

Señores:

**HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA.**

Ciudad-

**REFERENCIA: PROCESO ORDINARIO
DEMANDANTE: HB ARTE URBANO
DEMANDADO: BLANCA LEONOR ALFONSO PINILLA
RADICADO: 2017-183
ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACIÓN**

WILSON AURELIO PUENTES BENITEZ; mayor de edad, identificado civil y profesionalmente como parece al pie de mi respectiva firma apoderado de **BLANCA LEONOR ALFONSO PINILLA**, a su Despacho, dentro del término legal, en atención al auto que ordena la sustentación del recursos dentro de los 5 días siguientes, me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto en termino en la audiencia de juzgamiento en los siguientes términos:

1. Es necesario manifestar la inconformidad con la sentencia por cuanto, las pretensiones de la demanda debieron negarse por la falta de legitimidad en causa por pasiva, teniendo en cuenta que se probó fehacientemente que mi mandante nunca hizo negociación alguna con el demandante; toda vez que en efecto, en interrogatorio de parte, el mismo demandante reconoció que nunca hizo negocios con la demandada, confesión que debió tenerse en cuenta por el fallador conforme lo regula el artículo 191 del código general del proceso, toda vez que el confesante tiene la capacidad jurídica para hacerla debido a que ostentaba tanto para el momento de los hechos como para el día de la confesión la condición de representante legal por tanto conoce de primera mano todos los negocios realizados por su representada aún más siendo un negocio de tantos años, debido conocer el negocio con su demandada y saber si hizo o no negocios con ella; téngase en cuenta que las preguntas del Juzgado fueron si conocía a la demandada cuya respuesta fue negativa, y si había hecho negocios con ella cuya respuesta también fue negativa, así mismo la pregunta fue realizada de oficio por el despacho con lo cual y ante la espontaneidad de su respuesta no queda otra salida que dar aplicación al numeral 2 del artículo 191 del Código General del Proceso en armonía con el artículo 194 de la misma obra; en tanto lo confesado favorece al demandado en tanto no pude declararse la existencia de un contrato con quien nunca se hizo negocio alguno.
2. Es claro que no podía el fallador de instancia declarar la existencia de un contrato entre el demandado y el demandante basada en el hecho que el bien existiese; teniendo en cuenta que en efecto, se declaró el incumplimiento del demandante, por cuanto para el año 2010 no existía el bien inmueble ya que solo hasta el 30 de mayo de 2012 se abrió el folio de matrícula del bien inmueble mediante escritura pública número 3157 de la notaria 24 del circulo de notarios de Bogotá, (folios 304 y ss) luego solo hasta ese momento se conocieron los linderos y cabida del bien inmueble, su ubicación real, los metros de área y el cuerpo cierto del inmueble; toda vez que entre el momento de ofrecer la venta de los locales y la venta y entrega de los mismos sufrió modificación la licencia de construcción, luego no podía el fallador establecer la existencia de un contrato o promesa de contrato de compraventa consentido por mi mandante sobre el bien inmueble que ni siquiera el demandante sabía sus linderos y ubicación dentro del proyecto, luego mal puede declararse la existencia del contrato y

menos aún valorarse algo que para la época de los hechos no se conocía cuál iba a ser material y real existencia de manera fehaciente, requisito necesario para la validez de cualquier contrato (artículos 1502, 1511 y 1602 del código civil), luego lo alegado por este procurador judicial debió prosperar toda vez que para la época en la cual el demandante alega se realizó el negocio no existía la cosa, no estaba delimitada ni alinderada, mi mandante no consintió dicho acto, debido a que el negocio fue realizado por el JAIME MEDINA HIGUA, lo cual fue confesado por la parte actora, por tanto no puede obligarse y declararse dichas obligaciones ni prometerse en venta lo que no existe, menos tratándose de bienes inmuebles, máxime cuando ni siquiera se contaba con los permisos definitivos del proyecto de construcción ni se había establecido el total de los metros a construir, es preciso tener en cuenta que señor Jaime Medina Higua, realizó el negocio jurídico de compra de toda la extensión, desde el primer piso hasta el segundo piso, y que al mismo le propusieron una mejora en la compra a cambio de un aumento en el precio; lo cual no fue rebatido en juicio ni desconocido por la parte actora; luego el Señor JAIME MEDINA HIGUA pago la división realizada a su local 101, incluida la mejora de la división posterior del local 288, a cambio del aumento en \$ 50.000.000.00, en donde el mismo con documentos aportados al Despacho y trasladados a la parte actora probó el pago total de la obligación, así como probó y fue reconocido por la parte actora que dio las instrucciones necesarias para que dichos inmuebles fueran escriturados a su hijas Medina Alfonso.

Tales probanzas no fueron tenidas en cuenta por el fallador pues no hizo referencia a los documentos aportados por Jaime Medina ni a su testimonio el cual fue probado y nunca fue desvirtuado o desconocido por la parte actora y por tanto el fallador debió declarar el incumplimiento a cargo del demandante toda vez que fue él y no JAIME MEDINA HIGUA quien incumplió las obligaciones; recuérdese que don documentos en mano y allegados al Despacho demostró haber cancelado la suma de \$ 279.000.000.00; suma que resulto de realizar el negocio de \$ 228.000.000.00. y \$ 51.000.000.00 por las mejoras reclamadas y que permitió la división del local 101 y 288, y en aras a confundir el accionar de la Justicia el demandante no acciono contra quien debía hacerlo es decir JAIME MEDINA HIGUA.

3. Erro el Despacho al desconocer el testimonio del señor JAIME MEDINA quien realizo el negocio jurídico y aclara con documentos aportados que en efecto, fue él y no la demandada quien realizo el negocio en las condiciones que le ofrecieron, así mismo el pago realizado, el cual fue reconocido por el demandante en interrogatorio de parte, así mismo que fue Jaime medina quien ordeno a la demandante elevar la escritura a nombre de sus hijas y de blanca Leonor Alfonso lo cual fue cumplido parcialmente, nótese que incluso manifestaron haber realizado la escritura con un precio menor al pactado, lo cual no es cierto toda vez que en efecto el precio de los locales y las modificaciones posteriores a la construcción según lo manifestado por JAIME MEDINA fue de 279.000.000, los cuales cancelo y honro a satisfacción del demandante sin que fuese objetado tachado y negado por la demandante, por tanto tiene plena validez y reconocimiento máxime cuando la mentada escritura a nombre de las hijas del testigo fue aportada por la defensa tenidas en cuenta por el Juez, decretadas en audiencia y reconocido por el demandante, sin embargo en el fallo no le fueron reconocido valor probatorio con lo cual quedo claro que el negocio por el local 101 se estableció en la suma de \$ 177.000.000.00, y el valor resultante es el pago por las mejoras y la división realizada del local 288, y es claro y armónico debido a que en la resolución 068 de 2008 la cual aprueba la licencia de construcción solo aprobó un metraje el cual fue modificado mediante la ampliación del proyecto al doble del mismo mediante la resolución 030 de 2009 de la misma curaduría urbana de Soacha Cundinamarca, prueba documental que a pesar de ser solicitada

por el Despacho no fue tomada en cuenta con el fin de verificarlo aseverado por el Testigo **JAIME MEDINA HIGUA**

Por lo anterior debieron prosperar las excepciones de falta de legitimidad en causa por pasiva e inexistencia de la obligación por cuanto el tercero que celebro el negocio cancelo la obligación contractual y conforme a lo probado al interior del proceso solicito a su Honorables Señorías revocar el ordinal primero de la sentencia atacada, por cuanto nunca existió un contrato entre mi mandante y el demandante toda vez que probado esta que el mismo se realizó entre el demandante y el señor **JAIME MEDINA HIGUA** por la suma de \$ 279.000.000.oo, los cuales cubrían el monto del local y la división posterior del local 288 y que fueron honrados por el mismo, y en su lugar confirmar la sentencia en no acceder a las pretensiones de la demanda concediendo la excepción de falta de legitimidad en causa por pasiva; así como negando la declaración de la existencia del contrato de compraventa entre el demandante y la demandada toda vez que dicho negocio jurídico fue realizado con **JAIME MEDINA HIGUA**.

De sus Honorables Señorías,



WILSON AURELIO PUENTES BENITEZ

C.C. No.79.828.981 de Bogotá D.C.

T.P. No. 251.573 del C.S. de la J.