



Jugado Primero (1) Civil del Circuito de Bogotá

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022)

Rad: 11001310300120220004500

Respecto a la solicitud de entrega elevada por Sandra Cecilia Caro Morales y Jaime Ricardo Parra Niño en los términos del artículo 69 de la ley 446 de 1998, el Juzgado,

RESUELVE:

1. **NEGAR** la solicitud de “comisionar a la autoridad administrativa competente (Inspector de policía o alcalde local de la zona respectiva) para que se sirva señalar fecha y hora para realizar la diligencia de entrega de los inmuebles objeto de la audiencia de conciliación celebrada entre las partes.”

Si bien el artículo 69 de la Ley 446 de 1996 establece la posibilidad de hacer cumplir el acuerdo conciliatorio en torno a la entrega de un inmueble arrendado, tal prerrogativa está ligada a que se trate exclusivamente de un contrato de arrendamiento incumplido por parte del arrendatario y que además, se haya obligado, en un acuerdo conciliatorio, a entregar el o los inmuebles arrendados en una fecha específica.

En el presente caso, si bien es cierto existe un contrato de arrendamiento celebrado entre Sandra Cecilia Caro Morales y Jaime Ricardo Parra Niño como arrendadores y Norma Nayibe Ramírez como arrendataria sobre el apartamento número Quinientos Uno (501) y los parqueaderos números Diez (10) y catorce (14) del edificio Palma del Rio Propiedad Horizontal ubicado en la calle veintidós C (22 C) número cuarenta y cuatro a sesenta /sesenta y seis (44 a 60/66) de la nomenclatura urbana de Bogotá, y un acta de conciliación en virtud de la cual, la señora Ramírez se obliga a entregar los inmuebles el 18 de enero de 2022 a las 11:00 a.m., no es menor cierto que entre las partes –Sandra Cecilia Caro Morales junto con Jaime Ricardo Parra Niño y Norma Nayibe Ramírez- existe un contrato de promesa de compraventa sobre los inmuebles arrendados.

2. Al consultar la documentación que el despacho solicitó a los petentes de la entrega, se advierte de entrada que entre Sandra Cecilia Caro Morales junto con Jaime Ricardo Parra Niño -como prometientes vendedores- y Norma Nayibe Ramírez - como prometiente compradora, se pactó un contrato de promesa de compraventa el 18 de febrero de 2020.



Jugado Primero (1) Civil del Circuito de Bogotá

3. En la promesa de compraventa, las partes convinieron que la promitente compradora, recibía el inmueble prometido en venta en forma provisional y a título de arrendamiento.
4. De acuerdo con lo narrado por la parte petente de la entrega, la Señora Ramírez incumplió con las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa, incluyendo el contrato accesorio de arrendamiento.
5. Por ello, se solicitó una conciliación en la Cámara de Comercio de Bogotá. Durante la conciliación, las partes llegaron al siguiente

ACUERDO

PRIMERO: LA CONVOCADA se obliga a pagar la suma de Mil Seis Millones Seiscientos Ochenta y Un Mil Doscientos Sesenta y Siete pesos (\$1.006.681.267) en virtud de la compraventa del inmueble y los cánones de arriendo causados desde marzo 2020 del 4 inmueble ubicado en la Calle 24A # 44A – 60 Apto 501 en Bogotá D.C, así como las sanciones estipuladas en los contratos, los intereses de mora y demás gastos en los que se han tenido que incurrir por la mora. El pago se realizará a más tardar el día 17 de enero 2022, día en el cual se celebrará la escritura pública de compraventa del inmueble. Adicionalmente se deberá pagar lo correspondiente al impuesto predial desde mayo 2020 hasta enero 2022.

PARÁGRAFO: El pago total o los abonos que se realicen se deberán consignar en la cuenta de Ahorros del Banco Davivienda No. 009200339209 A nombre de la Señora SANDRA CECILIA CARO MORALES identificada con la Cédula 46.664.985 de Duitama. Igualmente, el valor se podrá pagar mediante Cheque de Gerencia girado a nombre de la Señora SANDRA CECILIA CARO MORALES.

SEGUNDO: LA CONVOCADA se obliga a pagar la suma de Cinco Millones de pesos el día 20 de diciembre 2021, valor que se abonará a la deuda total.

TERCERO: LA CONVOCADA se obliga a enviar a LOS CONVOCANTES mediante correo electrónico, los soportes de pago al día de los servicios públicos del inmueble, a más tardar el 17 el septiembre 2021.

CUARTO: LAS PARTES se obligan a firmar la escritura pública de compraventa del inmueble ubicado en la Calle 24A # 44A – 60 Apto 501 en Bogotá D.C, el día 17 de enero 2022 en la Notaría No. 38 de Bogotá a las 3:00pm. Para la firma de la escritura se deberán aportar, por lo menos una semana antes, los documentos solicitados por la Notaría, así como los prediales pagados, paz y salvo de administración y demás impuestos al día, los cuales deberán ser aportados por LA CONVOCADA.

QUINTO: En caso de incumplirse con el pago total en la fecha estipulada LA CONVOCADA se obliga a entregar el inmueble el día 18 de enero 2022 a las 11:00am. Con los servicios públicos al día y en buen estado. Adicionalmente LOS CONVOCANTES podrán cobrar los valores



Jugado Primero (1) Civil del Circuito de Bogotá

adeudados por los cánones en mora y sanciones por los 5 incumplimientos y demás perjuicios que se hayan causado, conforme a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa firmado entre las partes.

SEXTO: LAS PARTES determinan que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en la presente acta de acuerdo conciliatorio da aplicación a la disposición contenida en el artículo 69 de la ley 446 de 1998.

6. Si bien es cierto que en la cláusula sexta se convino que el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones pactadas en el acuerdo conciliatorio da lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 446 de 1998, no puede pasarse por alto, que el acuerdo conciliatorio contiene varias obligaciones, lo cual hace que la entrega prevista en la norma mencionada quede sometida a varias condiciones, ya que (se repite), además del arrendamiento, existe un contrato de promesa de compraventa.
7. Realmente el artículo 69 de la Ley 446 de 1998 está prevista para aquellos casos donde la entrega no esté sometida a otras condiciones, esto es, que se trate de una entrega sin otras consideraciones, lo cual no sucede en el presente caso.
8. Por ello, los prometedores vendedores y arrendadores, deben acudir ante las autoridades judiciales y reclamar los derechos derivados del contrato de promesa de compraventa, lo cual incluye lo concerniente con el arrendamiento.

Por otro lado, el despacho no puede ignorar la situación que se presenta con el manejo secretarial de este asunto.

1. Se requiere al secretario del Juzgado para que, en un término de 5 días, rinda un informe pormenorizado de la razón por la cual en inobservancia a lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 295 del CGP, notificó el auto de fecha 22 de febrero de 2022, solo hasta el 15 de marzo siguiente en el estado No. 40. Tenga en cuenta que, por parte de sustanciación fue remitido para desanotar el asunto, mediante correo electrónico de fecha 21 de febrero del corriente año a las 9:34 am.

Miguel Avila Baron

John Edilberto Rodriguez Beltran compartió la carpeta "11001310300120220004500" contigo.

21/02/2022

John Edilberto Rodriguez Beltran compartió una carpeta contigo para desanotar

A su vez deberá explicar la razón por la cual el ingreso al despacho con la subsanación de la demanda se realizó el 29 de marzo hogaño, pero solo hasta el



Jugado Primero (1) Civil del Circuito de Bogotá

20 de abril siguiente fue puesto en conocimiento de la sustanciación para lo de su cargo.

Finalmente, se le exhorta para que, en el futuro, cumpla con lo dispuesto en la norma referente a las notificaciones por estado, de igual forma tenga especial cuidado pues en temas como el aquí dilucidado al tratarse de una demanda nueva se cuenta con un término de ley reducido para efectuar su calificación, so pena de las sanciones procesales correspondientes.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO

JUEZ

EXPEDIENTE 11001310300120220004500

JR

Estado 59 fijado el día 26 de abril de 2022