



## **JUAN F. OLMOS R.**

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

Honorables Magistrados

### **TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA**

Atn. Magistrado Ponente

### **GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ**

Sala 004 Civil - Familia

E. S. D.

Ref. : Verbal Nulidad de Contrato.-  
Demandante : YAMILE MARCELA CIFUENTES Y JUAN  
FERNANDO OLMOS RUBIO  
Demandado : LEASING BANCOLOMBIA (HOY  
BANCOLOMBIA S.A.)  
Rad. : 25899-31-03-002-2017-00190-02.-  
Asunto : sustentación apelación Sentencia 1ª Instancia.

JUAN F. OLMOS R., en mi condición de demandante dentro del asunto de la referencia y actuando en mi propio nombre como abogado titulado, estando dentro del término conferido por el Honorable Tribunal en auto del 30 de julio pasado, procedo a sustentar mi alzada, dando al efecto alcance a los argumentos ya presentados ante la Juez de primera instancia y cuyo fallo es objeto de esta impugnación, a efectos de que el mismo sea revocado y en su lugar, se proceda, como corresponde, a declarar la prosperidad de las pretensiones formuladas en la demanda.

Fueron pues los siguientes reparos los que se endilgaron al fallo de primera instancia:

1. El primer reparo forzoso es que para sustentar su fallo la Juez afirmó bajo el acápite de "Problema Jurídico", que se pretende determinar en el proceso si el contrato contenido en la escritura pública 6188 del 2.015, aclarada por la 6842, está viciado de nulidad absoluta, por *"no haber sido autorizado y suscrito por los demandantes"*, asegurando que así se determinaba, *"conforme con la fijación del litigio llevada a cabo en la audiencia inicial"*.



## JUAN F. OLMOS R.

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

2. Es falsa esa afirmación. Y precisamente con eso se determina el inicio del yerro que lleva a la Juez al fallo que se debe revocar. Si se revisa debidamente la audiencia inicial, en el minuto 16'14", se dijo: *"por tanto el objeto del presente proceso no es otro diferente que el de determinar si las escrituras públicas 6188 del 19 de Junio de 2015 y 6842 del 8 de julio de ese mismo año, adolecen de nulidad absoluta por causa ilícita, que será entonces el tema objeto de prueba dentro del presente asunto."* (Subrayado propio)
3. Pero no por la no concurrencia de los demandantes a tales actos. No. Jamás en la demanda o en los alegatos presentados en audiencia, se afirmó por este demandante que tal fuera el motivo enrostrado al acto escriturario como causal de ilegalidad en la causa. **Sino porque el motivo o causa que llevó a las demandantes a la suscripción del contrato allí contenido era eludir la obligación legalmente establecida de proceder a corregir los defectos que pudiera tener la escritura pública 74 de 4 de febrero de 2.013 de la Notaría de Guatavita, misma que había sido otorgada por las demandadas y por los ahora demandantes.** Eso es totalmente diferente a lo afirmado por la Juez.
4. No es el supuesto en el cual se funda la demanda la no comparecencia de los demandantes a la suscripción de los actos acusados de nulidad absoluta. No. El supuesto que da pie al libelo demandatorio es que LA CAUSA por la cual los demandados suscribieron el contrato allí contenido (EP 6188 del 2.105 y su aclaratoria) fue eludir un deber legal.
5. Una norma de carácter legal, el artículo 3º del decreto 231 de 1.985 (modificatorio del art. 48 del decreto 2148 de 1.983), establece en forma clara y tajante que: **"Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como acto sin cuantía."** Esta fue la norma a la que el suscrito demandante hizo referencia en la audiencia de alegatos, la cual está



## JUAN F. OLMOS R.

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

además en la demanda debidamente citada en el acápite denominado “DE LA CAUSA ILICITA DEPRECADA”.

6. Esta norma está contenida en el decreto compilatorio 1069 de 2.015 y corresponde al artículo 2.2.6.1.3.2.1, y no al artículo (extraña y artificiosamente citado por la *a-quo*) 2.2.6.1.1.3 del mismo decreto, que no fue jamás argumentado como fundamento en la demanda o en las alegaciones.
7. Lo reprochable de la conducta (y por ello es que ese fue el argumento fáctico del libelo referente a la causa ilícita) de los demandados, es que conociendo ese deber legal, **como quedó demostrado en la medida en que trataron inicialmente de aclarar la escritura 74 del 2.013** mediante la escritura 285 del día 24 de marzo de 2.015 que fue devuelta por el registrador de instrumentos públicos de Zipaquirá con la advertencia de que al tenor del artículo 3º del decreto 231 de 1.985, dicha convalidación del acto que pretende cambiar el objeto sólo podía ser suscrita por la TOTALIDAD DE LOS OTORGANTES del acto inicial.
8. Y el funcionario de la Notaría de Guatavita, al cual la *a-quo* en forma inexplicable resta credibilidad, da fe de cómo fue que el Notario y la Directora Jurídica de la Notaría de Guatavita le habían advertido a la funcionaria que actuaba en nombre de la demandada Bancolombia, que ese acto escriturario debía ser el procedimiento legal a seguir, la suscripción por parte de la TOTALIDAD de los otorgantes del contrato que se quería modificar en la nueva escritura. Pese a ello, y quedó así demostrado, suscribieron la escritura 285 la cual, repito, fue devuelta por el Registrador de Instrumentos Públicos de Zipaquirá por ser contraria a la ley por la razón ya explicada.
9. Y es por eso, Honorables Magistrados, que las demandadas, buscando hacerle un esguince a la ley, en forma reprochable, contraria no sólo a ley sino también a las buenas costumbres, proceden a suscribir la escritura 6188 cuya única causa o motivo era eludir, reitero, la ley. Burlar la ley. Esquivar la Ley.



## JUAN F. OLMOS R.

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

10. ¿Cuál ley? No la que cita (sacándola ignoro de dónde) la Juez *a-quo*, sino el artículo 3° del decreto 231 de 1985, hoy artículo 2.2.6.1.3.2.1 del decreto 1069 de 2015. La prueba plena de ello obra, Honorables Magistrados, al proceso, no sólo, como ya se explicó con la información dada por el Notario de Guatavita y su Directora Jurídica, sino porque está en el expediente el documento contentivo de la nota devolutiva del día 26 de marzo de 2.015 del Registrador de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, que reza: “*NO SE PUEDE POR ESCRITURA ACLARATORIA, VARIAR LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO INICIAL. (DECRETO 2148 DE 1983, DECRETO 231 DE 1985).*”
11. Y para mayor prueba del conocimiento, en dicho documento puede verse que la señora Elizabeth Calderón Márquez, quien declaró en este proceso y actuó siempre como representante legal de la demandada BANCOLOMBIA al punto que suscribió la escritura pública demandada 6188, fue notificada personalmente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos razón por la cual firma en ese sentido el documento contentivo de la nota devolutiva.
12. Amén de lo dicho, la Juez *a-quo*, sin explicar en forma alguna el por qué, se abstiene de aplicar la consecuencia procesal de la negativa renuente (por dos oportunidades) de la demandada BANCOLOMBIA (antes Leasing Bancolombia) de absolver el interrogatorio de parte. Nótese, Honorables Magistrados, que sin fundamento alguno y sin tan siquiera la más básica explicación, la Juez pasa por alto que el numeral 4° del artículo 372 del CGP reza que la inasistencia injustificada del demandado, y su negativa a absolver el interrogatorio de parte, “*hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.*” Adicional a ello, los artículos 241 y 242 *ibídem*, establecen igual consecuencia a esa actitud renuente y despectiva.
13. Pero como con un sendero final mentalmente predeterminado por la *a-quo*, se encamina, desconociendo de plano la fijación real del litigio realizada en audiencia del 372 al tenor del *petitum* de la demanda, concluye, previo a su resolutorio, insiste en que no se probó que “*la coadyuvancia del locatario era indispensable porque sin ella entonces el acto carecería de validez*”. Para



## JUAN F. OLMOS R.

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

después de ello hacer una afirmación aún más inexplicable frente a los hechos reales de la demanda y el argumento por el cual se acusa de ilícita la causa del contrato impugnado, expresado que “*sería tanto como imponer una condición adicional al perfeccionamiento de la compraventa de inmuebles...*”

14. Esa fue la forma cómo la Juez a-quo desconoció de plano los argumentos jurídicos por los cuales en la demanda se enrostra la ilicitud de la causa al contrato contenido en los actos escriturarios 6188 y 6842 del año 2015 de la notaría 38 de Bogotá.
  
15. Y en cuanto a ésta, a la verdadera razón jurídica por la cual se demandó la ilicitud de la causa, resulta evidente que sí se probó, Honorables Magistrados, que la única razón, el único móvil, que llevaba a los demandados a suscribir el contrato contenido en la escritura 6188 y su aclaratoria, fue el abstenerse de cumplir una norma legal, eludir la ley, evadir el cumplimiento de las buenas costumbres comerciales, y por eso concurren a dicha suscripción. Sólo éste fue el motivo o causa que lo lleva a la celebración del contrato en cuestión, y por ello, adolece de Causa Ilícita.
  
16. Hay tres menciones más que deben hacerse como reparo a la sentencia de primera instancia. La primera: -y la cito primero porque casi resulta burlesca- afirma la Juez que “*entonces lo que ocurriría es la existencia de dos actos que vinculan a los demandados, en relación con dos inmuebles diferentes, el lote 4 y el 115*”. Es casi una burla, Honorables Magistrados, por cuanto eso sería tanto como desconocer que siempre lo que pretendieron las partes de este proceso (así se reconoció tanto por demandantes como por la demandada Constructora Bellarea) al suscribir el contrato que se encuentra en la escritura 74 era referido en forma exclusiva y única al lote 115. Por ello era que se intentó ilegalmente por las demandadas, aclarar mediante la escritura 285 esa escritura 74. Hecho probado además, con la presentación de ambos documentos escriturarios, que además no fueron tachados en ningún momento por las demandadas. Además porque los demandantes eran los compradores



## JUAN F. OLMOS R.

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

del lote 115. Repito, así suene un poco fuerte, es una interpretación que parece una burla para con la actora.

17. El otro reparo a la sentencia, es que no es verdad que las partes concurrieran a la suscripción del contrato contenido en la escritura 6188 para el cumplimiento de una obligación de hacer por parte de la constructora. Así lo afirma la Juez en la página 10ª, inciso penúltimo del fallo. ERRADO DE NUEVO. Dicha obligación de hacer, Honorables Magistrados, de haber existido legalmente, porque como igualmente está demostrado la promesa aludida de nulidad absoluta, en todo caso, esa obligación se había satisfecho y cumplido al momento de suscribir la escritura pública 74 del 2.013 corrida en la Notaría de Guatavita. Y precisamente, por eso, porque era con esta escritura que se cumplía, es que cualquier defecto o deficiencia en esta escritura 74 debía ser, como advirtieron el Notario de Guatavita y el Registrador de Instrumentos Públicos de Zipaquirá a los aquí demandados, debía ser legalizada mediante el procedimiento que establece el artículo 3º del decreto 231 de 1.985. Pero es que precisamente, Honorables Magistrados, fue el hacerle un esguince, el eludir esa obligación legal, lo que motivó a las demandadas a suscribir la escritura 6188. Y por ello es que ésta adolece de Causa ilícita. De una forma extraña la Juez a-quo pretendió todo el tiempo en el fallo impugnado, restar importancia al hecho de la suscripción de esa escritura 74, así como obvió referirse al intento ilegal de las demandadas de proceder a su aclaración.
18. Y al hacer esto, al afirmar tal, la Juez a-quo afirmó respecto de esta escritura 74 que *“la anterior escritura se deja sin efecto, por una nueva con la correspondiente nota”*. Lo que demuestra de nuevo que requeríase para tal efecto, la comparecencia, para dejar sin efecto o aclarar una escritura, de todos aquellos que intervinieron en la primera. Obvio, esta aclaración se hace por el suscrito sin que ello implique, insisto, que no fue la *“no concurrencia”* de los demandantes la ilegalidad enrostrada a los actos, como trató de hacer ver la juez, sino, insisto, la ILEGALIDAD DE LA CAUSA que motivó su suscripción por las demandadas.



## JUAN F. OLMOS R.

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

19. El último reparo, corresponde a que afirma la Juez que “*los negocios jurídicos privados solo (sic) incumplen a quienes se comprometieron a su celebración...*”, olvidando, o pasando por alto, que las partes en la PROMESA DE COMPRAVENTA del lote 115 (las dos suscritas y que se presentaron al expediente y allí obran) presentan como PROMETIENTE COMPRADOR a los aquí demandantes. No a la demandada Bancolombia (antes Leasing Bancolombia). Entre ésta y Constructora Bellarea jamás existió un contrato directo respecto del lote 115. Tanto así, que en la primera promesa, la suscrita en el 2.010, misma que como se demostró plenamente fue cumplida íntegramente por los demandantes, Bancolombia ni siquiera era mencionada.
20. Esa primera promesa ya había sido cumplida, repito, por los demandantes, faltando tan sólo la suscripción del contrato prometido a favor de estos, por parte de la promitente vendedora Constructora Bellarea.
21. Luego se suscribió un contrato de Obra entre los demandantes y la Constructora, para construir en ese lote 115 una casa. Tampoco aquí suscribió Bancolombia.
22. Luego se suscribió entre los Demandantes y la Constructora Bellarea una nueva y segunda promesa de compraventa, ya incluyendo la futura casa, y allí se pacta que los ahora demandantes ceden a favor de la demandada Bancolombia (antes Leasing Bancolombia) el derecho a adquirir el dominio, pero “***quedando en cabeza de EL PROMITENTE COMPRADOR las demás obligaciones y derechos que le corresponden en virtud del contrato, por cuanto no existe cesión de posición contractual***” (cláusula cuarta, promesa de venta del 18 de mayo de 2.011, negrilla y subrayado propio).
23. Luego mal puede afirmarse que es que a los demandantes no les incumbía la celebración del contrato prometido. Ahora bien, es importante aquí, Honorables Magistrados, hacer tres precisiones, la primera, que tan les incumbía que seguían siendo los PROMITENTES COMPRADORES porque NUNCA se cedió la posición contractual. Expresamente se hizo esa previsión. La segunda, que



## JUAN F. OLMOS R.

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

tanto es así, que **TODAS LAS PARTES DE ESTE PROCESO** procedieron a otorgar la escritura pública 74 del 4 de febrero de 2.013. La tercera, pero no por ello menos importante, que tal como se afirmó y aclaró en la demanda, esa promesa de venta del día 18 de mayo de 2.011 es una promesa NULA absolutamente, por cuanto allí no se pactó jamás un plazo. Luego si es nula, no puede generar obligaciones de ningún tipo. Ahora, no es, como en algún momento pretendió hacerlo ver uno de los abogados de las demandadas, que en este proceso se pretendiera que se declarara esa nulidad, no, ese es apenas un hecho jurídico evidente que está demostrado. Pero es claro que fue en esa promesa absolutamente nula donde se vincula al negocio a Bancolombia (antes Leasing Bancolombia), pero haciendo, insisto, la expresa previsión en cuanto a que no se cedía la posición contractual, misma que continuaban manteniendo los demandantes, es decir, seguían siendo los PROMITENTES COMPRADORES.

24. En consecuencia, Honorables Magistrados, la Juez a-quo no se preocupó en el fallo recurrido en ningún momento, a analizar la CAUSA por la cual se suscribía la escritura pública 6188 (luego aclarada por la 6842), de acuerdo con las pruebas recaudadas y obrantes al proceso, y además, con la obligatoria aplicación de las consecuencias procesales del numeral 4º del art. 372 CGP, ante la negativa del Representante Legal de Bancolombia a absolver el interrogatorio de parte, con todo lo cual resulta plenamente demostrado, que la que pretendieron al suscribir esas escrituras y el contrato de compraventa allí contenido, fue eludir una obligación legal, hacerle un esguince a un mandato legal, conocido de los demandados porque les había sido informado tanto por el Notario de Guatavita, como quedó demostrado, como por el Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá en DOS notas devolutorias que también se presentaron, que no fueron tachadas de falsas y que aparecen notificadas legalmente a la representante de Bancolombia que suscribió las escrituras mencionadas. Un indicio adicional que se mencionó en la demanda, y que también se abstuvo de considerar la a-quo, fue el de que las escrituras objeto de este proceso, terminaron corriéndose ante el Notario 38 de Bogotá, a quien, sin duda alguna, es



## **JUAN F. OLMOS R.**

Abogado Titulado  
UNIVERSIDAD SANTO TOMAS  
DERECHO CIVIL, COMERCIAL Y PENAL  
Mail: [juanolmosabo@gmail.com](mailto:juanolmosabo@gmail.com)  
Cel: +57 (350) 332-2256  
Whatsapp: +57 (350) 332-2256

---

evidente que se le ocultó por las demandadas todos los temas relativos a la escritura 74, a las notas devolutivas de Registro, a las observaciones jurídicas efectuadas por la Notaría de Guatavita. Indicio claramente indicador (valga la redundancia) de la causa ilícita que motivaba a las aquí demandadas.

25. Finalmente Honorables Magistrados, es también un hecho real y que está plenamente probado, pese a la falsa afirmación realizada como al paso por la a-quo en el fallo, y es que el contrato contenido en la escritura pública 74 del año 2013 de la Notaría de Guatavita, a hoy, está vigente, no ha sido resciliado y no existen notas de cancelación, como dio a entender la Juez, dentro de la misma en el protocolo de la Notaría de Guatavita.

26. Quedó pues, Honorables Magistrados, demostrado dentro del proceso que la causa por la cual se suscribió la escritura pública 6188 (luego aclarada por la 6842), de la Notaría 38, año 2015, fue el eludir una norma legal, evitar un trámite legal que no quisieron seguir, eludir las notas legales de devolución de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y por ende, se constituyó en una CAUSA ILICITA que debe ser declarada en la Sentencia de segunda instancia que resuelva esta apelación.

Por todo lo explicado, solicito Honorables Magistrados, se revoque la Sentencia de primera instancia, y en su lugar, se declare, como procede, que, habiéndose probado los fundamentos fácticos y jurídicos de la acción impetrada, se accede a las pretensiones formuladas en la demanda declarando la nulidad absoluta del contrato de Compraventa contenido en la escritura pública 6188 del 19 de junio de 2015 de la Notaría 38 de Bogotá, aclarada por la 6842 de la misma notaría.

Cordialmente,

**JUAN F. OLMOS R.**

C.C. 79.333.019 de Bogotá

T.P. 50.741 del C. S. de la J.