

## RADICACION ESCRITO RECURSO DE APELACION.

HERNAN MORENO F. <jhmorenof@hotmail.com>

Lun 04/04/2022 13:15

Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (2 MB)

RECURSO APELACION GLADYS PANQUEVA (1).pdf; PROMESA COMPRAVENTA GLADYS.pdf;

04 DE ABRIL DEL 2022

Señor

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E.S.D.

Referencia: DEMANDA RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE # 2020- 162.

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

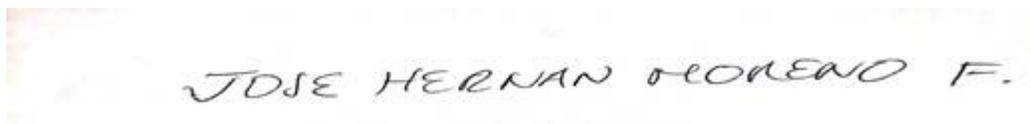
DEMANDADO: GLADYS PANQUEVA MONTOYA.

ASUNTO: ESCRITO RECURSO DE APELACION.

Adjunto en archivo pdf escrito con recurso de apelación de sentencia en 13 folios.

Adjunto en archivo pdf contrato de promesa de compraventa en 04 folios.

Del señor juez,



JOSE HERNAN MORENO FIGUEROA

C.C. 11.226.831 de Girardot.

T.P. 263924 del C.S. de la J.

Email: jhmorenof@hotmail.com

Señor

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E.S.D.

Referencia: DEMANDA RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE # 2020- 162.

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DEMANDADO: GLADYS PANQUEVA MONTOYA.

ASUNTO: ESCRITO RECURSO DE APELACION

JOSE HERNAN MORENO FIGUEROA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de BOGOTA, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 11.226.831 de GIRARDOT CUND. y portador de la tarjeta profesional de abogado N.º 263924 del C. S. de la J, obrando en calidad de apoderado judicial de la señora GLADYS PANQUEVA MONTOYA, Identificada con la cedula de ciudadanía N.º 52.029.008 de Bogotá D.C., igualmente mayor y vecina de esta ciudad, demandada en el proceso referido, por medio del presente escrito me dirijo respetuosamente a usted con el fin de interponer ante instancia superior, RECURSO DE APELACIÓN contra la providencia, en decisión de fecha 29 de marzo del 2022, expedida por el JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, al amparo del artículo 320 y ss. del C.G.P., el cual fue notificado por estado # 031 el día 30 de marzo de 2022, teniendo en cuenta lo anterior, estando dentro del término legal y por las razones de hecho y derecho que enseguida pasan a sustentarse:

### **ANTECEDENTES DEL PROCESO**

1.- El día 30 de agosto del 2012 se suscribió en la notaría 74 del círculo de BOGOTA D.C. contrato de promesa de compraventa del derecho de dominio y posesión material sobre el bien inmueble casa habitación junto con el lote de terreno sobre la cual está construida la casa 6 manzana 45 con nomenclatura urbana Cra. 80 H bis # 67 A 33 sur de la ciudad de BOGOTA D.C. con un área de 77 metros cuadrados, con matrícula inmobiliaria # 50S 474659, entre los señores MIGUEL ANTONIO TRIANA, MARIA HILDA RODRIGUEZ estos para efectos legales son los promitentes vendedores y la señora GLADYS PANQUEVA MONTOYA, esta para efectos legales será la promitente compradora.

2.- En dicho documento se estipulo como valor y forma de pago de pago los siguientes: El precio del inmueble prometido en venta se fija en la suma de: CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS MCTE. (\$190.000.000) que se cancelaran así: DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE. (\$10.000.000) a la firma del presente contrato que los promitentes vendedores manifiestan haber recibido a su entera satisfacción, un segundo pago por la suma de TREINTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS MCTE (31.160.000) que el promitente comprador cancelara con recursos propios contra firma de escritura publica y el saldo o sea la suma de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHO CIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE (148.840.000) que se cancelaran con el producto de un crédito hipotecario otorgado por Banco Davivienda, cuyo desembolso se realizara una vez haya constituido la garantía hipotecaria debidamente registrada en la oficina de registro. Prueba de lo anterior anexare contrato de promesa de compraventa en 04 folios.

3.- El día 10 de septiembre del 2012 se suscribió en la notaría 34 del círculo de BOGOTA D.C. contrato de cesión de la promesa de compraventa # 2249, el cual la señora GLADYS PANQUEVA MONTOYA cede al Banco Davivienda el contrato promesa de compraventa realizado entre los señores MIGUEL ANTONIO TRIANA, MARIA HILDA RODRIGUEZ estos para efectos legales son los promitentes vendedores y la señora GLADYS PANQUEVA MONTOYA, esta para efectos legales será la promitente compradora.

4.- Dicho contrato de cesión de la promesa de compraventa # 2249 estipula que la cedente declara que realiza la siguiente cesión por razón de contrato de leasing habitacional que suscribirán con el Banco Davivienda. Prueba de lo anterior esta el contrato de cesión que se encuentra en el expediente digital del proceso a folio 30 a 32.

5.- Mediante documento privado de fecha 2 de octubre de 2012 las partes celebraron un contrato de leasing habitacional No. 06000476600046550 en el que la demandante funge como entidad autorizada con atribuciones de arrendadora y la demandada como locataria con relación al inmueble ubicado en Carrera 80H Bis No. 67A-33 Sur de la ciudad de Bogotá identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-474659.

6.- El contrato de leasing en comento se celebró por la suma de \$148.000.000 que en UVR equivalen 731767.9936, por el término de 180 meses contados a partir del 2 de noviembre de 2012 y los locatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento la suma de 6489.6818 UVR junto con intereses remuneratorios liquidados al 7% E.A.

## ACTUACION PROCESAL

1.- Mediante proveído de fecha 31 de julio de 2020, se admitió la demanda de referencia, se ordenó la notificación a la demandada y el traslado a los mismos por el término de ley (fl 74).

2.- La señora GLADYS PANQUEVA MONTOYA, se notificó en debida forma de acuerdo a lo previsto en el artículo 291 y 292 del Código General del Proceso, quien dentro del término legal concedido por conducto de apoderado judicial contestó la demanda formulando las excepciones denominadas:

### “EXCEPCIONES DE MERITO

EXCEPCION: COBRO DE LO NO DEBIDO:

Su señoría es menester informarle que frente a las sumas de dinero que reclaman en la demanda, pretenden realizar un cobro indebido porque no están teniendo en cuenta los dos pagos que realizó la demandada uno en el mes de octubre de 2019 y el otro en el mes de febrero de 2020 por un valor total de \$5.900.000 de igual forma frente a los demás valores, porque no están teniendo en cuenta el caso de fuerza mayor en la que se encuentra la demandada, el cual no está obligada a pagar dichas sumas de dinero.

EXCEPCION: “PACTA SUNT SERVANDA REBUS SIC STANTIBUS”: los pactos deben cumplirse, mientras las cosas sigan así.

Si bien es cierto que los contratos son ley para las partes y el contrato es para cumplirse, no menos cierto es que ello depende también del mantenimiento de las condiciones y circunstancias normales al momento en que fueron pactados, lo cual no sucedió en este caso debido a que por la PANDEMIA DEL COVIID 19 hubo una grave alteración a esas condiciones y circunstancias que hizo que mi defendida le fuera imposible cumplir el contrato.

EXCEPCION: “FUERZA MAYOR que hizo imposible cumplir el contrato”.

En Colombia, el caso fortuito o la fuerza mayor están definidos por el artículo 64 del Código Civil “**ARTICULO 64. <FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO>**. Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”.

EXCEPCION: “AD IMPOSSIBILIA NEMO TENETUR”. Nadie está obligado a realizar lo imposible. o “*IMPOSSIBILIUM NULLA OBLIGATIO*”. A lo imposible nadie está obligado.

En palabras del Doctor Luis Javier Moreno Ortiz en su escrito “*La Encrucijada del Poder*”, el postulado significa: “*Si lo imposible no puede ser, resulta obvio que deber serlo o deber hacerlo tampoco puede ser. De ahí que, como hace mucho tiempo sentenciaron los antiguos: nadie está (o puede estar) obligado a lo imposible. Por firme y fuerte que sea el poder, o por legítimo o correcto que se estime su ejercicio, o por cualquier otra consideración dada o por dar, siempre acaba destruyéndose cuando se topa con el infranqueable obstáculo de los límites de la posibilidad. El poder se torna impotente (y absurdo) cuando aspira a lo imposible*”.

EXCEPCION: DECLARACION DE INSOLVENCIA ECONOMICA DE LA DEMANDADA.

Señora juez mi defendida actualmente está en cesación de pagos con dos acreedores por más de noventa (90) días y que el valor porcentual de las obligaciones incumplidas es superior al cincuenta (50%) por ciento del pasivo total a cargo, cumpliendo de esta forma con los supuestos de insolvencia establecidos en el Artículo 538 inciso segundo y tercero del Código General del Proceso, razón por la cual, es procedente esta declaración teniendo en cuenta que el primer acreedor es el banco Davivienda demandante en este proceso, el segundo acreedor es el arrendador del local donde mi defendida tiene el BAR, de igual forma quiero manifestarle que la demandada es una mujer de edad avanzada por la pandemia del COVID 19 no fue posible conseguir trabajo, es de estrato 2, es separada madre cabeza de hogar no tiene bienes ni ingresos económicos, mi poderdante realiza dicha solicitud ya que no se encuentra en capacidad económica de atender todas las obligaciones que persiguen sus acreedores sin menoscabo y grave detrimento de lo necesario para su propia subsistencia, motivo por el cual solicita se le sea concedido y declarada en INSOLVENCIA ECONOMICA con fundamento en el artículo 538 inciso segundo y tercero del C.G.P. de igual forma mi defendida bajo la gravedad de juramento, manifiesta a usted que conforme a los hechos y pruebas solicitadas, se encuentra en las condiciones previstas en el artículo 538 inciso segundo y tercero del C.G.P.

## **HECHOS Y CAUSAS DE LA SITUACION ECONOMICA Y SITUACION DE INSOLVENCIA DE LA DEMANDADA.**

En este caso en particular nos encontramos frente a una mujer de edad avanzada, separada, madre cabeza de hogar, que suscribió en el año 2012 un contrato de leasing para adquirir una casa donde poder vivir con sus dos hijos.

El BAR llamado melgarcito es la única actividad de donde se deriva no solo su subsistencia si no la de su familia, es de donde se obtenían los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones periódicas de sus acreedores que se venía desarrollando en plenitud de condiciones procurándole ganancias permanentes y pudiendo cumplir cabalmente con sus obligaciones.

Para el mes de octubre del año 2019 por ese contrato de leasing mi cliente estaba pagando la suma de (Un millón setecientos cuarenta y ocho mil pesos mcte.) \$1.748.000, la demandada realizó dos pagos los cuales uno fue el 29 de octubre de 2019 por la suma de \$1.900.000 y el otro el 21 de febrero de 2020 por la suma de \$4.000.000 para un valor total de \$5.900.000.

La Organización Mundial de la salud (O.M.S.), declaró el 11 marzo del 2020, como PANDEMIA el coronavirus COVID-19 esencialmente por la velocidad de su propagación, instando a los Estados a tomar acciones urgentes y decididas para identificación, confirmación, aislamiento y monitoreo de los posibles casos y el tratamiento de los casos confirmados, así como la divulgación de las medidas preventivas con el fin de en la mitigación del contagio.

El día 18 de marzo de 2020 por la declaratoria del ministerio de salud y el gobierno nacional del estado de emergencia económica, social y ecológica en Colombia o de la emergencia sanitaria por la PANDEMIA del COVID 19 y frente a un estado de emergencia sanitaria contra un virus que ha afectado a casi todo el planeta, pero especialmente por las restricciones a la movilidad que impuso el gobierno nacional a todas las personas a nivel nacional en Colombia inclusive a las restricciones que impuso el gobierno nacional, el cual prohibía la apertura de establecimientos comerciales por la aglomeración de personas que este servicio implicaba, en este caso en particular mi cliente sus ingresos económicos dependían de la apertura de un establecimiento comercial y atención al público de un bar para venta y expendio de bebidas alcohólicas, el cual se vio obligada a cerrar el bar desde el mes de marzo de 2020, debido a un caso de FUERZA MAYOR como es la llegada de la PANDEMIA del COVID 19 y frente a los actos de autoridad ejercidos por el presidente de la república y el gobierno nacional al expedir la declaratoria del estado de emergencia económica, social y ecológica en Colombia o de la emergencia sanitaria por la PANDEMIA del COVID 19, el cual dichas restricciones duraron más

o menos 15 meses, su señoría como puede darse cuenta, la demandada durante estos 15 meses de PANDEMIA DEL COVID 19 y de restricciones que impuso el gobierno nacional mi defendida se vio gravemente afectada en sus ingresos económicos debido en primer lugar a que no dejaban salir a trabajar y en segundo lugar no permitían abrir los establecimientos de comercio, en este caso en particular mi defendida dependía económicamente de los ingresos que recibía del BAR pero debido a que no los permitían abrir, duro más o menos 15 meses cerrado dicho bar y al estar cerrado dicho establecimiento comercial no recibió ingresos durante todo ese tiempo el cual hizo imposible que mi defendida continuara cumpliendo con el contrato de leasing como otras obligaciones que tenía. Es de aclarar señora juez que anterior a este suceso mi poderdante había cumplido fiel y cabalmente con sus obligaciones durante más de 7 años, incluso con los mismos acreedores que hoy se relacionan, sin que hubiese existido intervención judicial alguna en su contra.

Como consecuencia del siniestro anteriormente mencionado, mi poderdante soportó pérdidas que superan los CINCUENTA MILLONES DE PESOS, sin que sea posible cancelar las obligaciones pendientes con sus acreedores en un plazo razonable, máximo cuando estos le están exigiendo el cumplimiento total en el pago de los mencionados. Su señoría quiero manifestarle que mi defendida me informa que en múltiples ocasiones se comunicó con el banco Davivienda para informarle la situación en la que actualmente se encuentra, inclusive informándole la situación económica actual de la demandada, en donde mi cliente les realizaba propuestas para negociación de la deuda, el cual siempre el banco Davivienda se negaba argumentando que la única propuesta que aceptaba era el pago total de la obligación.

Su señoría si bien es cierto que los contratos son ley para las partes y el contrato es para cumplirse y que los pactos deben cumplirse, en este caso en particular mi defendida suscribió el contrato con el banco Davivienda en el año 2012 el cual lo llevaba cumpliendo por mas de 7 años incluso con los mismos acreedores que hoy se relacionan, sin que hubiese existido intervención judicial alguna en su contra, pero a partir de marzo de 2020 debido a la PANDEMIA DEL COVID 19 hubo una grave alteración a esas condiciones y circunstancias contractuales que hizo que mi defendida le fuera imposible cumplir el contrato por un hecho ajena a ella y a su actividad, el cual ha sido afectada por un hecho o circunstancia imprevisto e irresistible, en este caso la demandada no está dispuesta a soportar esa carga o imprevisto debido á que es imposible resistirlo, como es, en primer lugar la PANDEMIA DEL COVID 19 y que debido a esta pandemia el gobierno nacional ejecuto unos actos de autoridad ejercidos a través del ministro de salud y el presidente de la república de Colombia como fueron restringir la movilidad de todas las personas a nivel nacional, prohibir la salida de sus residencias inclusive para

salir a trabajar, prohibir la apertura de los establecimientos de comercio en donde haya aglomeración de personas o atención al público.

Es claro que la PANDEMIA DEL COVID 19 y que debido a esta pandemia el gobierno nacional ejecuto unos actos de autoridad ejercidos a través del ministro de salud y el presidente de la república de Colombia, los anteriores son hechos imprevisibles en primer lugar porque es un acontecimiento intempestivo, excepcional o sorpresivo es un hecho extraño que normalmente no ocurriría, no solo a nivel nacional si no a nivel mundial, de igual forma es un hecho irresistible porque los efectos del hecho fueron inevitable de superar en sus consecuencias y no pudieron ser exitosamente enfrentados o detenidos por una persona común, en este caso la demandante no pudo evitar un acontecimiento como era una pandemia a nivel mundial tampoco pudo superar y le fue imposible impedir sus consecuencias, teniendo en cuenta todo lo anterior, nadie está obligado a realizar lo imposible o a lo imposible nadie está obligado.

Como puede ver mi defendida está en un estado de vulnerabilidad y debilidad manifiesta frente a sus acreedores, actualmente está en cesación de pagos con dos acreedores por más de noventa (90) días y que el valor porcentual de las obligaciones incumplidas es superior al cincuenta (50%) por ciento del pasivo total a cargo, cumpliendo de esta forma con los supuestos de insolvencia establecidos en el Artículo 538 del Código General del Proceso, razón por la cual, es procedente y solicito respetuosamente en este proceso sea declarada por su despacho a la demandada en INSOLVENCIA ECONOMICA frente a sus acreedores teniendo en cuenta que el primer acreedor es el arrendador del local donde mi defendida tiene el BAR, o sea el señor CARLOS JULIO CALIXTO el día 09 de agosto de 2021 la cito ante la personería de Bogotá en donde solicito la terminación del contrato de arrendamiento del local, la restitución del bien inmueble arrendado y el pago total de los cánones de arrendamiento en mora, el valor total de las pretensiones es de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000), el señor arrendador en la audiencia de conciliación le informa a mi cliente que la va a demandar por dicha obligación, lo anterior como lo prueba la constancia de NO ACUERDO conciliatorio entre las partes # 21120 del 09 de agosto de 2021. El segundo acreedor es el banco Davivienda demandante en este proceso el cual sus pretensiones ascienden a la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS.

Por otro lado señora juez mi defendida debe cumplir otras obligaciones personales como lo son el servicio de agua, de energía eléctrica, gas natural, parabólica, internet, impuesto predial de la casa, vestuario, alimentación de ella y de sus dos hijos, el cual mensualmente todos ascienden a la suma de Un millón de pesos mensuales (\$1.000.000), se anexan copia simple del pago de los servicios públicos e impuesto predial de la casa, con todo lo anterior se demuestra que se ha producido

un desequilibrio financiero entre uno de los contratantes y se pone de manifiesto que la circunstancia extraordinaria que la produjo fue la pandemia por el COVID19 y sus posteriores hechos y efectos nocivos el cual hace que el valor total de las cuotas de crédito cobradas por el banco supere la capacidad de pago de los demandada hasta el punto de ponerla en inminente peligro de incumplir el contrato, considero que lo pretendido por el demandante NO es procedente en este momento de profunda crisis, es a que, siguiendo los principios de la buena fe y de confianza legítima que deben primar en las relaciones contractuales y conscientes del nuevo escenario que nos impone la lucha contra el COVID 19, en relación a lo anterior, su despacho debe verificar la existencia de FUERZA MAYOR para que se revise este contrato y se ajuste considerando los efectos de los hechos imprevistos que afectan su ejecución.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones y a las sumas de dinero pretendidas por el demandante y demás pretensiones solicitadas en la demanda, mi oposición está, frente a las sumas de dinero que reclaman en la demanda pretenden realizar un cobro indebido porque no están teniendo en cuenta los dos pagos que realizo la demandada uno en el mes de octubre de 2019 y el otro en el mes de febrero de 2020 por un valor total de \$5.900.000.

Frente a los hechos y pretensiones de la demanda me opongo en el entendido que en este caso en particular mi defendida está inmersa en un caso de FUERZA MAYOR estipulado en el artículo 64 del código civil por la PANDEMIA DEL COVID 19 que le hizo imposible cumplir las obligaciones contractuales con el demandante, el cual requiere se realice la revisión del contrato según lo estipulado en el artículo 868 del código de comercio.

### **LAS RAZONES DE LA APELACION**

Tan equivocado fue el entendimiento procesal que el señor JUEZ dio al asunto, que paso por alto, al menos las siguientes situaciones jurídicas relevantes del proceso que de haberlas advertido habrían conllevado obligatoriamente, en aquel a una conclusión distinta:

1.- Paso por alto, la jerarquía del ordenamiento jurídico colombiano, el cual establece que la constitución nacional de Colombia es la norma superior y por encima de ella no está ninguna otra disposición legal, según el artículo 4 de la C.N. estipula “La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales...”.

2.- Paso por alto, la abundante jurisprudencia constitucional relativa al Contrato de leasing habitacional.

3.- Paso por alto, en este caso en particular, que la demandada suscribió, previamente al contrato de leasing, un contrato de promesa de compraventa del derecho de dominio y posesión material sobre ese bien inmueble en litigio desde el día 30 de agosto del 2012 y viene pagando dicho bien inmueble bajo esa modalidad de leasing habitacional.

4.- Paso por alto, que sobre ese bien inmueble en litigio, la demandada viene pagando dicho bien inmueble por más de 9 años.

5.- Paso por alto, el contrato de cesión de la promesa de compraventa, el cual se realizó para poderse realizar el contrato de leasing habitacional y con este último tener garantía real sobre el crédito bancario que realizó el banco de Davivienda.

6.- Paso por alto, la intención real de las partes y la naturaleza real del negocio jurídico, que en este caso en particular, es por parte de la demandada la compra de dicho bien inmueble, que debido a que no tiene los recursos económicos suficientes para realizar el pago total de ese bien inmueble, acude al banco Davivienda para que le realice un crédito bancario para pagar el dinero faltante de dicho bien inmueble, lo que se evidencia en este caso en particular, es un crédito bancario garantizado por medio de un leasing habitacional, prueba de lo anterior así quedo estipulado en el contrato de promesa de compraventa.

7.- Paso por alto y hubo error por parte del juez, en la valoración del régimen obligacional dimanante del contrato de leasing, puesto que el aquo, ignoró estipulaciones y sacrificó el verdadero sentido de sus cláusulas con deducciones que contradice la evidencia que ellas demuestran.

8.- Paso por alto y hubo violación directa e indirecta de la ley sustancial, en primer lugar, por la indebida aplicación de la norma adjetiva en este caso y en segundo lugar como consecuencia de una interpretación analógica errónea que en este proceso dio el juez, el cual fue aplicar las disposiciones atinentes a dicho acuerdo, en particular lo consagrado en el artículo 385 de la ley adjetiva y darle exclusivamente el trámite como si fuera un contrato de arrendamiento.

9.- Paso por alto el señor juez, que en este caso en particular se debió interpretar sistemáticamente todo el articulado negocial (contrato leasing habitacional vs contrato de compraventa) regla también aplicable a los convenios atípicos, conforme lo ordenado en el precepto 1622 del Código Civil que establece que las previsiones de un acuerdo se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad. Cada disposición pactada,

como toda norma jurídica, no es una isla solitaria en el universo contractual. Ella va acompañada por normas antecedentes y subsiguientes que ayudan a su mejor entender o que reclaman una visión articulada de todos los textos que integran la operación. Teniendo en cuenta lo anterior se descarta en consecuencia la aplicación por analogía en su totalidad del contrato de arrendamiento y la regla contenida para la restitución de bien inmueble arrendado, lo anterior debido a que no puede olvidarse que, en el leasing, no solo se cede el uso y goce del bien escogido por el locatario-arrendatario, sino que además se presenta una modalidad de financiamiento que le genera a dicha parte una especie de crédito indirecto a más de otros beneficios de carácter tributario.

De igual manera por la complejidad jurídica que identifica el leasing no permite que se asimile en su integridad a un contrato de arrendamiento común y corriente, por el simple hecho de que el pago periódico acordado se asemeje a un canon de arrendamiento, pues para todos los efectos, las demás razones jurídicas que motivan la suscripción del contrato de leasing, difieren de las que justifican la firma de un contrato de arrendamiento.

10.- De otra parte, paso por alto el señor juez e inadvirtió el examen global del universo negocial, el cual bastaba con el estudio sistemático de todo el clausulado, como se dijo en precedencia, para dispensar una orientación diferente a la realizada en este caso, sin duda constitutiva del yerro imputado, pues se itera, por un lado, desconoció una cláusula que merced a las previsiones del artículo 1602 del C.C. es ley para las partes, por residir en ellas la soberanía y la garantía que le dispensa el ejercicio de la autonomía de la voluntad, esto es el reconocimiento de un imperio soberano para gobernar sus fines e intereses que lo llevó igualmente a ignorar, la estipulación relacionada con el contrato promesa de compraventa realizado entre los señores MIGUEL ANTONIO TRIANA, MARIA HILDA RODRIGUEZ y la señora GLADYS PANQUEVA MONTOYA debido a que el leasing habitacional iba acompañado de un contrato de cesión de promesa de compraventa.

11.- Pero lo que si se aviene como error mayúsculo de la decisión que hoy se cuestiona, en primer lugar, es que paso por alto, la abundante jurisprudencia relativa a la imposibilidad jurídica de asimilar el leasing habitacional en su integridad a un contrato de arrendamiento común y corriente, por el simple hecho de que el pago periódico acordado se asemeje a un canon de arrendamiento, en segundo lugar, paso por alto el señor juez, que mediante auto del veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) el juzgado 19 civil municipal de Bogota concedió el amparo de pobreza a la demandada el cual resolvió:

“PRIMERO.CONCEDER el AMPARO de POBREZA solicitado por la demandada GLADYS PANQUEVA MONTOYA. (...) TERCERO. -Téngase en cuenta que la amparada por pobre

gozará de los efectos previstos en el art. 154 del C. G. del P., empero solo a partir de la presentación de la petición, esto es, desde el 15 de septiembre de 2021”.

Al respecto el artículo 154 del C.G.P. estipula: “El amparado por pobre no estará obligado a prestar cauciones procesales ni a pagar expensas, honorarios de auxiliares de la justicia u otros gastos de la actuación, y no será condenado en costas”. (Negrilla fuera de texto).

En cuanto a este aspecto, no entiendo como es posible que por un lado el señor juez le conceda el amparo de pobreza a la demandada, pero por otro lado la condene en costas por la suma de Dos Millones de pesos mcte. (\$2.000.000), lo que se evidencia en este caso, es otro error judicial por violación directa a la norma adjetiva, lo anterior porque no puede ser condenada en costas esto por imperio de la ley (artículo 154 del C.G.P.).

12. Paso por alto, el señor juez y no tuvo en cuenta que la demandada el día 12 de octubre de 2021 realizo el pago por un valor de \$25.000.000 (Veinte cinco millones de pesos) el cual fue consignado a nombre del juzgado 19 civil municipal de oralidad de Bogota en el banco agrario de Colombia al número de cuenta # 110012041019 como pago total de la obligación, tampoco tuvo en cuenta el esfuerzo que realizo mi defendida realizando varios prestamos de dineros con familiares y amigos más cercanos para poder reunir dicha suma de dinero aportada, para tratar de quedar al día con dicho crédito bancario.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el Artículo 320 y ss.; 538 inciso segundo y tercero del Código General del Proceso, el artículo 868 del Código de Comercio, el artículo 64 1602, 1622 del código civil, el artículo 1 de la ley 95 de 1890.

La constitución política de Colombia dice: “ARTICULO 4o. La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales”.

La constitución política de Colombia dice: “ARTICULO 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica”.

El Artículo 29 de la constitución política de Colombia estipula:

**“ARTICULO 29.** El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.

Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley

permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable. Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho”.

## **PETICIONES CONCRETAS**

REVOCARA en su integridad el fallo denegatorio de primera instancia y en su lugar ACCEDERA a los pedimentos del escrito de contestación de la demanda.

## **PRUEBAS**

Ruego tener como pruebas Documentales:

- . Copia simple del contrato de promesa de compraventa (04 folios).
- . Los fundamentos facticos y de derecho plasmados en la contestación de la demanda

Y las demás pruebas que obran dentro del proceso que sirven de sustento a este recurso.

## **ANEXOS**

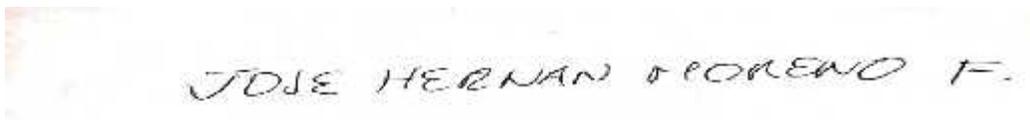
Me permito anexar todas las enunciadas en el acápite de pruebas.

## NOTIFICACIONES

Al suscrito apoderado: Calle 19 # 6-68 Oficina 506 Edificio Ángel BOGOTA D.C.,  
o al EMAIL: [jhmorenof@hotmail.com](mailto:jhmorenof@hotmail.com)

A las demás partes dentro del proceso, se notificaran en las mismas que ya registran dentro de la misma actuación.

Del señor juez,

A rectangular area containing a handwritten signature in black ink. The signature reads "JOSE HERNAN MORENO F." in all capital letters, with a stylized flourish at the end.

JOSE HERNAN MORENO FIGUEROA

C.C. 11.226.831 de Girardot.

T.P. 263924 del C.S. de la J.

Email: [jhmorenof@hotmail.com](mailto:jhmorenof@hotmail.com)

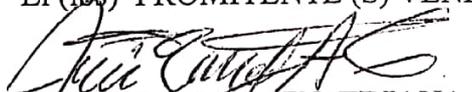


## CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **MIGUEL ANTONIO TRIANA**, identificado con la C.C. N° 9.350.094 de la Victoria, **MARIA HILDA RODRIGUEZ** Identificada con la C.C. N° 41.577.401 de Bogotá, Mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quienes para efectos legales del presente contrato se denominara(n) el (los) **PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)** por la otra **GLADYS PANQUEVA MONTOYA**, Identificada con la C.C. N° 52.224.995 de Bogotá, mayor (es) de edad, vecinos de esta ciudad, de estado civil soltera con unión marital de hechos, Quien (es) para efectos legales del presente contrato se denominara(n) el (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el presente contrato el cual se registrará por las siguientes cláusulas. **PRIMERA:** el (los) **PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)** prometen vender y el (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** prometen comprar a aquellos el derecho de dominio y posesión material que sobre un inmueble: casa de habitación junto con el lote de terreno sobre la cual está construida, casa 6 manzana 45, con nomenclatura urbana cra 80h bis N° 67 A 33 sur, de la ciudad de Bogotá D.C. Departamento de Cundinamarca, con un área de 77 mts<sup>2</sup>, matrícula inmobiliaria 50S 474659 y alinderada así: **FRENTE** en 5.50 mts con zona verde que lo separa de la vía pública. **FONDO** en 5.50 mts con lote 17 de las misma manzana, **COSTADO DERECHO** en 14 mts con lote 76 de la misma Manzana, **COSTADO IZQUIERDO** en 14 mts con lote 5 de la misma manzana, La construcción consiste en una casa de dos pisos, con sus servicios de agua, luz, gas y teléfono No 7807811. No obstante la cabidad y linderos la venta se hace como cuerpo cierto e incluyen las mejoras presentes futuras anexidades, usos costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. **.SEGUNDA.- VALOR Y FORMA DE PAGO:** el precio del inmueble prometido en venta se fija en la suma de: **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS Mcte (\$ 190.000.000)** que se cancelaran así: **DIEZ MILLONES DE PESOS Mcte (\$ 10.000.000)** a la firma del presente contrato que el promitente vendedor manifiestan haber recibido a su entera satisfacción, un segundo contado por la suma de **TREINTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA ML PESOS MCTE (\$ 31.160.000)** que el promitente comprador cancelara con recursos propios contra firma de escritura pública y el saldo o sea la suma de **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$ 148.840.000)** que se cancelaran con el producto de un Crédito hipotecario Otorgado Banco **DAVIVIENDA**, cuyo desembolso se realizará una vez se haya constituido la garantía hipotecaria debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá.. **TERCERA. TRADICION** el predio se adquirió por compra a Luis Eduardo Sánchez Avila y otra mediante escritura pública 821 del 25 de julio de 2005, en la notaria 65 del círculo de Bogotá., registrada su copia al folio de matrícula inmobiliaria 50S-474659 de la oficina de registro de la ciudad de Bogotá. **CUARTA.** El inmueble materia de este contrato será entregado por el (los) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)** a el (los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a paz y salvo por todo concepto, en especial por impuestos, valorización tasas, contribución y servicios públicos hasta la fecha

todo caso saldrá al saneamiento de lo vendido como lo ordena la ley. De ahí en adelante correrá por cuenta del comprador. **QUINTA** que el predio se garantiza libre de pleitos embargos judiciales, pignoraciones, reservas y limitaciones de dominio, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias, hipotecas, patrimonios de familia o afectación a vivienda, pleitos pendientes y en general de todo factor que pudiese afectar el derecho de los promitente (s) comprador (es) sobre el inmueble **SEXTA.- ENTREGA** el (los) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) Se comprometen a entregar la totalidad del inmueble en un término de 30 días contados a partir de la fecha de notificación del pago total o desembolso del Crédito. **SEPTIMA.- ESCRITURACION.-** la correspondiente escritura que ha de perfeccionar el presente contrato se firmara en la fecha, notaria y hora que Banco DAVIVIENDA así lo requiera, los costos que se generen serán por partes iguales entre los contratantes, retención por cuenta de el (los) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES), registro y beneficencia por cuenta total el (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). **OCTAVA: ACCION RESOLUTORIA.** Le son aplicables a este contrato las disposiciones contenidas en la ley 153/97, art. 89 y art. 1592, 1599, 1600 y 1861 del código Civil. **NOVENA:- TITULO EJECUTIVO.** EL presente contrato constituye titulo ejecutivo según lo dispuesto en el art. 488 del código de procedimiento civil **DECIMA. CLAUSULA PENAL.** Las partes y de común acuerdo fijan como cláusula penal la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS Mcte (\$10.000.000) , a quien incumpla en todo o en parte una o varias de las cláusulas aquí expuestas. Para Constancia se firma en Bogotá D.C. a los 30 días del mes de agosto de 2012, ante testigos hábiles y en dos hojas del mismo tenor con destino a las partes.

El (los) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES)

  
MIGUEL ANTONIO TRIANA.  
C.C

  
MARIA HILDA RODRÍGUEZ  
C.C. 1599 601

El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

  
GLADYS PANQUEVA MONTOYA.  
C.C. 52 224995 Bto

TESTIGO  
C.C.

de Bogotá D.C.

NOTARIA SETENTA Y CUATRO (74) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA  
NOTARIO

MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA  
NOTARIO

HOJA ADICIONAL PARA RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACIONES DE DOCUMENTOS

Ante la falta de espacio para colocar los sellos respectivos, se adiciona esta hoja que hará parte del documento firmado por los comparecientes. Los folios del documento tienen SELLOS DE UNION.

NOTARIA SETENTA Y CUATRO (74) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 DELIBERACION DE RECONOCIMIENTO  
 BOGOTÁ, D.C. 30 AGO 2012  
 ANTE MI, MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA, NOTARIO  
 DE ESTE CIRCULO, comparecieron maria hilda  
Rodriguez  
 MAYORES DE EDAD 41 577 401  
 CIUDADANAS BT9  
 EXPEDIDAS EN BOGOTÁ  
 Y DIERON QUE EL ANTERIOR DOCUMENTO ES REAL Y VERDADERO  
 Y QUE LAS FIRMAS REPRESENTAN LA VOLUNTAD DE LAS PARTES  
 QUE, CON LAS FIRMAS DE LOS INTERVENIENTES, SE LEYERON  
 ACTOS DE SU VOLUNTAD EN CONFORMIDAD CON LA LEY  
 LA PRESENTE EN SU ENTIDAD EN CONFORMIDAD CON LA LEY

Maria Hilda Rodriguez  
 Notaria 74 del Circulo de Bogotá D.C.  
 MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA  
 NOTARIO

COMO NOTARIO SETENTA Y CUATRO (74) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
 30 AGO 2012  
 Que compareció maria hilda Rodriguez  
 con C.C. No. 41 577 401  
 y estampó su nombre de hilda  
 MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA

NOTARIA SETENTA Y CUATRO (74) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
 BOGOTA, D.C. 30 AGO 2012  
 ANTE MI, MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA, NOTARIO DEL CIRCULO DE BOGOTA (74) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 compareció Antonio Triona miguel  
 MAYORES DE EDAD 9350 094 CON DOMICILIO EN LA CIUDAD DE BOGOTA La victoria  
 EXPEDIDA EN BOGOTA D.C. EL 30 DE AGOSTO DE 2012 Y QUE LAS FIRMAS PRESENTADAS AL MI NOTARIO SON SUAS Y LEYERON QUE VERA LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN EN LOS ACTOS DE SU VIDA PUBLICA Y PRIVADA. EN CONSTANCIA FIRMAN LA PRESENTE DILIGENCIA LOS QUE EN ELLA HAN INTERVENIDO

*[Firma]*  
 MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA  
 NOTARIO

NOTARIA SETENTA Y CUATRO (74) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
 BOGOTA, D.C. 30 AGO 2012  
 ANTE MI, MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA, NOTARIO DEL CIRCULO DE BOGOTA (74) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 compareció Glady S Panqueva montoya  
 MAYORES DE EDAD 52 224 995 CON DOMICILIO EN LA CIUDAD DE BOGOTA Botg  
 EXPEDIDA EN BOGOTA D.C. EL 30 DE AGOSTO DE 2012 Y QUE LAS FIRMAS PRESENTADAS AL MI NOTARIO SON SUAS Y LEYERON QUE VERA LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN EN LOS ACTOS DE SU VIDA PUBLICA Y PRIVADA. EN CONSTANCIA FIRMAN LA PRESENTE DILIGENCIA LOS QUE EN ELLA HAN INTERVENIDO

*[Firma]*  
 MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA  
 NOTARIO

COMO NOTARIO SETENTA Y CUATRO (74) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 30 AGO 2012  
 Que compareció Miguel Antonio Triona  
 con C.C. No 9350094  
 y estampó su huella *[Huella]*

*[Firma]*  
 MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA  
 NOTARIO

COMO NOTARIO SETENTA Y CUATRO (74) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.  
 30 AGO 2012  
 Que compareció Glady S Panqueva Montoya  
 con C.C. No 52 224 995  
 y estampó su huella *[Huella]*

*[Firma]*  
 MIGUEL ANTONIO ZAMORA AVILA  
 NOTARIO