

# **J. HERNANDO TORO SUÁREZ**

Abogado

H. Magistrados

**TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA**

**SALA CIVIL Y DE FAMILIA**

**DR. ORLANDO TELLO HERNANDEZ**

Bogotá

**REFERENCIA: Declarativo Verbal** – Resolución de Promesa de Compraventa

**Radicado No.:** 25899310300120170020701

**Demandante :** MIREN ARDEO PEREZ

**Demandada:** LUCENIT MARIA PIÑA QUINTERO

**Jesus Hernando Toro Suárez**, conocido de autos, apoderado de la parte demandante, a usted comedidamente manifiesto que en acatamiento por lo dispuesto por el H. Tribunal en su providencia del 27 de julio de 2021, con el presente escrito ratifico los reparos presentados en su oportunidad, tanto en la audiencia de fallo como en el escrito del 7 de diciembre de 2020, conforme a lo dispuesto por el artículo 322 del Código General del Proceso, sin perjuicio de que el H. Tribunal convoque a la audiencia consagrada en el artículo 327 del C.G.P., a las razones de inconformidad con la sentencia ratifico y las sustento así:

**1.- Desconocimiento de la presunción legal contenida en el numeral 2 del artículo 96 del Código General del Proceso**, en la medida que el apoderado de la señora **Lucenit María Piña Quintero** al contestar la demanda omitió pronunciarse sobre los hechos y pretensiones, por lo que han debido reconocerse en la sentencia la totalidad de los hechos y de las pretensiones.

En efecto, dentro de las distintas actuaciones de la parte demandada se produjeron varios escritos en los cuales se insistió en la falta de competencia del Juzgado de Zipaquirá para conocer de este proceso, la ratificación del poder por parte de la señora Lucenit María Piña Quintero y la ratificación de todo lo actuado por su apoderado con anterioridad; se pretendió una acumulación de procesos y un llamamiento en garantía, todas las cuales fueron resueltas en su oportunidad, pero en ninguno de esos escritos el demandado se pronunció frente a los hechos y pretensiones de la demanda, por lo que la sentencia ha debido proferirse dándole el alcance previsto en el artículo 97 del Código General del Proceso y declarar la prosperidad de todas y cada una de la pretensiones, producto de la presunción contenida en dicha norma.

## **J. HERNANDO TORO SUÁREZ**

Abogado

Al denegar la pretensión TERCERA, el despacho desconoció el valor probatorio que confiere la ley al juramento estimatorio (Art. 206 C. G. P) en cuanto al lucro cesante, cuando el mismo no ha sido cuestionado por la parte frente a la cual se pretende hacer valer, en este caso a la parte demandada.

Como consta en la demanda, la señora Lucenit María Piña Quintero ha estado en posesión de la totalidad de los inmuebles prometidos en venta y los ha explotado comercialmente con el establecimiento de comercio denominado **Centro Turístico Versailles**, por lo que, al no haber permitido la demandada la verificación del estado en que se encuentran los inmuebles, debemos acudir a la presunción legal de que han debido producir como mínimo unos rendimientos que en la incumplida promesa de venta están previstos a la tasa del siete por ciento anual, razón para que se tenga en cuenta el juramento estimatorio en la cuantía en él prevista.

2.- **Desconocimiento del alcance de la cláusula penal pactada**, que lo fue como una cláusula confirmatoria, no indemnizatoria, al estipularse que se pacta en los términos del artículo 867 del Código de Comercio.

En consecuencia, dado que en el contrato mismo se reconoce a favor de la promitente compradora intereses sobre saldos al siete por ciento (7%) anual, se configura la disposición excepcional de la compatibilidad de la cláusula penal con la indemnización de perjuicios (rendimientos)

Por lo anterior, reitero que jurisprudencialmente se ha reconocido esta situación, como lo señalé en el escrito inicial que, en aras de la brevedad doy por reproducido, de la sentencia del 11 diciembre 1954, LXXXIX, 239.

Como quiera que en el proceso se probó que la demandada ha venido explotando comercialmente los inmuebles objeto de la promesa de venta, como quiera que, al suscribir la promesa de venta la demandante le hizo entrega de la tenencia al suscribir la promesa de venta, para que continuara con su explotación con el establecimiento de comercio denominado **Centro Turístico Versailles**, con matrícula mercantil número la señora **Miren Ardeo Perez** tiene el derecho a percibir la renta que los mismos generarían y que como mínimo están reconocidos en el contrato con un mínimo del siete por ciento (7%) anual sobre el saldo no pagado del valor acordado para los inmuebles.

**PROCEDENCIA DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO POR ESTE MEDIO.**

Pese a que el Código General del Proceso dispone que la sustentación del recurso de apelación deberá hacerse en audiencia de que trata el artículo 327 del Código General del Proceso, sin perjuicio de que pueda realizarse la audiencia referida, esta etapa procesal puede surtirse por escrito como

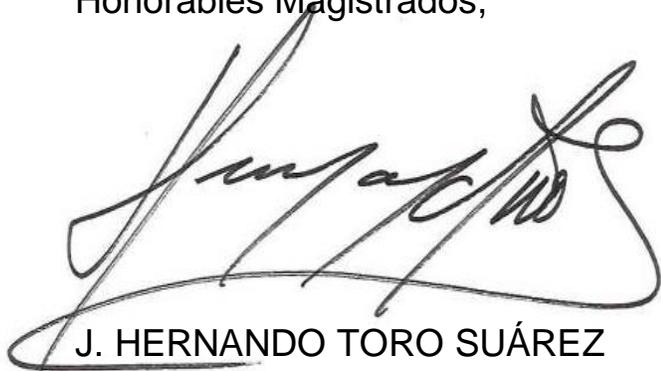
## **J. HERNANDO TORO SUÁREZ**

Abogado

se ordenó por el Tribunal en el auto del 27 de Julio de 2021, en desarrollo del cual estoy remitiendo mi ratificación de los reparos que son la fuente de inconformidad con la sentencia la sentencia, presentados ante el a quo.

Con fundamento en lo anterior, comedidamente solicito que al resolver el recurso de apelación acojan las pretensiones de la demanda denegadas en primera instancia y se reconozca que, a más de la cláusula penal, la parte que represento tiene derecho a los rendimientos producto de la explotación comercial que sobre los inmuebles ha ejercido la demandada y que en el contrato de promesa de compraventa se tasaron al siete por ciento (7%) anual, sobre el saldo impagado del precio acordado para los inmuebles.

Honorables Magistrados,



J. HERNANDO TORO SUÁREZ

C.C. 19.198.579 Bogotá

T.P. 82.876 C. S. de la J.