

Proceso Ejecutivo

Juzgado Actual: Juzgado Promiscuo Municipal de Albán Cundinamarca

Radicado: 2019-115

Juzgado de Origen: Juzgado Civil Municipal de Facatativá Cundinamarca.

Radicado: 2018-290



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ALBÁN
CUNDINAMARCA**

Carrera 1 No. 3 – 08 Edificio Alcaldía Municipal Primer Piso

Celular: 316 448 76 04

Correo Electrónico: jprmpalalban@cendoj.ramajudicial.gov.co

Albán, Cundinamarca diez (10) de noviembre de 2020

Teniendo en cuenta el auto que data del día seis (6) de octubre de dos mil veinte (2020), emanado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá,

El Juzgado Promiscuo Municipal de Albán - Cundinamarca Dispone:

1. OBEDÉZCASE Y CUMPLASE lo resuelto por el Superior.
2. Envíese el Expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

OSCAR ARMANDO TAUTIVA PADILLA

JUEZ.



JUZGADO PROMISCOU DE ALBAN CUNDINAMARCA
NOTIFICACION POR ESTADO

Albán Cundinamarca, 11 de noviembre de 2020
Notificado por anotación en ESTADO N° 48 de esta misma fecha.

Decy Liliana Rico Parra
DECY LILIANA RICO PARRA
Secretaria



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado 2 Civil Circuito de Facatativa

Datos del Proceso
CIVIL - EJECUTIVO SINGULAR

II INSTANCIA

202000078

CUI: 25269204100201800290

DEMANDANTE:	X547	ANA PATRICIA CASTRO
DEMANDADO:	X548	JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL

Apoderado:

Fecha de Radicado: 2020-07-08

Folio: 170

Tomo: 25

252692031002-202000078

Proceso Ejecutivo
Radicado No. 2019-115



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE ALBÁN
CUNDINAMARCA
Carrera 1 No. 3 – 08 Edificio Alcaldía Municipal Primer Piso
Celular: 316 448 76 04
Correo Electrónico: jprmpalalban@cendoj.ramajudicial.gov.co

Albán, Cundinamarca. 23 de Junio de 2020

Oficio Nro. 233

Señores

Juzgado Primero (1º) Civil Del Circuito De Facatativá Cundinamarca

Calle 5 n° 1-12 of 302

Facatativa, Cundinamarca

Correo Electrónico: j01cctofac@cendoj.ramajudicial.gov.co

Juzgado de Origen	Juzgado Civil Municipal de Facatativá Cundinamarca Radicado: 2018-290
Juzgado Actual	Juzgado Promiscuo Municipal de Albán Cundinamarca Radicado: 2019-115
Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	Ana Patricia Castro
Demandado	Jhon Alexander Gamboa Español
Asunto	Se remite Expediente a ese Despacho Judicial para que sea resuelto el Recurso de Apelación interpuesto por la parte pasiva.

Con el fin que se surta **RECURSO DE APELACIÓN**, en efecto **SUSPENSIVO** concedió este Despacho Judicial, en relación con pronunciamiento en Audiencia de Instrucción y Juzgamiento del doce (12) de marzo del año en curso, dictado dentro del proceso de la referencia, me permito remitir a su Instancia mediante el link carpeta del expediente, donde encontrará los siguientes archivos relacionados así:

1. 2019-115 Cuaderno Principal

- 1.1. Audio de la Audiencia Inicial (Art. 372 del CGP)
- 1.2. Audio de la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento (Art. 373 del CGP) - Fallo
- 1.3. Audio continuación de la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento (Art. 373 del CGP) Fallo.

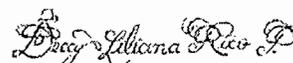
2. 2019-115 Cuaderno de Medidas Cautelares

➤ Link:

https://etbesj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jprmpalalban_cendoj_ramajudicial_gov_co/ErlMziSRbDdDnqas_UkVZCwBAApcwUBU8hYuV_5g9oViw?e=gTU9IQ

Lo anterior para los fines legales pertinentes.

Cordialmente,


DECY LILIANA RICO PARRA
SECRETARIA





Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE ALBÁN
CUNDINAMARCA

Carrera 1 No. 3 – 08 Edificio Alcaldía Municipal Primer Piso
Celular: 316 448 76 04
Correo Electrónico: jprmpalalban@cendoj.ramajudicial.gov.co

Albán, Cundinamarca. 23 de Junio de 2020

Oficio Nro. 233

Señores

Juzgado Primero (1º) Civil Del Circuito De Facatativá Cundinamarca

Calle 5 n° 1-12 of 302

Facatativa, Cundinamarca

Correo Electrónico: j01cctofac@cendoj.ramajudicial.gov.co

Juzgado de Origen	Juzgado Civil Municipal de Facatativá Cundinamarca Radicado: 2018-290
Juzgado Actual	Juzgado Promiscuo Municipal de Albán Cundinamarca Radicado: 2019-115
Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	Ana Patricia Castro
Demandado	Jhon Alexander Gamboa Español
Asunto	Se remite Expediente a ese Despacho Judicial para que sea resuelto el Recurso de Apelación interpuesto por la parte pasiva.

Con el fin que se surta **RECURSO DE APELACIÓN**, en efecto **SUSPENSIVO** concedió este Despacho Judicial, en relación con pronunciamiento en Audiencia de Instrucción y Juzgamiento del doce (12) de marzo del año en curso, dictado dentro del proceso de la referencia, me permito remitir a su Instancia mediante el link carpeta del expediente, donde encontrará los siguientes archivos relacionados así:

1. 2019-115 Cuaderno Principal

- 1.1. Audio de la Audiencia Inicial (Art. 372 del CGP)
- 1.2. Audio de la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento (Art. 373 del CGP) - Fallo
- 1.3. Audio continuación de la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento (Art. 373 del CGP) Fallo.

2. 2019-115 Cuaderno de Medidas Cautelares

➤ Link:

https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jprmpalalban_cendoj_ramajudicial_gov_co/ErlMziSRbDdDnqas_UkVZCwBAApwUBIJ8hYuV_5g9oViv?e=gTU9IO

Lo anterior para los fines legales pertinentes.

Cordialmente,


DECCY LILIANA RICO PARRA
SECRETARIA



RDDFACION

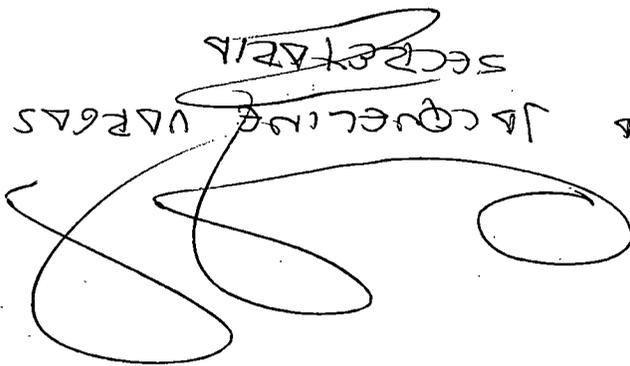
TOMO: XXV FOLIO: 170

No. 2020-000078-00

INSTANCIA

Proveniente del Juzgado Promiscuo
Alban Guadalupe of. 233
H/Pal de

Queda para proveer.



Diana Jacqueline Vargas Jimenez

~~SECRETARIA~~

21A

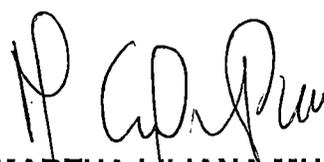
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Facatativá, veintitrés de Julio de dos mil veinte

Ref. II INSTANCIA – EJECUTIVO Nro. 2020-00078

Con fundamento en lo previsto en los artículos 327 DEL Código General del Proceso, se admite el recurso de apelación interpuesto por e apoderado de la parte demandada contra la sentencia de fecha 12 de marzo de 2020 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Alban.

En firme la providencia, vuelva el expediente al despacho para lo conducente.

NOTIFIQUESE


MARTHA LILIANA MUNAR PARRA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
FACATATIVA, JULIO 24 DE 2018
Notificado por anotación en ESTADO No. 16 de esta misma fecha.-
Secretaria 

37

Informe Secretarial

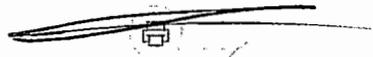
Fecha: 2020-07-30

Proceso **CIVIL** con número **202000078**

Al Despacho de la Señora Juez, informando que la providencia anterior se encuentra legalmente ejecutoriada. Para lo conducente.



Diana Jacqueline Vargas Jimenez
Secretaria



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Facatativá, Primero de Septiembre de Dos Mil Veinte.-

2

REF. EJECUTIVO (II INSTANCIA) No.2020 – 00078 – 01

De conformidad con lo previsto en el inciso tercero del Art.14 del Decreto 806 de 2020, concédasele a la parte apelante el término de cinco (5) días para que aporte la sustentación del recurso dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la presente providencia. Si el apelante presenta dentro de dicho término el escrito de sustentación, del mismo se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término, se proferirá sentencia escrita y su notificación se surtirá por anotación en **ESTADO**.

Se advierte a la parte apelante que de no sustentarse oportunamente el recurso, se **declarará desierto**.

NOTIFÍQUESE


MARTHA LILIANA MUNAR PARRA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
FACATATIVÁ, Septiembre 02 de 2020 notificado
por anotación en ESTADO No. 018 de esta misma
fecha.-
La Secretaria, _____
DIANA JACQUELINE VARGAS JIMÉNEZ

EN TIEMPO

Sep. 09. 20

4:24



Guillermo Nizo Caica
Abogado

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA
E. S. D.

Ref.: Proceso Ejecutivo No. 2020-00078-01

De: ANA PATRICIA CASTRO

Contra: JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL

GUILLERMO NIZO CAICA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D.C. abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 58.917 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con cédula de ciudadanía número 79.381.008 de Bogotá, actuando como apoderado judicial del Señor **JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del termino legal me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia de primera instancia dictado por el señor Juez Civil Municipal de Alba (En descongestión) la cual hago bajo los siguientes parámetros:

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO: El título ejecutivo base de la presente ejecución consistió en una **"CONSTANCIA DE SI CONCILIACIÓN"** de fecha 5 de diciembre de 2014, de la Notaría Primera del Círculo de Facatativá, por la cual la señora ANA PATRICIA CASTRO y el señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, conciliaron las diferencias surgidas con respecto a la PROMESA DE COMPRAVENTA del derecho de cuota sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria número 156-29850 del inmueble de propiedad de la convocante (Ana Patricia Castro) en un 16% .

Las partes acordaron una fórmula de arreglo consistente en:

Con respecto a la promesa de compraventa se pactó lo siguiente:

1º. La promesa seguiría vigente y se llevaría a cabo el negocio bajo los parámetros siguientes:

En cuanto al precio del derecho de cuota del 16% este se estableció en la suma de **CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000,00)** de los cuales ya se habían cancelado la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCT (\$33.000.000,00)** quedando un saldo a pagar de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MCT (\$147.000.000,00)**, el que se cancelaría así:

Carrera 13A. No. 34 - 83 Of. 202- Celular 0333062212

guillermonizoabogado@gmail.com

Bogotá D.C.

Tel 3153062212



Guillermo Nizo Caica

Abogado

- a. Un primer abono de OCHO MILLONES DE PESOS MCT (\$8.000.000.00) que se canceló el mismo día en que se celebró la referida conciliación ante el señor Notario Primero del Círculo de Facatativá
- b. Un segundo pago de CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCT (\$46.000.000.00) a más tardar el día 01 de febrero de 2015, mediante consignación a la cuenta bancaria de la vendedora y convocante.
- c. Un tercer pago de CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCT (\$46.000.000.00) a más tardar el día 01 de junio de 2015 mediante consignación a la cuenta bancaria de la convocante
- d. Un último pago de CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MCT (\$47.000.000.00) a más tardar el día 10 de diciembre de 2015 en dinero en efectivo en la Notaría Primera de Facatativá

2°. En el mismo momento que se cancele la última cuota atrás señalada, la convocante ANA PATRICIA CASTRO otorgaría a favor del señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, la respectiva escritura pública de venta donde transfiera el derecho de cuota del 16% sobre el referido inmueble, libre este derecho de embargos, hipotecas, pleitos pendientes y en general libre de cualquier limitante de dominio o figura legal que afecte el dominio.

3°.

4°. Cumplidas todas las obligaciones atrás señaladas las partes se declaran a Paz y Salvo y renuncian a cualquier reclamación legal por incumplimiento, perjuicios o cualquier otra responsabilidad derivada de la promesa

5°. Si no se realizara uno cualquiera de los pagos, la parte VENDEDORA, podría demandar ejecutivamente el cumplimiento del pago, más los perjuicios que se pudieren ocasionar con el incumplimiento

SEGUNDO: Con base a este numeral 5°. descrito anteriormente y con la constancia que dicha acta de conciliación prestaba merito ejecutivo a la aquí demandante le resultó fácil ejecutar a mi representado señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, alegando que este le adeudaba el tercer y cuarto abono correspondiente a las sumas de \$46.000.000,00 y \$47.000.000,00 respectivamente, para lo cual así lo solicitó en sus pretensiones con sus respectivos intereses de mora.

TERCERO: A la actora le perció sencillo ejecutar con base en la "acta de conciliación" pero se le olvidó caprichosamente informar al despacho que efectivamente que el negocio por el cual se ha había originado controversia que conllevó a que las partes conciliaran sus diferencia fue finiquitado con la suscripción de escritura número Cuatrocientos Setenta y Dos (472) en la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá; por la cual se protocolizó la venta prometida respecto al derecho de dominio, la propiedad y posesión del derecho de cuota equivalente a una sexta parte (1/6) o sea dieciséis



Guillermo Nizo Caica

Abogado

punto sesenta y seis por ciento (16,66%) sobre el inmueble identificado con los número 4-115/117/125 de la Calle 6 del municipio de Facatativá, predio con matricula inmobiliaria número 156-29850 de la oficina de instrumentos públicos de Facatativá.

Dicha suscripción de la escritura pública estaba sujeta a que se efectuara la cancelación del último pago por la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MCT (\$47.000.000.00) a más tardar el día 10 de diciembre de 2015 **en dinero en efectivo en la Notaria Primera de Facatativá y en mismo momento** la convocante ANA PATRICIA CASTRO otorgaría a favor del señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, la respectiva escritura pública de venta donde transfiera el derecho de cuota del 16% sobre el referido inmueble, libre este derecho de embargos, hipotecas, pleitos pendientes y en general libre de cualquier limitante de dominio o figura legal que afecte el dominio.

Y efectivamente al recibir la totalidad del precio de la venta procedió a suscribir la escritura número Cuatrocientos Setenta y Dos (472) en la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, por la cual se protocolizó la venta prometida respecto al derecho de dominio del inmueble ya descrito.

Tan sencilla la pregunta como la respuesta ¿Si no había recibido la totalidad del pago del precio porque motivos suscribió la citada escritura publica?

Si supuestamente se le adeudaba como lo manifestó en la demanda ejecutiva no solamente la última cuota sino la tercera y cuarta cuota porque motivos elevó a escritura pública la venta prometida mediante documento privado de fecha 25 de Julio de 2014?

Dentro del debate probatorio mi poderdante señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL demostró que el pago de la tercera cuota por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$46.000.000,00) que se debería cancelar el día 1 de Junio de 2015 mediante consignación a la cuenta bancaria No. 304504434 del Banco de Bogotá, Sucursal Facatativá cuya titular es la señora Ana Patricia Castro, fue cancelado de manera anticipada mediante las siguientes consignaciones:

- La suma de Ocho Millones de Pesos M/cte (\$8.000.000,00) en efectivo, consignados a la cuenta bancaria No. 304504434 del Banco de Bogotá, Sucursal Facatativá a nombre de la aquí demandante señora Ana Patricia Castro, el día 10 de Marzo de 2015 a las 3:03 PM
- La suma de Ocho Millones de Pesos M/cte (\$8.000.000,00) en efectivo, consignados a la cuenta bancaria No. 304504434 del Banco de Bogotá, Sucursal Facatativá a nombre de la aquí demandante señora Ana Patricia Castro, el día 10 de Marzo de 2015 a las 3:12 PM
- La suma de Seis Millones de Pesos M/cte (\$6.000.000,00) en efectivo, consignados a la cuenta bancaria No. 304504434 del Banco



Guillermo Nizo Caica
Abogado

de Bogotá, Sucursal Facatativá a nombre de la aquí demandante señora Ana Patricia Castro, el día 10 de Marzo de 2015 a las 3:12 PM

- La suma de Ocho Millones de Pesos M/cte (\$8.000.000,00) en efectivo, consignados a la cuenta bancaria No. 304504434 del Banco de Bogotá, Sucursal Facatativá a nombre de la aquí demandante señora Ana Patricia Castro, el día 10 de Marzo de 2015 a las 3:12 PM
- La suma de Ocho Millones Quinientos Mil Pesos M/cte (\$8.000.000,00) entregados en dinero en efectivo de manera directa a la aquí demandante Ana Patricia Castro, tal como se demuestra con el Comprobante de Egreso firmado por la demandante y cuyo concepto reza: " ABONO AL PRECIO SEGUN CONCILIACIÓN" el cual no se dejó fecha por error, pero le fue entregado en dinero en efectivo el día 10 de Marzo de 2015

Consignaciones las cuales suman:

• 10 de Marzo de 2015 a las 3:30 PM	\$8.000.000,00
• 10 de Marzo de 2015 a las 3:30 PM	\$8.000.000,00
• 10 de Marzo de 2015 a las 3:30 PM	\$6.000.000,00
• 10 de Marzo de 2015 a las 3:30 PM	\$8.000.000,00
• 10 de Marzo de 2015 a las 3:30 PM	\$8.000.000,00
	\$38.000.000,00

De este tercer pago quedó pendiente la suma de Ocho Millones de Pesos M/cte (\$8.000.000,00), los cuales fueron entregados el día 12 de Marzo de 2015 fecha en que se celebró la escritura pública que formalizó la venta prometida.

Mi poderdante junto con la aquí demandante adelantaron la fecha de la escritura pública la cual estaba inicialmente pacta para el día 10 de Diciembre de 2015, toda vez que el prometiente comprador señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, tenía los recursos para completar el valor del precio de compra de los derechos sobre el inmueble prometido en venta por la señora Ana Patricia Castro.

Y efectivamente el día Doce (12) de Marzo de Dos Mil Quince (2015) esto es dos días después del tercer pago, las partes suscribieron la escritura número Cuatrocientos Setenta y Dos (472) en la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, por la cual se protocolizó la venta prometida respecto al derecho de dominio, la propiedad y posesión del derecho de cuota equivalente a una sexta parte (1/6) o sea dieciséis punto sesenta y seis por ciento (16,66%) sobre el inmueble identificado con los número 4-115/117/125 de la Calle 6 del municipio de Facatativá, predio con matrícula inmobiliaria número 156-29850 de la oficina de instrumentos públicos de Facatativá.



Guillermo Nizo Caica

Abogado

Y tal como quedó establecida en el acta de conciliación dicho pago se realizó en dinero en efectivo junto con el saldo pendiente de la tercera cuota, esto es la suma de Ocho millones de Pesos M/cte (\$8.000.000,00). Es decir que mi poderdante hizo entrega en dinero en efectivo de la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCT (\$55.000.000,00) quedando así de esta forma las parte a paz y salvo, razón por la cual se suscribió la escritura correspondiente.

CUARTO: A dicho la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala De Casación Civil, Magistrada Ponente RUTH MARINA DÍAZ RUEDA mediante sentencia de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil diez (2010) dentro del expediente N° 5000631030012003-00527-01 por la cual decidió el recurso de casación interpuesto por la demandante frente a la sentencia de 30 de junio de 2009, proferida por la Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, adicionada el 16 de julio de la misma anualidad, dentro del proceso ordinario promovido por Myriam Rodríguez Jiménez contra Teofilde Duarte Moreno y los menores (en la época en que se presentó la demanda) Nataly (hoy mayor de edad) y Diego Rodríguez Duarte, representados por su progenitora

- Es importante precisar, como lo ha definido la jurisprudencia de la Corte y lo analizó el Tribunal, que sí es posible probar en contra de lo manifestado expresamente en una escritura pública, en cuanto que en un contrato de compraventa, el comprador pagó el precio convenido en su totalidad y el vendedor, por consiguiente, lo recibió a satisfacción plena.

El artículo 1934 del Código Civil establece: *"Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores"*.

Refiriéndose a la interpretación del citado precepto ha dicho la jurisprudencia de esta Corporación, en la sentencia n° 64 de 25 de abril de 2005, exp. 0989, que el *"valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que "...el artículo 187 ib., establece el principio de la 'persuasión racional de la prueba', sin otras restricciones que las provenientes de 'las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos'. Por manera que al juez le es permisible (...) dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente lo persuaden por su mayor fuerza de convicción" (CLXXXIV, pág. 46)"*.

Es claro que la limitación probatoria se presenta cuando el debate enfrenta a terceros que de buena fe adquirieron los derechos relacionados con los bienes disputados. Así lo tiene definido esta Corporación, en sentencia de casación n° 036 de 15 de marzo de 2001, expediente 6142, al establecer que *"es de anotar, ante todo, que convocando el presente litigio a las partes contratantes, no existe restricción probatoria alguna para ellas frente al texto del artículo 1934 del código civil y la circunstancia de que en la respectiva escritura pública de compraventa conste haberse pagado el precio, comoquiera que la limitación contenida en dicha norma, cual lo tiene definido de antaño la jurisprudencia, está referida al accionar frente a terceros"*.



Guillermo Nizo Caica
Abogado

8.- Ya se destacó que en este evento es claro e indiscutible, que consta de manera explícita en las escrituras públicas con las que se perfeccionaron las negociaciones controvertidas, que los compradores pagaron en dinero efectivo y la vendedora recibió a satisfacción las sumas acordadas como monto de los precios por los inmuebles disputados.

Frente a una afirmación de semejante envergadura, tal como quedó explicado en su momento, es factible y perfectamente admisible probar en sentido contrario, esto es, demostrar que dichos asertos no se ajustan a la realidad y que la solución expresamente admitida no corresponde a la verdad.

En este orden de ideas, la carga de acreditar lo contrario, es decir, lo concerniente a que el pago no se efectuó por los adquirentes ni tampoco fue recibido por la tradente, la tiene ésta por ser quien alega en dicho sentido y es la parte interesada en desvirtuar la presunción de veracidad y legalidad que ampara, en principio, a aquéllos derivada del texto de los mencionados instrumentos.

Así las cosas y con base a lo expresado por la Honorable Corte Suprema de Justicia de acuerdo con la línea jurisprudencial de la Sala de Casación Civil, SE CONCLUYE que:

Ante la existencia de la escritura pública número Cuatrocientos Setenta y Dos (472) de fecha 12 de marzo de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, por la cual se protocolizó la venta prometida respecto al derecho de dominio, la propiedad y posesión del derecho de cuota equivalente a una sexta parte (1/6) o sea dieciséis punto sesenta y seis por ciento (16,66%) sobre el inmueble identificado con los número 4-115/117/125 de la Calle 6 del municipio de Facatativá, predio con matrícula inmobiliaria número 156-29850 de la oficina de instrumentos públicos de Facatativá, se dió por finiquitado el negocio jurídico respecto de la compraventa del inmueble atrás referido, dando con ello cumplimiento a la promesa de compraventa celebrada entre las partes el día 25 de Julio de 2014, la cual por mandato de **CONSTANCIA DE SI CONCILIACIÓN** de fecha 5 de diciembre de 2014, de la Notaría Primera del Círculo de Facatativá, por la cual la señora ANA PATRICIA CASTRO y el señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, conciliaron las diferencias surgidas con respecto a la PROMESA DE COMPRAVENTA del derecho de cuota sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria número 156-29850 del inmueble de propiedad de la convocante (Ana Patricia Castro) en un 16%, **LA PROMESA SEGUIRÍA VIGENTE.**

Esto es, que si las partes conciliaron sus diferencias respecto del precio de la venta mediante la conciliación efectuada el día 5 de diciembre de 2014 ante el señor Notario Primero del Círculo de Facatativa, la promesa de compraventa sobre el referido predio se encontraba vigente, es decir que la misma no fue sustituida por dicho acuerdo conciliatorio, por lo tanto al suscribirse la escritura pública Cuatrocientos Setenta y Dos (472) de fecha 12 de marzo de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, se dió por cumplida la promesa de compraventa respecto al negocio prometido



Guillermo Nizo Caica
Abogado

por la cual la aquí accionante había prometido vender a aquí demandado el inmueble varias veces descrito en esta sustentación de recurso de apelación, promesa de vender por una parte y promesa de compra por la otra, que culminó efectivamente con el acto solemne de venta y compra elevado a escritura pública y registrado ante la oficina de instrumentos públicos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Por lo tanto al finiquitarse el negocio jurídico mediante la suscripción de la escritura pública tanto la promesa de compraventa como el acuerdo conciliatorio que modificó el valor del precio de la venta prometida quedaron cumplidos, perdiendo por lo tanto valor jurídico, quedando sin efectos legales para cualquier actuación judicial, sustancial o procesal, siendo elementos que perdieron su fuerza jurídica o ejecutiva para hacer cumplir alguna obligación, pues estas se entiende que fueron satisfechas en su totalidad al momento que el acto jurídico o negocio jurídico se dio por cumplido a elevarse a escritura pública la transferencia del derecho de dominio que la vendedora le hiciera a su comprador.

Si así no fuese las cosas en derecho, que un acto jurídico nace cuando otro muere, no existiría la figura de la SEGURIDAD JURIDICA, lo que implicaría que cualquier ciudadano que haya prometido en venta un predio que posteriormente finiquita con la suscripción de la escritura pública que solemniza el cumplimiento del acto prometido, podría intentar lucrarse mediante un enriquecimiento sin justa causa exigiendo de mala fe el pago de uno dineros que le fueron cancelados oportunamente para efectos de cumplir con el acto prometido de vender, que fue lo que efectivamente ocurrió con el caso que su Despacho señor Juez tiene para desatar el recurso de apelación interpuesto oportunamente contra la sentencia de primera instancia.

Ahora bien si efectivamente el artículo 1934 del Código Civil establece: "Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores". Pero como dicha aseveración jurídica ya fue objeto de interpretación jurídica por parte de la jurisprudencia le correspondería a la aquí ejecutante señora ANA PATRICIA CASTRO, probar en sentido contrario, esto es, demostrar que dichos asertos no se ajustan a la realidad y que la solución expresamente admitida no corresponde a la verdad, es decir que la carga de la prueba le corresponde a la aquí demandante, demostrar que no recibió la totalidad del pago del precio de la venta, le corresponde a ella y únicamente a ella, a la demandante, desvirtuar la presunción de veracidad y legalidad que ampara, en principio, a lo contenido en la escritura pública Cuatrocientos Setenta y Dos (472) de fecha 12 de marzo de 2015 de la Notaría Segunda del Circuito de Facatativá, que el comprador pagó en dinero efectivo y que la vendedora recibió a satisfacción las sumas acordadas como monto del precio por el inmueble vendido.



Guillermo Nizo Caica

Abogado

QUINTO: Ante lo anterior, se tiene que:

1º.) El procedimiento para refutar por parte de la vendedora que no recibió el precio es el procedimiento ordinario establecido por el antiguo Código de Procedimiento Civil, ahora proceso Verbal en el nuevo Código General del Proceso, consistente en la resolución y nulidad de contrato de compraventa por inexistencia del pago del precio del bien objeto compraventa. Teniendo como lo ha manifestado la jurisprudencia nacional que la carga de la prueba está en cabeza de quien manifiesta no haber recibido el valor del precio de la venta, teniendo la obligación de desvirtuar la presunción de veracidad y legalidad contenida en la escritura pública que finiquito el negocio jurídico.

2º.) Por lo tanto el proceso ejecutivo con base en la **“CONSTANCIA DE SI CONCILIACIÓN”** de fecha 5 de diciembre de 2014, de la Notaría Primera del Circuito de Facatativá, por la cual la señora ANA PATRICIA CASTRO y el señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, conciliaron las diferencias surgidas con respecto a la PROMESA DE COMPRAVENTA del derecho de cuota sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria número 156-29850 del inmueble de propiedad de la convocante (Ana Patricia Castro) en un 16%, **NO TIENE FUNDAMENTO JURÍDICO** para exigir el pago de una obligación satisfecha mediante la suscripción de la escritura pública Cuatrocientos Setenta y Dos (472) de fecha 12 de marzo de 2015 de la Notaría Segunda del Circuito de Facatativá., toda vez al suscribirse la anterior escritura pública se dio por satisfecha todas las obligaciones originadas en la promesa de compraventa que dio origen al negocio jurídico entre ellas a la contenida en la citada “Constancia de Conciliación” que modificó el valor del precio de la compraventa y que fue objeto de cancelación cuya presunción de veracidad y legalidad se entiende contenida en citada escritura pública 472 de fecha 12 de marzo de 2015.

3º.) Tal como se expuso en las excepciones denominadas **INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO Y FRAUDE PROCESAL**, se encuentran más que probadas, y fundamentadas, pues la carga de la prueba para desvirtuar la presunción de legalidad y veracidad que la escritura pública contiene entre ellas el pago del precio del bien no fue desvirtuado por la ejecutante, en cambio mi poderdante señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL sí demostró mediante documento que no fueron tachados de falsos, que efectivamente realizó el pago de la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCT (\$38.000.000,00)** el día 10 de Marzo de 2015 mediante consignación bancaria a la cuenta de la demandante y entregó la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCT**



Guillermo Nizo Caica
Abogado

(\$55.000.000,00) en dinero en efectivo el día 12 de marzo de 2015 fecha en que se suscribió la escritura pública que perfeccionó la venta prometida.

4º.) Fundamenta el señor juez de primera instancia que efectivamente el acuerdo conciliatorio denominado **CONSTANCIA DE SI CONCILIACIÓN** de fecha 5 de diciembre de 2014, presta merito ejecutivo y que la carga de la prueba de que la demandante si recibió lo dinero aquí reclamados estaba en cabeza del demandado y que no logro probar que efectivamente entregó los dineros a la actora, aseveración judicial que conlleva **UN DEFECTO FÁCTICO**, catalogado por la jurisprudencia como aquel **VICIO POR AUSENCIA DE RESPALDO PROBATORIO QUE SUSTENTE UNA DECISIÓN JUDICIAL**. Sin embargo, dicha deficiencia probatoria comporta dos dimensiones: (I) una positiva, cuando existiendo las pruebas dentro del proceso el juez las valora inadecuadamente; y (II) negativa, que se presenta bajo distintas hipótesis, así: a) cuando la autoridad judicial no decreta ni practica las pruebas necesarias para generar la convicción suficiente que se requiere; y b) cuando omite valorar elementos de prueba que obran en el expediente, dejando de lado una realidad que resultaba determinante en la providencia adoptada.

5º.) Y efectivamente en el presente caso se presentó con el fallo de primera instancia un Defecto Fáctico en la dimensión negativa por haber omitido valorar la escritura escritura pública Cuatrocientos Setenta y Dos (472) de fecha 12 de marzo de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá que contiene una presunción de veracidad y legalidad que ampara en principio lo allí contenido en especial que el comprador pagó en dinero efectivo y que la vendedora recibió a satisfacción las sumas acordadas como monto del precio por el inmueble vendido.

La decisión del señor Juez de primera instancia constituye una vía de hecho susceptible de ser subsanada a través del recurso de amparo que se está invocando, toda vez que la sentencia debía estar respaldada con las pruebas suficientes que le hubiesen permitido alcanzar la verdad real, al punto que tanto la jurisprudencia como la doctrina han insistido en la importancia de que a partir de las pruebas se logre conocerse la verdad material de los supuestos fácticos expuestos, para lo cual es necesario que se cumplan las ritualidades procesales, v.g. que se soliciten, se decreten y se practiquen las pruebas dentro de los términos legales, que exista contradicción, entre otros puntos y efectivamente al señor juez se le allegó por parte del suscrito que representa al demandado la escritura publica Cuatrocientos Setenta y Dos (472) de fecha 12 de marzo de 2015 de la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá y la misma no ha sido declarada ni NULA ni



Guillermo Nizo Caica
Abogado

FALSA, siendo por lo tanto un documento público con una presunción de autenticidad y veracidad que el señor juez no valoró como tal violando con ello el principio de necesidad de la prueba “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso” sin contar que efectivamente el proceder del señor Juez de primera instancia desconoció varios principios y derechos de rango superior, como son la igualdad procesal y de acceso a la administración de justicia, el debido proceso y defensa y el deber de imparcialidad del juez para el trámite del mismo.

6°.) Absurdamente el señor Juez de primera instancia volteo la carga de la prueba manifestando que el demandado señor JOHN ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, “NO DEMOSTRÓ QUE LA PARTE DEMANDANTE HAYA RECIBIDO LA SUMA DE CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCT (\$44.500.000.00) desconociendo la presunción de legalidad y veracidad de la escritura pública que finiquitó y solemnizó la venta prometida.

7°.) Valoró extremadamente el único testigo aportado por la demandante, y hermana de la misma, Señora María Stella Castro, que ante el parentesco de segundo grado de consanguinidad y dependencia económica de la misma el suscrito tachó el testimonio, no siendo aceptada la tacha por el señor Juez, pero sí en cambio, sustentó su providencia en dicho testimonio, para cuando textualmente y de acuerdo con lo audios de la citada audiencia, la testigo fue enfática en asegurar que:

- No presenció el hecho de la entrega de los dineros (Desafortunadamente el señor juez se concentró única y exclusivamente en la existencia y entrega por parte de mi poderdante de los dineros que debía hacer entrega el día de la suscripción de la escritura pública a la vendedora) y no presenció la entrega de los dineros toda vez que no acompañó a su hermana a la firma de la escritura pública ante el señor Notario, ya que tal como lo afirmó se quedó en el primer piso del edificio donde se encuentra ubicada la Notaría, tomando tinto en la cafetería allí ubicada

Ante una pregunta que le hiciera el señor Juez “Que si se dio cuenta si trajo algún paquete (Refiriéndose al comprador señor Gamboa Español) o entregó dinero, si le pasó algunos billetes ...? Contestó textualmente: “NO VIO NADA DE ESO” y no vio nada sencillamente porque no fue testigo presencial del acto solemne de firma de escritura pública al encontrarse en otro lugar distinto al lugar donde se celebró la firma del documento, ya que no ingreso nunca a la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá, encontrándose en una cafetería cercana a la mencionada Notaría.



Guillermo Nizo Caica
Abogado

Es importante reiterar que la única testigo que rindió su versión en el curso de la instrucción del proceso NO estuvo presente cuando las partes convinieron la celebración del contrato, tampoco cuando los mismos se perfeccionaron mediante la suscripción de la escritura pública correspondiente, ni mucho menos se dio cuenta del hecho concreto y específico del pago del precio.

8°.) Es evidente que con el testimonios de la hermana de la demandante no se logró demostrar indubitablemente que no se había satisfecho el "precio", tal como se lo imponían las circunstancias especiales del presente asunto en el que, se reitera, ya en el instrumento público citado se aceptó no solo que el comprador canceló el dinero sino que ella misma lo recibió sin hacer ninguna clase de reparo.

9°.) Si efectivamente en el supuesto que mi poderdante no le hubiese entregado el saldo del precio de la venta el día en que se celebró la escritura pública,

- Porque motivos la aquí demandante no puso en conocimiento tal hecho al señor Notario Segundo de Facatativá para efectos que en ese inmediato acto se diese por NULO la escritura pública que se acaba de suscribir?
- Porque motivos no instauo la denuncia penal por una supuesta ESTAFA ante las autoridades penales correspondientes?
- **Porque motivo tardo cinco años para instaurar una demanda de carácter civil aduciendo la existencia de un título ya cumplido?**
- Porque motivo no instauró la demanda de nulidad de la escritura pública por la que transfirió el derecho de dominio de la cuota parte sobre el inmueble referido?
- Si efectivamente se encontraba frente a un estafador porque motivos no advirtió a su otros hermanos para que no fuesen a venderle a su victimario sus cuotas partes? Pues efectivamente todos los otros cinco hermanos de la accionante le transfirieron por venta sus derechos de cuota parte.
- Porque motivo mintió en la demanda al asegurar que el aquí demandado no le había cancelado la tercera cuota, de la cual mi poderdante efectivamente le consignó a la cuenta bancaria No. 304504434 del Banco de Bogotá, Sucursal Facatativá a nombre de la aquí demandante señora Ana Patricia Castro, el día 10 de Marzo de 2015?

16



Guillermo Nizo Caíca

Abogado

- seguramente su estrategia consistió en esperar largo tiempo, cinco (5) años, con la esperanza que el comprador no hubiese guardado las copias de las consignaciones, para así lucrarse ilícitamente, e igualmente asegurar que el día de la escritura pública no recibió el saldo del precio de la venta, por haberse entregado en dinero en efectivo tal como lo reza la promesa de compraventa por no haberse expedido comprobante, le garantizaría exigir ejecutivamente el pago de una obligación ya satisfecha con la firma de la escritura pública

10°.) Las anteriores preguntas se resuelven por sí mismas y contienen toda la virtualidad suficiente para asegurar que se trata de un acto de mala fe y de un fraude procesal en querer engañar a la justicia mediante aseveraciones falsas y carentes de acervo probatorio para obtener un beneficio propio.

Por lo tanto es de suma importancia tener en cuenta que entre los deberes de las partes y sus apoderados, previstos en el artículo 78 del Código General del Proceso, se debe destacar el deber de proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos y el deber de obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales, contenidos en los numerales 1 y 2. Así, el proceder sin lealtad y buena fe u obrar con temeridad en las pretensiones, implica el incumplir tales deberes, incumplimiento que salta a la vista con el actuar del señor apoderado de la parte actora Dr Arquimedes Gil Torres, por lo que se hace necesario se compulse copias ante el Consejo Superior de la Judicatura para que se investigue el comportamiento poco ético y censurable del mismo, toda vez y de acuerdo con el artículo 79 del Código General del Proceso el cual establece una serie de eventos en los cuales se presume la existencia de temeridad o mala fe. Entre estos eventos, conviene destacar que la presunción tiene lugar cuando es manifiesto que la demanda carece de fundamento legal, o cuando, a sabiendas, se alega hechos contrarios a la realidad, o cuando se emplea el proceso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos, y efectivamente la demanda interpuesta que dio origen al presente proceso carece de fundamento legal y el mismo se empleó únicamente para obtener un provecho económico ilegal, es decir con fines fraudulentos.

11°.) Lo mismo se puede pregonar de la actuación del señor Juez de primera instancia quien faltó a su deberes, pues desconoció el valor probatorio de la escritura pública y su presunción de veracidad y legalidad, dándole valor de plena prueba a una acta de conciliación debidamente cumplida con la suscripción de la citada escritura pública y volteó la carga de la prueba hacia el demandado exigiéndole absurdamente le prueba de la entrega de los dineros que la demandante



Guillermo Nizo Caica
Abogado

asegura sin tener fundamento alguno no haber recibido, violando con ello lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 42 del Código General del Proceso que establece:

**Código General del Proceso
Artículo 42. Deberes del juez**

Son deberes del juez

- 1.
- 2.
3. Prevenir, remediar, sancionar o denunciar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y **buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal**

PETICION

Solicito, Señor Juez, **REVOCAR** la sentencia de primera instancia dictado por el señor Juez Civil Municipal de Alba (En descongestión) dentro del proceso de la referencia y en su defecto desestimar las pretensiones de la demanda, compulsar copias contra el apoderado de la parte actora por temeridad y mala fe y por fraude procesal, condenar a la parte demandante por los perjuicios causados y por las costas del proceso.

De Usted,

Señor Juez

EL ABOGADO

(Handwritten signature)
 GUILLERMO NIZO CAICA
 C.C. No. 79.381.008 de Bogotá.
 T.P. No. 58.917 del C. S. de la J

GUILLERMO NIZO CAICA
C.C. No. 79.381.008 de Bogotá
T.P. No. 58.917 C. S de la J.

Presentado en tiempo
NO HAY NECESIDAD DE VOLVERO A
FIRMA.

Sept. 18. 20
8:06 A.M.

18

SEÑOR (A)
JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVA.
CL. 5 ##1-12, FACATATIVÁ, CUNDINAMARCA
E. S. D.

REF: Respuesta de Excepciones Apelación Ejecutivo 2020-00078-01.
DEMANDANTE: - ANA PATRICIA CASTRO.
CONTRA: - JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL.

Respetado Doctor (a)

ARQUIMEDES GIL TORRES.- varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Facatativá e identificado con la cedula de ciudadanía número 11.428.771 de Facatativá, con tarjeta profesional N°232814 del C.S.J. obrando en mi condición de apoderado judicial de ANA PATRICIA CASTRO, mujer, mayor de edad, vecina del municipio de Madrid Cundinamarca, identificada con la cedula de ciudadanía número 35.520.192 de Facatativá, Cundinamarca, conforme a poder adjunto en demanda; atentamente me dirijo a Usted; con el fin de dar Respuesta de Excepciones en Apelación presentadas por el doctor GUILLERMO NIZO CAICA dentro de la DEMANDA EJECUTIVA N°290-2018 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL FACATATIVA Y N°219-115 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL ALBAN a Sentencia del 12 de Marzo de 2020 del Juzgado Promiscuo Municipal de Alban Cundinamarca, de acuerdo a lo conferido por el Decreto 806 de 2020 y Art. 322 de la ley 1564 de 2012, en contra de JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL identificado con cedula número 79.887.121 de Bogotá, para que se digne reconocer el cumplimiento de las obligaciones claras expresas y exigibles, acordadas conforme al Acuerdo de Conciliación aceptado, firmado y autenticado el cinco (5) de Diciembre de 2015 en la Notaria 1 de Facatativá, acto jurídico último, que dio reforma por incumplimiento de las obligaciones asumidas inicialmente en el Contrato de Promesa de Compra Venta firmado para el día 25 de julio de 2014 en la Notaria 2 de Facatativá, unánime a los siguientes:

HECHOS:

Con el respeto que Ud. merece su Señoría; nuevamente hago un recuento de lo manifestado en el curso jurídico, que es de congruencia procesal y presentado dentro de los términos, de hechos que fueron materia de reconocimiento dentro de la Sentencia emitida el 12 de marzo de 2020 por el señor juez Promiscuo Municipal de Alban Cundinamarca, dentro del proceso de la referencia.

1. PRIMERO: Mi representada, en primer acto jurídico configuro mediante Contrato de Promesa de Compra Venta firmado y autenticado por el señor JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, para el día 25 de julio de 2014 en la Notaria 2 de Facatativá, la promesa de vender el derecho de dominio la propiedad y posesión que ejercía del 16.66%, en el inmueble denominado lote junto con la casa de habitación ubicado en la calle 6 número 4-115-117-125 del Municipio de Facatativá, para el que, el promitente

e-mail: arguimegil@yahoo.es

- comprador se obligó a cancelar la Cantidad de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$170.000.000.m/Cte.)**
2. **SEGUNDO:** En la fecha señalada del contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador se obligó a pagar la suma descrita en el punto anterior, al literal, a) así:- "para ese día de la firma del documento entregar a la parte actora del proceso suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000. M/Cte).** (se deja constancia que es el primer pago que ha ejecutado a la firma el promitente comprador en favor de la promitente vendedora).
 3. **TERCERO:** Del mismo modo el promitente comprador dentro del mismo contrato de Promesa de Compraventa, se obligó a pagar la suma descrita en el punto primero, al literal **b)** así:- "la suma de **CIENT MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000.000.m/Cte.)** representado en un derecho de cuota equivalente al 10% vinculado en el inmueble denominado Lote N°22 de la manzana "I" de la Urbanización El Remanso del Cacique, ubicado en la carrera 1 Este, N°12-B-60 del Municipio de Facatativá, el que fue alinderado, pero no se describió la tradición del inmueble, no se fijó fecha para la firma de la correspondiente escritura para el traspaso del 10%, no se presentó el correspondiente Certificado de Libertad y Tradición para demostrar que al vendedor tenía derechos en ese inmueble y que le correspondía el 10% de lo aquí ofrecido, demostrando por parte del comprador, una actuación torticera a las obligaciones del Contrato de Promesa de Compraventa. ("como se puede observar en las excepciones presentadas por la parte demandada, no presenta documento que demuestre o soporte el cumplimiento de la obligación del traspaso o permuta del 10% del lote N°22 de la Manzana "I" de la Urbanización el Cazique o documento que se renuncie al traspaso de ese 10%, para con ese acto jurídico haber hecho cumplimiento a lo descrito al literal b), sobre el pago de los \$100.000.000./M/Cte, que para todo el año 2014 nunca se realizó con una presunta Venta o permuta de un 10% en derecho de cuota que presuntamente no existía, demostrando una accion temeraria y presunta estafa en contra de la promitente vendedora").
 4. **CUARTO:** Igualmente dentro del contrato de promesa de compra y venta, el promitente comprador se obligó a pagar la suma descrita en el numeral primero de estos hechos, al literal **c)** así:- "o sea la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.000.000.m/Cte)** para el día de la firma de la escritura, que se fijó a más tardar para el **día 4 de Noviembre de 2014** para ser firmada en la Notaria 2 de Facatativá a las 10.00.A.M. ("acciones de hecho que nunca se cumplieron en la fecha acordada en promesa de compraventa por poseer desfigurado su pago total de haberse realizado para el día 4 de noviembre de 2014, donde por el incumplimiento de las obligaciones se consolida una sanción penal y por falta en los pagos, estas omisiones al cumplimiento fueron motivos que generaron una conciliación posterior que como acto jurídico nuevo quedo en firme, para el cumplimiento de acontecimientos de obligaciones en nuevo documento jurídico").
 5. **QUINTO:-** Para el día **29 de agosto de 2014**, se hacen presentes los promitentes vendedora y comprador en la Notaria 2 de Facatativá, para firmar otro si al contrato inicial, donde el promitente comprador le hace un abono a la promitente vendedora por la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000.000.m/Cte)** y se deja constancia que queda un nuevo saldo de lo descrito en el literal c) del contrato inicial o sea el restante para ser entregado para el día 4 de Noviembre de 2014 de la firma de la escritura en la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$55.000.000.m/Cte)** para constancia firman y autentican el otro si. (nótese que al valor total del 16% o sea a la suma total de \$170.000.000.M/Cte, a la fecha se ha cancelado para el día de la firma del documento un valor de \$10.000.000M/Cte y sumado este otro si, da un total de \$15.000.000.M/Cte. y que es una cantidad que pierde vigencia y no tiene relevancia en el pago de las obligaciones, porque estas fueron cambiadas en

la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$180.000.000.M/Cte) y que conforme a la Conciliación del 5 de Diciembre de 2015, este pago fue considerado en la suma de los \$33.000.000.M/Cte, con la que se considera como pago ya realizado y descontado de los \$180.000.000.M/Cte), pero que de manera deshonesto y torticera, se quieren desfigurar las obligaciones que debía asumir el comprador.

- 6. El comprador quiere hacer un doble cobro de las obligaciones que ya habían sido consideradas en los \$33.000.000.M/Cte, demostrando la mala fe, y una accion temeraria en la presentación de las excepciones y en todo el palmario del curso procesal.
- 7. **SEXTO.-** Seguidamente para el 29 de Octubre de 2014, se reunieron los promitentes vendedora y Comprador en la Notaria 2 de Facatativá firmando y autenticando otro si, al contrato inicial en el que el promitente comprador se compromete a abonar a la vendedora para el día 18 de Noviembre de del año 2014 la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$25.000.000.m/Cte, que será consignada en la cuenta N°478200047460 del Banco Davivienda que está a nombre de la vendedora. ("se nota en el palmario del curso procesal que no hay ni existe recibo o copia de la consignación a la cuenta N°478200047460 del Banco Davivienda, acciones de hecho que demuestran que el promitente comprador nunca consigno como quedo descrito en este otro si, demostrando su mala fe con una accion torticera en fraude procesal y accion temeraria dentro del curso procesal como la descrita, dejando en evidencia que se está despojando esta suma de dinero de \$25.000.000, y que están pendientes de pago porque no y nunca se realizó la consignación como quedo descrito en la promesa de compraventa".)
- 8. **SEPTIMA:-** Para el día cinco (5) de Diciembre de 2014, se reunieron las partes promitente vendedora y comprador en la Notaria 1 de Facatativá, Teniendo en cuenta las falencias en los pagos de las obligaciones descritas en fechas, ventas de derecho del 10%, consignaciones en cuenta del Banco Davivienda, que se debieron cumplir en lo descrito dentro del contrato de promesa de compraventa firmado en fecha 25 de julio de 2014, igual en las demás obligaciones descritas en el mismo documento, como que se debían haber firmado una escritura pública dando cumplimiento de la obligación del traspaso o permuta del 10% del lote N°22 de la Manzana "I" de la Urbanización el Cazique, que se debió de haber cumplido por medio de escritura pública para el día 4 de Noviembre de 2014 la cual nunca se realizó para con esta obligación, haber dado cubrimiento del pago a **CIENT MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$100.000.000.m/cTE, como igualmente; Por la falta de no haber realizado la consignación a la cuenta N°478200047460 del Banco Davivienda por VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$25.000.000.m/Cte.** se reunieron los promitentes vendedora y comprador, en la Notaria 1 de Facatativá, para la realización de una conciliación que fue aceptada, firmada y autenticada por las dos partes, donde se dejaron las obligaciones expresas, claras y exigibles, como nuevo contrato de las compromisos que no se realizaron en los pagos del contrato de promesa de promesa de compra y venta, para en esta conciliación, como nuevo acto jurídico, se fijó un nuevo valor del precio o valor del 16% del derecho de cuota en el valor de **CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$180.000.000.m/Cte**, en el que se declaró que al Numeral Primero de la Conciliación para la nueva suma de dinero, se había cancelado la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$33.000.000.M/Cte, quedando un saldo pendiente a pagar por la suma de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$147.000.000.m/Cte.**
- 9. **OCTAVA: -** En la referida conciliación del 5 de diciembre de 2014, en el literal a).- se describió que se hizo un **primer abono de OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$8.000.000. M/Cte**, que se cancela el mismo día de hoy cinco de diciembre

de 2015, en dinero efectivo tal como se demuestra en recibo presentado en las excepciones presentadas y firmado por mi poderdante. (Acciones de hecho que así se realizaron al pago parcial de los \$147.000.000.M/Cte que quedaron pendientes a cancelar sobre el pago total).

10. **NOVENA:** - En el literal **b)**.- de la citada conciliación del 5 de diciembre de 2014, se describió que se realizaría un **segundo pago** de **CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS \$46.000.000.m/Cte**, a más tardar el **día primero de febrero de 2015**, mediante consignación a la **cuenta bancario N°304504434 del Banco Bogotá**, sucursal Facatativá, cuya titular es la señora ANA PATRICIA CASTRO. (Nótese que conforme a las excepciones y consignaciones presentadas por la parte accionada, las consignaciones adjuntas se realizaron con una **adición en el pago** de esta obligación en consignaciones para los días 8 y 10 de Enero de 2015 a la referida cuenta bancaria N°304504434 del Banco Bogotá y a nombre de la demandante por una suma total de SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$76.000.000.mcTE,
11. **DECIMA:** - En la misma conciliación del 5 de diciembre de 2014 se citaron las obligaciones del promitente comprador, **al literal c)**.- se debía realizar un **tercer pago** de **CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS \$46.000.000.m/Cte**, a más tardar el día **primero de junio de 2015**, mediante consignación a la misma cuenta bancaria N°304504434 del Banco Bogotá. (acciones de hecho que a la fecha de la radicación de presente demanda, no se ha cancelado en su totalidad por parte del promitente comprador y en favor de la demandante únicamente el restante del punto anterior o sea la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$30.000.000.M/cte, quedando pendiente por pagar \$16.000.000.M/Cte para dar cumplimiento de lo descrito al literal c).)
12. **DECIMA PRIMERA:** - Del mismo modo **al literal d)**.- de la conciliación del 5 de diciembre de 2014, se describió la obligación del promitente comprador de realizar: - **Un último pago** de **CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$47.000.000.m/Cte**. A más tardar el **día 10 de diciembre de 2015**, en dinero efectivo en la Notaría primera de Facatativá. (Obligaciones que en Acciones de hecho en ningún momento no se han realizado por el promitente comprador en favor de la demandante y hasta la radicación de la presente demanda no ha presentado voluntad para el pago de esta cantidad que sumada al restante con la del punto anterior del literal c) de la conciliación, o sea \$16.000.000.M/Cte, el promitente comprador realmente se encuentra en mora por cancelar a la promitente vendedora la suma total de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$63.000.000.M/Cte.).
13. **DECIMA SEGUNDA:**- En el numeral 5°, de la conciliación del 5 de diciembre de 2014, se dejó expreso que:- Si no se realizara uno cualquiera de los pagos, la parte VENDEDORA podrá demandar ejecutivamente el cumplimiento del pago, más los perjuicios que se pudiese ocasionar con el incumplimiento.-(Autorización y descripción en la conciliación donde quedaron las obligaciones, claras, expresas y exigibles, que por medio de la presente accion se están ejecutando dando cumplimiento a lo allí expresado.)
14. **DECIMA TERCERA:**- dentro de la misma conciliación del 5 de diciembre de 2014, que **modifico las obligaciones** del contrato de promesa de compraventa del 25 de julio de 2014, se dejó pactado, que sobre el contrato de arrendamiento que pesaba sobre el inmueble del 16% y que se encuentra en promesa de compraventa, se suscribiría un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes por la suma de **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE \$1.600.000,m/Cte**, desde el 16 de diciembre de 2014 y hasta el 16 de diciembre de 2015, canon que se cancelara mensualmente durante toda la vigencia del contrato.(acciones de hecho que no se están teniendo en cuenta dentro de la presente demanda Ejecutiva, pero que se deja como precedente de la conducta torticera y presunta estafa, que el promitente comprador ha demostrado de la misma forma no dar cumplimiento en el pago de los cánones de

arrendamiento, porque como arrendatario no hizo el pago oportuno de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento y estas sumas de dinero están pendientes a reclamar)

15. **DECIMA CUARTA:**- Como puede observar el respetado Despacho, dentro del plenario haciendo un descuento de los pagos hechos a las obligaciones contraídas en el Contrato de Promesa de Compra y Venta del 25 de julio de 2014, como a las nuevas obligaciones contraídas en Conciliación del 5 de diciembre de 2014 que fueron modificadas las del contrato de promesa de compraventa ante las notarías 1 y 2 de Facatativá, sobre la obligación restante de la suma de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS \$147.000.000.M/Cte.** Y que se describieron parcialmente en literales a), b), c) y d), se han cumplido parcialmente así:-
- 1°.-** para el día de la firma de la conciliación \$8.000.000.M/Cte.-como quedo descrito al literal a). Conforme a recibo firmado por la promitente vendedora y presentado en excepciones.
- 2°.-** Como se demuestra en el aporte las consignaciones para los días 8 y 10 de enero de 2015 a la cuenta N°304504434 del Banco de Bogotá por el valor total de \$76.000.000.M/Cte.
- SUMADOS LOS PAGOS PARA UN TOTAL CANCELADO DE \$84.000.000.M/Cte.**
16. **DECIMA QUINTA:**- Conforme a lo anterior se demuestra del pago de las obligaciones contraídas en la Conciliación firmada y autenticada para el día 5 de Diciembre de 2015 en cuanto a los literales b), c) y d), entonces los pagos se han cumplido parcialmente en la suma de \$84.000.000.M/Cte, para dar cumplimiento del saldo total a pagar de \$147.000.000.M/Cte, quedando un saldo pendiente de cancelación en la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE \$63.000.000.M/Cte.**
17. **DECIMA SEXTA:**- Sobre la protocolización de la escritura N°472 de fecha **12 de marzo de 2015** de la Notaria 2 de Facatativá, el promitente comprador señor JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, de manera engañosa y torticera en presunta estafa con la promitente vendedora señora ANA PATRICIA CASTRO, para ese día 12 de marzo de 2015 dentro de la Notaria 2 de Facatativá, la convenció para que firmara la escritura de compraventa, manifestando el promitente comprador lo siguiente: **"que no tenía el dinero para ese día de la firma de la escritura y que no podía cumplir con la obligación pero que como existía los títulos de la conciliación firmada y autenticada el 5 de Diciembre de 2015 en la Notaria 1 de Facatativá, donde se habían fijado unas fechas para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones y esta tenía merito ejecutivo como se menciona en su texto, y que el señor JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, se comprometía a seguir cancelando a la cuenta N°304504434 del Banco de Bogotá hasta el pago total de la deuda y para lo que él, le exigiría el recibo de paz y salvo del pago de las obligaciones contenidas en la respectiva conciliación, cuando terminara de realizar los pagos"**. Teniendo lo expresado por el promitente comprador y pareciéndole razonable a la vendedora y consultándolo con las personas que le acompañaban para ese día el señor MARCELINO MARIN VELOZA y la señora MARIA STELLA CASTRO, lo por el señor comprador manifestado y además porque como vendedora se encontraba domiciliada en Estados Unidos de América, no podía estar viajando continuamente porque le suspenderían la visa y debía viajar de manera urgente para el día 16 de marzo de 2015, tal como consta en el historial de viajes al pasaporte N°AQ021821 expedido por la Embajada Americana, y confiando la vendedora en la buena fe para las consignaciones en el banco de Bogotá del señor JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, entonces procedió a firmar la correspondiente escritura de compraventa del 16%, sin haber recibido ninguna suma de dinero para ese día 12 de marzo de 2015 en la Notaria 2 de Facatativá, como lo pudieren certificar sus dos acompañantes. (Nótese que en la excepciones el Demandado no aporta recibos de entrega o recibo del dinero y mucho menos un paz y salvo que demuestre la cancelación

de la suma restante de \$55.000.000.M/Cte, para el pago total de lo descrito en conciliación y solo se hace referencia dentro del texto de la Escritura 472 del 12 de marzo de 2015 de la Notaria 2 de Facatativá del pago parcial de la suma de \$10.500.000, M/Cte, que quedo descrito como pago dentro de la Escritura Pública, firmada mediante actos engañosos por el comprador ante la Vendedora)

18. **DECIMA SEPTIMA:-** Como prueba de lo manifestado por el señor JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, para ese día 12 de marzo de 2015, me acompañaban en la Notaria 2 de Facatativá, el señor MARCELINO MARIN VELOZA, quien se identifica con la cedula número 19195424 de Bogotá, quien era la persona autorizada para cobrar los cánones de arrendamientos los que nunca fueron cancelados por el señor arrendatario, y quien actualmente es residente en Estados Unidos de América y no puede presentarse a rendir declaración, pero igualmente me acompañaba para ese día la señora MARIA STELLA CASTRO, persona que para el día 14 de Junio de 2019, mediante declaración extrajudicial N°0082-2019, ante la Notaria 3 de Facatativá, rinde su declaración que confirma las actuaciones engañosas del Promitente Comprador y donde se demuestra la no cancelación de dineros para ese día de la firma de la escritura por parte del señor JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL. (Se anexa original de la declaración extrajudicial N°0082-2019, ante la Notaria 3 de Facatativá, Nótese igualmente en esta declaración sobre la acción torticera del comprador para desvirtuar el cumplimiento de las obligaciones restantes o sea la suma de \$55.000.000.000.M/Cte.) para que obre en el plenario de la presente demanda ejecutiva como prueba especial.
19. **DECIMA OCTAVA:-** Como se puede observar en la escritura N°472 de fecha 12 de marzo de 2015 de la Notaria 2 de Facatativá, el valor que supuestamente se entregó a entera satisfacción figura la suma de \$10.500.000, M/Cte, y no existe material probatorio dentro del curso procesal en recibos que certifiquen la entrega de los \$55.000.000.M/Cte, como tampoco un paz y salvo que demuestre o compruebe la entrega del dinero, para lo que se debe tener en cuenta lo instituido en el artículo 83 de la Constitución Nacional en cuanto a la buena fe de mi poderdante, como la declaración extraproceso que se adjunta como material probatorio, en calificación a la mala fe y acción injusta que demuestra el señor JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL de incumplimiento en acciones torticeras desde el inicio del primer acto jurídico como igualmente al segundo suceso jurídico para el cumplimiento de las obligaciones claras, expresadas, aceptadas, firmadas y autenticadas en conciliación del 5 de diciembre de 2015 en la Notaria 1 de Facatativá. (acciones de hecho presentadas por el señor JHON ALEXANDER GAMBOA ESPAÑOL, que conforme al material probatorio y las excepciones presentadas dan fuerza material para la radicación o conocimiento ante la fiscalía de la presunta estafa desde el primer acto jurídico en contra de mi representada.)
20. Si bien para el 12 de marzo de 2015, se firmó la escritura 472 del 12 de marzo de 2015, en la Notaria 2 de Facatativá, está, conforme a conciliación realizada entre las partes en conciliación del 5 de diciembre de 2014 en la Notaria 1 de Facatativá, que por el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la promesa de venta, como nuevo acto jurídico la conciliación modifico las condiciones y obligación entre las partes, para la firma de la Escritura 472, conciliación que fue sustentada por el comprador con lo manifestado verbalmente por el mismo a la vendedora en acción torticera y presunta estafa de hacer afirmación y alusión de que si quería reclamar lo podía hacer posteriormente porque la conciliación prestaba mérito ejecutivo, conforme a lo descrito en la conciliación al numeral 5° de que: "Si no se realizara uno cualquiera de los pagos, la parte VENDEDORA podrá demandar ejecutivamente el cumplimiento del pago, más los perjuicios que se pudiere ocasionar con el incumplimiento".
21. Como podemos observar en la sustentación del recurso de apelación presentado extemporáneamente por el apoderado GUILLERMO NIZO CAICA, a la Sentencia del 12 de Marzo de 2020 expedida por el Juzgado Promiscuo de Alban Cundinamarca, dentro

de los fundamentos jurídicos no hace aporte de material probatorio diferente a lo descrito en acervo probatorio, porque se limita a repetir lo ya considerado en sentencia, descuidando presentar pruebas de la entrega del dinero o firma de paz y salvos, para el día 12 de marzo de 2015, porque no existe un certificado o documento firmado por la vendedora en la que demuestre el paz y salvo de los dineros dejados de cancelar por el Comprador, como igual no describe en que forma y lugar hizo la entrega del dinero, y que debía hacer entrega con certificación o paz y salvo para el día de la firma de la escritura, porque los argumentos no corresponden a la realidad, de donde debía exponer que existe un paz y salvo firmado o en su defecto declaraciones que así lo confirmen y certifiquen.

22. Con todo respeto, señor juez; Observando la radicación de la sustentación del recurso de apelación presentado por el apoderado GUILLERMO NIZO CAICA, se encuentra por fuera de términos de la Sentencia del 12 de marzo de 2020 expedida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Alban Cundinamarca, acorde con lo descrito en el artículo 322 del C.G.P. en oportunidad y requisitos, como igual no hace caso a lo descrito de términos en el artículo 14 del Decreto 806 de junio 4 de 2020. Motivos por el cual se debe declarar como desierto el recurso, además que hace petición es al Juez Civil Municipal de Alban, cuando realmente la jurisdicción es del juzgado promiscuo Municipal de Alban Cundinamarca.

PRETENSIONES Y PETICION:

1. Con el respeto que merece su Despacho, confirmar la sentencia de primera instancia expedida para el 12 de Marzo de 2020 por el señor juez Promiscuo Municipal de Alban Cundinamarca, en atención a que teniendo en cuenta que las consideraciones presentadas como extemporáneas y por fuera de términos, por el señor apoderado GUILLERMO NIZO CAICA, que no presentan novedad en aporte de material probatorio en demostrar la entrega del dinero, porque son las mismas que reposan en curso procesal, con la presente descripción del pago de las obligaciones consolidadas en conciliación para el día 5 de diciembre de 2014 en la Notaria 1° de Facatativá, donde se encuentran sus obligaciones, claras, expresas y exigibles, además aceptada, firmada y autenticada en la notaria 1 de Facatativá, que son relevantes al origen del primer acto jurídico firmado para el 25 de julio de 2014 y que como nuevo acto jurídico de conciliación, que ha reemplazado y modificado el primer documento por el incumplimiento de las obligaciones en el expresadas y no cumplidas desde el inicio del primer hecho jurídico, para lo que en el contexto del escrito presentado, se puede observar las actuaciones torticeras y engañosas del promitente vendedor, que con todo acato y respeto, se le solicita al Despacho desestimar lo solicitado en el libelo de excepciones.
2. Conforme a lo preceptuado en tanta jurisprudencia sobre la buena fe, artículo 83 de la Constitución Nacional, se desestime la petición del apoderado GUILLERMO NIZO CAICA, de revocar la sentencia de primera instancia del Juez Civil Municipal de Alban, porque esta fue emitida por otra jurisdicción como es el Juez Promiscuo Municipal de Alban Cundinamarca, por extemporánea y además porque las actuaciones procesales se iniciaron conforme a la buena fe de mi poderdante, acorde a lo por ella manifestado y descrito en material probatorio presentado, como lo demostrado en el curso procesal que expone las acciones torticeras conducentes a una presunta estafa desde la firma del primer acto jurídico (*promesa de compraventa*), igualmente que mis actuaciones como apoderado son ajustadas en derecho unánime a la buena fe expresada por mi cliente.

3. Que por no haber sido pactados los intereses moratorios en la conciliación descrita, se apliquen los intereses legales o la indemnización por mora en obligaciones de dinero conforme a lo descrito en el artículo 1617 de la Ley 57 de 1887 a Nivel Nacional.
4. Las Costas del Proceso y Agencias en Derecho a cancelar por el Demandado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Cito como fundamento de derecho los Art, 14 del Decreto 806 de 2020 y Art, 322 de la ley 1564 de 2012 y demás normas concordantes y complementarias.

PRUEBAS Y ANEXOS:

1. Originales presentados que reposan en el curso procesal.

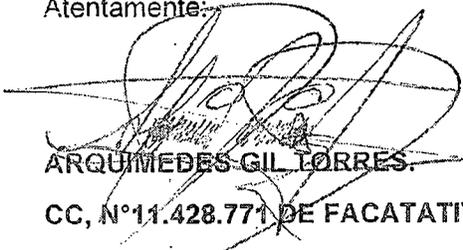
NOTIFICACIONES:

El Suscrito: en la Carrera 2 N°6-105, Oficina 103, en el Centro del Municipio de Facatativá Cundinamarca.

La Demandante: Las Notificaciones en Carrera 1 N°6-80, Torre 12, Apartamento 103, Amarillo Molino, del Municipio de Madrid Cundinamarca.

El Demandado: recibe Notificaciones en la Carrera 5 número 6-05 del Centro del Municipio de Facatativá, Cundinamarca.

Atentamente:



ARQUIMEDES GIL TORRES.

CC, N°11.428.771 DE FACATATIVA.

T.P. N°232814 DEL C.S.J.

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE FACATATIVÁ**

Seis de octubre de dos mil veinte.

I.- TEMA:

Se entra a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia proferida por el Juez Promiscuo Municipal de Albán el 12 de marzo de 2020 dentro del proceso ejecutivo promovido por Ana Patricia Castro contra de Jhon Alexander Gamboa Español.

II.- LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El 12 de marzo de 2020. El Juez Promiscuo Municipal de Albán profirió sentencia con la cual puso fin a la primera instancia y dispuso:

Primero: Declarar parcialmente prospera las excepciones propuestas denominadas cobro de lo no debido, indicada por la parte demandada.

Segundo: Continuar la ejecución conforme se dispuso en el mandamiento de pago proferido el 6 de julio de 2018, y sobre el valor de \$ 44.500.000, no sobre el valor pretendido en la demanda.

Tercero: Decretar el avalúo y remate de los bienes que a la fecha se llegaran a ser embargados y secuestrados y de los que posteriormente sean susceptibles de tales medidas, de propiedad del demandado.

Cuarto: Sin condena en costas a los extremos en contienda-

III.- RECURSO DE APELACIÓN:

Inconforme con lo resuelto en primera instancia. El apoderado del demandado dentro del término de ley interpone y sustenta el recurso de apelación, en los siguientes términos:

El recurrente aduce que: el título ejecutivo Base de la ejecución consistió en una constancia de conciliación de fecha 5 de diciembre de 2014, de la Notaria 1 de Facatativá, por la cual la señora Ana Patricia Castro y el señor John Alexander Gamboa Español, conciliaron sus diferencias surgidas con respecto a la promesa de compraventa del derecho de cuota sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria 156-29850 de propiedad de la convocante en un 16%.

Se convino que la promesa de compraventa seguiría vigente. En cuanto al precio del derecho de cuota se fijó en \$ 180.000.000 de los cuales ya se habían pagado \$ 33.000.000 quedando un saldo de \$ 147.000.000, el que se cancelaría así:

a.- Un primer abono de \$8.000.000 que se pagó el mismo día de la conciliación ante el Notario Primero de Facatativá.

b.- Un segundo pago de \$ 46.000.000 a más tardar el 1 de febrero de 2015, mediante consignación en la cuenta bancaria de la vendedora convocante.

c.- un tercer pago de \$ 46.000.000 a más tardar el 1 de junio de 2015, mediante consignación en la cuenta bancaria de la vendedora.

d.- un último pago de \$ 47.000.000 a más tardar el 10 de diciembre de 2015 en dinero efectivo en la Notaria 1 de Facatativá.

En el momento del pago de la última cuota Ana Patricia Castro otorgaría a favor de John Alexander Gamboa Español, la escritura pública de venta donde transfería el derecho de cuota sobre el inmueble en un 16%, libre de embargos, hipotecas, pleitos pendientes y en general libre de cualquier limitante de dominio.

En su numeral 4,- dice que cumplidas todas las obligaciones atrás señaladas las partes se declararían a paz y salvo. Renunciando a cualquier reclamación legal por incumplimiento, perjuicios que se pudiere ocasionar con el incumplimiento.

5.- Si no se realizara cualquiera de los pagos, la parte vendedora, podría demandar ejecutivamente el cumplimiento del pago, más los perjuicios que se pudieran ocasionar con el incumplimiento.

La actora inicio el proceso ejecutivo aduciendo que no había recibido el pago de la 3 y 4 cuarta cuota con fundamento en el acta de conciliación. Omitiendo indicar que el negocio objeto de la conciliación ya se había finiquitado con la suscripción de la escritura pública 472 corrida el 13 de marzo de 2015 ante la Notaria 2 de Facatativá compraventa del derecho de cuota de propiedad de la Sra. Castro al demandado en un 16.66% sobre el inmueble identificado con folio 156-29850 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá

La suscripción de la escritura pública estaba sujeta a los dos últimos pagos antes descritos en los literales c y d. Dentro del proceso se demostró el pago de la 3 cuota mediante consignaciones a la cuenta 304504434 del Banco de Bogotá a nombre de Ana Patricia Castro de fecha 10 de marzo de 2015 por las sumas de \$ 8.000.000, \$8.000.000, \$6.000.000, \$8.000.000 y \$ 8.000.000 pago que se prueba con el comprobante de egreso expedido por Ana Patricia Castro por concepto de abono a precio según conciliación para un total de \$ 38.000.000 de ese tercer pago quedo pendiente la suma de \$ 8.000.000 que se pagó el día de la suscripción de la escritura pública junto con la cuarta cuota de \$47.000.000 para un total de \$ 55.000.000 siendo esta la razón para adelantar la fecha de la suscripción de la escritura pública de 10 de diciembre de 2015 a 13 de marzo de 2015.

El apoderado transcribe parcialmente jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sentencia 64 de 25 abril de 2005 expediente 0989. Sentencia de casación 036 de 15 marzo de 2001, expediente 6142. Artículo 1934 del Código Civil. Sentencia 21 de octubre de 2010 expediente 2003-00527-01 Magistrada Ponente Ruth Marina Díaz Rueda.

Concluyendo que como las partes conciliaron sus diferencias ante la Notaria 1 de Facatativá dejando la promesa de compraventa vigente al suscribirse la escritura pública 472 de 12 de marzo de 2015 ante la Notaria 2 de Facatativá, se dio por cumplida la promesa de compraventa respecto del negocio prometido y la conciliación que modifico el precio de la compraventa, al quedar cumplidas. Perdieron valor jurídico, quedando sin efectos legales para cualquier actuación judicial, sustancial o procesal, siendo elementos que perdieron su fuerza jurídica o ejecutiva para hacer cumplir alguna obligación, siendo claro que estas quedaron satisfechas en su totalidad.

Acusa la sentencia de primera instancia por defecto fáctico porque omitió sopesar probatoriamente la escritura pública 472 de 13 de marzo de 2015 de la Notaria 2 de Facatativá. Esta escritura no ha sido declarada ni nula ni falsa. Es documento público con presunción de autenticidad y veracidad no fue valorada esta prueba por el Juez.

El Juez de primera instancia invirtió la carga de la prueba manifestando que el demandado no demostró que la parte demandante haya recibido la suma de 44.500.000 desconociendo la presunción de legalidad y veracidad de la escritura pública que finiquito la venta prometida.

Valoro extremadamente el único testimonio practicado dentro del proceso que corresponde al de María Stella Castro, hermana de la demandante. Que a más de estar en el segundo grado de consanguinidad tiene dependencia económica de la actora, habiendo sido tachado el testigo no fue aceptada la tacha por el Juez. Por el contrario, el Juez sustentó la providencia con este testimonio y cuando la testigo señaló que ella no presencio la entrega de los dineros toda vez que no acompañó a su hermana a la firma de la escritura pública ante el Notario, ya que se quedó en el primer piso del edificio donde se encuentra ubicada la Notaria, tomando tinto en la cafetería allí ubicada.

Ante la pregunta del Juez "Que si se dio cuenta si trajo algún paquete (refiriéndose al comprador señor Gamboa Español) o entregó dinero, si le pasó algunos billetes..." Contestó: No vio nada de eso". No vio nada sencillamente porque no fue testigo presencial del acto solemne de firma de la escritura pública al encontrarse en un lugar distinto al sitio donde se firmó la escritura, ya que nunca ingreso a la Notaria 2 de Facatativá.

Con este testimonio, no se demuestra que no se pagó el precio ya que en el instrumento público se aceptó que no solo que el comprador pago el precio, sino que ella misma lo recibió sin hacer ninguna clase de reparo.

En el supuesto, que el demandado no hubiera pagado el precio a la actora porque no lo puso en conocimiento del Notario 2 de Facatativá. Porque no presentó denuncia por estafa en contra del demandado. Porque tardó 3 años y 2 meses en instaurar demanda civil aduciendo la existencia de un título ya cumplido. Porque no pidió la nulidad de la escritura pública. Porque no les advirtió a sus otros 5 hermanos que estaban ante un estafador ya que los otros 5 hermanos también le vendieron su derecho de cuota al demandado. Porque mintió diciendo que no le había sido pagada la 3 cuota y en el proceso se demostró que si había pagado.

Considera que la actora ha actuado con temeridad y mala fe. Pide se revoque la sentencia de primera instancia.

IV.- REPLICA:

El apoderado de la actora señalo: Si bien para el 12 de marzo de 2015, se firmó la escritura 472 en la Notaria 2 de Facatativá, conforme a la conciliación realizada el 5 de diciembre de 2014 ante la Notaria 1 de Facatativá, que por el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la promesa de venta, como nuevo acto jurídico la conciliación modifico las condiciones y obligación entre las partes, para la firma de la escritura 472, conciliación que fue sustentada por el comprador con lo manifestado verbalmente por el mismo a la vendedora en acción torticera y presunta estafa de hacer afirmación y alusión de que si quería reclamar lo podía hacer posteriormente porque la conciliación prestaba mérito ejecutivo, conforme a lo descrito en la conciliación al numeral 5 de que " Si no se realizará uno cualquiera de los pagos, la parte vendedora podrá demandar ejecutivamente el cumplimiento del pago, más los perjuicios que se pudiere ocasionar con el incumplimiento".

Como se puede observar en la sustentación del recurso de apelación por el apoderado del demandado no hace aporte de material probatorio diferente al recaudado en la primera instancia se limita a repetir lo ya considerado en la sentencia descuidando presentar pruebas de la entrega del dinero o la firma del paz y salvo, para el 12 de marzo de 2015, porque no existe un certificado o documento firmado por la vendedora en la que demuestre el paz y salvo de los dineros dejados de cancelar por el comprador. Como no describe en que forma y lugar hizo la entrega del dinero.

Pide confirmar la sentencia de primera instancia proferida el 12 de marzo de 2020 por el Juez Promiscuo Municipal de Albán y que no se tengan en cuenta los alegatos del apoderado parte demandada por ser extemporáneos debiendo declararse desierto el recurso de apelación y por no presentar material probatorio donde demuestre la entrega del dinero, porque son las mismas que reposan en el proceso.

En el acta de conciliación de la Notaria 1 de Facatativá existen obligaciones claras, expresas, exigibles fue aceptada, firmada y autenticada por el Notario, son relevantes al origen del primer acto jurídico firmado el 25 de julio de 2014 y que como nuevo acto jurídico de conciliación reemplazo y modifico el primer documento por el incumplimiento de las obligaciones en el expresadas y no cumplidas desde el inicio del primer hecho jurídico, para lo que en el contexto del escrito presentado, se puede observar las actuaciones torticeras y engañosas del prometiende vendedor, que con todo acato y respeto, se le solicita al despacho desestimar lo solicitado en las excepciones.

Las actuaciones procesales de la poderdante y del apoderado han sido ejecutadas de buena fe, acorde con lo manifestado por la demandante y lo descrito en el proceso expone las acciones torticeras conducentes a una presunta estafa desde la firma del primer acto jurídico (promesa de compraventa).

Por no haber sido pactados los intereses moratorios en la conciliación descrita, se apliquen los intereses legales o la indemnización por mora en obligaciones de dinero conforme a lo descrito en el art. 1617 de la ley 57 de 1887.

Las costas del proceso y agencias en derecho a cancelar por el demandado

V.- CONSIDERACIONES:

5.1. EL RECURSO DE APELACIÓN NO ES EXTEMPORANEO:

El recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 12 de marzo de 2020 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Albán fue interpuesto y sustentado dentro del término legal.

Para el efecto, basta revisar el audio de 12 marzo de 2020, al momento de interponer el recurso el apoderado del demandado efectuó los reparos concretos contra la sentencia y el Juzgado le concedió el recurso de apelación en el efecto suspensivo para ante los Juzgados Civiles del Circuito de Facatativá.

El 13 de julio de 2020 el Juzgado Promiscuo Municipal de Alban envió en forma digital el expediente y las grabaciones con el link respectivo.

El 23 de julio de 2020, se admitió el recurso de apelación con fundamento en el art. 327 del Código General del Proceso. Basta revisar el estado 016 en el correo institucional de este despacho adjunto al estado se aprecia la providencia.

El 1 de septiembre de 2020, este Juzgado en acatamiento a lo señalado en el artículo 14 inciso tercero del decreto 806 de 2020, concedió al apelante el término de 5 días para la sustentación del recurso siguientes a la notificación por estado de la providencia. Si el apelante presenta el escrito de sustentación de este se correrá traslado a la parte contraria por 5 días. Vencido el término se proferirá la sentencia escrita. Observar correo institucional del Juzgado, estado 018 de septiembre 2 de 2020 para ver la providencia adjunta.

El 9 de septiembre de 2020, el recurrente dentro del término legal sustentó por escrito el recurso a las 4.24 p. m, memorial recibido en el correo electrónico institucional del Juzgado. El apoderado parte actora procedió dentro del término legal a descorrer el traslado el 18 de septiembre de 2020 a las 8:06 a.m.

5.2.- PROBLEMA JURIDICO: Consiste en determinar cómo opera la noción de carga de la prueba frente a una afirmación indefinida.

Para resolverlo, el Art. 167 del Código General del Proceso dice: Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.

La demandante, señala que no recibió el pago (de la 3 y 4 cuota) del precio acordado con el demandado mediante la conciliación celebrada el 5 de diciembre de 2014 ante la Notaria Primera de Facatativá que modifico el precio de una promesa de compraventa suscrita el 25 de julio de 2014 sobre un derecho de cuota en un 16.666% sobre un inmueble ubicado en la calle 6 número 4-115-117-125 o carrera 5 número 6-05 con folio de matrícula inmobiliaria 156-29850 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Facatativá. Siendo esta una afirmación indefinida, (el no pago de las 2 cuotas) que está exenta de prueba. Entendiéndose, que la carga de la prueba se traslada al demandado.

El demandado para cumplir con la carga de la prueba señala que: si pago la totalidad del precio pactado en la conciliación que modifico el precio de la promesa de compra venta. Para probar, aporta consignaciones a la cuenta 304504434 del Banco de Bogotá a nombre de Ana Patricia Castro de fecha 10 de marzo de 2015 por las sumas de \$ 8.000.000, \$8.000.000, \$6.000.000, \$8.000.000 y \$ 8.000.000 pago que se prueba con el comprobanté de egreso expedido por Ana Patricia Castro por concepto de abono a precio según conciliación para un total de \$ 38.000.000.

Afirmando que, de ese tercer pago quedo pendiente la suma de \$ 8.000.000 que se pagó el día de la suscripción de la escritura pública junto con la cuarta cuota de \$47.000.000 para un total de \$ 55.000.000 siendo esta la razón para adelantar la fecha de la suscripción de la escritura pública de 10 de diciembre de 2015 a 13 de marzo de 2015 y la escritura pública de compraventa. 472 corrida el 12 de marzo de 2015. Con la cual se culminó la compraventa del derecho de cuota en un 16.666% sobre el inmueble que le transfirió la actora Ana Patricia Castro al demandado John Alexander Gamboa Español. En la escritura pública clausula tercera se consignó que: **el precio la vendedora, declara tener recibido de manos de El comprador, en dinero en efectivo y a entera satisfacción a la fecha.** (negrilla fuera del texto).

Al aportar la escritura pública antes referida con la cual se puso fin al contrato de compraventa celebrado entre las partes sobre el derecho de cuota del inmueble. El demandado traslada la carga de la prueba a la demandante (sobre el no pago de la totalidad del precio cuotas 3 y 4).

La demandante para probar la falta de pago total del precio, pide se decrete el testimonio de María Stella Castro (hermana de la demandante). El Juez de Primera Instancia decreta, practica y valora la prueba en la sentencia exponiendo que ella no fue testigo presencial de la suscripción de la referida escritura pública. Su versión se basa en conjeturas subjetivas ya que ella no estuvo presente al momento de la suscripción de la escritura pública 472 de 12 marzo de 2015 corrida ante el Notario 2 de Facatativá. Porque en ese momento estaban reunidos la vendedora, el comprador y el Notario 2 de Facatativá.

En síntesis, con el testimonio de María Stella Castro no probó la actora que no se le haya pagado la totalidad del precio.

El artículo 280 inciso primero *Ibidem*. Señala que el juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.

De la minuciosa revisión de lo actuado en primera instancia se advierte que la demandante dejó transcurrir entre el 12 de marzo de 2015 (fecha de suscripción de la escritura pública 472 ante el Notario 2 de Facatativá y 3 de mayo de 2018 fecha de presentación de esta demanda ejecutiva (3 años, 1 mes y 21 días).

Al absolver interrogatorio Ana Patricia Castro señaló que los pagos que el demandado le hizo por 8 millones de pesos, acreditados en el proceso con copia de consignaciones no eran parte del precio, sino que eran por viáticos que él había resuelto pagarle para que viniera de Estados Unidos a Colombia.

Ana Patricia Castro omitió referirse en la demanda a la suscripción de la escritura pública 472 de fecha 12 de marzo de 2015 corrida ante la Notaria 2 de Facatativá con la cual se puso fin a la compraventa sobre el derecho de cuota con el demandado.

Ante la falta del pago del precio no acudió la actora al contenido del art. 1934 del Código Civil.

Estos hechos refuerzan la certeza, convicción al despacho sobre el pago total del precio por parte del demandado. Los que conducen a que la sentencia de primera instancia deba ser revocada. Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares

se condena en costas y perjuicios a la demandante Art. 443 numeral 3 del Código General del Proceso.

Las costas en ambas instancias a cargo de la demandante Art. 365 numeral 4 del Código General del Proceso.

Por haber prosperado el recurso de apelación Art. 365 numeral 1 Ibidem. Se tasan las agencias en derecho de la segunda instancia en la suma de \$ 1.000.000.

En mérito de lo anteriormente expuesto **EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY**

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la sentencia de fecha 12 de marzo de 2020 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Albán por las razones indicadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares se condena en costas y perjuicios a la demandante Art. 443 numeral 3 del Código General del Proceso. Las costas en ambas instancias a cargo de la demandante Art. 365 numeral 4 del Código General del Proceso. Por haber prosperado el recurso de apelación Art. 365 numeral 1 Ibídem. Se tasan las agencias en derecho de la segunda instancia en la suma de \$ 1.000.000.

TERCERO: Envíese el expediente a su lugar de origen. Previa desanotación en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE



MARTHA LILIANA MUNAR PARRA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
FÁCATATIVA

Estado No.: 025

Fecha: 07 OCT. 2020

El anterior auto se notificó por estado.

Secretario: 

Bogota, 14 de Octubre de 2020

Oct. 14. 20

2: 30 p.m.

35

Señores

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO

FACATATIVA CUNDINAMARCA

Cordial saludo

De manera respetuosa me dirijo a Ustedes, para Solicitarles una copia de los fallos de las Sentencias de primera y segunda Instancia PROCESO 0782020

DEMANDANTE

Ana Patricia Castro

DEMANDADO

John Alexander Gamboa Español

Deseándoles éxito en sus labores cotidianas, se suscribe de ustedes

Ana Patricia Castro

3197332301

Capfc2017@gmail.com

Republica de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
CALLE 5 No. 1-12 OF. 302
TEL: 842 30 13
FACATATIVA

Octubre Diecinueve (19) de dos mil veinte (2020)
Oficio No. 368

DOCTOR
OSCAR ARMANDO TAUTIVA PADILLA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
ALBAN CUNDINAMARCA

REF: EJECUTIVO SINGULAR II INSTANCIA DE ANA PATRICIA CASTRO, contra JOHN ALEXANDER GAMBOA.

Comendidamente me permito devolver el proceso de la referencia el cual se encontraba para resolver el Recurso de Apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la Sentencia de fecha 12 de Marzo de 2020 proferida por ese Despacho.

En el mismo ya se dictó Sentencias de fecha seis (6) de Octubre de dos mil veinte (2020)

Va en tres (3) cuadernos con 116, 14 y 35 folios útiles.

Atentamente,


DIANA JACQUELINE VARGAS JIMENEZ
SECRETARIA

