Honorables:
MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA -SALA CIVIL-
E. S. D.

REF. APELACION DENTRO DEL PROCESO VERBAL
RAD. 2529031030022019-00097-00
DEMANDANTE: CHRISTOPHER Y STEPHANIE DORRETTE MACHADO
DEMANDADO: LUIS EDUARDO OLIVARES LIS

ASUNTO. RECURSO DE APELACIÓN

JUDITH YANET RODRIGUEZ BELTRAN, mayor de edad, domiciliada en la Calle 9 No.7-26 centro de la ciudad de Fusagasugá Cundinamarca, identificada con cédula de ciudadanía No 39.624.250 de Fusagasugá y Tarjeta Profesional No. 197.549 del Consejo Superior de la Judicatura, Celular No. 311 8985913 y correo electrónico: **yalixis1@hotmail.com**, actuando como apoderada judicial del señor **LUIS EDUARDO OLIVARES LIS,** mayor de edad, identificado con la C.C.No.17.311.463 de Villavicencio, con domicilio en la Calle 16C No.15-45 de Fusagasugá, teléfono 8730058 y correo electrónico: **flordelis17@hotmail.com**, demandado dentro del proceso de la referencia, según poder anexo, estando dentro del término legal, comedidamente me permito sustentar **RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá de fecha 24 de marzo de 2021, lo cual hago de la siguiente manera:

PETICIÓN

Solicito se sirvan revocar el fallo de fecha 24 de marzo de 2021, mediante el cual el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá Cundinamarca declaró probadas las pretensiones de la demanda; Declarando la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes de fecha 4 de enero de 2016; Ordena al demandado restituir a la parte demandante la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($150.000.000) MONEDA CORRIENTE,** indexada a partir del 9 de enero de 2017; Ordena pagar a mi poderdante a favor de la parte demandante los intereses moratorios al 6% anual sobre la suma

de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($150.000.000) MONEDA CORRIENTE**, a partir del 9 de enero de 2017; Condena en costas a mi mandante por la suma de **SIETE MILONES QUINIENTOS MIL PESOS ($7.500.000) MONEDA CORRIENTE.**

SUSTENTACION DEL RECURSO

Constituyen argumentos que sustenten el recurso de apelación, los siguientes:

PRIMERO: Los demandantes **CHRISTOPHER Y STEPHANIE DORRETTE MACHADO** interpusieron demanda de nulidad absoluta sobre un contrato de promesa de compraventa de fecha 4 de enero de 2016, suscrito entre los demandantes y mi apoderado sobre el inmueble **casa No. 5 de la manzana A,** que hace parte del proyecto **MONTEBELLO IV**, ubicado en el sector de Chinauta del municipio de Fusagasugá, identificado con matrícula inmobiliaria **No.157-66838** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

SEGUNDO: El Despacho, mediante auto de fecha 6 de mayo de 2019 admitió la demanda, misma que fue notificada en junio del mismo año, no obstante, por no encontrarse mi mandante en la ciudad debido a graves amenazas contra su vida, no dio oportuna contestación a la demanda.

TERCERO: El proceso siguió su curso, es así como el 11 de agosto de 2020 se llevó a cabo audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, donde se practicaron pruebas y en la cual mi mandante acudió sin apoderado judicial.

CUARTO: La audiencia de instrucción y juzgamiento se llevó a cabo el pasado 24 de marzo del año que cursa, profiriendo la sentencia que por este documento se recurre.

QUINTO: La demanda se fundamentó en la falta de requisitos formales del contrato basado en:

1. Falta de descripción de linderos, requisito que, de acuerdo al artículo 1740 del Código Civil colombiano, "*Es nulo todo acto o contrato a que falta*

alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes", no obstante, el parágrafo de la cláusula primera del contrato especifica que, *"En este acto se omite la determinación exacta de los linderos y medidas correspondientes a la casa, estos se perfeccionaran en el momento de elevarse a escritura pública el presente contrato"* y, de acuerdo al artículo 1602 del Código Civil, "*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"* de lo que se concluye que, habiendo estipulado las partes voluntariamente y habiendo aceptado el contenido del parágrafo con sus firmas, no se pude deprecar la falta de este requisito.

2. En cuanto a la falta del **requisito formal de fecha, hora y lugar de otorgamiento de la escritura alegado por la parte demandante para solicitar la nulidad absoluta del contrato**, es claro al observar el documento allegado como prueba que no está completo y la razón es muy sencilla, el mismo fue impreso en papel tamaño carta que no contiene la cláusula cuarta del contrato y no en oficio como fue elaborado, al observar el documento original se encuentra **la cláusula cuarta** contentiva del requisito alegado como inexistente y que concatena perfectamente con el inicio de la página siguiente, el cual me permito allegar a este recurso de alzada, únicamente con el propósito de que sea corroborado lo por mi afirmado, esto se presume teniendo en cuenta que la suscrita no ha tenido a la vista el original, y porque el modelo promesa de compraventa que siempre utiliza el señor **LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**, es el mismo para todos los compradores, para el efecto me permito allegar la promesa de compraventa que el aquí demandado le hiciera a los señores **MARIA EUGENIA MACHADO y GABRIEL ENRIQUE MACHADO,** donde se aprecia que el documento es el mismo formato que se utilizó para promesa de venta que se realizara para los aquí demandantes señores **CHRISTOPHER Y STEPHANIE DORRETTE MACHADO, razón por la cual de la clausula TERCERA, se pasa directamente a la CUARTA** tanto así que quedo en la **segunda hoja** del contrato de compraventa que nos ocupa la siguiente frase: **"poder**

Especial debidamente autenticado ante entidad competente, tal y como lo exige la ley Colombiana"...

3. Y es obvio porque la clausula **CUARTA** dice así: ..... "***CUARTA: La escritura publica que protocoliza esta promesa esta promesa de compraventa se firmara el día veintisiete (27) de diciembre de 2016, en la Notaria Segunda del Circulo de Fusagasugá, a las 2:00 pm., Para tal fin CHRISTOPHER MACHADO y STEPHANIE DORRETE MACHADO, deberán ratificar el mandato verbal, personalmente o mediante*** ..... y aquí sigue lo que esta en la segunda hoja del contrato de compraventa que nos ocupa en el presente proceso que es: ....***poder Especial debidamente autenticado ante entidad competente, tal y como lo exige la ley Colombiana***"... **Si observamos la clausula SEXTA: que dice** ***" SEXTA: EL VENDEDOR expresa que realizara la entrega del bien inmueble objeto de venta, el día veintisiete (27) de diciembre de 2016, totalmente terminado....***"

Es decir que la fecha de entrega del inmueble, la fecha en que se realiza la escritura pública, y el pago del saldo del inmueble **es el mismo día**, como en todo contrato se realiza así, tanto así que la promesa de venta de la casa No.1 que también se le vendió a los señores **MARIA EUGENIA MACHADO y GABRIEL ENRIQUE MACHADO,** tiene ese mismo formato. Esto deja claridad que si se había establecido fecha para escritura pública, como el día 27 de diciembre de 2016, ante la Notaria Segunda del Circulo de Fusagasugá, a las 2:00 p.m; donde los aquí demandantes no asistieron a la Notaria antes mencionada, no realizaron acta de comparecencia para demostrar , tampoco cumplieron con los pagos establecidos en las fechas estipuladas en el contrato de compraventa, pero si quieren reclamar de todo, aprovechando la crítica situación económica que atraviesa el aquí demandado señor **LUIS EDUARDO OLIVARES**, quien siempre ha actuado de la mejor manera para dar cumplimiento a sus obligaciones, si revisamos el expediente es más que claro los pagos que realizaron los señores **CHRISTOPHER Y STEPHANIE DORRETTE MACHADO, tanto así que a folio 28 del expediente que vuelvo y anexo comunicación dirigida a la apoderada de la parte actora Doctora MARINA SOLANILLA SANCHEZ, donde le informa al señor OLIVARES de los pagos que recibido por cada casa, y me permito transcribir el aparte correspondiente a la casa No.5; así:**

....."Sobre la casa 5 de la manzana A, se encuentra en obra gris y de esta casa me han abonado el valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES M/CTE ($150.000.000), y me adeudan el valor de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($400.000.000) y hace mas de dos (2) años, no han realizado ningún abono". Anexo folio (28)

Lo anterior para demostrar que el contrato de promesa de compraventa no adolecía de requisitos formales de la demanda que lo hicieran nulo.

Al respecto señala el artículo 1741 del código civil en sus dos primeros incisos: «La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y **la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.**

SEXTO: Consecuentemente, las condenas al pago de dineros a mi poderdante no son procedentes.

Por otra parte, la norma contempla que, Las cantidades liquidas reconocidas en providencias que impongan o liquiden una condena o que aprueben una conciliación devengaran intereses moratorios a partir de la ejecutoria de la respectiva sentencia o del auto. Luego son incompatibles la indexación y el pago de intereses moratorios sobres las mismas sumas de dinero y desde las mismas fechas.

Al respecto se toma la sentencia que el mismo A-quo referencia en la parte motiva de la providencia impugnada SC-002 de 2021

Dice la norma:

La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluntarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo».

En conclusión, es por todo lo anteriormente expuesto, honorables Magistrados, que el presente recurso de alzada está llamado a prosperar, en primera porque, como ya afirmo el Señor Juez de Primera Instancia, emitió fallo con base en el

material probatorio aportado por la actora sin siquiera cuestionar el hecho que el contrato no parecía completo y omitió además lo estipulado en el parágrafo de la cláusula primera sobre los linderos.

Así las cosas, Señores Magistrados solicito respetuosamente REVOCAR en todas sus partes la sentencia de fecha 24 de marzo de 2021, sobre todos y cada uno de los puntos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho lo preceptuado por los Artículos 321 y siguientes del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Ruego tener como tales las actuaciones surtidas en el proceso referenciado, así como:

- -Copia simple del contrato de promesa de compraventa de la **casa No.05** de fecha 4 de enero de 2016 suscrito entre las partes de este proceso.

-Copia de la primera página del contrato de promesa de compraventa de fecha 4 de enero de 2016 suscrito entre las partes de este proceso por la **casa No.05**, que se imprimió del contrato original que reposa en el computador de la oficina del señor Luis Eduardo Olivares Lis.

-Copia del contrato de promesa de compraventa de la **casa No.01** de fecha 21 de diciembre de 2015.

- Copia de la denuncia que instauro el señor **LUIS EDUARDO OLIVARES LIS,** ante la Fiscalía por las amenazas que recibió él y su núcleo familiar.

ANEXOS

Me permito anexar copia del presente recurso para archivo del Despacho.

COMPETENCIA

Ustedes Señores Magistrados de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca son competentes para conocer del recurso de apelación por encontrarse la primera instancia en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá Cundinamarca.

En los anteriores términos dejo a consideración de los Honorables Magistrados la sustentación del recurso, esperando se decida lo que en derecho corresponda.

De Ustedes Señores Magistrados, Atentamente,

JUDITH YANET RODRIGUEZ BELTRAN
C. C. No. 39.624.250 de Fusagasugá.
T. P. No 197.549 del C. S. de la J.

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**, mayor de edad, vecino de Fusagasugá, con cédula de ciudadanía No 17.311.463 de Villavicencio, quien en adelante se llamará **EL VENDEDOR,** por una parte, por la otra parte **ISABEL MACHADO CADENA,** mayor de edad, Identificada con la cédula de ciudadanía No 39.612.307 de Fusagasugá y **ALBERTO MACHADO CADENA**, mayor de edad, Identificado con la cédula de ciudadanía No 11.378.418 de Fusagasugá, debidamente autorizados mediante mandato verbal, actuarán en el presente contrato en representación de **CHRISTOPHER MACHADO**, Identificado con el pasaporte Americano 509049060 y **STEPHANIE DORRETTE MACHADO,** Identificada con el pasaporte Americano 509049061; **ISABEL MACHADO CADENA Y ALBERTO MACHADO CADENA,** en adelante y para efecto del presente contrato se llamarán **LOS COMPRADORES,** hacemos constar que se ha celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes clausulas especiales: **PRIMERA.- OBJETO. EL VENDEDOR** se obliga a vender a **LOS COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a comprar el derecho de dominio, propiedad y posesión que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Casa # 5 de la manzana A, con matrícula inmobiliaria 157-66838, número catastral 00-01-0002-3038-810 que hace parte del proyecto MONTEBELLO IV, ubicado en Chinauta del municipio de Fusagasugá.----------

La casa será construida dentro de un área de terreno de 432.00 M2. y construcción aproximadamente de 200 M2. bajo cubierta, que consta de **PRIMER PISO:** Sala – comedor, cocina, 2 alcobas con vestier y baño privado cada una, 1 baño social, zona de lavandería, parqueadero. **SEGUNDO PISO:** 2 alcobas, 1 baño vestier y un baño auxiliar, terraza y balcón.----------

PARAGRAFO: En este acto se omite la determinación exacta de los linderos y medidas correspondientes a la casa. Estos se perfeccionarán en el momento de elevarse a escritura pública el presente contrato.----------

SEGUNDA. – La venta aquí contenida se hace como cuerpo cierto y comprende la totalidad de las mejoras, usos, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente correspondan al bien objeto de este Contrato de Compraventa.----------

TERCERA. – VALOR. El valor de la venta es de la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($ 550.000.000.oo) M/CTE. Que serán cancelados de la siguiente manera: **A.)** La suma de SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES (USD 7.500.oo) M/CTE, que serán consignados en la cuenta del VENDEDOR el día (4) cuatro de enero de 2016. **B.)** La suma de SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES (USD 7.500.oo) M/CTE, que serán consignados en la cuenta del VENDEDOR el día (15) quince de febrero de 2016. **C.)** La suma de TREINTA Y CINCO MIL DOLARES (USD 35.000.oo) M/CTE, que serán consignados en la cuenta del VENDEDOR, así: La suma de CINCO MIL DOLARES (USD 5.000.oo) M/CTE, M/CTE, en el mes de abril de 2016, la suma de DIEZ MIL DOLARES (USD 10.000.oo) M/CTE, en el mes de julio de 2016, la suma de DIEZ MIL DOLARES (USD 10.000.oo) M/CTE, en el mes de octubre de 2016 y la suma de DIEZ MIL DOLARES (USD 10.000.oo) M/CTE, en el mes de diciembre de 2016. El dólar será liquidado al valor del cambio legal de la fecha de la consignación recibida por EL VENDEDOR. **D.)EL SALDO.** La suma restante hasta completar los ($550.000.000.oo),

Poder Especial debidamente autenticado ante entidad competente, tal como lo exige la Ley Colombiana.----------

QUINTA. – SANEAMIENTO. EL VENDEDOR garantiza que el inmueble cuyo dominio aquí transfiere es de su exclusiva propiedad y posesión, que no la ha enajenado o prometido en venta por acto anterior al presente y que el mismo se encuentra libre de hipotecas, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis arrendamiento por escritura pública y/o documento privado, patrimonio de familia inembargable y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga el PROMETIENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.----------

SEXTA. – EL VENDEDOR expresa que realizará la entrega del bien inmueble objeto de venta, el día veintisiete (27) de diciembre de 2016 totalmente terminado. ----------

PARAGRAFO: Las partes de común acuerdo manifiestan que por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, especialmente de carácter climático (invierno) no se pudiere cumplir con el plazo aquí establecido, no se considera que los vendedores han incumplido con el contrato, para lo cual firmarán una prorroga estableciendo prudentemente un nuevo término para efecto de la entrega.-

SÉPTIMA. – CLAUSULA PENAL. Las partes acuerdan como clausula pecuniaria la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($ 55.000.000.oo) M/CTE, para cualquiera de las partes que incumplan con este acto jurídico.----------

OCTAVA. – **GASTOS.** Los gastos de Notaría serán cancelados por igual entre las partes, el impuesto de beneficencia y registro lo pagarán LOS COMPRADORES y la retención en la fuente EL VENDEDOR.----------

Para constancia se firma a los cuatro (4) días del mes de enero del año dos mil dieciséis (2016) en la ciudad de Fusagasugá.

EL VENDEDOR

LUIS EDUARDO OLIVARES LIS
C.C. No 17.311.463 de Villavicencio

LOS COMPRADORES

ISABEL MACHADO CADENA
C.C. No 39.612.307 de Fusagasugá

ALBERTO MACHADO CADENA
cc. 11378.418 de Fusagasuga

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**, mayor de edad, vecino de Fusagasugá, con cédula de ciudadanía No 17.311.463 de Villavicencio, quien en adelante se llamará **EL VENDEDOR,** por una parte, por la otra parte **ISABEL MACHADO CADENA,** mayor de edad, Identificada con la cédula de ciudadanía No 39.612.307 de Fusagasugá y **ALBERTO MACHADO CADENA**, mayor de edad, Identificado con la cédula de ciudadanía No 11.378.418 de Fusagasugá, debidamente autorizados mediante mandato verbal, actuarán en el presente contrato en representación de **CHRISTOPHER MACHADO**, Identificado con el pasaporte Americano 509049060 y **STEPHANIE DORRETTE MACHADO,** Identificada con el pasaporte Americano 509049061; **ISABEL MACHADO CADENA Y ALBERTO MACHADO CADENA,** en adelante y para efecto del presente contrato se llamarán **LOS COMPRADORES,** hacemos constar que se ha celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes clausulas especiales: **PRIMERA.- OBJETO. EL VENDEDOR** se obliga a vender a **LOS COMPRADORES**, quienes a su vez se obligan a comprar el derecho de dominio, propiedad y posesión que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Casa # 5 de la manzana A, con matrícula inmobiliaria 157-66838, número catastral 00-01-0002-3038-810 que hace parte del proyecto MONTEBELLO IV, ubicado en Chinauta del municipio de Fusagasugá.----------

La casa será construida dentro de un área de terreno de 432.00 M2. y construcción aproximadamente de 200 M2. bajo cubierta, que consta de **PRIMER PISO:** Sala – comedor, cocina, 2 alcobas con vestier y baño privado cada una, 1 baño social, zona de lavandería, parqueadero. **SEGUNDO PISO:** 2 alcobas, 1 baño vestier y un baño auxiliar, terraza y balcón.----------

PARAGRAFO: En este acto se omite la determinación exacta de los linderos y medidas correspondientes a la casa. Estos se perfeccionarán en el momento de elevarse a escritura pública el presente contrato.----------

SEGUNDA. – La venta aquí contenida se hace como cuerpo cierto y comprende la totalidad de las mejoras, usos, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente correspondan al bien objeto de este Contrato de Compraventa.----------

TERCERA. – VALOR. El valor de la venta es de la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($ 550.000.000.oo) M/CTE. Que serán cancelados de la siguiente manera: **A.)** La suma de SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES (USD 7.500.oo) M/CTE, que serán consignados en la cuenta del VENDEDOR el día (4) cuatro de enero de 2016. **B.)** La suma de SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES (USD 7.500.oo) M/CTE, que serán consignados en la cuenta del VENDEDOR el día (15) quince de febrero de 2016. **C.)** La suma de TREINTA Y CINCO MIL DOLARES (USD 35.000.oo) M/CTE, que serán consignados en la cuenta del VENDEDOR, así: La suma de CINCO MIL DOLARES (USD 5.000.oo) M/CTE, M/CTE, en el mes de abril de 2016, la suma de DIEZ MIL DOLARES (USD 10.000.oo) M/CTE, en el mes de julio de 2016, la suma de DIEZ MIL DOLARES (USD 10.000.oo) M/CTE, en el mes de octubre de 2016 y la suma de DIEZ MIL DOLARES (USD 10.000.oo) M/CTE, en el mes de diciembre de 2016. El dólar será liquidado al valor del cambio legal de la fecha de la consignación recibida por EL VENDEDOR. **D.)EL SALDO.** La suma restante hasta completar los ($550.000.000.oo), serán producto de un crédito que los compradores gestionarán en el Banco.----------

CUARTA. – La escritura pública que protocoliza esta promesa de compraventa se firmará el día veintisiete (27) de diciembre de 2016, en la Notaría Segunda del Círculo Fusagasugá a las 2:00 P.M. Para tal fin, **CHRISTOPHER MACHADO** y **STEPHANIE DORRETTE MACHADO,** deberán ratificar el mandato verbal, personalmente o mediante

Impresión del documento original

28

Copys 15

Fusagasugá Enero 30 del 2019

DOCTORA

MARINA SOLANILLA SANCHEZ

CIUDAD

ASUNTO CASA DE LOS MACHADO.

Respetada Doctora;

La presente con el fin de hacer aclaración sobre las casa 1 y 5 de La manzana A, que pertenecen al CONDOMINIO CAMPESTRE MONTEBELLO IV.

Realice la venta de estas casas a los Señores MACHADO, a un valor de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($550.000.000) cada una, de las cuales la casa 1 de la Manzana A, la entregue terminada hace aproximadamente 2 años y de la cual me adeudan el valor de CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($400.000.000), ya que solo me han abonado a la fecha el valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($150.000.000), y hace más de un año no me han abonado ni un peso, también aclaro que si ellos le cancelaron dineros a alguien por arreglos de esta casa fueron por trabajos adicionales ya que la casa como la negociamos se entregó.-

Sobre la casa 5 de la manzana A, se encuentra en obra gris y de esta casa me han abonado el valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($150.000.000), y me adeudan el valor de CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($400.000.000), y hace más de 2 años no han realizado ningún abono.

De mi parte en el momento que ellos me cancelen estos saldos yo les realizo las escrituras.

Quedo atento a cualquier sugerencia de sus parte y está Usted en libertad de tomar cualquier determinación o decisión con respecto a la legalización de estos dos inmueble, pues como es de su conocimiento Yo soy una persona conciliadora, cualquier comunicación por favor enviármela al correo flordlis17@hotmail.com, y solicito me envié le suyo para comunicarnos.-

Le pido me excuse por no podernos ver personalmente, pues no me encuentro en la ciudad de Fusagasugá.-

Sin otro particular, su amigo.

Luis E. Olivares

LUIS EDUARDO OLIVARES LIS

Constructor

Escaneado con CamScanner

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**, mayor de edad, vecino de Fusagasugá, con cedula ciudadanía No. C 17.311.463 de Villavicencio, quien en adelante se llamara **EL VENDEDOR**, por una parte, por otra parte **MARIA EUGENIA MACHADO**, mayor de edad, con pasaporte Americano 513719538 y **GABRIEL ENRIQUE MACHADO** mayor de edad con pasaporte Americano-505255518 quien para los efectos del presente contrato se llamaran **LOS COMPRADORES**, hacemos constar que se ha celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas especiales: PRIMERA- **OBJETO. EL VENDEDOR** se obliga a vender a **LOS COMPRADORES**, quien a su vez se obliga a comprar el derecho de dominio, propiedad y posesión que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: casa # 1 de la manzana A, con matricula inmobiliaria 157-66834, número Catastral 00-01-0002-3034-810 que hace parte del PROYECTO MONTEBELLO IV, ubicado en Chinanta del municipio de Fusagasugá. ----------

La casa será construida dentro de un área de terreno de 408.49 m2, y construcción aproximadamente de 200 m2, bajo cubierta, que consta **de PRIMER PISO:** Sala- comedor, cocina, 2 alcobas con vestier y baño privado cada una, 1 baños social, zona de lavandería, parqueadero. **SEGUNDO PISO**; 2 alcobas, 1 baño vestier y un baños auxiliar, terraza y balcón----------

PARAGRAFO: En el presente acto se omite la determinación exacta de los linderos y medidas correspondientes a la casa. Estos se perfeccionaran en el momento de elevarse a escritura pública del presente contrato.----------

SEGUNDA. – La venta aquí contenida se hace como cuerpo cierto y comprende la totalidad de las mejoras, usos, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente correspondan al bien objeto de este Contrato de Compraventa. ----------

TERCERA. – **VALOR**. El valor de la venta es de la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($550.000.000) MCTE que serán cancelados de la siguiente manera: A) La suma de CINCO MIL DOLARES (USD 5.000) MCTE que serán consignados en la cuenta del vendedor el día 28 de Diciembre del 2.015. B.) La suma de CINCO MIL DOLARES (USD 5.000) MCTE que serán consignados en la cuenta del vendedor el día 7 de Enero del 2.016.-C) La suma de CUARENTA MIL DOLARES ($40.000) MCTE, que serán consignados de a USD10.000 en los meses de Abril, Julio, Octubre y Diciembre del 2.016 el dólar será liquidado al valor del cambio legal de la fecha de la consignación, la cual será certificada mediante la consignación recibida por el Vendedor- D) El saldo, la suma restante hasta completar los $550.000.00 será producto de un crédito que los compradores gestionaran con el Banco

CUARTA. La escritura pública que protocoliza esta promesa de compraventa se firmara el día 7 de Diciembre del 2016, en la Notaria Segunda del circulo de Fusagasugá, a las 2:00 pm.----------

QUINTA. –SANEAMIENTO. EL VENDEDOR garantiza que el inmueble cuyo dominio aquí transfiere es de su exclusiva propiedad y posesión, que no lo ha enajenado o prometido en venta por acto anterior al presente y que el mismo se encuentra libre de hipotecas, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública y/o documento privado, patrimonio de familia inembargable y en general de gravámenes de cualquier naturaleza que limite su dominio, goce o disposición y que en el tal evento responderá por el saneamiento de lo negociado en los casos de la ley.----------

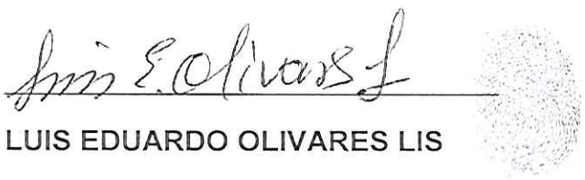
SEXTA. –EL VENDEDOR expresa que realizará la entrega del bien inmueble objeto de venta el día 7 de Diciembre del 2016 totalmente terminado. **PARAGRAFO.-** las partes de común acuerdo manifiestan que por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito especialmente de carácter climático (invierno) no se pudiere cumplir con el plazo aquí establecido no se considera que los vendedores han incumplido con el contrato, para lo cual firmaran una prorroga estableciendo prudentemente un nuevo termino para efectos de la entrega.----------

SEPTIMA. –**CLÁUSULA PENAL**. Las partes acuerdan como clausula pecuniaria la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($55.000.000) MCTE; para cualquiera de las partes que incumplan con este acto jurídico.----------

OCTAVA. – **GASTOS**. Los gastos de notaría serán cancelados por igual entre las partes, el impuesto de beneficencia y registro lo pagara LOS COMPRADORES y retención en la fuente EL VENDEDOR----------

Para constancia se firma los 21 días del mes de Diciembre del año dos mil quince (2.015) en la ciudad de Fusagasugá.

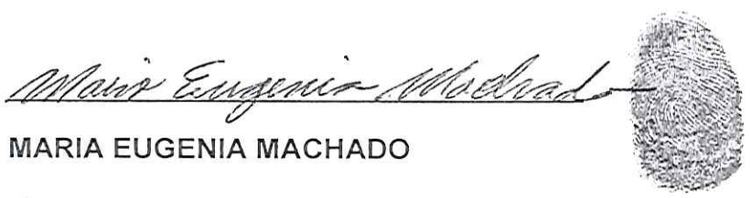
EL VENDEDOR



LUIS EDUARDO OLIVARES LIS

C.C 17.311.463 de Villavicencio

LOS COMPRADORES



MARIA EUGENIA MACHADO

Pasaporte Americano 513719538

GABRIEL ENRIQUE MACHADO

Pasaporte Americano-505255518

OFICINA DE ASIGNACIONES - SECCIONAL BOGOTA
BOG-OFASIG - No. 20185980117032
Fecha Radicado: 2018-10-03 12:58:16
Anexos: DENUNCIA EN 4 FOLIOS + 1 ANEXO .

Señores:
FISCALIA GENERAL DE LA NACION -ASIGNACIONES
E.S.D.

DENUNCIA PENAL DE AMENAZAS Y LA DEMAS QUE RESULTEN EN EL TRASCURSO DE LA INVESTIGACION –

REF. LUIS E. OLIVARES LIZ contra **RAMIRO AUGUSTO TRUJILLO AVILA identificado con la C.C. No. 79.280.671 de Bogotá-**

LUIS E. OLIVARES LIZ , domiciliado y residenciado en Fusa Cundinamarca , mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.311.463 de Villavicencio, bajo la gravedad de juramento formulo denuncia de carácter penal **contra RAMIRO AUGUSTO TRUJILLO AVILA** , mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá en la Calle 134 No. 57 -58 de la ciudad de Bogotá., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.280.671c expedida en Bogotá, por los delitos **de AMENAZAS (Ley 599 del año 2000 artículo 347)**, según lo preceptuado en la Ley, con base en los siguientes:

HECHOS:

- Soy Constructor cerca de 24 años en la población de Fusagasugá.

- Dentro de mi actividad de constructor desarrolle un proyecto de casas donde realice una negociación con el señor **RAMIRO AUGUSTO TRUJILLO AVILA , quien se presento como General Activo del Ejercito Nacional y solo era subteniente.**

- Negocie con el señor Trujillo Ávila la compraventa de cinco (5) casas; gracias a sus mentiras y artimañas le traspase la propiedad de dos (2) de ellas, las que se comprometió a cancélamelas dos meses después de las firmas de las escrituras con un dinero que recibiría del Ejercito por su desempeño en la Institución.

- Las dos casas que le traspase nunca me las canceló, pero las vendió a terceros y desapareció sin dejar rastro alguno.

- En vista que el señor TRUJILLO AVILA no cumplió con lo pactado y para tratar de recuperar el valor de las casas, a través de una abogada inicie las acciones legales pertinentes y es así como fueron vinculados al proceso penal la esposa e hija del precitado quienes eran parte de la negociación; una vez se entero de esta situación me llamo directamente, me amenazo diciéndome que " me iba a pesar por haberlo denunciado, porque él tenia mucho poder con la ley, el ejercito y todas las autoridades y que me iba a ser ver como el peor de los delincuentes vinculándome como integrante de grupos

guerrilleros, paramilitares narcotraficantes y matones y demás grupos al margen de la ley para acabar con mi vida y la de mi familia.

- Desde hace aproximadamente 9 meses vengo recibiendo amenazas contra mi integridad física y moral y la de mi familia, las cuales han sido efectuadas a través del celular 3118667481, con mensajes en los cuales se manifiesta que " van a dañar mi reputación y me van a dejar en ruina que para eso tienen amigos pesados que van hacer la vida cuadros".

- Viendo los mensajes amenazantes de mi celular que son similares a las amenazas directas del implicado , no me queda duda alguna que provienen de este señor RAMIRO AUGUSTO TRUJILLO AVILA.

- Es de resaltar que en el pasado fui objeto de amenazas por parte de grupos guerrilleros y paramilitares, pero gracias a la intervención del ejercito y la policía nacional en el gobierno del DR. Uribe Fusagasugá se convirtió en un pueblo tranquilo y así cesaron todas esas amenazas aproximadamente hace 12 años.

- Reitero y estoy casi seguro que todas estas amenazas de que he sido victima provienen del señor RAMIRO AUGUSTO TRUJILLO AVILA debido a la denuncia penal en su contra por el valor de $500.000.000 por las dos casas que adquirió en uno mis proyectos de forma fraudulenta.

- Por todo lo anterior solicito se de tramite a mi denuncia y se analice mi caso para lograr encontrar a las personas implicadas en estas situaciones que perturban la paz y tranquilidad mía y de mi familia.

Estoy dispuesto a presentar ampliación de esta denuncia, así como a ratificarme bajo juramento y aportar pruebas.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo la presente denuncia en lo preceptuado en los artículos 347 del Código Penal y 25 y siguientes del código de procedimiento penal, al igual que las demás normas sustanciales y procesales concordantes.

ANEXOS

Me permito anexar copia del documento descargado de mi celular con algunas amenazas.

NOTIFICACIONES

Indico como lugar para notificaciones y citaciones las siguientes:

El suscrito en la secretaría de Despacho o en mi oficina ubicada en el