



JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

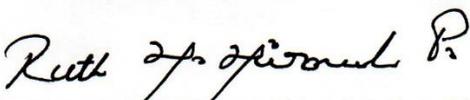
CONSTANCIA SECRETARIAL – **FIJACIÓN EN LISTA** – TRASLADO - LEY 2213 de 2022 Art. 12 AL NO APELANTE

PROCESO: **VERBAL** – INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO <2ª Inst.> - A. S.>
RAD. No. **11001-40-03-016-2022-00350-01**

Se deja constancia que hoy, OCHO (8) de FEBRERO de DOS MIL VEINTICUATRO (2024), a la hora de las 8:00 a.m., en acatamiento a lo dispuesto en providencia emitida en precedencia en esta instancia judicial y en armonía con lo preceptuado en la norma citada en la referencia en conc. con los artículos 110 y 327 del C. G. del P., **SE FIJA EN LISTA**, por un (1) día y queda a disposición de la contraparte y/o de los intervinientes no apelantes y/o curador *ad litem*, por el término legal, a partir del día siguiente de la fijación, la sustentación del recurso de apelación presentada dentro del término de ley, por el(la) apoderado(a) judicial del extremo demandante {apelante} <ver C. de 1ª Inst. o No. 01 y, los pdf's # 01 y ss., 07, 08 del C. No. 02 del Exp. Virtual> dentro del asunto en referencia.–

Empieza a correr: El día 09/02/2024 a las 8:00 a.m.
El traslado se surtirá los días: 9, 12, 13, 14 y 15 de Febrero de 2024
Vence: El día 15/02/2024 a las 5:00 p.m.

NOTA: En atención a la prevalencia de la virtualidad, del referido TRASLADO se hace la nota correspondiente en el módulo respectivo del sistema (S.I.J.C.) - Siglo XXI, la lista en que es incluido este traslado se mantendrá a disposición de las partes como quiera que, el Juzgado atiende de manera normal al público y en horario establecido -sin ningún tipo de restricciones- y, es publicitado en el sitio Web o link del micrositio del Juzgado dispuesto en la página de la Rama Judicial. Además, por cuanto se observa que, el apelante no acredita deber legal de haber copiado el correo de su escrito de su sustentación al colega que apodera a su contraparte.


RUTH MARGARITA MIRANDA PAENCIA
Secretaria *
*

GUSTAVO CUEVAS GUALTERO
ABOGADO
Carrera 8 No 38-33 Oficina 907 Bogotá
Cel 3108746176
Email: gustavocuevas59@hotmail.com

Doctor
GERMAN PEÑA BELTRAN
JUEZ 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Email: ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

ASUNTO: RECURSO DE APELACION

REF: PROCESO VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
11001400301620220035000
DE: JHONATAN ENRIQUE BOLIVAR ROJAS
CONTRA: PRABYC INGENIEROS SAS y OTRO

GUSTAVO CUEVAS GUALTERO, apoderado judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dentro del término legal previsto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y atendiendo el auto de fecha 5 de diciembre de 2023 que admite la alzada, al señor juez respetuosamente le manifiesto que concurro a su despacho a efecto de sustentar el RECURSO DE APELACION contra la sentencia proferida por el Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá de fecha 02 de AGOSTO de 2023 que NEGO las pretensiones de la demanda y declaró probadas las excepciones de “falta de legitimación en la causa por pasiva” propuesta por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A y de “excepción de contrato no cumplido” propuesta por PRABYC INGENIEROS SAS.

En primer lugar, para controvertir la decisión de fondo, acudo a las premisas Jurisprudenciales y doctrinarias en torno al contexto de la verdad como atributo esencial que le ataño buscar al juez en sus decisiones y a ello me referiré enseguida.

“El juez del Estado social de derecho es uno que ha dejado de ser el “frio funcionario que aplica irreflexivamente la ley”, convirtiéndose en el funcionario -sin vendas- que se proyecta más allá de las formas jurídicas, para así atender la agitada realidad subyacente y asumir su responsabilidad como un servidor vigilante, activo y garante de los derechos materiales. El juez que reclama el pueblo colombiano a través de su Carta Política ha sido encomendado con dos tareas imperiosas: (i) la obtención del derecho sustancial y (ii) la búsqueda de la verdad, Estos dos mandatos, a su vez, constituyen el ideal de la justicia material. El derecho sustancial es aquel que se refiere a los derechos subjetivos de las personas, en oposición al derecho formal que establece los medios para buscar la efectividad del primero. Bajo los principios de la nueva Constitución se considera que la justicia se logra precisamente mediante la aplicación de la ley sustancial. Ahora bien, “no se pierde perder de vista que una sentencia justa solo se alcanza si el juez parte de una base de conocimiento que pueda considerarse, en cierta medida, verdadera, lo que le impone la obligación de hallar el equilibrio perfecto entre la

búsqueda del valor de la verdad y la efectividad del derecho material". De esta manera, aunque no sea posible ontológicamente establecer un acuerdo sobre que es la verdad y si esta es siquiera alcanzable, jurídicamente "la aproximación a la verdad es un fin un principio y un derecho constitucional que se impone a las autoridades y a los particulares". Así la cosas, el marco filosófico de la Constitución Política de 1991 convoca y empodera a los jueces de la República como los primeros llamados a ejercer una función directiva del proceso, tendiente a materializar un orden justo que se soporte en decisiones que consulten la realidad y permitan la vigencia del derecho sustancial, y con ello la realización de la justicia material. (Corte Constitucional SU768-14. Juez en el Estado Social de Derecho- Significado y sentido de la labor, Dirección del Proceso Judicial en el marco del Estado Social de Derecho).

"Para administrar justicia debe primero encontrarse la verdad de los hechos que sean relevantes conforme al derecho sustancial. La verdad se presenta como una correspondencia entre lo ocurrido en el mundo y la reconstrucción que de ello hace el juez en la sentencia a partir de las diferentes versiones alegadas por los sujetos procesales, teniendo en cuenta las normas que regulan lo atinente a la aportación, práctica y valoración probatoria.

Se parte, como algo problemático, de la verdad como correspondencia y ello ha devenido en la acuñación de la verdad-verdadera como la equivalencia entre la reconstrucción que hace el juez y los hechos acaecidos y de la verdad-procesal como la adecuación entre la debida valoración de las pruebas legalmente recaudadas y el anotado trabajo judicial. Por ello la primera es un ideal que debe perseguirse, y la segunda el inevitable resultado de nuestra limitada condición humana e incluso de las propias negligencias.

(...) Los Litigantes tienen la carga de probar los enunciados facticos que alegan y con base en ellos el juez debe aplicar las normas pertinentes. Tales son las decisiones justas. Para que exista justicia se requiere que previamente se encuentre la verdad: "...la veracidad y la aceptabilidad del juicio sobre los hechos es condición necesaria (obviamente no suficiente) para que pueda decirse que la decisión es justa. En consecuencia, hay un posible margen de injusticia de la sentencia, que coincide teóricamente con la eventual desviación entre la forma concreta en que los hechos se determinen y su verdad empírica" (TARUFFO.2005. p.64)

(...) La verdad que subyace en el Código General del Proceso es la de correspondencia entre lo ocurrido y la reconstrucción que hace el juez en la sentencia. Sin embargo, como los hechos en incesante agonía se extinguen para dar paso a otros en un interminable enjambre cuyos hilos a veces conocemos, el juez inicia su labor con base en las interpretaciones que de ellos hacen los sujetos procesales en la demanda, contestación de esta, excepciones, queja, querrela, etc., según sea el caso, y los medios de convicción legalmente recaudados." (Carlos Leonel Buitrago Chaves. Juez Primero Administrativo Oral de Zipaquirá).

CONSIDERACIONES DE CARGO

En primer lugar y por considerarlo de la mayor relevancia para los efectos de ésta alzada, debo expresar señoría que la pretensión principal de la demanda se direcciona a que se declare el incumplimiento por parte de la demandada del contrato de promesa de compraventa de fecha 17 de abril de 2018 y los OTROSI de fechas 23 de enero de 2019, 09 de mayo de 2019 y 12 de julio de 2019 en

relación con la misma promesa de compraventa, incumplimiento que se pregona de la violación de las cláusulas DECIMA y DECIMA PRIMERA del precitado contrato.

Las demás pretensiones son residuales y como consecuencia de la declaración anterior.

En relación con la cláusula DECIMA del contrato de promesa de compraventa, ella contiene en esencia **la fecha del otorgamiento de la escritura pública dentro de la cual se transfiere el dominio y posesión del inmueble objeto del negocio**. En ella se pacta como fecha el 23 de abril de 2019 a las 11:00 am en la Notaría 44 de Bogotá, fecha que podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes por escrito y solo se otorgará (la escritura) si el promitente comprador ha cumplido con todas las obligaciones a su cargo antes de la fecha de la firma de la escritura.

De cara al contenido de ésta cláusula DECIMA debo advertir, y está probado dentro del proceso por las documentales que se acompañaron con la demanda, que mi mandante cumplió a cabalidad con su obligación principal que corresponde al pago de la suma total pactada por \$101.500.000 (cláusula novena) mucho tiempo antes de la firma de la escritura como quiera que para la fecha 28 de septiembre de 2018 mi mandante ya había pagado ese precio. Contrario a ello la demandante no cumplió con el otorgamiento de la Escritura Pública en la fecha referida porque lo que hizo fue elaborar tres (3) OTROSI para modificar la fecha inicial y convocar a mi mandante a suscribir los mismos. Estos OTROSI son documentales que reposan dentro del plenario.

El OTROSI del 23 de enero de 2019 señala como fecha para la firma de la escritura el 09 de mayo de 2019.

El OTROSI del 09 de mayo de 2019 señala como fecha para la firma de la escritura el 17 de julio de 2019.

El OTROSI del 17 de julio de 2019 señala como fecha para la firma de la escritura el 28 de agosto de 2019.

Sin embargo y a pesar de la firma de los OTROSI, en ninguna de las fechas anteriores la demandada firmó la escritura y tampoco lo hizo mi mandante por cuanto la fecha definitiva para la firma de este documento ocurrió (por lo menos por parte de mi mandante el 12 de diciembre de 2019) atendiendo comunicación proveniente de la demandada en correo electrónico del 02 de diciembre de 2019. Prueba de este correo obra dentro del plenario.

Así mismo y está probado que la demandada envió comunicación a la Notaria 44 de Bogotá, el 12 de diciembre de 2019 autorizando la firma de la escritura por parte de mi mandante.

A su turno la cláusula DECIMA PRIMERA señala la fecha de entrega del inmueble objeto del negocio. En ella se acuerda que será el 23 de abril de 2019.

Dicha cláusula también es objeto de los OTROS SI ya referidos y finalmente del inmueble se hace entrega por la demandada el 28 de septiembre de 2019 es decir un año después de haberse pagado su totalidad.

DE LAS CONSIDERACIONES DEL AQUO

El juez en su decisión y dentro del análisis en conjunto de las pruebas, se alejó de la verdad contenidas en ellas provocando en consecuencia la decisión adoptada.

Dice la sentencia. Página 5 “(...) *por cuanto se afirma en la demanda que la parte demandante se allanó a cumplir las obligaciones a su cargo como era el pago del precio pactado por un total de \$101.500.000 y acudir a la Notaría en las fechas pactadas (...)*”. Esta consideración del juez se aparta del contenido de los hechos de la demanda, el demandante no se obligó a acudir a la notaría en las fechas pactadas, la comparecencia a la notaría a firmar la escritura de venta surge del propio contrato de promesa de compraventa pero no es un hecho de la demanda. Sin embargo destaco que mi mandante no acudió a la notaría por cuanto la firma de la escritura de venta se dilató en el tiempo con ocasión de los tres (3) OTROSI que no se firmaron en la Notaría 44 sino en las oficinas de la constructora Prabyc Ingenieros SAS. El hecho cierto y concreto de la comparecencia de mi mandante a la Notaria 44 ocurre por una comunicación remitida a su correo electrónico en la cual la demandada Prabyc Ingenieros SAS le informa que debe comparecer a la notaría 44 de Bogotá el 12 de diciembre de 2019 a firmar la escritura de venta. (pruebas que obran en el plenario y que corresponden a los correos electrónicos de fecha 02 de diciembre de 2019 a las 4.07:54 y 02 de diciembre de 2019 a las 4:23 pm y comunicación de GERONA DEL CIPRES -nombre del proyecto- de fecha 12 de diciembre de 2019 dirigida a la Notaría 44 de Bogotá autorizando la firma de la escritura por parte del demandante).

Dice la sentencia Pagina 7: “*Lo anterior significa que es una promesa de compraventa de inmueble que se ajusta a las exigencias del artículo 1611 del Código Civil, pues consta por escrito, se describe el contrato y objeto prometido y se establece un plazo para la suscripción del contrato prometido que es de compraventa de inmueble propiamente dicho, por lo que no existe reproche alguno al contrato que deba declarar este Operador Judicial de oficio en los términos del artículo 1742 del Código Civil (nulidad absoluta)*”(…). Sobre ésta particular consideración del juzgado, debo destacar por una parte **que el juez hace referencia a que no existe reproche al contrato que debe declarar** (lo que es verdad), pero yerra al citar el objeto de la demanda **pues no se trata de una declaración de nulidad absoluta en los términos del artículo 1742 del Código Civil**, por lo que esta consideración errada no es armónica con las declaraciones que solicita mi mandante en sus pretensiones, como no es acorde con los fines de la demanda.

Dice la sentencia Pagina 8 “**3.2 El incumplimiento doloso o culposo de la parte demandada.** Se tiene probado que las partes por escrito pactaron 4 fechas distintas para suscripción de escritura y entrega del inmueble como se describió en precedencia, sin embargo, ni la entrega del inmueble, ni la escritura se suscribió en las fechas pactadas. De acuerdo con los hechos 17 y 18 de la demanda, la entrega material del inmueble se verificó el 28 de septiembre de 2019 y la escritura se suscribió el 12 de diciembre de 2019 esos hechos fueron aceptados por la demandada PRABYC INGENIEROS SAS., como se precisó al momento de fijar el litigio y por supuesto, se

desprende de la contestación de la demanda y también lo precisó el demandante durante el interrogatorio de parte absuelto en audiencia inicia celebrada el 5 de mayo de 2023. **Lo anterior pone en evidencia que la sociedad vendedora, incumplió lo pertinente a efectuar la entrega en la fecha pactada, aunque el demandante se allanó a recibir el apartamento en la fecha que se dispuso a entregar que se insiste fue el 28 de septiembre de 2019, este incumplimiento es aceptado y no encuentra justificación alguna (...)**". Subraya del suscrito.

No obstante esta consideración del despacho la misma no es coherente con la decisión de fondo pese a la consideración posterior vista en la página 9 que dice: **"(...) Por otro lado el despacho si encuentra incumplida la obligación de entrega material del inmueble, pues era una carga que estaba en cabeza de la sociedad mencionada que determinaba el momento para cumplirla, pero este incumplimiento se torna irrelevante para el estudio de la responsabilidad aquí reclamada, si el contrato que comporta la obligación desapareció del mundo jurídico y las partes nada dijeron al respecto (...)**". Esta consideración del despacho se torna en confusa y se aleja de la verdad contractual, pues el contrato de promesa de compraventa cuyo incumplimiento reprocha mi mandante, es un verdadero contrato con sus particularidades propias y no puede desaparecer de la esfera jurídica por el hecho de que con posterioridad al mismo se firmara la Escritura Pública de venta, sumado al hecho de que no estamos en presencia de un incumplimiento de la Escritura Pública porque ello no es el reclamo del demandante, se reclama el incumplimiento de la promesa de compraventa, que el propio despacho encuentra cierto en los términos que el mismo pregonó y que destacó arriba.

Tampoco es de recibo la manifestación que hace el despacho de que **"las partes nada dijeron al respecto"**; ¿acaso señoría, se torna obligatorio o imprescindible que sobre la existencia o no del contrato de promesa hubiese sido necesario manifestación alguna de mi procurado?. El contrato de promesa de compraventa existe y es una verdad incuestionable aun existiendo también la Escritura Pública, pues ambos documentos constituyen instrumentos o instituciones jurídicas distintas aun cuando una sea complementaria de la otra.

Señala la sentencia Pagina 9 y 10 **"(...) En lo que toca a la suscripción de la escritura pública, considera el despacho, que las partes insistieron en la suscripción de dicho instrumento., porque es una obligación simultánea que compete a ambas, por lo que en esa medida así no aparezca por escrito las partes se allanaron a suscribir la escritura publica del 12 de diciembre de 2019, por lo que no puede hablarse de incumplimiento como se indica en la demanda" (...)** "Precisado lo anterior, conviene indicar que resulta de acogida la excepción de contrato no cumplido, propuesta por la sociedad demandada Prabyc Ingenieros SAS, bajo el argumento que ninguno de los contratantes concurrieron a suscribir la escritura el 28 de agosto e 2019 conforme con el último OtroSi firmado el 12 de julio de 2019, pues la parte demandante, no aportó con la demanda constancia expedida por el Notario de ninguna de las fechas pactadas y tampoco la procuró pues precisamente en el interrogatorio de parte absuelto el 05 de mayo de 2023, se le indagó al respecto, por lo tanto, al no haber cumplido con su carga, no se encuentra autorizado para alegar el incumplimiento de su contraparte y por lo mismo no puede desprenderse una responsabilidad civil contractual de esa actuación por haber sido omitida por ambas partes (...)". Debo advertir que aquí yerra el despacho en la apreciación y valoración de la prueba y en estricto rigor, desestima LA VERDAD de lo ocurrido respecto del otorgamiento y registro de la Escritura de venta. Señoría, es

palmario y salta a la vista de cualquiera que en razón de la existencia de los OTROSI no hubo que comparecer a la notaría a suscribir la escritura en las fechas referidas tanto en la promesa de compraventa como en los OTROSI, cosa que el juez da por sentado y acoge el dicho de la demandada en el que afirma *que ninguna de las partes concurrió a la notaría a suscribir la escritura el 28 de agosto de 2019* y además le confiere total certeza agregando que no existe la constancia expedida por el Notario. LA VERDAD está contenida en los documentos aportados por mi mandante y que hacen parte del plenario a los cuales ya me referí en punto anterior así: **“Sin embargo destaco que mi mandante no acudió a la notaría por cuanto la firma de la escritura de venta se dilató en el tiempo con ocasión de los tres (3) OTROSI que no se firmaron en la Notaría 44 sino en las oficinas de la constructora Prabyc Ingenieros SAS. El hecho cierto y concreto de la comparecencia de mi mandante a la Notaría 44 ocurre por una comunicación remitida a su correo electrónico en la cual la demandada Prabyc Ingenieros SAS le informa que debe comparecer a la notaría 44 de Bogotá el 12 de diciembre de 2019 a firmar la escritura de venta. (pruebas que obran en el plenario y que corresponden a los correos electrónicos de fecha 02 de diciembre de 2019 a las 4.07:54 y 02 de diciembre de 2019 a las 4:23 pm y comunicación de GERONA DEL CIPRES -nombre del proyecto- de fecha 12 de diciembre de 2019 dirigida a la Notaría 44 de Bogotá autorizando la firma de la escritura por parte del demandante)”**

Así mismo, al reparar en esta especial consideración del juez, queda en evidencia un supuesto o la imaginación del juez que el suscrito reprocha al considerar que: *“En lo que toca a la suscripción de la escritura pública, considera el despacho, que las partes insistieron en la suscripción de dicho instrumento., porque es una obligación simultánea que compete a ambas, **por lo que en esa medida así no aparezca por escrito las partes se allanaron a suscribir la escritura pública del 12 de diciembre de 2019, por lo que no puede hablarse de incumplimiento como se indica en la demanda”***

La verdad esta develada en las documentales referidas a los correos electrónicos que recibió mi mandante para la comparecencia a la Notaría 44 y firmar allí la escritura de venta. Aquí no hubo un allanamiento de las partes como erróneamente califica el juez este evento, aquí lo que hubo fue una decisión unilateral de la demandada plasmada en los ya citados correos electrónicos que mi mandante cumplió luego de tantos ruegos para que se suscribiera ese documento público.

Entonces señorita, una cosa es lo que indica la Escritura de Venta respecto de la comparecencia a la Notaría 44 a firmar la escritura de venta el 28 de agosto de 2019 y otra cosa ES LA VERDAD de la fecha de la firma de la escritura de venta que lo fue por parte de mi mandante el 12 de diciembre de 2019 a petición y con autorización de la propia demandada y luego de insistentes ruegos de mi mandante vistos en las documentales que se aportaron con la demanda y con el traslado de las excepciones. Pero el incumplimiento respecto del otorgamiento de la escritura por parte de la demandada no para ahí; es que la inscripción del

acto de venta solamente tuvo lugar el **02 de agosto de 2021** Y COMO CONSECUENCIA DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACION EN LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION acaecida el 02 de junio de 2021, instancia a la que tuvo que recurrir mi mandante para que la demandada cumpliera cabalmente con las obligaciones que le eran de su resorte y que hasta esa fecha se había abstenido de ejecutar relacionada con el otorgamiento de la escritura pública, y tal acto conlleva no solo la firma de la escritura sino su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos, y es públicamente conocido que en este tipo de negocios entre una constructora y el comprador, toda la formalidad de registro de la escritura de venta ocurre por cuenta de la constructora en su condición de vendedora cuando ya ha recibido la totalidad del pago. Prueba de ellos es que en la audiencia de conciliación en la Procuraduría General de la Nación la demandada Prabyc Ingenieros SAS a se obligó a efectuar este trámite: Señala el acta de dicha audiencia: *“2.- PRABYC INGENIEROS S.A.S, se compromete a realizar acompañamiento al convocante en la notaría 44 de Bogotá y a asumir los costos notariales y de registro que implique la constitución del patrimonio de familia. **Así mismo se encargará de la radicación de la escritura, a través de la misma Notaría 44, ante la oficina de registro de instrumentos públicos dentro del término máximo de 90 días** “ (prueba del acta de la audiencia de conciliación en la Procuraduría General de la Nación obra dentro del plenario).*

Entonces, de lo anterior se colige:

No obstante que la escritura 4419 del 12 de diciembre de 2019 contiene tres actos a saber: venta, constitución de patrimonio de familia y cancelación de hipoteca de mayor extensión, la VERDAD es que mi mandante cuando suscribió dicha escritura estaba firmando no solo por la venta sino también por la constitución del patrimonio de familia que eran dos actos que lo vinculaban a él. ¿Entonces cómo se explica que en la audiencia de conciliación en la Procuraduría General de la Nación el 2 de junio de 2021, se conminara a mi mandante a constituir nuevamente el patrimonio de familia que ya antaño estaba constituido en la escritura 4419 y que mi mandante suscribió el 12 de diciembre de 2019?. La explicación es obvia, la demandada Prabyc Ingenieros NO suscribió la Escritura y se venció la constitución del patrimonio de familia y por eso conminó a mi mandante a firmar una nueva escritura de constitución del patrimonio de familia, ¿CULPA DE QUIEN?, de mi mandante NO. Culpa de la demandada PRABYC INGENIEROS SAS y eso la hace responsable del incumplimiento en el otorgamiento y el registro de la escritura 4419 en la oficina de registro de instrumentos públicos que solo tuvo lugar el 02 de agosto de 2021 como consta en el certificado de tradición correspondiente al inmueble en cuestión según anotación No 006, repito consecuencia de la audiencia de conciliación, pues si la demanda hubiese firmado la escritura 4419 el 12 de diciembre de 2019, ¿QUE RAZON TUVO PARA NO REGISTRAR LA MISMA ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS ANTES Y NO DOS (2) AÑOS DESPUES Y ANTE LA FORZOSA CONVOCATORIA QUE LE HIZO MI MANDANTE A LA AUDIENCIA DE CONCILIACION EN LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION?.

Ahora bien, con relación a la entrega del inmueble en la pagina 11 de la sentencia se lee: "(...) En efecto, la escritura pública No 4419 del 12 de diciembre de 2019 corrida en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Circulo de Bogotá, que contiene el contrato de compraventa, en la cláusula decima primera, aparece el pacto de la entrega en la que afirmó lo siguiente: "...en la misma fecha se ha hecho entrega real y material del (los) inmueble (s) vendido (s) en obra gris con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente correspondan ...". Nuevamente le cabe reproche a esta postura del juez porque no es cierto que el inmueble se haya entregado en los términos que consagra la escritura 4419, LA VERDAD está contenida en los documentos que hacen referencia a la entrega del inmueble que en efecto ocurrió el 28 de septiembre de 2019 (un año después de haberse pagado la totalidad del inmueble) y así fue probado por las declaraciones que rindieron tanto mi mandante como la propia demandada Prabyc Ingenieros SAS en el interrogatorio dentro de la audiencia inicial. Es decir, el juez se atiene al texto frio de la escritura, pero se aparta de la VERDAD y no valora en debida forma, ni las declaraciones de las partes, ni los documentos que hacen referencia a la entrega del inmueble, punto que también es materia de reclamo en la demanda cuando se HABLA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL CON RELACIÓN A LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.

A todos los hechos planteados en la demanda y debidamente probados que constituyen la VERDAD de lo acontecido dentro del negocio de promesa de compraventa que el juez OMITIO o no valoró debidamente y que lo llevó a tomar la decisión que concluyó con las resultas del proceso, claramente y en oposición a la apreciación equivocada del juez, se precisa un incumplimiento contractual por parte de la demandada Prabyc Ingenieros SAS que se enmarca en la concepción que del mismo trae el artículo 1613 del Código Civil por haberse cumplido imperfectamente las obligaciones o haberse retardado su cumplimiento contenidas en la promesa de compraventa y en los Otrosi y en consecuencia debe responder por los perjuicios que consagra el artículo 1614 ibídem que se probaron con la prueba pericial, que también desestimó el juez, pero además olvidó que las partes acordaron una penalidad que consagra el párrafo segundo de la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa del siguiente tenor: " **ARRAS: La suma de \$15.225.000 se tendrá como arras del negocio, que se imputaran al precio de venta cuando esta se perfeccione y se regulará por lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Dichas arras podrán hacerse efectivas hasta el día en que deba suscribirse la escritura pública de transferencia a título de venta, siendo aplicables para los casos de retracto y extensivas en su monto para el incumplimiento de las demás obligaciones a que da lugar el presente contrato como cláusula penal."**

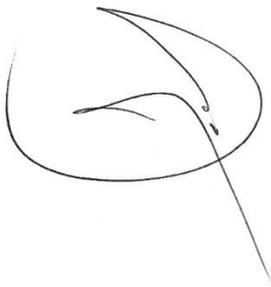
Asu turno y atendiendo el contenido del Artículo 866 del Código de Comercio éste prevé la perdida de las arras por quien las ha dado y restituyéndolas dobladas el que las recibió.

Recordemos que mi mandante pagó el precio total del inmueble por lo que cumplió su obligación dentro del plazo previsto en la promesa de compraventa y la suma de \$15.225.000 que hacen parte del valor de la venta, se entienden entregadas por mi mandante a título de arras e igualmente se hacen extensivas a la cláusula penal.

En el caso presente se probó el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de la demandada PRBYC INGENIEROS SAS, y por lo menos si se desestima la indemnización por daños y perjuicios que contiene el peritaje, habría lugar a la imposición de la penalidad pactada a favor de mi procurado, esto es ordenando a la demandada la devolución duplicada de los \$15.225.000.

En estos términos promuevo este recurso el que confió debe alcanzar prosperidad y por lo tanto le solicito a su digno despacho se sirva REVOCAR la sentencia motivo de esta alzada y en su lugar se acojan en su integridad las pretensiones de la demanda o a juicio de su señoría lo que en derecho le corresponda a mi mandante.

Del señor Juez con mi acostumbrado respeto.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line and a vertical line extending downwards.

GUSTAVO CUEVAS GUALTERO
C.C. No 19.382.363 de Bogotá
T.P. No 76937 del C.S.J.

SUSTENTACION RECURSO DE APELACION Ejecutivo 11001400301620220035001

GUSTAVO CUEVAS GUALTERO <gustavocuevas59@hotmail.com>

Jue 14/12/2023 4:21 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (239 KB)

RECURSO APELACION Juzg 04 C.Cto Ejecu 2022 350.pdf;

Señores

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.S.D

ASUNTO: SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

REF: PROCESO EJECUTIVO 11001400301620220035001 Proveniente del Juzgado 16 Civil Municipal de Bogotá

DE: JHONATAN ENRIQUE BOLIVAR ROJAS

CONTRA: PRABYC INGENIEROS SAS y OTRO

GUSTAVO CUEVAS GUALTERO, apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, con el debido respeto adjunto memorial que contiene la sustentación del recurso de apelación admitido por esa sede judicial en providencia del 05 de diciembre de 2023 notificada por estado el 06 del mismo mes y año.

Respetuosamente.

GUSTAVO CUEVAS GUALTERO

C.C. 19382363

T.P 76937

CEL 3108746176

EMAIL: gustavocuevas59hotmail.com