso en particular las partes, de acuerdo al contrato de vinculación, tenían conocimiento de la existencia de un contrato ulterior – constitutivo del patrimonio autónomo- del cual dependía la existencia y la ejecución de lo pactado; <u>condiciones que no son naturales de un contrato de compraventa.</u>	El contrato de vinculación por beneficio de área se distingue claramente del de compraventa y el de promesa de compraventa, por cuanto el contrato de vinculación depende de la existencia o la constitución del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES, situación de la que los demandantes son conscientes, tal y como se puede leer de la simple lectura de los hechos de la demanda.
En el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles se pacta la celebración del futuro contrato de compraventa el cual después de ser celebrado se perfecciona con la transferencia del derecho real de dominio a <u>título de compraventa.</u>	En el contrato de vinculación por beneficio de área la transferencia del derecho real de dominio <u>se hace a título de beneficio fiduciario.</u>

Por lo tanto, en primer lugar, porque como se ha indicado anteriormente los contratos celebrados entre ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES, INVERSIONES CAFI S.A. SETEYCO S.A., y LOS AQUÍ DEMANDANTES, son unos contratos de naturaleza mercantil que se encuentran regulados por las disposiciones del Código de Comercio y no del Código Civil.

En segundo lugar, y aunque si bien el contrato de vinculación y el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles comparten características tales como ser contratos onerosos y conmutativos, los mismos presentan características esenciales que permiten diferenciarlos y establecer cuando se está en presencia de uno o de otro.

Respecto a este último punto, tales diferencias han sido incluso comprendidas por la Superintendencia de Notariado y Registro quien mediante Resolución No. 1695 del 31 de Mayo de 2001, asignó el código registral No. 125 a los actos de transferencia del derecho real de dominio a título de compraventa y el Código Registral No. 164 a los actos de transferencia del derecho real de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, indicando que son actos de transferencia completamente distintos.

Finalmente, con respecto a las obligaciones contractuales de las partes que intervienen en un contrato de vinculación es decir el fiduciario, el fideicomitente y el beneficiario de área, no son las mismas a las de un promitente comprador o promitente vendedor.

Dicho lo anterior, la modalidad de fiducia inmobiliaria utilizada determina el alcance de las obligaciones a cargo de la fiduciaria y del fideicomitente y de los futuros vinculados (beneficiarios de área). Así las cosas, normalmente la fiduciaria se encarga de recaudar los dineros que son aportados para la ejecución del proyecto bajo las instrucciones del fideicomitente. Sin embargo, es menester anotar que la fiduciaria no se compromete ella misma a adelantar la comercialización, construcción ejecución del proyecto inmobiliario, diferente es que como vocera del fideicomiso que es o titular del derecho de dominio sobre el inmueble que se desarrolla el proyecto, quien suscribe las escrituras de transferencia de dominio a los terceros vinculados, previa instrucción del fideicomitente, y este último a su vez es el único encargo del desarrollo del proyecto inmobiliario de acuerdo a sus obligaciones contractuales y de realizar la entrega material de las unidades resultante a los terceros vinculados.

De lo anterior, se concluye entonces que dichas obligaciones distan de ser las que le corresponden a un promitente vendedor y un promitente comprador.

Por lo que es de anotar, que respecto de las obligaciones contractuales de la Fiduciaria, a lo largo del proceso e inclusive en la sentencia no existe prueba alguna que denote el incumplimiento por parte de la sociedad o de los patrimonios autónomos, contrario a ello como se expuso en la contestación de la demanda, es la parte demandante quien ha incumplido sus deberes, como lo son aportar los recursos a los cuales se obligó en las fechas establecidas.

(ii) EXISTE UNA INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA POR PARTE DE LA DELEGATURA DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO QUE RESOLVIÓ LA PRIMERA

INSTANCIA AL PRETENDER ORDENAR A LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES, DEBAN RESTITUIR LOS APORTES, SIENDO ESTOS MONTOS SUPERIORES Y NO CERTIFICADOS EN EL FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES A LOS QUE EFECTIVAMENTE FUERON APORTADOS EN EL ENCARGO DE LOS AQUÍ DEMANDANTES

Pese a que de conformidad con lo indicado en el acápite anterior, existe una clara, diferencia entre el contrato de vinculación y las promesas de compraventa, y por lo tanto, no hay lugar a la restitución de los dineros, decretada por la Delegatura en la parte resolutive del fallo a mis representadas, toda vez que es necesario indicar que la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, incurrió en una indebida valoración del material probatorio allegado de manera oportuna al proceso.

Como puede observarse, la Delegatura dentro de la parte resolutive de la sentencia ordenó que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora de los patrimonios autónomos **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**, procedieran con la devolución de los aportes de los aquí demandantes, incluso pagos no realizados al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**, y realizados al fideicomitente **INVERSIONES CAFI S.A.**

Se debe considerar que de las documentales aportadas y declaraciones de parte rendidas por los demandantes, manifestaron que, parte de los dineros fueron entregados directamente por aquellos al fideicomitente **INVERSIONES CAFI S.A.**, lo cual es contrario a lo establecido en los Contratos de Vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**, en los cuales se establece que los recursos únicamente se pueden entregar directamente al Fideicomiso, como se puede observar en la transcripción de la siguiente cláusula.

“SEGUNDA. ENTREGA DE RECURSOS:

(...)

Los recursos deberán ser entregados por EL(LOS) BENFICIARIO(S) DE ÁREA a ACCION directamente, o en las oficinas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(s), mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS , o mediante consignación en la cuenta corriente o de ahorros del FIDEICOMISO RECURSOS que indique LA FIDUCIARIA.

(...)”

Para efectos de claridad, se debe precisar que lo que se permite entregar en la oficina del Fideicomitente es únicamente un cheque con cruce restrictivo a nombre del Fideicomiso. Esta estipulación es de vital importancia precisamente para que la fiducia cumpla su principal función correspondiente a la adecuada administración de los recursos.

Así las cosas y considerando que algunos de los aquí demandantes entregaron recursos líquidos a sociedad **INVERSIONES CAFI S.A.**, como fue manifestado en el proceso, esta situación a la luz del contrato de fiducia mercantil y el contrato de vinculación configura un incumplimiento de las obligaciones que el

FIDEICOMITENTE y de los demandantes asumieron con la suscripción del Contrato de Vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**.

De otra parte, con respecto a la condena realizada al Fideicomiso LOTE URAKU SUÍTES, téngase en cuenta que frente a este patrimonio autónomo, que los demandante no se vincularon al mismo, como se indicó anteriormente, su vinculación corresponde al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**.

Expuesto lo anterior, es necesario dejar claridad, que los contratos válidamente celebrados, a la luz de los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, son ley para las partes y sólo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales, en este caso se trata de un contrato tripartito, por lo cual dos de sus partes no lo pueden modificar sin el consentimiento de la tercera parte.

En virtud de lo anterior, tal y como ha quedado acreditado a lo largo del proceso, la Fiduciaria allegó al proceso el estado de cuenta de los encargos a los cuales estaban vinculados los aquí demandantes, y en el cual, puede verse reflejado la suma de dinero efectivamente reportada ante la Fiduciaria.

Pese a lo anterior, sorpresivamente en la parte considerativa de la sentencia la delegatura en primera instancia indicó que: *“Valga precisar que los abonos que recibieron las demandadas no fueron motivo de controversia y por el contrario en el proceso es claro la realización de dichos abonos...”*, lo cual, no es cierto teniendo en cuenta que la Fiduciaria, desde la contestación de la demanda aportó el estado de cuenta de los encargos fiduciarios de los aquí demandantes, manifestando que EL FIDEICOMISO únicamente había recibido los valores que se certificaron, pruebas que la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, no valoró ni tuvo en cuenta al momento de dictar su fallo.

En virtud de lo anterior, de manera equivocada y con una valoración errónea de las pruebas que obran dentro del expediente, la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, ordenó a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** a la devolución de la totalidad de los recursos entregados por los demandantes, asignándole una responsabilidad que los mismos no está llamados a asumir en virtud del incumplimiento contractual de los demandantes y el Fideicomitente debidamente acreditado dentro del proceso.

Sobre el particular, es evidente que la Fiduciaria como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** no es la llamada a restituir dinero, que no sólo no recibió sino que adicionalmente fue supuestamente entregado por los demandantes al Fideicomitente en expresa violación a las obligaciones de estas dos partes en el Contrato de Vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**.

Finalmente, la Fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** no es la llamada a determinar si efectivamente hubo o no pagos y su cuantía por parte de los demandantes al Fideicomitente de manera directa. No tiene absolutamente ningún sustento jurídico que la Fiduciaria como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** responda por dineros que no recibió.

Por lo cual, la FIDUCIARIA como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** no puede hacerse responsable del pago de recursos que en ningún momento administró y recibió en el encargo fiduciario dispuesto para tal efecto.

En consecuencia, debe precisarse que los demandantes realizaron prácticas inseguras en desarrollo del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES, para lo cual debe precisarse que:

A la luz del artículo 6º de la Ley 1328 de 2009, se constituyen buenas prácticas de protección propia por parte de los consumidores financieros:

ARTÍCULO 6o. PRÁCTICAS DE PROTECCIÓN PROPIA POR PARTE DE LOS CONSUMIDORES FINANCIEROS.

- a) *Cerciorarse si la entidad con la cual desean contratar o utilizar los productos o servicios se encuentre autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.*
- b) *Informarse sobre los productos o servicios que piensa adquirir o emplear, indagando sobre las condiciones generales de la operación; es decir, los derechos, obligaciones, costos, exclusiones y restricciones aplicables al producto o servicio, exigiendo las explicaciones verbales y escritas necesarias, precisas y suficientes que le posibiliten la toma de decisiones informadas.*
- c) *Observar las instrucciones y recomendaciones que imparta la entidad vigilada sobre el manejo de productos o servicios financieros.*
- d) *Revisar los términos y condiciones del respectivo contrato y sus anexos, así como conservar las copias que se le suministren de dichos documentos.*
- e) *Informarse sobre los órganos y medios de que dispone la entidad para presentar peticiones, solicitudes, quejas o reclamos.*
- f) *Obtener una respuesta oportuna a cada solicitud de producto o servicio.*

Ahora bien en el recuento de hechos y pruebas adjuntas los demandantes reconocieron categóricamente que se pagaron recursos directamente a la sociedad fideicomitente en distintas oportunidades, pese a lo reglamentado en el contrato de vinculación, en donde se estableció que los recursos debían ser girados directamente al FIDEICOMISO; con esto no se pretende desconocer los aportes realizados por los mismos, sino que se recalca que algunos de los recursos fueron entregados por ellos mismos al fideicomitente no al fideicomiso, generando así una situación de riesgo respecto de sus inversiones y los gastos en los que pudo haber incurrido el fideicomitente en la etapa de construcción.

En conclusión, el principio general del derecho según el cual nadie puede obtener provecho de su propia culpa, si hace parte del ordenamiento jurídico colombiano, y en consecuencia, en virtud de dicho principio, la prosperidad de la demanda se debe condicionar también a la verificación de que los hechos que la originan, ocurrieron como consecuencia de la culpa, imprudencia, negligencia o voluntad propia de los aquí demandantes.

(iii) DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DE LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN POR ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES.

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las presentaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, tal cual como hasta la fecha lo ha hecho los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS:**

FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES, cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del contratante, según el caso y los términos del contrato).

En ese sentido, el CONTRATO DE VINCULACIÓN suscrito por los aquí demandantes, es una expresión de la autonomía de la voluntad, y se rige por el principio de *“lex contractus , pacta sunt servanda”* consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los *“contratos válidamente celebrados son ley para las partes y solo pueden ser invalidado por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales”*. En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos *“deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin clausula penal”*.

Así las cosas, el contenido plasmado en la cláusula DECIMA del CONTRATO DE VINCULACIÓN aquí cuestionado, determina con exactitud las obligaciones que tiene ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora de los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** y la obligación que tiene las sociedades FIDEICOMITENTES DEL PROYECTO.

“(…)

DECIMA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que constituye(n) el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE, EL FIDEICOMITENTE como responsable de la Gerencia y Construcción y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informen EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le concedan en el evento en que aún existan aportes pendientes. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

(…)”

De lo anterior se desprende que para el otorgamiento de la Escritura pública se requiere de la instrucción de los **FIDEICOMITENTES**.

Teniendo en cuenta lo contemplado en el aparte de la cláusula anteriormente transcrita, se indica que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE deberá otorgar la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posición a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria correspondiente en la fecha y en la notaria que el FIDEICOMITENTE INDIQUE A LOS BENEFICIARIOS, escritura pública que a la fecha no ha sido recibida por mi representada para la suscripción de la misma. Así las cosas, no puede indilgarse responsabilidad a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora de los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**, por la no suscripción de la escritura pública en mención, pues si mi representada no lo ha realizado es por actos u trámites pendientes de adelantar por terceros.

Así mismo, se reitera que, respecto de lo manifestado por el apoderado de la parte demandante cuando dice: *“a pesar de haberse cumplido el día de la fecha de entrega prometida por los desarrolladores del proyecto y por el patrimonio autónomo”* en síntesis, relacionado con el motivo de inconformidad en la no entrega material del inmueble, se debe precisar que de conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación en su cláusula DECIMO PRIMERA, se dice:

“(…)

DECIMA PRIMERA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

(…)”

En consecuencia en relación con la entrega material esto será obligación de los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo a lo estipulado en la **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA** transcrita en precedencia.

Así mismo, bajo el título de antecedentes numeral 3°, se establece:

“(…)”

3. El (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se vinculan como tal(es) al mencionado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES, con el propósito de que a la terminación del proyecto, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte del contrato, y que ACCIÓN como administradora del FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUITES, le efectuó la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente ira suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsable de la construcción del PROYECTO(…)”

Ahora bien, de conformidad con lo anterior claramente se deduce, la inexistencia de nexo causal, más claramente si se tiene presente que de la regulación legal colombiana y, en particular de su definición normativa, comporta el negocio jurídico de fiducia mercantil, la transferencia real y efectiva de uno o más bienes, el encargo de gestión reflejado en su administración o enajenación, la finalidad determinada en interés del constituyente, beneficiario o fideicomisario y la remuneración del fiduciario (artículos 1226 y 1237 Código de Comercio)” (cas.civ. sentencia 30 de julio de 2008 [SC-076-2008], exp. 11001-3103-036-1999-01458-01).

El nexo causal se entiende como la relación necesaria y eficiente entre el hecho generador del daño y el daño probado. La jurisprudencia y la doctrina indican que para poder atribuir un resultado a una persona y declararla responsable como consecuencia de su acción u omisión, es indispensable definir si aquél aparece ligado a ésta por una relación de causa-efecto. Si no es posible encontrar esa relación mencionada, no tendrá sentido alguno continuar el juicio de responsabilidad. El nexo de causalidad es un elemento autónomo del daño y del fundamento que no admite, ningún tipo de presunción como sí lo admite la culpa o la falla.

El nexo de causalidad, como lo ha dicho tanto la Corte Suprema de Justicia¹, como el Consejo de Estado en reiterada jurisprudencia, debe ser probado en todos los casos. Así, por ejemplo en sentencia del 2 de mayo de 2002 dijo el Consejo de Estado: “El accionante también tiene que demostrar en juicio la causalidad adecuada entre el daño padecido y la conducta de riesgo imputada al Estado mediante prueba directa o indirecta, porque la ley no ha señalado en materia de relación causal ni presunciones legales respecto de las cuales, probado un hecho el legislador infiera su causalidad adecuada, ni tampoco los conocimientos del juez sobre la realidad social lo autorizan para deducir con certeza el nexo de causalidad eficiente y determinante. La prueba del nexo puede ser: a) directa, mediante los medios probatorios que lo representan por sí mismo y/o b) indirecta, mediante indicios; este medio de convicción lógico indirecto, requiere de la demostración de unos hechos indicadores que apunten con fuerza el hecho indicado...”²

Puntualmente no hay relación de causalidad entre los hechos alegados como generadores del daño con las actuaciones propias de la fiduciaria y del fideicomiso; al respecto téngase en cuenta la cláusula décima y decima primera del contrato de vinculación en donde se establecen cuáles son las obligaciones de los FIDEICOMITENTES y cuáles son las de la FIDUCIARIA, así mismo se debe considerar que las obligaciones de mi representada son de medio y no de resultado, situación que es de conocimiento de los demandantes.

La Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, puede observar, de acuerdo a lo hechos de la demanda y las estipulación contractuales que el desarrollo constructivo del proyecto no hace parte de las funciones del fideicomiso y la devolución de recursos es procedente solo en la medida en que así lo instruya y autorice el fideicomitente; es por ello que desde el sustento fáctico de la demanda se puede señalar que no existe mérito para que se declare responsable a los fideicomisos o a la fiduciaria de incumplimiento contractual de obligaciones que no están a su cargo y en consecuencia no le corresponde satisfacer las pretensiones planteadas en el escrito de la demanda.

Se reitera que es el fideicomitente es quien debe desvirtuar las pretensiones de los demandantes, toda vez que el incumplimiento contractual alegado deviene por el desarrollo constructivo del proyecto y la promoción y comercialización, y pago de prorratas derivadas del crédito constructor con el banco Colpatria, todo lo anterior única y exclusivamente de resorte del Fideicomitente.

Asimismo, es de memorar a los demandantes, que bajo su expresa autorización contenida en el contrato de vinculación, ellos mismos aceptaron que los recursos por ellos invertidos serían destinados a la construcción

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 23 de junio de 2005, expediente 058-95

² Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 2 de mayo de 2002, expediente 13477

de la obra, por lo que este dinero fue entregado por disposición de la sociedad fideicomitente para el desarrollo de la etapa de construcción, obligación contractual que plenamente está reconocida y reiterada a lo largo de los contratos de vinculación.

De conformidad con lo precitado, claramente los demandantes no pueden reclamar ante esta entidad fiduciaria y menos a los Fideicomisos los dineros que aportó, ya que en primer lugar, los recursos fueron girados a la sociedad FIDEICOMITENTE, de acuerdo a la estipulaciones contractuales con destinación exclusiva del proyecto, aportes materializados en los activos del fideicomiso, y en segundo lugar se debería cumplir con el trámite de desistimiento señalado en la cláusula décima primera del contrato de vinculación, lo cual a la fecha no ha ocurrido, situación que se desliga totalmente de la responsabilidad y objeto de los Fideicomisos.

(iv) ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES, NO PUEDE SER RESPONSABLE POR TRAMITES PENDIENTES DE TERCEROS.

En línea con lo anterior, y habiendo indicado que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora de los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** ha dado cumplimiento a lo contractualmente estipulado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, esto es, la administración de los recursos depositados por los beneficiarios de área y el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil previa instrucción (la cual no se ha dado), de las sociedades **FIDEICOMITENTES**, pues hasta allí llega la obligación de mi representada para los demandantes.

Ahora bien, es importante resaltar que la obligación subsiguiente de este acto es la de la entrega material del bien inmueble la cual como ya se dijo, está en cabeza de las sociedades fideicomitentes, conforme las cláusulas DECIMAS PRIMERAS de los contratos de vinculación aquí cuestionados las cuales indican:

“(…)

DECIMA PRIMERA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

(…)”

En consecuencia en relación con la entrega material esto será obligación de los **FIDEICOMITENTES** de acuerdo a lo estipulado en la **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA** transcrita en precedencia.

Así las cosas, le corresponde a las sociedades FIDEICOMITENTES, realizar la entrega material de las unidades inmobiliarias asignadas en los contratos de vinculación, **pues es de resorte única y exclusivamente de estos.**

En este orden de ideas, es claro que los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora de los aludidos fideicomisos, han obrado conforme han estipulado las partes en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, por lo que no puede ser

responsable de la ejecución o no ejecución de actos u tramites de resorte de terceros, que para el caso que nos atañe son de resorte única y exclusivamente de las sociedades FIDEICOMITENTES y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

En consecuencia, erróneamente determina la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, la existencia de una solidaridad entre los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** y los fideicomitentes, argumentando que por el incumplimiento de las obligaciones de estos, los fideicomisos son solidariamente responsables.

Lejos de la realidad jurídica la anterior afirmación, me permito poner de presente, el concepto que preparó el académico Ernesto Rengifo García miembro de la Secretaría General de la Academia Colombiana de Jurisprudencia:

En ese entendido, precisa que: “...*En materia civil, la solidaridad tiene una naturaleza excepcional, razón por **la cual debe ser expresa** y no presunta (artículo 1568 del Código Civil). Es la excepción a la regla que se predica como generalidad la divisibilidad de las obligaciones. Caso contrario ocurre en materia comercial, habida cuenta que el legislador estableció en el artículo 825 del Código de Comercio, la existencia de una presunción de solidaridad para aquellos negocios mercantiles en los que haya más de un deudor. De cualquier modo, trátase de solidaridad civil o comercial, se ha establecido que sus únicas fuentes son **la ley, el contrato y el testamento...***”.

- (v) **NO EXISTE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DE LOS PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES.**

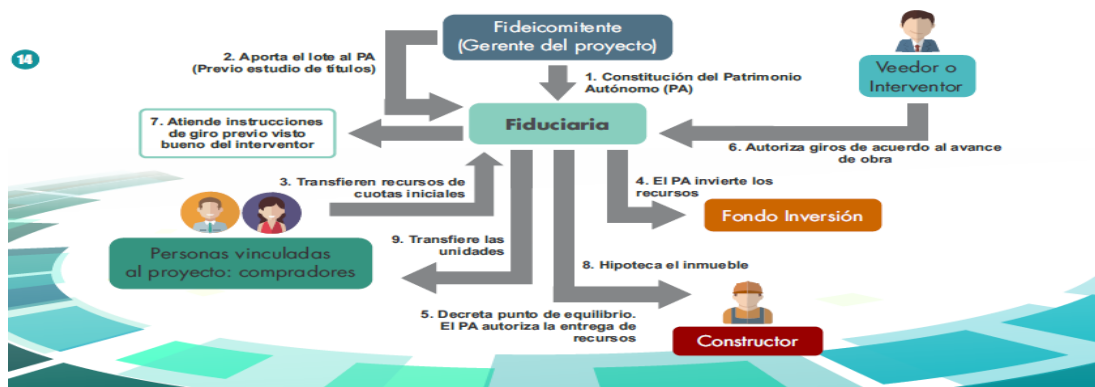
En línea con lo anterior, y en concordancia con las mencionadas estipulaciones contractuales consagradas en los CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL como las consagradas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, es importante mostrar al Despacho cual es la dinámica de los proyectos inmobiliarios que se comercializan a través de un esquema fiduciario, en especial sobre el rol y el alcance de las responsabilidades de la Fiduciaria y el **FIDEICOMISO** dentro de dicho esquema.

Por lo tanto, me permito traer a colación lo dicho por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión, control y vigilancias de las entidades financieras, entre ellas ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora de los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS: FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria, como lo son los siguientes:

3. Esquema inmobiliario completo

Este esquema incluye la fase de *preventa*, la fase de *construcción* y, en ocasiones, la fase de *escrituración* de los proyectos.

Al incluir la fase de *construcción*, se constituye un **patrimonio autónomo** para entregar a título de **fiducia mercantil** el lote donde se construirá el proyecto. En éste se registran todos los costos en los que se incurre durante el diseño y construcción del proyecto e ingresan los recursos del constructor y, en algunos casos, los créditos bancarios con los que se financia la obra ("crédito constructor"), así como sus recursos, una vez cumplido el punto de equilibrio.



En la etapa de construcción la **fiduciaria** tiene la obligación de girar los recursos, previa verificación de requisitos indicados en el contrato, tal como puede ser la autorización del interventor.

Si bien la **fiduciaria** no es responsable de los riesgos técnicos de la obra, debe estar atenta a cualquier hecho que pueda afectar su terminación o que retrase los plazos, para informarles a los adquirientes.

Finalizada la *construcción* inicia la fase de *escrituración* en la que, como se indicó, puede o no participar la **sociedad fiduciaria**.

Así mismo deberá tenerse en cuenta:

✓ La **fiduciaria** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.

- En la fase de *preventa*, una de las mayores bondades del negocio **fiduciario** es que durante la recepción de los recursos y antes del inicio de la construcción, la **fiduciaria** mantiene separados sus recursos de los del constructor y de los demás inversionistas, por lo que si el punto de equilibrio no se cumple, los recursos serán devueltos.
- Una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos de los inversionistas son entregados al constructor para la ejecución de la obra.
- Durante la *ejecución* también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la **fiduciaria**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

En línea con lo anterior, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” indica lo siguiente:

(...) “La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.

(...) La fiduciaria no respalda patrimonialmente el proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo, por lo que se recomienda indagar sobre las coberturas del proyecto (pólizas) y si los mismos contarán con interventores

(...) Como en algunos esquemas la fiduciaria no participa ni revisa la promesa de compraventa, infórmese sobre las obligaciones que adquiere a través de este instrumento jurídico.

Inclusive, en la guía para el consumidor en el Sector Vivienda, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio en el año 2016, se hace claridad del alcance de la participación de las fiduciarias en el proyecto:

“Tenga en cuenta que, si en la publicidad del proyecto encuentra leyendas como: “Con el respaldo de la fiduciaria Z” o “Este proyecto es financiado por Banco X o Y”, dichas entidades no son responsables de la ejecución del proyecto y por lo tanto no aseguran la ejecución del mismo”

Se anexa la cartilla NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS y la GUÍA PARA EL CONSUMIDOR EN EL SECTOR VIVIENDA de la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Industria y Comercio respectivamente, para mayor ilustración proyectos inmobiliarios en esquema fiduciario.

En ese orden de ideas, queda entendido que mi representada ha actuado al margen de lo estipulado contractualmente por las partes tanto en los CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL como lo estipulado por las partes en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, pues administró los recursos aportados por los demandante conforme lo indicado en el contrato de fiducia mercantil, y sigue en espera del envío y radicación de la escritura pública de transferencia de dominio a título de fiducia mercantil suscrita por las sociedades

fideicomitentes y los demandantes para la suscripción de la misma, de manera que hasta la fecha mi representada ha dado estricto cumplimiento a sus deberes y obligaciones.

(vi) EL CONTRATO DE VINCULACION SUSCRITO POR LOS AQUÍ DEMANDANTES NO CONTIENE CLAUSULAS ABUSIVAS.

Las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia deben abstenerse de incurrir en conductas que conlleven abusos contractuales o de convenir cláusulas que puedan afectar el equilibrio del contrato, según lo establece la Ley 1328 de 2009. Así las cosas, de la lectura de los contratos de vinculación suscritos por los Beneficiarios de Área, puede observarse que ninguna de las cláusulas de dicho contrato, en especial en lo que respecta a la CLÁUSULA DÉCIMA, a través de la cual se regula lo concerniente al otorgamiento de la escritura pública, se enmarcan en este concepto, por el contrario debe tener en cuenta que dichos contratos surgieron de la voluntad y libertad de las partes que los suscribieron.

De acuerdo al artículo 11 de la ley 1328 de 2009, en donde se señala taxativamente las prohibiciones legales en cuanto a estipulaciones contractuales se refiere; las cláusulas que se consideran abusivas, en los términos del mencionado artículo que se comenta señala que una cláusula de este tipo debe: 1) implicar una limitación a los derechos de los consumidores, 2) implique renuncia a los derechos de los consumidores, 3) que inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor financiero, 4) las que incluyan espacio en blanco, cuando no haya carta de instrucciones para diligencias espacios en blanco, 5) cualquiera que limite los deberes de las entidades vigiladas, 6) que exonere, atenúe o limite la responsabilidad de las entidades vigiladas y puedan perjudicar al consumidor financiero.

Del análisis del citado artículo se puede concluir, así como en los de los hechos de la demanda, que cláusulas del contrato señaladas como abusivas no se encuentran enmarcadas en ninguna de las consideraciones anteriormente descritas en la ley 1328 de 2009; así mismo, es de anotar que de acuerdo al desarrollo normal del negocio de fiducia mercantil y de vinculación a al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**, no es válido –según el objeto del negocio fiduciario- que las unidades sean puestas a disposición de los aquí demandantes hasta tanto no se cuente con instrucciones de las sociedades Fideicomitentes, ya que mal haría esta entidad en representación de los patrimonios autónomos, en disponer de los bienes fideicomitados sin contar con el pronunciamiento expreso para tales efectos.

Ahora bien, frente a la manifestación de no determinar la fecha cierta para proceder con la escrituración y entrega, debe reiterarse que las obligaciones contractuales de las partes que intervienen en un contrato de vinculación es decir el fiduciario, el fideicomitente y el beneficiario de área, en un contrato de vinculación, no son las mismas a las de un promitente comprador o promitente vendedor en un contrato de promesa de compraventa.

Dicho lo anterior, se reitera que la modalidad de fiducia inmobiliaria utilizada determina el alcance de las obligaciones a cargo de la fiduciaria y del fideicomitente y de los futuros vinculados (beneficiarios de área). Así las cosas, normalmente la fiduciaria se encarga de recaudar los dineros que son aportados para la ejecución del proyecto bajo las instrucciones del fideicomitente. Sin embargo, es menester anotar que la fiduciaria no se compromete ella misma a adelantar la comercialización, construcción ejecución del proyecto

Así lo ha considerado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 3 de mayo de 2005, en la que afirmó que: “(...) siempre será forzoso indagar en torno a la finalidad concreta que el sujeto - persona natural o jurídica - persigue con la adquisición, utilización o disfrute de un determinado bien o servicio, para reputarlo consumidor sólo en aquellos eventos en que, contextualmente, aspire a la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar, doméstica o empresarial - **en tanto no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica propiamente dicha**, aunque pueda estar vinculada, de algún modo, a su objeto social -, que es lo que constituye el rasgo característico de una verdadera relación de consumo.(..)” 3 (se resalta).

En el mismo sentido, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá en Sentencia del 15 de abril de 20154 en un caso donde el demandante promovió la acción de protección al consumidor prevista en el artículo 56 de la Ley 1480 de 2011 para que se condenara al demandado a la devolución de las sumas de dinero pagadas por un vehículo automotor destinado al transporte de mercancías, señaló sobre el particular lo siguiente:

*“En el caso bajo estudio está demostrado (...) que el vehículo (...) cuya garantía pretende hacer efectiva, en la actualidad y desde su adquisición, está destinado al transporte público de mercancías o ‘transporte de carga’, acto que por su naturaleza misma es de estirpe mercantil (...) **En ese orden, resulta claro para la Sala que el demandante desarrolla más de una actividad económica y que el automotor adquirido está directamente ligado a una de ellas, a saber la relativa al transporte de mercancías, situación que desdibuja la calidad de consumidor que invoca e impide dirimir la controversia bajo el amparo del Estatuto de Consumidor**”* (se resalta).

Puestas de este modo las cosas, se advierte al Despacho que los contratos de vinculación objeto de Litis, se suscribieron con ocasión a la intención de realizar una inversión de los aquí demandantes, como se indicó en el acápite de hechos de la demanda, por lo que no queda duda a este procurador judicial, que el móvil para la celebración de los contratos objeto de Litis, fue la realización de inversión que obtuviera rendimientos a los demandantes.

Sustento de la anterior afirmación encontramos los interrogatorios de parte efectuados, puntualmente el del señor **ALEJANDRO MIGUEL NAVAS RAMOS** que responde frente al cuestionamiento:

- **Que entiende por la destinación de vivienda turística?**

Entiendo, hoteles para vacacionar.

- **Algo que quiera agregar.**

El proyecto consiste en un hotel de viviendas para uso personal de mi hija.

Como quiera que el propósito para el cual se celebraron los contratos objeto de Litis, no se ajusta a una necesidad propia, privada, familiar, doméstica, sino más bien de índole económica, con lo cual los Demandantes, no son consumidores finales en concordancia con el numeral 3º del artículo 5º de la Ley 1480 de 2011.

Bajo ese mismo hilo discursivo no puede además perderse de vista que la naturaleza misma de la inversión realizada por los demandantes y que hoy se debate, es para el desarrollo de una inversión de capital, y no de índole, familiar, personal o doméstica, de lo que se advierte que con su adquisición no se buscaba satisfacer una necesidad propia, privada, familiar, doméstica, sino más bien de índole económica, con lo cual los Demandantes, no son consumidores final en concordancia con el numeral 3º del artículo 5º de la Ley 1480 de 2011.

De lo que viene de verse, no cabe más que concluir que los aquí demandantes, no ostentan la calidad de consumidores finales respecto a las vinculaciones al proyecto URAKU SUITES y por ende carecen de legitimación en la causa por activa, por lo que será procedente despachar negativamente las pretensiones de la parte activa, procediendo con el archivo de las presentes diligencias.

(viii) LOS DEMANDANTES NO ACREDITAN EL CUMPLIMIENTO TOTAL DE SUS PLANES DE PAGOS DERIVADOS DE LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO PROYECTO RECURSOS URAKU SUITES POR LO QUE SE ENCUENTRAN INCUMPLIDOS

Es menester informar al despacho que, de las documentales allegadas al proceso, específicamente de los certificados de aportes expedidos por Acción sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES** se establece las condiciones de los planes de pago a los cuales se obligaron los beneficiarios de área vinculados al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES**, y entonces, se observa que los siguientes beneficiarios de área, aquí demandantes no acreditaron el cumplimiento de su plan de pagos al cual se habían comprometido :

SITUACIÓN POR UNIDAD							
#	INMUEBLE	ENCARGO	BENEFICIARIO	VR INMUEBLE	VALOR RECIBIDO POR EL FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES	VALOR PENDIENTE	FECHA CONTRAT O VINCULACION
1	702	1700011054	DIANA MILENA NAVAS	\$ 489.750.000,00	\$ 332.000.000,00	\$ 157.750.000,00	12 de febrero 2015

El mencionado incumplimiento de los aquí demandantes, cobra aun mayor relevancia si se analiza frente al incumplimiento del pago de las prorratas a cargo del Fideicomitente por concepto del crédito constructor para desarrollar el proyecto, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES** en su **cláusula Decima Sexta.- COSTOS Y GASTOS**.

Para mayor claridad y aplicando al caso que nos ocupa los anteriores presupuestos, me permito relacionar el impacto del incumplimiento de los beneficiarios de área en el proyecto Uraku Suites.

OBLIGACION CREDITO CONSTRUCTOR	
Banco -Crédito constructor	BANCO COLPATRIA
Valor Total Crédito Constructor	\$ 14.150.000.000,00

Desembolso del Banco	\$ 14.150.000.000,00
Suma pendiente por pagar de todos los beneficiarios de área del proyecto URAKU SUITES	\$ 13.583.527.308,00
Suma pendiente por pagar únicamente de los aquí demandantes	\$ 1.640.209.707,00

Ahora bien, teniendo en cuenta lo anterior, el Delegado que resolvió la primera instancia omitió resolver la excepción innominada o genérica consagrada en el Artículo 282 del Código General del Proceso:

“Artículo 282. Resolución sobre excepciones

En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.”

En razón a que está claramente probado que la parte **incumplida no puede solicitar el cumplimiento de las obligaciones de los demás contratantes**

En este caso la parte que ha cumplido puede optar por las opciones que le ofrece el artículo 1546 del código civil:

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

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.»

Y al respecto tiene dicho la sala civil de la corte suprema de justicia en sentencia STC7636 – 2017 (01 de julio) con ponencia del magistrado Wilson Quirós:

«En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad”. Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, “el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso.»

Seguidamente ha dicho la misma sala.

«Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se

allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante.

Tratándose de obligaciones simultáneas el contratante cumplido o que se allana a cumplir, cuenta sin limitación con la alternativa que le ofrece el art. 1546, o sea que puede pretender la resolución o el cumplimiento del contrato.»

Para este caso es necesario resaltar, que los demandantes no han dado cabal cumplimiento a la cláusula segunda “ENTREGA DE RECURSOS” para pedir el cumplimiento de los demás contratantes, pues a la fecha existen recursos de dinero pendiente de cancelar a favor del **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES**.

Razón por la cual, las pretensiones de la demanda deben ser negadas por la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, y en consecuencia revocar el fallo de 1° Instancia.

(ix) IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR LA SENTENCIA PROFERIDA.

Deviene de lo anterior, que la ejecución de la sentencia no se posible llevar a cabo y sea a si imposible la materialización del derecho declarado, en el entendido que el juez de primera instancia no tuvo en cuenta las obligaciones de las partes dentro del contrato de fiduciaria mercantil, como anteriormente se explicó; visto el panorama en que se plantea la solución al juicio de primera instancia, la obligación de hacer impuesta al **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** y **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUÍTES** deja de relieve la falta de aportación de soluciones a la diversidad de problemas que se pueden plantear al ejecutar la decisión.

Es de memorar que la ejecución de la sentencia constituye la consecuencia obligada de todo juicio entre las partes, pese a ello, en el caso que nos ocupa se presenta una clara falta de individualización de responsabilidades entre las partes del contrato que se reputa incumplido.

En primer lugar debe tenerse en cuenta que el plazo que se concede para que se cumpla con la obligación es discrecional y será fijado por el Juez de conformidad con lo que la práctica o el buen sentido común según la prestación de que se trate. Para el caso que se nos presenta, el cumplimiento de la sentencia, más allá del plazo fijado de 20 días para la devolución de los recursos a favor de los demandantes, concurren otras situaciones extrínsecas que impedirán que harán inane la sentencia misma, como lo es, que a la fecha se registra un hipoteca –en los bienes objeto de litigio- y que para la firma por parte del **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUÍTES** solo puede darse a través de la instrucción correspondiente por parte del fideicomitente –lo cual no ha sucedido-. En este caso el juez no solo debió señalar el plazo para cumplir la obligación, sino que debió efectuar la indicación de los pasos o fases para poder concretar la trasferencia del inmueble, indicando como se debía proceder respecto a la hipoteca existente y a la falta de instrucción por parte del fideicomitente.

Así entonces, el juez de primera instancia al no tener claras las obligaciones y el objeto del **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** y **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUÍTES**, se ha producido lo que la jurisprudencia denomina como la imposibilidad jurídica cumplimiento de una orden de

autoridad judicial. De acuerdo al artículo 328 del código general del proceso, se centró la Delegatura de la Superintendencia de Industria y Comercio, en evaluar el punto real de discusión del proceso y orientó el fallo de primera instancia a resolver lo realmente peticionado, teniendo en cuenta que el juez de primera instancia únicamente se centró en los derechos del consumidor y no en el tema netamente contractual, el cual si hubiere sido analizado, se tuvo que prever que el **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUÍTES** no tenía la posibilidad jurídica de suscribir la escritura pública para la transferencia del inmueble al demandante, máxime cuando este no tiene recursos para sufragar la hipoteca que recae sobre el inmueble.

Ahora bien, si se tiene en cuenta lo respectivo a las obligaciones del **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** y **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUÍTES** frente a los demandantes, se deberá únicamente a obligar a este a la firma de la escritura pública de transferencia, sin que se le indilgue responsabilidad alguna o vulneración al demandante, ya que ante la espera de la instrucción del fideicomitente y el pago de la correspondiente hipoteca a cargo del mismo, (obligaciones establecidas por parte del mi representada) no tenía otra opción que resistirse a la solicitud del demandante, por cuanto estaría incumpliendo su deber de detentar la titularidad de los inmuebles fideicomitados. Al respecto se ha señalado jurisprudencialmente:

“Bastará, entonces, la simple invocación del hecho de la víctima o de un tercero para que judicialmente deba analizarse la doble dimensión a que se ha hecho referencia - causal eximente y de aminoración-, no sólo por el deber de interpretar la demanda, sino por la obligatoriedad de fallar infra petita, como lo impone el inciso tercero del artículo 281 del nuevo estatuto procesal, que impone al juez reconocer lo que se halle probado en el proceso «si lo pedido por el demandante [lo] excede»; armonizado con el mandato 282, que obliga al reconocimiento oficioso de las excepciones «cuando el juez halle probados los hechos que [la] constituyen».³

Así la limitación, la vulneración de los derechos del consumidor que le puedan asistir a los demandantes no se deben predicar respecto de los **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** y **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUÍTES**, por encontrarse plenamente probada la imposibilidad jurídica de transferencia del inmueble y de la exclusión de su responsabilidad cuando esta no se podía resistir a la conducta de la sociedad fideicomitente.

En segundo lugar, frente a la devolución de los recursos, debe tenerse en cuenta que el **FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES** no cuenta con recursos disponibles para la devolución a los aquí demandantes, en razón a que como ya se ha indicado, los dineros que estos aportaron efectivamente al FIDEICOMISO RECURSOS, ya que en primer lugar, los recursos fueron girados a la sociedad FIDEICOMITENTE, de acuerdo a la estipulaciones contractuales con destinación exclusiva del proyecto, aportes materializados en los activos del fideicomiso.

Así las cosas, cabe resaltar que la responsabilidad total del manejo de los recursos entregados a los CONSTRUCTORES y PROMOTORES del proyecto, era exclusivamente de estos y la fiduciaria estaba expresamente liberada de cualquier responsabilidad por el manejo de los dineros entregados a los fideicomitentes. Así como de la devolución de los recursos, en caso de no culminarse con el desarrollo del

³ Sentencia SC2847-2019 del 26 de julio de 2019, Corte Suprema de Justicia Sala de casación Civil, Magistrada Ponente, MARGARITA CABELLO BLANCO

proyecto inmobiliario por parte de Constructor y promotores; lo cual era de pleno conocimiento de los demandantes, quienes con la suscripción del contrato conocieron y aceptaron los términos y condiciones del contrato, especialmente en cuanto a las obligaciones a cargo de los FIDEICOMITENTES en quienes recaía, de manera exclusiva, la responsabilidad financiera, técnica y administrativa del proyecto.

(X) PRESCRIPCIÓN

El artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, establece lo siguiente:

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

(...)

3. Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato, en los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación. En cualquier caso deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía.” (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Sobre el cómputo del término de la prescripción, la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia No. 9140 de fecha 30 de septiembre de 2020, señaló lo siguiente:

“Definida la naturaleza de los términos regulados por la norma en comento (numeral 3° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011), es necesario señalar que el legislador definió tres supuestos diferentes respecto de la regulación de la prescripción de la acción de protección al consumidor, dependiendo del derecho o protección reclamada, así:

- i. Cuando la protección reclamada esté enderezada a hacer efectiva la garantía legal (art. 7 y ss.), el término de prescripción es de un año, el cual comienza a contarse desde el momento en que expiró la garantía;*
- ii. Cuando la demanda verse sobre una reclamación netamente contractual, esta deberá presentarse dentro del año siguiente a la terminación del contrato, so pena de que opere la prescripción;*
- iii. Finalmente, como regla residual – para los demás casos- se establece que la prescripción operará a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.”* (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Ahora bien, tal y como lo sostiene la parte demandante, en este caso se celebraron tres contratos distintos, a saber: (i) FIDEICOMISO LOTE, (ii) FIDEICOMISO RECURSOS y (iii) CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Bajo el Acápite de Antecedentes de la demanda se señala:

“(…),

1. Las sociedades **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, **SETEYCO S.A.**, **INVERSIONES CAFI S.A.** y la sociedad **PUERTA ROSALES S.A.** celebraron Contrato de Fiducia Mercantil en Administración, por medio del cual se constituyó **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO URAKU SUITES**, mediante documento privado del 23 de marzo de 2011.

”

Por su parte, en el hecho Primero y Tercero de la demanda, los demandantes señalan lo siguiente:

Primero. La señora **DIANA MILENA NAVAS RAMIREZ** y el señor **ALEJANDRO NAVAS RAMOS** quien cedió con posterioridad sus derechos a la señora **DIANA MILENA NAVAS RAMIREZ** tal y como consta en el certificado expedido por acción fiduciaria, celebró contrato de vinculación con las sociedades **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUITES** y del **PATRIMONIO AUTONOMO LOTE URAKU SUITES**, la sociedad **INVERSIONES CAFI S.A.** en calidad de **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR**, la sociedad **SETEYCO S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

Segundo. La señora **DIANA MILENA NAVAS RAMIREZ**, el día 17 de Febrero de 2015, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**” en su calidad de **VOCERA DEL FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECCTO URAKU SUITES**, y las sociedades **INVERSIONES CAFI S.A.** y **SETEYCO S.A.S.** suscribieron el contrato de vinculación en la ciudad de Bogotá D.C. para la adquisición de un apartamento así:

Siendo lo anterior, el contrato de vinculación suscrito por los demandantes, tenía como fin que éstos aportaran recursos para que, conforme a lo pactado, fueran entregados al **FIDEICOMISO RECURSOS**, con el fin de que éste adelantara la obra y, en las condiciones establecidas, el **FIDEICOMISO LOTE** hiciera la transferencia de los inmuebles correspondientes a los beneficiarios de área, lo que, en realidad de verdad constituye un encargo.

Así las cosas, con el aporte de los recursos y la entrega de los mismos al **FIDEICOMISO RECURSOS** se agotó el objeto del contrato de vinculación y por tanto dichos contratos se encuentran terminados.

Si eso es así, cualquier reclamación que tenga como causa el contrato de vinculación se encuentra prescrita, toda vez que ha pasado más de un año, que es el término que establece la ley, para que se hubieran podido ejercer las acciones relacionadas con dicho contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso se debe tener en cuenta lo siguiente:

Sobre el cómputo del término de la prescripción, la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia No. 9140 de fecha 30 de septiembre de 2020, señaló lo siguiente:

*“Ahora bien, es necesario señalar que la interpretación respecto de los dos primeros supuestos debe hacerse de manera restrictiva. **A modo de ejemplo, en aquellos asuntos en los que la controversia, además de involucrar la solicitud de la efectividad de la garantía o la protección relativa a un asunto netamente contractual, implique una controversia referida a deficiencias informativas, no obstante la cercanía que pueda existir entre la información y el contenido contractual o la garantía solicitada, deberá el juez analizar con cautela el contenido de los derechos ejercidos, de tal forma que contabilice el término prescriptivo de manera particular para cada supuesto.**”* (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Así las cosas y con el fin de establecer el cómputo de la prescripción en relación con las supuestas omisiones en que incurrió mi representada al no haber incluido unas estipulaciones contractuales, tenemos lo siguiente:

1. El conocimiento de los sujetos en relación con los hechos que hoy se reprochan a los patrimonios autónomos RECURSOS Y LOTE URAKU SUITES, tienen lugar desde el momento en que los *beneficiarios de área* suscribieron los contratos de vinculación al PROYECTO y/o desde el momento en que hicieron entrega de los primeros recursos en virtud del contrato de vinculación.
2. Las reclamaciones individuales realizadas, se hicieron cuando ya se había configurado el fenómeno de la prescripción, por lo que, las mismas no tienen la virtualidad de interrumpirla y lo mismo sucede con la reclamación efectuada el **19 de febrero de 2020**.
3. De acuerdo con el sistema de consultas de la Superintendencia de Industria y Comercio, la presente demanda fue radicada el día **29 de Enero de 2021**, es decir, más de **SEIS (6) AÑOS** desde que se suscribió Contrato de Vinculación, conforme el cuadro expuesto en el numeral anterior (12 de febrero 2015).

Ahora bien, sino se toma la suscripción del contrato como fecha en la que los *beneficiarios de área* conocieron los hechos que dan lugar a su reclamación, es preciso que se tenga en cuenta que:

1. Como obra en la prueba documental que con esta contestación se aporta, los demandantes presentaron reclamación directa ante **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en fecha **19 de febrero de 2020** –aportada con la demanda.
2. Así mismo, respecto de la reclamación directa realizada el **19 de febrero de 2020**, no tiene la virtualidad de impedir la configuración del término de prescripción, de acuerdo con lo previsto en el inciso final del artículo 94 del Código General del Proceso.
4. La presentación de la reclamación directa es una prueba inequívoca del conocimiento que tenían de los hechos que están reclamando por medio de la presente acción, por lo que, en el peor de los casos es a partir de esa fecha en que debe contabilizarse el término de prescripción.

5. Es de anotar que, con ocasión de la emergencia sanitaria ocasionada por el Coronavirus, los términos de caducidad y prescripción estuvieron suspendidos entre el 16 de marzo de 2020 y el 1 de julio de 2021, pero, aun teniendo en cuenta dicho suspensión, se encuentra configurado el término prescriptivo, como quedará probado dentro del proceso.

En conclusión, tenemos que dentro del presente proceso se configuró la prescripción para la reclamación de los derechos por vía de esta acción, toda vez que:

i) La suscripción del contrato y la reclamación directa realizada a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** por parte de los beneficiarios, es una prueba inequívoca del conocimiento que tenían los demandantes de los hechos que configuran el daño que pretenden endilgarle a mi representada.

III. SOLICITUD

Por todo lo anteriormente expuesto, de manera respetuosa solicito al Tribunal se sirva **REVOCAR** integralmente la sentencia de primera instancia y, en su lugar, se sirva denegar en íntegro las pretensiones de la demanda, condenando en costas a la parte demandante.

Atentamente,



DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ
Apoderado Especial
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,
Obrando como vocera y administradora de los
PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DENOMINADOS:
FIDEICOMISO LOTE URAKU SUÍTES Y
FIDEICOMISO DE RECURSOS PROYECTO URAKU SUÍTES.

RV: PARA TRASLADO - RECURSO DE QUEJA 002-2016-51786-01 DR ZAMUDIO MORA

Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 08/11/2021 16:16

Para: GRUPO CIVIL <grupocivil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (502 KB)

BDSS01-#111339231-v1-2021-01-651786-000.PDF; 8747 - copia.pdf; 110013199002201651786 01 - copia.pdf;

PARA TRASLADO

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: lunes, 8 de noviembre de 2021 3:42 p. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Diego Alejandro Guerrero Linares

<dguerrel@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: PARA TRASLADO - RECURSO DE QUEJA 002-2016-51786-01 DR ZAMUDIO MORA

Cordial Saludo,

Me permito informarle que el presente proceso se recibió en el correo de reparto el día 5 de NOVIEMBRE 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 8 de noviembre de 2021.

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

Atentamente,

Laura Victoria Zuluaga Hoyos

Oficial Mayor

De: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secsctribsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: viernes, 5 de noviembre de 2021 11:00

Para: Reparto Procesos Civiles Sala Civil Tribunal Superior De Bogota

<rprocesosctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: PI: RECURSO DE QUEJA - Proceso Verbal No. 2016-480-00061 - Oficio 2021-01-651786 del 04 de noviembre de 2021 - Octavio Restrepo Castaño liquidador de Integración de la Ingeniería Química, Mecánica y Afines QMA S.A. en Liquidación Judicial (EMAIL C...

Se remite para reparto.

Cordial Saludo,

OSCAR FERNANDO CELIS FERREIRA

Secretario Sala Civil

Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá

Avenida Calle 24 N° 53-28 Torre C Oficina 305

Teléfono 423 33 90 Extensión 8349

Email: secscrtibsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Notificaciones Tutelas Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<ntssctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: viernes, 5 de noviembre de 2021 10:53 a. m.

Para: Secretario 02 Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<secscrtibsupbta2@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: PI: RECURSO DE QUEJA - Proceso Verbal No. 2016-480-00061 - Oficio 2021-01-651786 del 04 de noviembre de 2021 - Octavio Restrepo Castaño liquidador de Integración de la Ingeniería Química, Mecánica y Afines QMA S.A. en Liquidación Judicial (EMAIL C...

. Cordial saludo

Remito para su conocimiento y fines pertinentes

Por favor CONFIRMAR recibido del presente mensaje, así como de los archivos adjuntos y archivos compartidos por google drive sí los hay.

MARCELA HERNANDEZ NAVAS

CITADORA GRADO IV

SECRETARIA SALA CIVIL

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ

De: EMAIL CERTIFICADO de Apoyo Judicial <419942@certificado.4-72.com.co>

Enviado: jueves, 4 de noviembre de 2021 3:42 p. m.

Para: Notificaciones Tutelas Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Bogota

<ntssctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: PI: RECURSO DE QUEJA - Proceso Verbal No. 2016-480-00061 - Oficio 2021-01-651786 del 04 de noviembre de 2021 - Octavio Restrepo Castaño liquidador de Integración de la Ingeniería Química, Mecánica y Afines QMA S.A. en Liquidación Judicial (EMAIL CERTI...

Esta dirección de correo electrónico es utilizada solamente para envío de información y/o solicitudes de la Superintendencia de Sociedades, por tanto agradecemos no responder a este correo.

Nuestro canal electrónico dispuesto para el envío de respuestas, solicitudes e inquietudes corresponde a webmaster@supersociedades.gov.co

En sus escritos cite siempre el siguiente número: 2016-480-00061

Bogotá D.C.,

Honorables Magistrados

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil

ntssctsbtta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Remisión vía e-mail

Asunto: Proceso Verbal No. 2016-480-00061, Art. 74, Ley 1116 de 2006

Recurso de queja

Octavio Restrepo Castaño liquidador de Integración de la Ingeniería Química,
Mecánica y Afines QMA S.A. en Liquidación Judicial

Contra Eduardo Alarcón Cabrera Orlando Bonelo Ardila.

Honorables Magistrados:

Con un cordial saludo, nos permitimos remitir para su conocimiento el Oficio número 2021-01-651786 del 04 de noviembre de 2021.

Cordialmente,

Grupo de Apoyo Judicial

Superintendencia de Sociedades

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.