



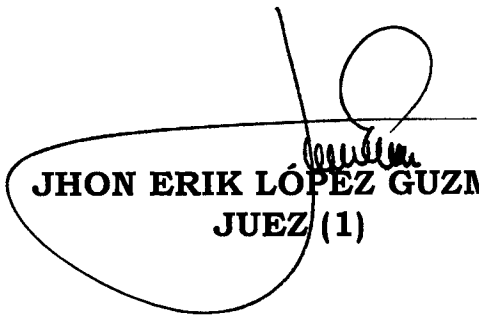
REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO
CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3º, OFICINA 207
EDIFICIO VIRREY – BOGOTÁ

Expediente No 2013-278

Bogotá D.C., Cuatro (4) de diciembre de dos mil veinte (2020).

La solicitud de aclaración se rechaza por extemporánea (fls. 9 a 13
Cdno 2)

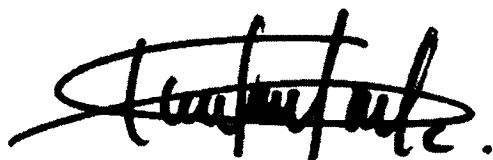
NOTIFIQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ (1)

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No.

86 07 DIC 2020



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria

10 2020

Proceso 2013- 0278 14 OG

ANDRES ALEJO <bm_amah@yahoo.com>

Mié 21/10/2020 2:55 PM

Para: Juzgado 406 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C <j406cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (644 KB)

ACLARACIÓN AUTO 13 DE OCTUBRE 2020.pdf; CONTRATO COMPRAVENTA.pdf; PAZ Y SALVO.pdf;

Respetados Señores, adjunto al presente me permito remitir solicitud de aclaración Auto de fecha 13 de octubre de 2020.

Cordialmente,

ANDRÉS MAURICIO ALEJO HENAO
ABOGADO



241
10

Señor
JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ D. C.
E. S. D.

Ref: Proceso 11001310302120130027800

Demandantes: ANTONIO MATIZ GERENA Y
GLORIA AIDEE SOLIS DE MATIZ

Demandados: FRANCISCO ORLANDO ACOSTA NIÑO Y
PATRICIA ZAMUDIO TORRES

Respetado Señor Juez:

ANDRES MAURICIO ALEJO HENAO, mayor y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.181.045 expedida en La Dorada (Caldas), abogado inscrito y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 194815 expedida por el C. S. de la J. actuando en calidad de apoderado judicial de los demandados Señores **PATRICIA ZAMUDIO TORRES y FRANCISCO ORLANDO ACOSTA NIÑO**, con el respeto que acostumbro, me permito solicitar al Despacho aclaración del Auto de Fecha 13 de octubre de 2020, el cual fue notificado mediante Estado número 52 del 14 de octubre del calendario que transcurre, según las siguientes consideraciones:

1) En el citado Auto, se hace referencias en el numeral 2.1 a lo siguiente:

"2.1.- Documentales: las documentales adosadas al proceso"

Al respecto, es necesario solicitar al Despacho se precise si dentro de los citados documentales, se hace referencia a los aportados con las contestaciones de la demanda el 17 de octubre de 2013 y 02 de mayo de 2014, en las cuales se adjuntaron entre otras las siguientes:

- A. Contrato de compraventa** suscrito entre los demandantes en calidad de promitentes vendedores y los demandados en su condición de promitentes compradores, del porcentaje (19.65%) hoy reclamado en proceso reivindicatorio que nos ocupa.
- B. Paz y Salvo** suscrito entre los demandantes en calidad de vendedores y los demandados en su condición de compradores, relacionado con el cumplimiento del contrato de compraventa relacionado en el numeral anterior. (Se adjuntan los documentos relacionados)

A este punto es oportuno hacer referencia a la postura que al respecto tiene la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en el estudio del expediente 7076 del 18 de mayo de 2004, con ponencia del Honorable Magistrado Pedro Octavio Munar Cadena, en el cual a un caso similar al de conocimiento realizo las siguientes consideraciones:

"CONSIDERACIONES

1. (...)

Nótese, en efecto, cómo el Tribunal concluyó, sin vacilación alguna, que el demandante era el propietario inscrito del predio reivindicado, inferencia que redondeó reseñando los antecedentes de su derecho, a la vez que dedujo que el demandado era el poseedor de dicho inmueble; empero, luego de reparar tanto en el poder que el causante Obdulio Delgado confirió a Luz Marina Delgado Sánchez, como en la promesa de compraventa que ésta, en desarrollo de ese apoderamiento, suscribió con el demandado Alirio Vanegas Ramírez, asentó, aun cuando con alguna ambigüedad, hay que admitirlo, dos reflexiones que resultan cardinales en su discurrir argumentativo: de un lado, que la posesión del demandado era anterior a los títulos aducidos por el demandante y que la causa de esa posesión era la promesa de contrato que en nombre del entonces propietario había suscrito su apoderada, negocio este que en el parecer del sentenciador, patentizaba la intención del causante de transferir el dominio (...)

De otro lado, puntualizó ese juzgador que, en síntesis, debían protegerse los derechos del

aniquilada mediante ningún mecanismo legal; y que aun cuando en su entender ese negocio carecía de algunos de los requisitos necesarios para su perfeccionamiento, seguiría produciendo efectos mientras no se declarase su nulidad,(...)

Si bien no puede negarse que esas consideraciones del juzgador *ad-quem*, sobre las que descansa la solución del problema jurídico sometido a su juicio, no fueron expuestas con la claridad que sería deseable, no es menos cierto, que a pesar de esa confusión en el tratamiento del punto, en ellas aflora palmariamente la tesis consistente en que en el asunto de esta especie no procedía la acción reivindicatoria, puesto que la posesión del demandado encontraba vengero en una relación de carácter contractual, en virtud de la cual el dueño se había desprendido voluntariamente de ella, y que, por consiguiente, debía respetarse ese negocio jurídico mientras no fuese aniquilado por los procedimientos legales(...).

Y, valga la pena acotarlo de una vez, que ante supuestos fácticos de similar temperamento esta Corporación ha sostenido que : “...la pretensión reivindicatoria excluye de suyo todos los casos en que la posesión del demandado sea de naturaleza contractual, es decir, se rija por un contrato celebrado entre el dueño y el actual poseedor. En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio.

(...)

“Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro” (GJ. CLXVI. P. 366). (Subrayado y negrilla propios)

- 2) En el auto de Fecha 13 de octubre de 2020, el cual fue notificado mediante Estado número 52 del 14 de octubre del igual calendario, en el numeral 2.2. el Despacho manifiesta lo siguiente:

“2.2.- Se niega el interrogatorio de parte, los testimonios, los oficios y las pruebas periciales toda vez que con las documentales allegadas, se estima son más que suficientes para resolver de fondo las restantes excepciones consignadas en los literales a, d, e y g.”

No obstante lo anterior, una vez consultado el proceso y los 2 documentos contentivos de las contestación de la demanda, radicados al Despacho respectivamente los días 17 de octubre de 2013 y 02 de mayo de 2014, el suscrito no observa que exista en los mismos en los numerales referentes a la excepciones que hoy estudiara el Despacho literales que se extiendan hasta la g, motivo por el cual solicito muy respetuosamente se aclare a que excepciones puntualmente se hace referencia.

Cordialmente,

ANDRÉS MAURICIO ALEJO HENAO
C. C. No 10.181.045 de La Dorada (Caldas)
T. P. No. 194.815 del Consejo Superior de la Judicatura

242
11

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber, de una parte **ANTONIO MATIZ GERENA y GLORIA AYDEE SOLIS DE MATIZ**, mayores de edad, vecinos y con domicilio residencial en Chía, con sociedad conyugal vigente, e identificados como aparece al pié de sus firmas, quienes en adelante se denominarán los **PROMETIENTES VENDEDORES**; de otra parte **FRANCISCO ORLANDO ACOSTA NIÑO y PATRICIA ZAMUDIO TORRES**, mayores de edad, vecinos y con domicilio residencial en Chía, con sociedad conyugal vigente, e identificados como aparece al pié de sus firmas, quienes en adelante se denominarán los **PROMETIENTES COMPRADORES**, hemos celebrado el presente Contrato de Compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas. **PRIMERA. OBJETO.** Los **PROMETIENTES VENDEDORES** transfieren a título de venta real y efectiva a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES** quienes adquieren el derecho de cuota equivalente al diez y nueve punto sesenta y cinco por ciento (19.65 %) del derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: parte de un lote de terreno denominado Casa Noble, ubicado en la vereda Cerca de Piedra del municipio de Chía, el cual tiene un área total de novecientos treinta y nueve metros con sesenta y seis centímetros cuadrados (939.66 metros cuadrados), cuyos linderos globales son: **NORTE:** con el predio El Cruce de propiedad de Antonio Matiz Gerena y José Antonio Serna Ramírez, en extensión de treinta y siete metros con seis centímetros (37.06 metros); **ORIENTE:** con el predio El Refugio de propiedad de Antonio Matiz Gerena y Gloria Aydeé Solis de Matiz, en extensión de veinticuatro metros con cincuenta y dos centímetros (24.52 metros); **SUR:** con el predio de propiedad de Nohra Baquero Rubio en extensión de treinta y cinco metros con sesenta y dos Centímetros (35.62 metros); y **OCCIDENTE:** con predio de Celmira Rodríguez, carretera que de Cota conduce a Chía al medio en extensión de veintitrés metros con ochenta y dos centímetros (23.82 metros) y encierra **PARAGRAFO PRIMERO.** A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20302302 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona norte, y la cédula catastral número 00-00-0002-2602-000 de Chía. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La cuota equivalente al diez y nueve punto sesenta y cinco por ciento (19.65 %) que se transfiere a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES**, se encuentra ubicado específicamente dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** con el predio El Cruce de propiedad de Antonio Matiz Gerena y José Antonio Serna Ramírez, en extensión de dieciocho metros con cincuenta centímetros (18.50 metros); **ORIENTE:** con el predio Casa Noble de propiedad de los **PROMETIENTES VENDEDORES** en extensión de diez metros (10.00 metros); **SUR:** con el predio Casa Noble de propiedad de los **PROMETIENTES VENDEDORES** en extensión de dieciocho metros con cincuenta centímetros (18.50 metros); y **OCCIDENTE:** con predio de Celmira Rodríguez, carretera que de Cota conduce a Chía al medio, en extensión de diez metros (10.00 metros) y encierra. Además del terreno, el predio comprende una construcción en ladrillo y cemento de aproximadamente noventa (90) metros cuadrados cuya distribución comprende: un local, dos baterías sanitarias, un orinal, un lavamanos, un lavaplatos, servicios de energía, acueducto y alcantarillado. **SEGUNDA. MODO DE ADQUISICION.** Los **PROMETIENTES VENDEDORES** adquirieron el pleno derecho de dominio del inmueble, por compra que hicieron a Doris Gamba, mediante escritura pública número 990 del 23 de septiembre de 1.998 expedida por la Notaría Primera del Círculo de Chía, englobando posteriormente con el predio San Diego que adquirió Antonio Matiz Gerena

por compra a Jorge Enrique Sánchez Quintero mediante escritura número 133 del 16 de febrero de 1.997 expedida por la Notaría Primera del Círculo de Chía, englobe que se protocolizó con la escritura número 2405 de mayo 08 de 2.002 en la notaría 24 del Círculo de Santafé de Bogotá. Además, las construcciones que se encuentran en la cuota del predio que se transfiere se encuentran legalizadas mediante plano aprobado por la oficina de planeación de Chía con el número LO: 017/99. **TERCERA. GRAVAMENES O AFECTACIONES.** Los **PROMETIENTES VENDEDORES** manifiestan que los derechos de cuota que transfieren de este inmueble se encuentra libre de gravámenes y afectaciones a la propiedad y posesión tales como hipotecas, embargos, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, patrimonio de familia, censos, anticresis, demandas civiles y cualquiera otra afectación, encontrándose sano jurídicamente. **CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio de la presente negociación es de **DIEZ Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$ 17.000.000.) M/cte.**, pagaderos así: la suma de **NUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 9.000.000.) M/cte.**, a la firma del presente contrato, que los **PROMETIENTES VENDEDORES** reciben mediante pago con cheque de DAVIVIENDA número 94391-3 por valor de **SIETE MILLONES DE PESOS (\$ 7.000.000.) M/cte.** y **DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000.) M/cte.** en efectivo. El saldo, o sea la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 8.000.000.) M/cte.**, se cancelarán en veinticuatro (24) cuotas mensuales fijas de **TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 399.400.) M/cte.** que se cancelarán en los primeros diez (10) días de cada mes a partir de Diciembre de 2.002 y hasta Noviembre de 2.004. En caso de incumplimiento en el pago, se causarán intereses de mora a una tasa del treinta (30) por ciento anual, aparte de las acciones legales tendientes a exigir el pago de la totalidad de la deuda. **QUINTA. OTRAS OBLIGACIONES.** Los **PROMETIENTES VENDEDORES** se comprometen a suministrar y en todo caso a tramitar los documentos necesarios para que los **PROMETIENTES COMPRADORES** obtengan el permiso y legalización correspondiente para instalar en el terreno adquirido una casa prefabricada para su vivienda y todos sus costos tanto de permisos como de compra e instalación de la vivienda serán de cuenta de los **PROMETIENTES COMPRADORES**. Además, los **PROMETIENTES VENDEDORES** se comprometen a iniciar ante las autoridades correspondientes el trámite legal para obtener el desenglobe del predio y poder legalizar este Contrato en su respectiva escritura notarial. Por otro lado, los **PROMETIENTES COMPRADORES** adquieren obligaciones proporcionales a la cuota proporcional que adquieren, como son el impuesto predial a partir del año gravable de 2.003, el pago de los servicios públicos que se causen, y todo lo correspondiente a su adquisición, así como también se comprometen a que en caso de venta de los derechos que adquieren, le comuniquen a los **PROMETIENTES VENDEDORES** para que éstos puedan ejercer siempre la primera opción, que si no les interesa lo manifiesten por escrito. Además de estas obligaciones, tanto los **PROMETIENTES COMPRADORES** como los **PROMETIENTES VENDEDORES** manifiestan expresamente que se comprometen a guardar compostura y cumplir con las normas mínimas de convivencia familiar, ya que por las normas estipuladas en la oficina de planeación municipal, por ahora no se pueden levantar muros divisorios de carácter permanente. **SEXTA. ENTREGA.** En la fecha y al recibir el primer pago estipulado en la cláusula cuarta, se hace entrega real y material del inmueble a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES**, quienes declaran recibir a su entera satisfacción, incluidas todas las mejoras, costumbres, usos y anexidades que lo benefician y a total paz y salvo por concepto de impuestos, gravámenes y servicios

243
12

públicos. **SEPTIMA. ESCRITURACION.** La escritura será firmada después de lograr el desglobe correspondiente, ya sea del lote completo ó de la parte proporcional objeto de esta venta, y serán informados por escrito la fecha, hora y notaría para su legalización.

Para constancia se firma en Chía a los veintiocho (28) días del mes de Octubre de dos mil dos (2.002), por los interesados en dos ejemplares del mismo tenor.

PROMETIENTES VENDEDORES

PROMETIENTES COMPRADORES



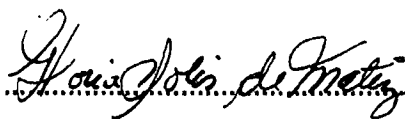
ANTONIO MATIZ GERENA

C.C.No. 19.161.946 DE BOGOTA



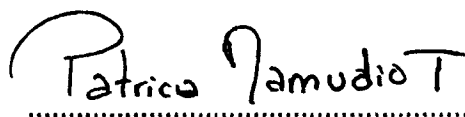
FRANCISCO O. ACOSTA NIÑO

C.C.No. 12.126.302 DE NEIVA



GLORIA AYDEE SOLIS DE MATIZ

C.C.No. 41.578.904 DE BOGOTA



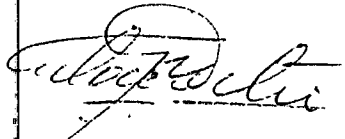
PATRICIA ZAMUDIO TORRES

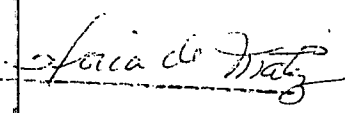
C.C.No. 51.811.750 DE BOGOTA

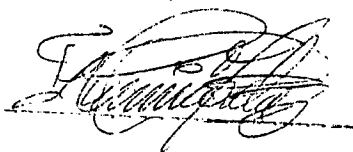
244
13
52

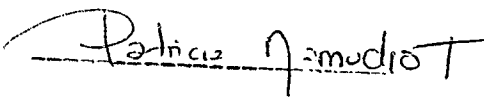
EN EL MES DE NOVIEMBRE DE 2004, SE DA CUMPLIMIENTO A LA CLAUSULA CUARTA
DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2002,
SUSCRITO ENTRE ANTONIO MATIZ GERENA Y GLORIA AYDRE SOLIS DE MATIZ
(VENDEDORES), FRANCISCO ORLANDO ACOSTA NIÑO Y PATRICIA ZAMUDIO TORRES
(COMPRADORES), RELACIONADA CON EL PRECIO Y LA FORMA DE PAGO DE UN BIEN
INMUEBLE A QUE HACE MENCION DICHO CONTRATO.

LO ANTERIOR PARA DEJAR CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO TOTAL EN EL PAGO
POR PARTE DE LOS COMPRADORES; QUEDANDO PENDIENTE POR PARTE DE
LOS VENDEDORES LA EMPLEGA DE LA REGISTRACION DE DICHO BIEN INMUEBLE
A QUE SE HACE MENCION EN EL CITADO CONTRATO, POR LO TERCERO SE PAGA
EL PRECIO DE LA COMPRA.

V. VENDEDORES

ANTONIO MATIZ GERENA
c.c No 19.161.946 DE BOGOTA


GLORIA AYDRE SOLIS DE MATIZ
c.c No 41.578.904 DE BOGOTA

V. COMPRADORES

FRANCISCO ORLANDO ACOSTA NIÑO
c.c No 12.126.302 DE NEIVA


PATRICIA ZAMUDIO TORRES
c.c No 51.811.750 DE BOGOTA

