

Señores Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia
M.P. Dr. **Jaime Londoño Salazar**
Bogotá D.C.
seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

<u>EXPEDIENTE N°:</u>	25307-31-03-001- 2020-00109-01
<u>DEMANDANTE:</u>	INVERSIONES CONSTRUCCIONES EL TESORO LTDA
<u>DEMANDADO:</u>	EDISSON EDUARDO TOVAR S.
<u>PROCESO:</u>	EJECUTIVO HIPOTECARIO

Respetados Magistrados:

En calidad de apoderado del demandado, oportunamente sustento los reparos contra la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Girardot, Cundinamarca dentro del proceso de la referencia.

I. OPORTUNIDAD

Las réplicas contra la decisión de primera instancia se formulan dentro de la oportunidad procesal respectiva, teniendo en cuenta que el auto del 29 de octubre fue notificado por estado el 2 de mayo de 2022. En consecuencia, el término vence el 12 de mayo del presente año.

II. SUSTENTACIÓN DE LOS REPAROS CONTRA LA SENTENCIA

De manera concreta, los reparos contra la sentencia se limitan al siguiente aspecto:

La sentencia no valoró que en el negocio preparatorio *contenido en la promesa de compraventa que las partes celebraron el 25 de noviembre de 2015 y que modificaron el 8 y 29 de mayo de 2018*, la demandante dijo claramente que se obligaba a lo siguiente:

“Clausula Primera: la prometiente vendedora **promete** vender y el prometiente comprador comprar “...una casa de habitación, junto con el lote en que se encuentra construida...”.

TERCERA.- La casa de habitación, consta de lo siguiente: **Primer piso:** sala, estar, comedor, cocina integral, una alcoba con closet, un baño social completo, y patio de ropas, **Segundo piso:** Alcoba ppal. Con closet, con balcón y baño privado completo, estar, estudio, una alcoba con closet, un baño completo, **Tercer piso:** Una alcoba con closet, baño completo, terraza y un jacuzzi, la vivienda tendrá pisos en porcelanato, cubierta en eternit, puerta de acceso y al patio de ropas metálica, puertas de alcobas y baños en madera, ventanas en aluminio con vidrio y dos tanques de (500) litros o uno de mil (1000) litros, zona de parqueo frente a la casa, antejardín en baldosa totalmente terminado, de la misma forma, cuenta con los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. **PARÁGRAFO.-** Toda modificación que por solicitud del PROMITENTE COMPRADOR, hubiere que hacer en el inmueble materia de este contrato, se efectuara por intermedio de la PROMITENTE VENDEDORA a través de carta de solicitud debidamente firmada por la PROMITENTE COMPRADORA.

Esa misma cláusula se repitió en las modificaciones que las partes incluyeron el 8 y 29 de mayo de 2018.

Luego, atendiendo esa obligación fue que se pactó en la promesa que, la venta se haría por la suma de **“TRESIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SETENTA Y OCHO PESOS (\$370.000.000)”**.

Y en la escritura pública que perfeccionó el anterior contrato, se dijo lo siguiente:

y dijo: PRIMERO.- Que LA SOCIEDAD VENDEDORA transfiere a título de venta a favor de EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO, varón, mayor de edad, domiciliado en Girardot (Cund.) - - - - , de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.246.014 de Bogotá (Cund.), el derecho de dominio y la posesión sobre el Lote número VEINTE (20) de la manzana " H " Junto con la casa de habitación en él construida, TIPO UNO (1), consta de:-----
PRIMER PISO: Sala, comedor, cocina, alcoba, baño, lavadero tipo poseta, patio, acceso, terraza y zona de un parqueo de uso exclusivo de la casa (20) de la manzana " H " .-----
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

 **República de Colombia** 
- 2 -
SSC106907942/BC206885503

Área terraza: 9.53 m2, área de accesos: 5.19 m2, y área parqueo 17.30 mts.
SEGUNDO PISO: Alcoba principal con baño privado, se entrega con el punto listo para el aire acondicionado y balcón, alcoba, baño, estar TV, estudio, balcón.
TERCER PISO: Alcoba, baño terraza, jacuzzi, sobre la alcoba va una placa para colocar dos (2) tanques de agua potable cada uno de 500 litros.-

- En las promesas de compraventa del **25/11/2015, 08/05/2018 y 29/05/2018**, se pactó en la Clausula Tercera que el prometiente vendedor transfiere a título de venta un inmueble **CON ACABADOS** (*Closets, pisos en porcelanato, cubierta en eternit, puerta de acceso al patio de ropas metálica, puertas de alcobas y baños en madera, ventanas en aluminio con vidrio y dos tanques de (500) litros o uno de (1000) litros,*”, zona de parqueadero frente a la casa, antejardín en “*baldosa totalmente terminado*”) y el valor del inmueble “**PROMETIDO**” en venta es de “**Trescientos Setenta Millones de pesos (\$370´000.000)...”.**
- Sin embargo, en la Escritura 439 de 2018, la Sociedad Vendedora transfiere a título de venta un inmueble **SIN ACABADOS** (*Primer Piso; Sala, comedor, cocina, alcoba, baños, lavadero tipo poceta, patio, acceso terraza, y zona de un parqueadero exclusivo de la casa (20), de la manzana H. Área terraza 9.53m2, área acceso: 5,19 m2, y área de parqueo 17.30m2. Segundo Piso; alcoba principal con baño privado, se entrega con el punto listo para el aire acondicionado y balcón, alcoba, baño, estar TV, estudio, balcón. Tercer Piso; alcoba, baño, terraza, jacuzzi, sobre la alcoba va una placa para colocar dos tanques de agua potable cada uno de 500 litros*) y el precio de venta por la casa de habitación es la suma de Doscientos Cincuenta Millones de pesos (\$250.000.000).

Esta diferencia no es un error, puesto que en las tres promesas de compraventa se relacionan los acabos mientras que en el contrato no.

En el Contrato de promesa de compraventa del 29/05/2018, el valor del **inmueble prometido** en venta (con acabados) se pactó en \$370.000.000. Sin embargo, el valor pactado en la Escritura (contrato de compraventa) fue de \$250.000.000, sin acabados.

Observemos:

Piso en porcelanato	\$20.000.000	\$25.000.000
Enchapes piso, pared, cerámica	\$10.000.000	\$15.000.000
Ventanas en Aluminio con vidrios	\$20.000.000	\$25.000.000
Divisiones en vidrio para Baños:	\$5.000.000	\$7.000.000
Cielo raso	\$15.000.000	\$20.000.000
Pintura Interior, exterior, estuco Barandas en hierro	\$10.000.000	\$15.000.000
Closets y Puertas en Madera	\$10.000.000	\$15.000.000
Barandas en hierro	\$10.000.000	\$15.000.000
Valor aproximado de acabados	\$100.000.000	\$135.000.000

Diferencias:

- Valor promesa compraventa con acabados: \$370.000.000
- Valor recibido escritura:
\$48.000.000

- Pagaré-hipoteca		\$202.000.000
- Valor aprox. Acabados – diferencia		
	\$120.000.000	
- SUMAS	\$370.000.000	\$370.000.000

Ahora:

- Escritura sin acabados:	\$250.000.000	
- Valor recibido escritura:		
	\$48.000.000	
- Pagaré-hipoteca		\$202.000.000
- Abonos	\$168.0000	\$168.000.000
- SUMAS	\$-82.000.000	\$-82.000.000

- El valor aproximado de los **acabados** coincide con la diferencia del valor entre la Promesa de Compraventa y la Escritura.
- El valor total del negocio “**no se puede deducir**” presumiendo que es el mismo valor del contrato promesa de compraventa, y muchos menos se puede presumir que los “**acabados**” están incluidos en el valor de la Escritura.
- Si el valor del inmueble con acabados es de \$370´000.000, como reza en la promesa de compraventa, entonces es obvio que el valor del inmueble “sin acabados” es de \$250´000.000 como quedó pactado en la escritura de compraventa.

Entonces, se equivocó el señor Juez de primera instancia al desestimar las excepciones de pago parcial y cobro de lo no debido.

En efecto:

Respecto a la primera:

Entre el señor EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO y la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA, “EL TESORO LTDA” se celebraron dos negocios jurídicos diferentes pero consignado en un solo documento.

La Sociedad “EL TESORO LTDA” le vendió al señor EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO la casa N° 20 de la manzana “H” del Condominio Remansos del Peñón, ubicado en el municipio de Girardot, Cundinamarca, por valor de doscientos cincuenta millones de pesos (\$250.000.000) tal y como quedó convenido en la escritura pública N° 439 del 13 de noviembre de 2018, registrada al folio de matrícula inmobiliaria N° 307-102281 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, Cundinamarca.

En la cláusula TERCERA del anterior instrumentos público quedó pactado, que del valor de la venta, la sociedad EL TESORO LTDA había

recibido a satisfacción la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000) y que el saldo, es decir, la suma de DOSCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$202.000.000) con el producto de un préstamo que la misma vendedora (EL TESORO LTDA) le otorgaría al comprador, respaldado con hipoteca abierta de primer grado sobre el mismo inmueble.

Más adelante, en la cláusula TERCERA de la misma escritura 439 del 13 de noviembre de 2018, y en lo que corresponde al contrato de mutuo con garantía real sobre el bien inmueble, se pactó claramente que *“en la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento tiene por objeto garantizar el pago de cualquier obligación que por cualquier concepto tuviere(n) EL DEUDOR tenga o llegue a tener en forma individual conjunta a favor de LA ACREEDORA, en cualquier título valor sin límite de cuantía como pagarés, letras y cheques pero en todo caso cualquier suma que se llegase a recibir será incrementada por el valor de los intereses comerciales, de mora y garantizar el pago de capital, gastos, comisiones, costas y honorarios de abogados que desde ahora se pactan en el veinte por ciento (20%) si a ello hubiere lugar.”*

Entonces, con base en el contrato de mutuo, se otorgó el pagaré número P-79633229 por el valor del saldo del precio de la venta, es decir, por una suma incorporada de (\$202.000.000), que es el valor que como capital la demandante está cobrando en la demanda.

Pero resulta que esa no es la suma que adeuda el otorgante del pagaré. De acuerdo con la certificación expedida el 1° de marzo de 2021 por la revisora fiscal de la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA, “EL TESORO LTDA”, mi poderdante EDISSON EDUARDO TOVAR SARMIENTO ha realizado los siguientes pagos parciales:

Fecha	N° recibo	Valor	Concepto	Observaciones
24/11/2015	117735	\$130.000.000	Abono a capital	Consignado
07/02/2016	17889	\$ 32.000.000	Abono a capital	Camioneta RZY 117
30/06/2016	18116	\$ 4.000.000	Abono a capital	Consignado
Total abono capital		\$166.000.000		
12/07/2019	19479	\$3.000.000	Intereses	Efectivo
02/09/2019	19509	\$1.000.000	Intereses	Efectivo
28/01/2020	19633	\$2.000.000	Intereses	Efectivo
Total abono intereses		\$6.000.000		

Así las cosas, de los doscientos dos millones (\$202.000.000) que se le están cobrando al demandado con base en el pagaré, se han hecho pagos parciales por la suma de ciento sesenta y seis millones (\$166.000.000) por concepto de capital y, seis millones (\$6.000.000) por concepto de intereses, a la tasa del 1%.

Por lo tanto, de los doscientos dos millones (\$202.000.000), el demandado solo adeuda la suma de treinta y seis millones (\$36.000.000) por concepto de capital, más los intereses moratorios del

uno por ciento (1%) mensual, intereses a los que también hay que descontarle la suma de seis millones (\$6.000.000) correspondiente a los pagos parciales que ha realizado.

Respecto a la segunda:

En su demanda, la sociedad INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA, "EL TESORO LTDA" presenta como título ejecutivo base del recaudo el pagaré N° 79633229 por valor incorporado de doscientos dos millones (\$202.000.000).

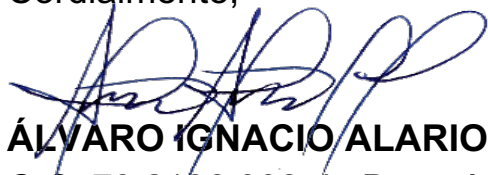
Pero ese título valor fue creado o tuvo origen en el contrato de mutuo que INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES EL TESORO LIMITADA, "EL TESORO LTDA" y EDISON EDUARDO TOVAR SARMIENTO celebraron y que quedó consignado en la escritura pública N° 439 del 13 de noviembre de 2018, registrada al folio de matrícula inmobiliaria N° 307-102281 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, Cundinamarca.

En ese negocio jurídico, y concretamente en la cláusula TERCERA, las partes pactaron, que del valor de la venta, la sociedad EL TESORO LTDA había recibido a satisfacción la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000) y que el saldo, es decir, la suma de DOSCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$202.000.000) con el producto de un préstamo que la misma vendedora (EL TESORO LTDA) le otorgaría al comprador, respaldado con hipoteca abierta de primer grado sobre el mismo inmueble.

Entonces, el pagaré por valor de (\$202.000.000) nace invariablemente del anterior negocio jurídico, y al cobrarse ejecutivamente, el acreedor estaba obligado a manifestar que había recibido como pago parcial la suma de ciento sesenta y seis millones (\$166.000.000) por concepto de capital y, seis millones (\$6.000.000) por concepto de intereses, a la tasa del 1%, lo que sin duda alguna permite concluir que la demandante está cobrando lo que no se le debe, pues al estar inescindiblemente ligados el pagaré y el contrato de mutuo (escritura de venta e hipoteca), solo es posible cobrar la suma de treinta y seis millones (\$36.000.000) por concepto de capital, más los intereses moratorios del uno por ciento (1%) mensual, intereses a los que también hay que descontarle la suma de seis millones (\$6.000.000) correspondiente a los pagos parciales que ha realizado.

De esta manera, dejo sustentados los reparos.

Cordialmente,



ÁLVARO IGNACIO ALARIO MONTERO

C.C. 79.2136.008 de Bogotá

T.P. 45.526 del C.S.J.