

Honorables Magistrados:

TRIBUNAL SUERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR

E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal de Nulidad

Accionante: Lina Patricia Poveda Muñoz

Accionado: Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S. y otro

Radicado No: 20001-31-03-001-2014-00114-01

M.P: JESUS ARMANDO ZAMORA SUAREZ

FABIO TRUJILLO LONDOÑO, mayor de edad y de esta vecindad, identificado como aparece civil y profesionalmente al pie de mi firma, conocido de autos dentro del proceso de la referencia; y, encontrándome dentro la oportunidad legal para ello, en cumplimiento de lo dispuesto en auto que antecede, muy comedidamente me dirijo a su honorable despacho, con el fin de sustentar el recurso de apelación que oportunamente radiqué el 24 de abril de 2017 ante el Centro de Servicios Judiciales para los Juzgados Civil- Familia- Laboral de Valledupar, contra lo dispuesto en la Sentencia proferida el Diecinueve (19) de Abril de Dos Mil Diecisiete (2017) por el AQUO, respecto a la negación de las suplicas de la demanda de reconvencción; y, para ello expongo lo siguiente:

En el presente escrito me ratifico en todo lo expuesto en el recurso de apelación que oportunamente radiqué ante el AQUO, teniendo en cuenta que se encuentran demostrados los perjuicios que la señora LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ le ha causado a la Constructora Inmobiliaria del Cesar, concretamente en que hasta la fecha aún no se ha podido tener acceso a la tenencia, disfrute y explotación económica del inmueble, ya que los arrendatarios se mantienen en la posición de no hacer entrega del mismo a su verdadero dueño por órdenes directas de la demandante POVEDA MUÑOZ, quien les ha reiterado en varias oportunidades que se abstengan de hacer entrega del inmueble; y, que se abstengan de pagar arriendo alguno a la Constructora Inmobiliaria del Cesar, lo que por supuesto viene generando un detrimento patrimonial en forma sucesiva y sin solución de continuidad.

Solicito muy respetuosamente al honorable magistrado, que al momento de tomar la decisión judicial, respecto de la demanda de reconvencción y el recurso de apelación, se tengan en cuenta las declaraciones rendidas por los señores AMEL LOPEZ ROMERO, BLANCA CATALAN MARQUEZ Y ARIEL FRANCISCO PACHECO MAESTRE, puesto que en ellas se demuestra claramente que por órdenes directas de la señora LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ, siempre se han presentado obstáculos tendientes a impedir que los arrendatarios hagan entrega del inmueble a la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S, quien en su momento demostró con documentos la legal adquisición del inmueble, el cual fue adquirido legalmente mediante contrato de promesa de compraventa entre el vendedor Miguel Antonio Poveda Pico y el suscrito Fabio Trujillo Londoño, el cual, por mi propia voluntad fue protocolizado en la Escritura Pública No. 4035 del 2 de Diciembre de 2013, ante la Notaría Primera del Círculo de Valledupar a nombre de la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S, identificada con Nit. 900.666.015-3, venta que fue registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria 190-61534, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, tal como consta en la anotación 16 del Certificado de Tradición que se encuentra aportado en el expediente.

Que la no entrega y renuencia sistemática de los arrendatarios para entregar el inmueble, obedece a órdenes directas de la señora LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ, quien es la demandada en reconvencción. Es por ello que los arrendatarios se han negado a entregar el inmueble pacíficamente a su verdadero dueño, tampoco han cancelado cánones de arriendo durante el tiempo que han estado ocupándolo en calidad de arrendatarios con contratos verbales de arrendamiento, tal como lo manifestó la señora BLANCA CATALAN MARQUEZ en la declaración rendida ante el AQUO, sin que hasta la fecha haya sido posible entrar a ejercer el ánimo de verdaderos dueños del inmueble por parte de la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S; y, mucho menos se ha podido realizar la entrega del mismo al señor Jaime Arce García, a quien la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S se lo transfirió mediante Contrato de Compraventa protocolizado en la Escritura Pública No. 4.328 del 30 de Septiembre de 2014 de la Notaría Primera del Círculo de Valledupar, a quien la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S se comprometió a entregarlo el día 22 de Diciembre de 2014, no pudiendo cumplir con el compromiso asumido por la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S, lo que a la empresa le ha generado un detrimento patrimonial, puesto que tuvo que asumir el costo de los perjuicios causados por el incumplimiento en la entrega del inmueble, perjuicios que la señora Poveda Muñoz le ha causado a Coincesar por no permitir que los arrendatarios hagan entrega pacífica del inmueble a sus verdaderos dueños, que no es otro diferente sino la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S, puesto que el contrato de compraventa que se suscribió con el señor

Jaime Arce García, tuvo que ser rescindido para que no se siguieran generando perjuicios a Coincesar por la no entrega del inmueble al último comprador.

En la forma y como están desarrollados los testimonios y declaraciones rendidas por RUFINO RAFAEL MACHADO CRUZ, YOHAN LOGAN CUELLO ROYETH, AMEL LOPEZ ROMERO, BLANCA CATALAN MARQUEZ Y ARIEL FRANCISCO PACHECO MAESTRE, se demuestra claramente que no se necesita hacer mucho esfuerzo mental para determinar que la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S, ha sufrido ingentes perjuicios de carácter patrimonial por parte de la reconvenida LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ, ya que el hecho de no poder tener la tenencia, el disfrute y la explotación económica del inmueble, le causa un detrimento patrimonial de carácter sucesivo y sin solución de continuidad que deberá cancelar la parte accionada, previa la condena y liquidación de los mismos en la forma y como sean determinados por el ADQUEN.

Pues en la declaración rendida por YOHAN LOGAN CUELLO ROYETH, quien es el Contador de la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S, este manifestó: El dinero por la venta del inmueble se le entregó en efectivo directamente al vendedor en el sitio del inmueble que vendió, esto es, en la carrera cuarta. Con esta declaración se demuestra que el señor CUELLO ROYETH, como Contador de la empresa Coincesar y también como mi contador personal, conoce de primera mano los movimientos financieros que yo como empresario y abogado litigante manejo en mis cuentas bancarias, al igual que conoce también los movimientos financieros de la empresa accionante, puesto que durante más de diez años ha venido realizando mis declaraciones de renta año a año, al igual que los de la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S, desde que la misma se constituyó ante la Cámara de Comercio; y, por consiguiente es conocedor de los negocios que realizamos, tanto a nivel personal, como a nivel de la Constructora, por lo que dicho testimonio debió ser valorado con mucha más fuerza por la juez de instancia, quien en ningún momento hizo dichas valoraciones, lo que le pudo dar muchas luces para el esclarecimiento del cobro de perjuicios causados por la señora LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ a la parte accionante en reconvenición.

Al declarante le consta también, que a los arrendatarios que habitan el inmueble se les notificó por escrito que la Constructora ejercía el carácter de señor y dueño del inmueble y que los arrendatarios se han negado a entregarlo de manera pacífica, más que todo en cumplimiento de un capricho en el que se ha enfrascado la señora LINA PATRICIA POVEDA MUÑOZ, quien reiteradamente les dice a los arrendatarios que no hagan entrega del inmueble y que mucho menos vayan a pagar canon de arriendo alguno a la Constructora Inmobiliaria. Igualmente le consta que en la documentación aportada como pruebas, reposan los extractos bancarios de los movimientos financieros del suscrito Fabio Trujillo Londoño, quien fui el que inicialmente realicé la compra del inmueble a través del Contrato de Compraventa, movimientos financieros que eran suficientes para demostrar de donde salieron los recursos con los que le cancelé la cuota inicial por la compra del inmueble, que el vendedor recibió en efectivo la suma de \$180.000.000, al momento de la firma del contrato de compraventa, lo cual, en ningún momento fue tachado de falso por la parte accionada, ni se demostró que el dinero no le fue cancelado al vendedor, afirmación que se demostró dentro de los hechos de la demanda, lo mismo que le consta también, que el saldo de los \$20.000.000 que se quedaron adeudando al vendedor, les fueron cancelados a su apoderado, el Doctor Rufino Rafael Machado Cruz, quien aceptó haberlos recibido el día de la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.

En la declaración rendida por AMEL LOPEZ ROMERO, este manifestó lo siguiente: Yo seguí pagándole los cánones de arriendo a la señora Lina, acepta que fue demandado por el no pago de los cánones de arriendo; y dice: **No pagamos arriendo por orden de la señora Lina Poveda, Tengo unos recibos de unos meses que le pague a ella. Cuántas Familias están en la misma situación: Estamos mi persona, mis dos hijos y yo; en el apartamento que está al frente, está la señora KETYS RODRIGUEZ y mi hermano vive en el segundo piso. Es cierto que usted recibió unos documentos, entre ellos una fotocopia de la escritura y un certificado de libertad y tradición; y contestó: si los recibí, allá en la casa están, claro. Desde cuando vive en el inmueble?. Contestó: desde el día 11 de marzo de 2013. Se demuestra claramente el detrimento patrimonial causado a la Constructora Inmobiliaria del Cesar, por parte de la señora Lina Poveda, por las órdenes que ha impartido para que no hagan entrega del inmueble.**

Declaración del señor ARIEL FRANCISCO PACHECO MAESTRE: Lo que pasa es que yo le preste una plata al señor Miguel y yo me quedé en el inmueble ocupándolo hasta que él me pagara esa plata. El inmueble lo hemos venido ocupando, se refiere al primer piso. **Quien le ha pagado la deuda que el señor Miguel tenía con Andrés, su hijo.** Contestó: sí, en estos momentos usted nos depositó Diez Millones de Pesos (\$10.000.000), se refiere al suscrito Fabio Trujillo Londoño; y dijo que al final cuando se resuelva la situación pagaba el resto: **Desde que fecha ocupan usted y su hijo**

Andrés Montero Zuleta el primer piso del inmueble. Contestó: Sí, desde el 2010. Se guarda unas motos en el inmueble. Ustedes le han pagado arriendo por la ocupación del inmueble?. Contestó: No, en ningún momento. En definitiva, la señora Lina no les ha pagado el dinero que el señor Miguel les debía a ustedes. Contestó: No, en ningún momento. Quien lo ha pagado ha sido Fabio Trujillo. Le pregunta la señora juez: Porque razón el señor Trujillo le canceló a usted un dinero a cuenta del señor Miguel. Contestó: Porque él llegó con un documento que demuestra que es el dueño del inmueble.

Declaración de BLANCA BEATRIZ CATALAN MARQUEZ: En la actualidad si vivo en el inmueble. No le pagamos arriendo a nadie porque nos pusimos de acuerdo en no pagar a nadie. Se le pagaron a la señora Lina de tres a Cuatro meses de arriendo. Qué clase de contrato firmo usted con el señor Miguel: No, no se dio contrato. El contrato que existe fue de manera verbal. Desde que fecha vive usted en el inmueble, desde el 2 de junio de 2013. Usted fue notificada por parte de la Constructora Inmobiliaria del Cesar sobre la propiedad que ejercía del inmueble?. Si es cierto, usted llevo esos documentos allá. Quienes habitan el inmueble en estos Momentos. En el primer piso, el señor Ariel, en el segundo piso; Geovannys Enrique López Romero y en el tercer piso, la señora Ketys con sus hijas y vive Amel López Romero con su esposa y sus dos hijas. A ustedes se les visitó en varias oportunidades para que de buena manera hicieran entrega del inmueble a la Constructora Inmobiliaria del Cesar; es cierto o no: Sí usted nos visitó.

*Está probado dentro del plenario del proceso, que la demandada **Lina Patricia Poveda Muñoz**, con sus actuaciones mal intencionadas y desconociendo el valor probatorio que tienen los documentos que acreditan la propiedad del inmueble a quien legalmente; y, por interpuesta Promesa de Compraventa adquirí yo; Fabio Trujillo Londoño, quien por voluntad propia pedí que el inmueble fuera transferido y escriturado a nombre de la Constructora Inmobiliaria del Cesar por ser esta una empresa familiar que se encuentra a nombre de mis hijos. La demandada le ha producido un daño irreparable, de carácter patrimonial, en cuantía indeterminada a la Constructora Inmobiliaria del Cesar, representados en perjuicios materiales por no poder hacer uso del inmueble la Constructora y mucho menos poderlo explotar económicamente, ni recibir dividendos por concepto de cánones de arriendo que actualmente pueden oscilar en su totalidad en un canon mensual de entre tres millones y tres millones y medio, teniendo en cuenta la distribución que tiene el inmueble, la ubicación y el desarrollo comercial que en el sector se presenta.*

Los perjuicios iniciales fueron determinados por el perito evaluador, señor Emigdio Almenares en la suma de \$604.911.647,11 centavos, según el resumen del informe que oportunamente se allegó al proceso, por lo que existe un detrimento patrimonial causado por la demandada; y, que los perjuicios materiales se siguen causando por la renuencia de los arrendatarios, en aferrarse a la no entrega del inmueble, el cual puede producir una rentabilidad mensual total de entre tres millones y tres millones y medio de pesos, puesto que se compone de un Local Comercial en la primera planta que fácilmente podría producir una renta mensual de \$1.500.000, un Apartamento completo en la segunda planta que podría producir una renta mensual de entre \$700.000 y \$800.000; y, dos apartamentos en la tercera planta que mensualmente podrían producir una renta de entre \$550.000 y \$600.000 cada uno, lo que se ha devenido en perjuicios materiales de forma continua y sin solución de continuidad desde el mes de Diciembre de 2013, fecha en la cual la Constructora Inmobiliaria del Cesar, debió haber recibido el inmueble, sin que esto haya ocurrido en la actualidad, amén del deterioro que los arrendatarios han causado en la parte estructural del inmueble en su totalidad.

*S bien es cierto, los arrendatarios se encuentran demandados ante los diferentes estrados judiciales de esta ciudad por el no pago de los cánones de arriendo no es menos cierto que los mismos se han aferrado a las órdenes recibidas de la demandada **Lina Patricia Poveda Muñoz**, quien reiteradamente les ha pedido a los mismos arrendatarios que no paguen el arriendo a la Constructora y que tampoco hagan entrega del inmueble, lo que permite deducir el detrimento patrimonial que concurrentemente viene soportando la Constructora Inmobiliaria del Cesar, lo cual debe ser resuelto en la sentencia de instancia.*

*La juez de primera instancia no apreció las pruebas aportadas en forma material, integral y objetiva, pues tan solo se limitó a exponer que las declaraciones rendidas por los señores Amel López Romero, Blanca Catalán y Ariel Pacheco, no imprimen un mínimo de certeza a las afirmaciones de la reconvencción, arguyendo un problema subyacente entre la demandada Lina Poveda y la Constructora, sin detenerse en ningún momento a la valoración real de las pruebas que sin esfuerzo alguno afloran en el expediente. Pues las declaraciones no dejan manto de duda alguno en cuanto a que, quienes habitan el inmueble en calidad de arrendatarios, recibieron órdenes directas de la señora **Lina Patricia Poveda Muñoz**, para que no hagan entrega del inmueble y mucho menos cancelen arriendos a la Constructora Inmobiliaria del Cesar. Estas son las pruebas que deben ser*

valoradas integralmente por la segunda instancia, al igual que se deberán tener en cuenta los procesos de restitución de inmueble que se encuentran en curso ante los diferentes estrados judiciales del distrito judicial de Valledupar en el siguiente orden:

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Demandante: Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S

Demandado: Andrés Montero Zuleta

Radicado. N°.2017-0495-00.

Última actuación: Corrige auto y Decreta medida cautelar 03/02/2020.

Es de anotar que en este proceso el demandado fue condenado a restituir todo el Local de la Primera Planta del inmueble, sin que hasta la fecha se haya cumplido con lo ordenado por la juez del proceso; y, que en la actualidad cursa proceso ejecutivo en contra del demandado para que pague los cánones de arriendo que hasta la fecha adeuda, sin que se hay podido cumplir con la diligencia de lanzamiento.

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES

Demandante: Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S

Demandado: Blanca Beatriz Catalán Márquez y otro

Radicado. N°. 2017-0183-00. Última actuación: 24-09-2019.

El juzgado no accedió a la petición de acumulación de proceso para que enviara el expediente al Juzgado Segundo Pequeñas Causas. Sin respuesta a dicha petición.

Este mismo proceso, cursando también en contra de la misma demandada en el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES**, conocido con el **Radicado. N°. 2016-255-00**, por lo que solicité acumulación de procesos ante los dos juzgados, sin respuesta al respecto. Esta petición se radicó ante el juzgado desde el 01/08/2018, lo que genera un retardo injustificado por parte de los operadores judiciales, quienes por el transcurso del tiempo deberían haber dictado el correspondiente fallo judicial; y, sin que hasta la presente, ni siquiera hayan programado fecha para la correspondiente audiencia de conciliación.

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES

Demandante: Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S

Demandado: Amel López Romero

Radicado. N°. 2017-0177-00. Última actuación: 22-08-2019. Solicité fijación de fecha para audiencia teniendo en cuenta que ya se han fijado dos fechas para ello sin resultado alguno, petición que aún no ha sido programada por el juzgado.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL, HOY CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS

Demandante: Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S

Demandado: Ketys Johana Rodríguez

Radicado. N°. 2017-0193-00

El Juzgado de conocimiento ordenó el desalojo de la demandada, la cual le fue notificada a la Policía Nacional el 31/05/2019, al Bienestar Familiar y a la Personería, sin resultado.

Última actuación: El juzgado libró mandamiento ejecutivo en contra de la demandada.

En este proceso la demandada también fue condenada a restituir el Apartamento que ocupa en la Tercera Planta del inmueble, sin que hasta la fecha se haya cumplido con lo ordenado por la juez del proceso. En la actualidad cursa proceso ejecutivo en su contra para que pague los cánones de arriendo que adeuda, sin que se haya podido ejecutar la diligencia de lanzamiento.

En estos estados se encuentran los procesos que se adelantan por parte de la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S en los diferentes despachos judiciales de esta ciudad, sin que hasta la fecha se haya podido restituir ninguno de los inmuebles arrendados, por resistirse los demandados a entregar el inmueble de forma pacífica a la parte actora, lo cual se podrá vislumbrar, una vez se desate el recurso de alzada, que es la única instancia con la que mis representados pueden contar para que se ordene la restitución inmediata del inmueble y se condene a la parte accionada al pago de los perjuicios pedidos en la demanda de reconvención.

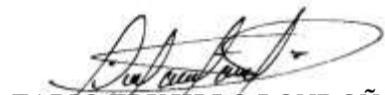
Teniendo en cuenta lo antes citado, solicito muy respetuosamente al honorable magistrado, acceder a la solicitud de condena de perjuicios solicitados en la demanda de reconvención, en contra de la señora **Lina Patricia Poveda Muñoz**, ya que los perjuicios se han causado por sus propias órdenes, que la Constructora Inmobiliaria del Cesar S.A.S, no ha podido tener el goce, tenencia y explotación económica del inmueble, que la demandada no demostró, ni probó que la Constructora Inmobiliaria

del Cesar S.A.S, no es dueña y titular del inmueble que legalmente adquirió mediante Escritura Pública No. 4035 del 2 de Diciembre de 2013, protocolizada en la Notaría Primera del Círculo de Valledupar, la cual se encuentra registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria identificado con el número 190-61534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar; y, que el negocio goza de plena validez jurídica, tal como consta en la anotación 16 del Certificado de Tradición que se encuentra aportado en el expediente, puesto que en ningún momento se ha demostrado la revocatoria del poder que le fue otorgado por el vendedor y anterior propietaria al señor Rufino Rafael Machado Cruz, quien se encontraba legalmente autorizado mediante poder autenticado para firmar y protocolizar la correspondiente escritura pública de compraventa ante la Notaría.

Es por ello, que respetuosamente expreso y solicito al honorable Magistrado Ponente, que me ratifico en todos y cada uno de los argumentos expuestos en el recurso de apelación oportunamente presentado ante la juez de instancia, para que en segunda instancia sea desatada la demanda de reconvencción, se acceda a las pretensiones de la misma en cuento a los perjuicios solicitados y se tengan en cuenta los argumentos expuestos en el presente escrito de sustentación del recurso de apelación, de conformidad con lo ordenado en el auto que antecede.

De esta forma dejo sustentado el recurso de alzada para lo de su trámite correspondiente.

Atentamente.



FABIO TRUJILLO LONDOÑO
C. C. No. 83.218.228 de Oporapa Huila
T. P. N°. 163.758 del C. S. J.