

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

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

Radicación 11001 3103 022 2019 00503 00

1. OBEDÉZCASE Y CÚMPLASE lo resuelto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil en proveído de 16 de junio del año en curso, que confirmó el auto de 28 de enero hogaño (pdf. 40), mediante el que se rechazó por extemporáneas la contestación, las excepciones previas y la demanda de reconvención.

En su debida oportunidad, liquídense de forma concentrada las costas procesales del asunto (art.366 del C.G.P.).

2. Prevé el numeral 3° del artículo 372 del Código General del Proceso, que son causales de justificación de la inasistencia a la audiencia inicial, la fuerza mayor o el caso fortuito, las cuales sólo podrán acreditarse mediante prueba siquiera sumaria. Así las cosas, como quiera que el demandado y su apoderado no justificaron su inasistencia, se procederá conforme a los numerales 3° y 4° del precepto citado; por lo que se resuelve:

1.1. IMPONER multa equivalente a cinco (05) salarios mínimos legales mensuales vigentes a HEINER ROMERO TRIANA identificado con cédula de ciudadanía N°7.318.994 de Bogotá. Dicha suma deberá ser consignada a favor de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente auto. So pena de compulsarse copias a la Oficina de la Jurisdicción Coactiva para su cobro. Ofíciase.

1.2. Así mismo de conformidad con el numeral 4° de la mencionada norma, por tratarse del demandado, se sancionará procesal y probatoriamente, por lo que se presumirán por ciertos los siguientes hechos de la demanda:

*-Que Arquimedes Arias Joya en calidad de representante legal de la sociedad Inversiones Arias Rincón y Cia S. en C.S., en calidad de vendedor, y el señor Heiner Romero Triana, en su calidad de comprador, el 6 de julio de*

2016 en la ciudad de Bogotá, celebraron contrato de promesa de compraventa de los inmuebles distinguidos como apartamento 704 y garaje 03 del Edificio Verdesol, ubicados en la Calle 131 No. 19 – 32 de Bogotá.

-En la cláusula séptima del aludido contrato, las partes acordaron como precio total la suma de \$900.000.000, de los cuales el promitente comprador canceló inicialmente en efectivo, la suma de \$10.000.000 el 9 de junio de 2016 para la separación de los inmuebles; un segundo abono mediante consignación por \$55.000.000 el 1° de julio de 2016; un tercer abono de \$55.000.000 consignados el 5 del mismo mes y año y un cuarto abono de \$80.000.000 consignados el 6 de julio del mismo mes y año, fecha en que se suscribió la promesa de venta, pagos que totalizaron un valor de \$200.000.000 todos a favor del vendedor.

- El saldo del precio pactado en la negociación contenida en el contrato de promesa de compraventa materia de ésta demandada, quedó por un valor pendiente de \$700.000.000 que el promitente comprador se obligó a cancelar así: "... E) La suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOSO M/CTE (\$180.000.000), representados en la casa esquinera No. 11 que se vió y las demás características que constan en el Certificado de Libertad No. 157-115780 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, Código Catastral 2529001000000016130902900000277 ubicada en la Diagonal 6 Norte No. 3 Este – 57 Mult.Ecociudadela Montearroyo EI Manzana I Casa 11. – F). La suma de \$150.000.000 para ser cancelados el día 16 de agosto de 2016, día en que se firmarán las correspondientes escrituras. G). El saldo o sea la suma de \$370.000.000 para ser cancelados con el producto de un préstamo con garantía hipotecaria que le concede el señor ARQUIMEDES ARIAS JOYA, para ser cancelada así: 1) La suma de 150.000.000 el 14 de octubre de 2016; 2) La suma de \$110.000.000 el 30 de noviembre de 2016; I) La suma de 110.000.000 para ser cancelados el día 16 de enero de 2017.

- Se pactó en el texto de la mencionada promesa de compraventa a reglón seguido, que sobre las cuotas no canceladas en la fecha programada, se cobra un interés del dos por ciento (2%) mensual, de acuerdo a los días en que se efectúe realmente el pago.

-Igualmente, en dicho contrato de promesa de compraventa, pactaron las partes como fecha para el respectivo otorgamiento y firma de las escrituras, el 18 de agosto de 2016 a las 10:00 a.m. en la Notaria 68 del Círculo de Bogotá.

-El señor Heínero Romero Triana (comprador) no cumplió con ninguno de los pagos del saldo del precio de compraventa pactados, encontrándose en mora en la suma de \$700.000.000, tampoco compareció a la firma de la escritura, ni tampoco dio como parte de pago la casa identificada

*anteriormente, pues nunca se realizó dicha entrega ni transferencia de dominio.*

*- En la cláusula decima quinta del contrato de promesa de compraventa en cuestión, se pactó como sanción penal por incumplimiento por cualquiera de las partes, la suma de \$90.000.000.*

*-El demandado desde la firma del contrato de promesa de compraventa y hasta la actualidad (presentación de la demanda), se encuentra en posesión de los inmuebles materia de la negociación.*

*-La demandante ha cumplido con cada una de sus obligaciones, como quiera que entregó los inmuebles prometidos en venta, al día en servicios públicos, impuestos y libres de cualquier clase de gravamen.*

La aludida consecuencia procesal, también adquiere sustento en el artículo 97 del C. G. del P.

3. Como se anunció en audiencia de 3 de junio del año en curso, se considera, que es necesario acudir a las facultades oficiosas contempladas en los artículos 42-4 y 170 del Código General del Proceso por lo que se decretaran los siguientes medios de comprobación:

3.1. Oficiese a la oficina de registro para que remita en el perentorio término de ocho (8) días, el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con folio de matrícula 50N-111467, con vigencia no mayor a 30 días; igualmente se insta a las partes para que lo alleguen.

3.2. Se requiere a las partes, en especial a la parte demandante, para que, en el término perentorio de ocho (8) días contados a partir de la notificación de esta providencia, allegue el otro sí del contrato materia de litigio celebrado en agosto 18 de 2016.

3.3. Se insta al demandante para que en el mismo término, allegue medio de comprobación en el que acredite haber acudido a la notaria a suscribir el contrato de compraventa del inmueble antes mencionado; así como los requerimientos escritos que dijo haber hecho al demandado para el cumplimiento del contrato.

4. En aras de continuar con el trámite del asunto se convoca a las partes a la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, la que se llevará a cabo el día 26 de enero del año 2023, a la hora de las 9:00 a.m.

La aludida diligencia se realizará virtualmente mediante la plataforma *Microsoft Teams*, por lo que se requiere a las partes para que descarguen la aplicación y confirmen al correo electrónico [ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co) con antelación a su celebración, el nombre del profesional del derecho que actuará, la parte que representa, sus números de contacto y los correos electrónicos de los abogados, testigos, peritos y partes (si a ello hubiera lugar), donde será remitido el link con el enlace correspondiente. Los apoderados deberán conectarse con 10 minutos de anticipación a la hora de inicio.

## **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

MGJ

**Firmado Por:**  
**Diana Carolina Ariza Tamayo**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 022**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **9f0ee43b5f398fe78d835829254ee21dc84e3bc926b610c7a65c5c224839aac8**

Documento generado en 25/08/2022 08:40:42 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**