

REPUBLICA DE COLOMBIA



Departamento Norte de Santander  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS**  
Distrito Judicial de Cúcuta

**FIJACION EN LISTA Y TRASLADO**

A partir de las ocho de la mañana (08:00 a. m.) de hoy, se fija en lista por **UN (1) DIA**, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 110 del Código General del Proceso, el anterior memorial contentivo de las **EXCEPCIONES DE MERITO** propuestas por el **Dr. FABIO ENRIQUE FERNÁNDEZ NULA**, apoderado judicial de la demandada **PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**, dentro del siguiente proceso:

<b>RADICADO DEL JUZGADO N°:</b>	<b>54-405-40-03-001-2019-00294-00</b>
<b>CLASE DE PROCESO:</b>	<b>VERBAL RESOLUCIÓN PROMESA DE COMPRAVENTA</b>
<b>CLASE DE ACTUACION:</b>	<b>EXCEPCIONES DE MERITO</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>INDIRA MEDINA CARVAJAL</b>
<b>DEMANDADOS:</b>	<b>PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ</b>

A partir del dos (02) de julio de dos mil veinte (2020) y por **CINCO (5) DIAS** queda el anterior memorial contentivo de las **EXCEPCIONES DE MERITO** a disposición de la **PARTE CONTRARIA** para los efectos indicados en los artículos 370 y 110 del Código General del Proceso.

Los Patios (N. de S.), a primero (01) del mes de julio de Dos Mil veinte (2020).

  
**ROMAN JOSE MEDINA ROZO**  
**SECRETARIO**

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA.  
ABOGADO

JUZGADO 1º CIVIL MUNICIPAL  
LOS PATIOS - CÚCUTA  
17 FEB 2020  
8  
3-50

Señor  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS  
E. S. D.

Referencia  
Proceso RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPAVENTA  
VERBAL DE MINIMA CUANTIA  
Radicado. 54 405 40 03 001 2019 00294 00.  
Demandado: PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
Demandante: INDIRA MEDINA CARVAJAL

PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre propio por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere al Dr. FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA identificado con la C. C. No. 13.459.814 expedida en Cúcuta y portador de la T. P. No. 92.509 C. S de la J, para que asuma la defensa de mis intereses y derechos proponiendo excepciones y contestando la demanda que la señora, INDIRA MEDINA CARVAJAL persona mayor de edad y vecina de esta localidad, impetro en mi contra.

El apoderado queda ampliamente facultado en cuanto a derecho se requiere en especial para RECIBIR, TRANSIGIR, CONCILIAR, DESISTIR, SUSTITUIR, REASUMIR, SOLICITAR Y APORTAR PRUEBAS y de hacer uso de todas las facultades consagradas en el Código General del Proceso.

Solicito al señor Juez, tener al Doctor-Dr. FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA como mi representante legal y reconocerle personería jurídica para actuar de acuerdo con los alcances de este mandato.

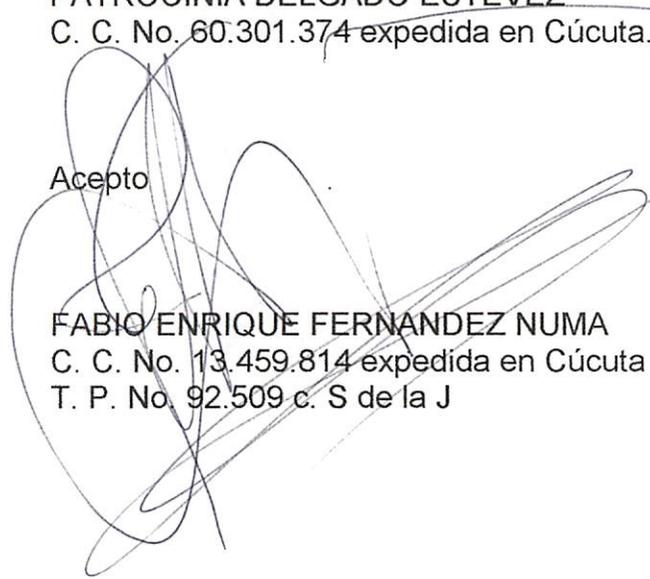
Atentamente

PRESENTACION PERSONAL  
RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION  
En la Notaría Unica del Circulo de los Patios, comparecieron  
Delgado. Estevez Patrocina

Patrocina Delgado Estevez  
PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
C. C. No. 60.301.374 expedida en Cúcuta.

Quienes exhibieron sus documentos de ciudadanía Nos 60301374  
Cúcuta.  
respectivamente y declararon que las firmas que aparecen en el presente documento son las suyas, y las que usan en todos sus actos públicos y privados y que el contenido del mismo es cierto, en constancia se firma,  
Los Patios 17 FEB 2020

Acepto

  
FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA  
C. C. No. 13.459.814 expedida en Cúcuta  
T. P. No. 92.509 c. S de la J

Patrocina Delgado Estevez  
60-301374



IMPRESION DACTILAR  
TOMADA ANTE EL NOTARIO UNICO  
DEL CIRCULO DE LOS PATIOS

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA.  
ABOGADO

Señor  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS  
E. S. D.

Referencia  
Proceso RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPAVENTA  
VERBAL DE MINIMA CUANTIA  
Radicado. 54 405 40 03 001 2019 00294 00.  
Demandado: PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
Demandante: INDIRA MEDINA CARVAJAL

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA identificado con la C. C. No. 13.459.814 expedida en Cúcuta y portador de la T. P. No. 92.509 C. S de la J, actuando en ejercicio del poder conferido por la señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ mayor de edad, vecina de esta localidad, concurre a su despacho con el fin de dar **contestación** en los siguientes términos y proponer excepciones de mérito y previas dentro de la demanda que impetro la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL persona mayor de edad y vecina de esta localidad.

Contesto dentro el termino oportuno la demanda formulada ante su Despacho por la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL y descorro el traslado de conformidad a los artículos 96 del Código General de Proceso, en los siguientes términos

#### LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES

##### DEMANDANTE

La parte demandante en este proceso la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL

##### DEMANDADO

La parte demandada en este proceso la señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, no posee correo electrónico.

#### DOMICILIO Y DIRECCION DE LAS PARTES

##### DE LA PARTE DEMANDANTE

Avenida 9 No. 21 – 16 Barrio Once de Noviembre – Los patios..

##### DE LA PARTE DEMANDADA

Calle 9 sur No. 7 – 23 Barrio Pisareal – Los patios.

#### NOMBRE, DOMICILIO Y DIRECCION DE DEL APODERADO LA PARTE DEMANDADAS

CALLE 11 No 3 – 44 CENTRO COMERCIAL VENECIA OF 214  
CELULAR 313 8724971 Cúcuta – Colombia  
Email : Fabio\_fer\_numa @hotmail.com

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA  
ABOGADO

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA, CALLE 11 No 3 – 44 CENTRO  
COMERCIAL VENECIA OF 214, Email: Fabio\_fer\_numa @hotmail.com

#### A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Me opongo a las declaraciones y condenas solicitadas en el petitum de la demanda, con fundamentos en los medios exceptivos y en los medios de pruebas que allegare oportunamente en esta contestación de la demanda y solicito desde este momento no conceder las pretensiones solicitadas en la demanda y pido condenar en costas a la demandante.

#### EN CUANTO A LOS HECHOS:

1. EL HECHO PRIMERO: Es parcialmente falso, la aquí demandante celebro un contrato de promesa de compraventa con la demandada PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ como consta en el documento que contiene el contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de julio del 2015, que prevé en su primera clausula: La promitente vendedora, se obliga a transferir a título de compraventa mejoras un lote de terreno construida, ubicado en la calle 9 N. K 35 – 49 barrio pisar Real del municipio de Los patios

Es de observarse su señoría que en el libelo de mandatorio la nomenclatura del bien inmueble citado es (calle 9 sur No. 7 – 23) y no corresponde a la nomenclatura consignada en el documento que contiene el contrato de promesa de compraventa.

2. EL SEGUNDO HECHO. La demandante deberá probarlo.

3. EL TERCER HECHO. El actor de la demanda deberá probarlo, pues es notorio que dentro de la demanda no obra elemento de prueba que sirva de asidero para darle credibilidad jurídica a este hecho ni aun un requerimiento a la demandada por la deuda que pretenden cobrar.

4. EL CUARTO HECHO. Este hecho es cierto, así quedó plasmado en la cláusula cuarte del contrato de promesa de compraventa que prevé: TRASPASO –QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARA EN LA NOTARIA CUARTA EL DIA 9 DE OCTUBRE DEL 2105 A LAS 4.00 P. M, O ANTES SI ASI LO ACUERDAN LAS PARTES.

Ahora en cuanto al **error involuntario** que hace alusión la jurista en libelo de la demanda, pues carece de credibilidad, y que la demandante le había comunicado en forma verbal a la hoy demandada en el sentido de que la protocolización del contrato de compraventa se elaboraría en la **Notaria Segunda**, pues es evidente que no obra prueba alguna de igual linaje del contrato de promesa de compraventa citado para que le diera credibilidad a lo manifestado por la jurista en el libelo de la demanda.

5. EL QUINTO HECHO. La actora de la demanda deberá probarlo.

6. SEXTO HECHO, La actora de la demanda deberá probarlo.

7. SEPTIMO HECHO este hecho es cierto, pues el dicho por la parte actora de la demanda en este hecho, materializa la norma prevista en el artículo 303 del Código General del Proceso que prevé: Cosa juzgada: La sentencia ejecutoriada proferida en **proceso** contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo **proceso** verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos **procesos** haya identidad jurídica de parte

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA  
ABOGADOO

8. OCTVO HECHO. El actor de la demanda deberá probarlo.

9. EL NOVENO HECHO: De no ser cierto la jurista no hubiera impetrado esta demanda.

### MEDIOS DE DEFENSA

**Como medios de defensa propongo las siguientes excepciones**

#### EXCEPCIONES DE MERITO

Con base en lo dispuesto por el artículo 96 numeral 3 del Código General del Proceso, formulo en esta oportunidad las siguientes:

**COSA JUZGADA.** el artículo 303 del Código General del proceso que prevé:

**Cosa juzgada:** La sentencia ejecutoriada proferida en **proceso** contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo **proceso** verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos **procesos** haya identidad jurídica de parte

Esta excepción denominada COSA JUZGADA esta llamada a prosperar en el sentido en que en el proceso que nos ocupa versa sobre el mismo objeto y se funda en la misma causa según el proceso radicado bajo el No. 54405 – 40 – 03 – 001 2015 – 00559 que curso en este juzgado y en donde se profirió sentencia de fecha 06 de julio del 2017 en donde el juzgador procedió a **Negar las pretensiones de la demanda**, observándose así mismo la misma la identidad de las parte como lo exige la norma prevista en el artículo 303 del Código General del Proceso, e inclusive la misma apoderada judicial, de donde se desprende que la jurista transgrede las normas prevista en la Ley 1123 del 2007 y con su conducta exteriorizada en esta demanda se materializa la conducta delictiva tipificada en nuestro Código Penal denominada Fraude Procesal..

#### INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA PARTE DEMANDADA

Mi hoy representada en el día señalado en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, dio cumplimiento a lo acordado en la cláusula citada del contrato, compareciendo a la Notaria Cuarta del Circulo de Cúcuta en la fecha y hora señalada.

Prueba de lo dicho de la comparecencia a efectos de dar cumplimiento el notario cuarto hizo constar la comparecencia de la hoy demandada PATROCINIA DELGADO en el acta de comparecencia No. 23 del 2015 de la Notaria Cuarta del circulo de Cúcuta de fecha 09 de octubre del 2015, en donde se dejó constancia de la comparecencia de mi representada PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ a fin de dar cumplimiento con la obligación como promitente compradora y así mismo se dejó constancia que para tal fin mi poderdante manifestó tener en sus manos la suma de \$ 15.000.000.oo.los cuales fueron exhibidos.

#### INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE LA DEMANDANTE.

**FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA**  
**ABOGADO**

Esta excepción esta llamada a prosperar en el sentido en que la demandante a través de la jurista en este proceso que nos ocupa solicita en sus pretensiones: Que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrada el día 10 de julio del 2015, dado el incumplimiento de la parte demandada conforme al pago acordado por el precio en el contrato de promesa de compraventa y así mismo solicita que se condene a la demandada a la restitución del inmueble.

Así las cosas y en este orden de ideas las pretensiones de la demanda están llamadas a fracasar en razón a que la vendedora señora INDIRA MEDINA CARVAJAL que, al tenor del acta de comparecencia, la vendedora es quien incumplió a lo acordado en el contrato de promesa de compraventa citado según la cláusula cuarta del contrato de promesa citado.

Pues se evidencia con el acta de comparecencia No. 23 del 2015 de la Notaria Cuarta del circulo de Cúcuta, que emerge a luz jurídica el incumplimiento por parte de la vendedora, acta que será aportada como medio de prueba documental.

#### **FALTA DE CAUSA ACTIVA PARA DEMANDAR.**

Esta excepción esta llamada prosperar, debido a que de la misma forma se desprende del contrato de promesa de compraventa que brilla la ausencia de la titularidad como propietaria del bien inmueble (mejoras), objeto de la venta, como en este caso es la existencia de una escritura de propiedad del terreno en donde se encuentra construidas las mejoras, es evidente el obrar temerario de la actora de la demanda al igual de la jurista en el sentido en que los servicios públicos que se encuentran instalados en las mejoras citadas fueron solicitadas y pagados sus valores por la misma hoy demandada.

#### **PRUEBAS**

Solicito de su despacho tener como pruebas y decretar las que se estimen pertinentes y procedentes:

##### **DOCUMENTALES**

- Copia simple del contrato de promesa de compraventa citado en los hechos
- Copia autenticada del Acta de comparecencia No. 23 de 2015 de la Notaria Cuarta del círculo de Cúcuta.

##### **PRUEBA TRASLADADA.**

Solicito a su señoría como prueba trasladada, proceda a ordenar el traslado de las copias del proceso integro, radicado bajo el numero No. 54405 – 40 – 03 – 001 2015 – 00559, que curso en este juzgado, como son: copias de la demanda, del auto admisorio de la demanda, contestación de la demanda, copia de la sentencia, copia de las actas en donde se consignó el desarrollo de las audiencias celebradas y copias de los registros de la audiencias en donde se profirió sentencia, estas copias serán a nuestro costo, para lo cual solicito al juzgado se me informe el valor del pago del arancel para las respectivas copias, las cuales para que obren como medios de prueba y sirvan para fundamentar la excepción de cosa juzgada.

##### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito a su señoría se sirva citar y hacer comparecer a la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL en la fecha y hora que el despacho señale para que absuelva cuestionario que en forma verbal formulare, quien se puede ubicar en la dirección señalada en la demanda

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA  
ABOGADO

## PETICION ESPECIAL

Con el debido respeto al señor Juez le solicito: admitir el presente escrito de contestación de la DEMANDA promovida en contra de mi representada, junto con los documentos acompañados, tener por contestada en tiempo y en la misma forma la misma, señalar las audiencias correspondientes para la tramitación del presente juicio.

Así mismo solicito al señor Juez, que despachada a favor la excepción de Cosa Juzgada, se sirva decretar la terminación del presente proceso y el archivo definitivo del mismo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**ARTÍCULO 96. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.** La contestación de la demanda contendrá:

1. El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el Número de Identificación Tributaria (NIT).
2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciere así, se presumirá cierto el respectivo hecho.
3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.
4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.
5. El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

A la contestación de la demanda deberá acompañarse el poder de quien la suscriba a nombre del demandado, la prueba de su existencia y representación, si a ello hubiere lugar, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante, o la manifestación de que no los tiene, y las pruebas que pretenda hacer valer

## NOTIFICACIONES.

Las partes recibirán notificaciones en la dirección señalada en la demanda

El suscrito recibirá notificaciones en la CALLE 11 No 3 – 44 CENTRO COMERCIAL VENECIA OF 214 CUCUTA – Norte de Santander, en la secretaria de su despacho o a mi correo: Email: Fabio\_fer\_numa @hotmail.com, al CELULAR 313 8724971

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA  
ABOGADO

Atentamente:

FABIO ENRIQUE FERNANDEZ NUMA  
C. C. No. 13 459.814 expedida en Cúcuta  
T. P. No. 92.509 c. S de la J

2015-559

C.G.P

REPUBLICA DE COLOMBIA  
PALACIO DE JUSTICIA - CUICUTA DE SANTANDER  
OFICINA JUDICIAL DE IDENTIFICACION

CEDULA DE CIUDADANIA

BAJO EL N.º...  
ROBERTO...  
NOMBRES...  
FECHA...  
CONTRATO...  
N.º...  
13049572

54405-40-03-001

SOXENA

- PODER
- COPIA ARCHIVO
- TRASLADOS
- PAGARE
- LETRA DE CAMBIO
- CHEQUE
- FACTURA
- OTROS TITULOS VALORES
- CONTRATO ARRENDAMIENTO
- POLIZA
- ESCRITURA
- CAMARA DE COMERCIO

N.º \_\_\_\_\_

N.º \_\_\_\_\_

\$ \_\_\_\_\_

\$ \_\_\_\_\_

\$ \_\_\_\_\_

\$ \_\_\_\_\_

\$ \_\_\_\_\_

18/12/15

DIRECCION NOTIFICACION: Av. 6da Colombia 36 Edificio Leidy TELEFONO: 574155 Oficina 207

NOMBRE(S) 1º APELLIDO 2º APELLIDO N.º C.C.

Jose Francisco Rondon Conzalez 88.219.415

APODERADO:

DIRECCION NOTIFICACION: Calle 9 sur # 7-23 Pisos de los Pájaros TELEFONO:

NOMBRE(S) 1º APELLIDO 2º APELLIDO N.º C.C.

Pablo Delgado Calvez 60.301.374

DEMANDADO(S):

DIRECCION NOTIFICACION: Av 9 # 20-44, 11 noviembre Pájaros TELEFONO: 3213836801

NOMBRE(S) 1º APELLIDO 2º APELLIDO N.º C.C.

Indira Medina Conzalez 60.449.087

DEMANDANTE(S):

CON PREVIAS  SI  NO

CANTIAS: MENOR  MINIMA  MAYOR

N.º CUADERNOS: 1 FOLIOS CORRESPONDIENTES: 18 FOLIOS

CLASE DE PROCESO: ordinario GRUPO: \_\_\_\_\_

JURISDICCION:  CIVILES MUNICIPALES  CIVILES CIRCUITO  FAMILIA  LABORAL  TRIBUNALES

FECHA: 11 de diciembre 2015 HORA: \_\_\_\_\_

JUZGADO: Civil Municipal de los Pájaros

DATOS PARA RADICACION DEL PROCESO

2015-559

142

1

# JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

3134865990 - 5744155

franario1975@hotmail.com



Señor:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS. (N de S).

E. S. D.

REFERENCIA: OTORGAMIENTO DE PODER.

DEMANDANTE: INDIRA MEDINA CARVAJAL.

DEMANDADO: PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ.

INDIRA MEDINA CARVAJAL, mayor de edad y residente en el municipio de Los Patios, identificada con la cédula de ciudadanía No 60.449.087 de Cúcuta, por medio del presente escrito manifiesto a ustedes que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL**, mayor de edad y residente en la ciudad de Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía No 88.214.445 de Cúcuta, abogado portador de la tarjeta profesional No 156.749 del C.S.J. para que en mi nombre y representación inicie trámite y lleve a su término **DEMANDA ORDINARIA DE MINIMA CUANTIA DE RESCILIACION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contra la señora **PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**, mayor de edad, vecina del municipio de Los Patios, identificada con cédula de ciudadanía No 60.301.374 de Cúcuta, respecto de un contrato de Promesa de Compraventa de un inmueble ubicado en la calle 9 sur # 7-23 barrio Pisarreal del municipio de los Patios, celebrado el día 10 de julio del año en curso, en la notaría séptima de la ciudad de Cúcuta.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, conciliar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión como también las facultades que le otorga en el artículo 70 del C. de P.C.

Sírvase señor juez reconocer personería jurídica a mi apoderado para los términos de este mandato.

Atentamente,

INDIRA MEDINA CARVAJAL.  
INDIRA MEDINA CARVAJAL

C.C No 60.449.087 de Cúcuta

Acepto,

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

C.C No 88.214.445 de Cúcuta

T.P No 156.749 del C.S.J.

# JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

3134865990 - 5744155

franario1975@hotmail.com



Señor:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS.

E. S. D.

REFERENCIA: DEMANDA DE RESCILIACION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE.

DEMANDANTE: INDIRA MEDINA CARVAJAL.

DEMANDADO: PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ.

JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL, mayor de edad y residente en la ciudad de Cúcuta, identificado con la cédula de ciudadanía No. 88.214.445 de Cúcuta, abogado portador de la tarjeta profesional No. 156.749 del C. S. J. obrando como apoderado judicial de la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL, mayor de edad y residente en el municipio de Los Patios, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60.449.087 de Cúcuta, por medio del presente escrito manifiesto a usted que interpongo **DEMANDA ORDINARIA DE MINIMA CUANTIA DE RESCILIACION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** contra la señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, mayor de edad, vecina del municipio de Los Patios, domiciliada en la calle 9 sur # 7-23 barrio Pisarreal, en base a los siguientes:

## HECHOS:

**PRIMERO:** La señora INDIRA MEDINA CARVAJAL y PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto de un inmueble ubicado en la calle 9 sur # 7-23 barrio Pisarreal del municipio de Los Patios, el día 10 de julio de 2015, cuyos linderos son: NORTE: con propiedad de Magaly García Buitrago. SUR: Con vía Pública. ORIENTE: con propiedad de Esmeralda. OCCIDENTE: Con propiedad de Toli Rico.

**SEGUNDO:** Las partes acordaron como precio del negocio la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000)** que el promitente comprador se obligó a pagar de la siguiente manera: a) la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.000.000)** los cuales fueron pagados a la firma de la promesa de compraventa y la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 15.000.000)** los cuales serían cancelados el día 9 de octubre de 2015.

**TERCERO:** Que la prometedora compradora solo canceló la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5.000.000)** al momento de la firma del contrato tal y como se desprende de sus cláusulas, incumpliendo con los demás pagos acordados para la firma de la correspondiente escritura pública.

**CUARTO:** Para efectos de protocolización del negocio se fijó la notaría cuarta del círculo de Cúcuta y como fecha y hora el día 9 de octubre de 2015 a las 4:00 de la tarde.

# JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

3134865990 - 5744155

franario1975@hotmail.com



**QUINTO:** Llegada la fecha el día 9 de octubre de 2015 para el pago de lo acordado en la cláusula tercera literal b) la prometedora compradora hoy demandada no cumplió con el pago de tales sumas.

**SEXTO:** En la fecha anteriormente indicada no se perfeccionó el contrato en la notaría señalada ni a la hora indicada.

**SEPTIMO:** El bien inmueble objeto de la promesa de compraventa, fue entregado a la prometedora compradora seis días después de haberse celebrado el contrato de promesa de compraventa y se encuentra en posesión del demandado desde el mes de julio del presente año.

## PRETENSIONES:

**PRIMERO:** Que se declare la resciliación del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de julio de 2015, respecto del inmueble que allí se identificó según su nomenclatura y sus linderos. Ubicados según nomenclatura urbana en la calle 9 No K35-49 barrio Pizarreal. Dado el incumplimiento de la parte demandada para la protocolización del contrato prometido en la notaría en la fecha y hora allí señalada.

**SEGUNDO:** Como primera suplica subsidiaria la rescisión del contrato esto es "la nulidad del referido contrato por incumplimiento de la parte demandada para la protocolización de la escritura pública del contrato de promesa de compraventa.

**TERCERO:** Como segunda suplica subsidiaria declarar resuelto por incumplimiento del demandado por no haberse pagado parte del precio del contrato prometido.

**CUARTO:** Como consecuencia de la prosperidad de los anteriores pedimentos, solicito la restitución del inmueble objeto de la promesa de compraventa con las mejoras que le correspondan, así como sus instalaciones y anexidades, el pago de los frutos civiles y naturales que el bien inmueble haya podido producir a partir del mes de julio de 2015 y hasta el recibo del mismo, previa deducción del pago que se realizó en la fecha en que se firmó el contrato de promesa.

**QUINTO:** Que se condene en costas al demandado, promitente comprador, señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ.

## PRUEBAS:

Solicito tener como tales las siguientes:

### DOCUMENTALES:

Contrato de promesa de compraventa de inmueble de fecha 10 de julio de 2015.

### INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor juez, citar ante su despacho a la promitente compradora hoy demandada, PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ a fin de que absuelva interrogatorio sobre los hechos relacionados en este proceso.

# JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL

ABOGADO

3134865990 - 5744155

franario1975@hotmail.com



## FUNDAMENTO DE DERECHO:

Fundamento la presente demanda en lo dispuesto por los artículos 75 y ss 396 y ss del código de Procedimiento Civil, 25,26 del C.G.P 1495, 1546, 1551, 1602, 1609, 1611 del Código civil y demás normas concordantes.

## COMPETENCIA Y CUANTIA:

El trámite es el establecido en el libro III, título XXI del Código de Procedimiento Civil. Por la naturaleza del asunto, por el lugar de ubicación del inmueble, por la cuantía del contrato de promesa de venta del bien inmueble, es usted competente señor juez para conocer de este proceso.

## ANEXOS:

Con la presente demanda, anexo los documentos mencionados en el acápite de las pruebas documentales y los siguientes:

1. Poder conferido para actuar autenticado.
2. Copia de la demanda para el traslado a la demandada.
3. Copia de la demanda para el archivo del juzgado.

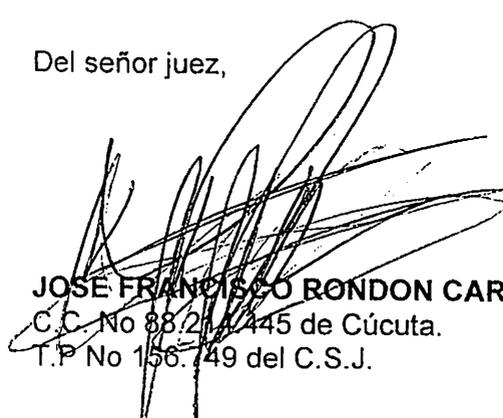
## NOTIFICACIONES:

Mi poderdante recibirá notificación en la avenida 9 No. 20-44 barrio Once de Noviembre del municipio de Los Patios.

El demandado recibirá notificación en la calle 9 sur # 7-23 barrio Pisarreal del municipio de Los Patios.

El suscrito en la secretaria de su despacho o en la Avenida Gran Colombia No 3 E-32 edificio leidy, oficina 207. Telefono: 3134865990.

Del señor juez,

  
JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL.

C.C. No 88.214.445 de Cúcuta.

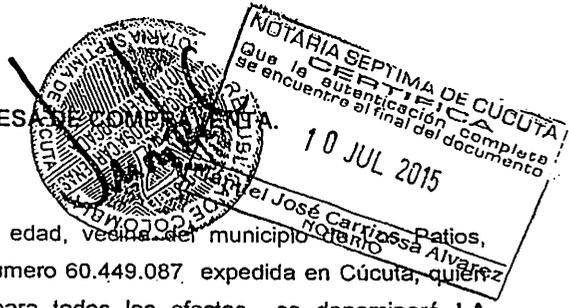
T.P. No 156.749 del C.S.J.

(6)

143

n/5

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA



INDIRA MEDINA CARVAJAL, mayor de edad, vecina del municipio de Los Patios, identificada con la cedula de ciudadanía número 60.449.087 expedida en Cúcuta, quien obra en nombre propio y en adelante para todos los efectos se denominará LA PROMETIENTE VENDEDORA, por una parte y PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, mayor de edad, vecina del municipio de Los Patios, identificada con la cedula de ciudadanía número 60.301.374 expedida en Cúcuta, quien obra en nombre propio, parte que en adelante se denominará LA PROMETIENTE COMPRADORA, de mutuo acuerdo y partiendo del principio de la buena fe entre las partes han acordado realizar la siguiente PROMESA DE COMPRAVENTA, contenida en las siguientes clausulas: PRIMERA: LA PROMETIENTE VENDEDORA, se obliga a transferir a título de compraventa de mejoras un lote de terreno construido, ubicado en la calle 9 No K35-49 barrio pizarreal del municipio de Los Patios (N. de S.), de 3,60 metros de frente por 20 metros de fondo. LINDEROS: NORTE: Con propiedad de Magaly García Buitrago. SUR: Con vía Pública ORIENTE: Con propiedad de Esmeralda. OCCIDENTE: Con propiedad de Toli rico. SEGUNDA: El inmueble objeto de esta promesa fue adquirido por LA PROMETIENTE VENDEDORA, mediante un contrato de compraventa del lote de terreno celebrado en la notaría única del círculo de Los Patios. TERCERA: el precio dado al inmueble objeto de esta PROMESA DE COMPRAVENTA, es la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000,00), suma que será cancelada en efectivo de la siguiente manera: a) la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.000.000,00), los cuales fueron cancelados a la firma de la promesa de compraventa, dinero que manifiesta el prometiente vendedor haber recibido a entera satisfacción, b) la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.000.000,00) , los cuales serán cancelados el día 9 de Octubre de 2015. CUARTO: TRASPASO- QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARÁ EN LA NOTARÍA CUARTA EL DÍA 9 DE OCTUBRE DE 2015 A LAS 4:00 PM, O ANTES SI ASI LO ACUERDAN LAS PARTES. QUINTO: ENTREGA: LA PROMETIENTE VENDEDORA hará entrega material del inmueble enunciado en la cláusula primera el día 9 de octubre de 2015. PARAGRAFO: Si el día dado para el otorgamiento de la escritura pública es día domingo, festivo o día en el cual no elabore la notaría séptima del círculo de Cúcuta se tendrá como fecha para suscribir el contrato de compraventa, el primer día hábil siguiente a la fecha pactada. QUINTA: GASTOS- Que los gastos ocasionados por la elaboración de esta promesa serán 50% cada uno y la elaboración de la escritura pública serán cancelados de la siguiente manera: LA PROMETIENTE COMPRADORA, el 50% de derechos notariales, 100% de boleta fiscal, 100% de registro, 100% de retención en la fuente. LA PROMETIENTE VENDEDORA, el 50% de derechos notariales. SEXTA: SANEAMIENTO: QUE LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará el inmueble libre de demandas, pleitos pendientes, embargos judiciales, gravámenes patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio, etc. Igualmente el inmueble se entregará a PAZ Y SALVO. SEPTIMO: solo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes

Como Mariano Osorio de Cúcuta, no constar que esta escritura coincida con el ORIGINAL que se tiene a la vista.

4 9 OCT 2015

BRIGADISTA

NOTARÍA CUARTA

OTRACU

3/ 18

mediante cláusula que se agregue al presente instrumento firmado por ambas partes, por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación. De igual manera la fecha de otorgamiento se podrá anticipar con acuerdo de las partes.

CLAUSULA PENAL DE INCUMPLIMIENTO: Se tendrá como clausula penal la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000, 00).

En constancia se firma el presente documento en la ciudad de san José de Cúcuta, a los 10 días del mes de julio de 2015.

LA PROMETIENTE VENDEDORA

INDIRA MEDINA C  
INDIRA MEDINA CARVAJAL.  
C.C 60.449.087 de Cúcuta.

NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
AUTENTICACION, PRESENTACION  
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

En la ciudad de San José de Cúcuta, el día 10/07/2015 compareció ante el suscrito Notario Séptimo de Cúcuta:  
**INDIRA MEDINA CARVAJAL**  
a quien identifiqué con CC No 60449087 y manifestó:  
Que es cierto el contenido del documento anterior y que la firma que lo autoriza es auténtica y la misma que usa en todos sus actos públicos y privados.  
En constancia de lo anterior firma esta diligencia ante mi el Notario, de todo lo cual doy fe.

F. D. Martes  
F.C. 27-601438

LA PROMETIENTE COMPRADORA.

Patrocinia Delgado Estevez  
PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
C.C 60.301.374 en Cúcuta.

JUANITA MEDINA C

El Compareciente



Juanita C



JUANITA CARRIZOSA CARDENAS  
NOTARIA SEPTIMA (E)



NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
AUTENTICACION, PRESENTACION  
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

En la ciudad de San José de Cúcuta, el día 10/07/2015 compareció ante el suscrito Notario Séptimo de Cúcuta:

**PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**  
a quien identifiqué con CC No 60301374 y manifiesto:  
Que es cierto el contenido del documento anterior y que la firma que lo autoriza es auténtica y la misma que usa en todos sus actos públicos y privados.  
En constancia de lo anterior firma esta diligencia ante mi el Notario, de todo lo cual doy fe.

F. D. Martes  
F.C. 27-601438

Patrocinia Delgado Estevez  
El Compareciente



Juanita C



JUANITA CARRIZOSA CARDENAS  
NOTARIA SEPTIMA (E)



NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO. NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE  
EL NOTARIO

Como Notario Cuarto de Cúcuta  
certifico que se ha fotocopiado  
firmada a la vista.  
4-09 OCT 2015  
RUBEN DARIO GALVIS GARCIA  
NOTARIO CUARTO DE CUCUTA

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**



INDIRA MEDINA CARVAJAL, mayor de edad, vecina del municipio de Los Patios, identificada con la cedula de ciudadanía número 60.449.087 expedida en Cúcuta, quien obra en nombre propio y en adelante para todos los efectos se denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por una parte y **PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**, mayor de edad, vecina del municipio de Los Patios, identificada con la cedula de ciudadanía número 60.301.374 expedida en Cúcuta, quien obra en nombre propio, parte que en adelante se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, de mutuo acuerdo y partiendo del principio de la buena fe entre las partes han acordado realizar la siguiente **PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se obliga a transferir a título de compraventa de mejoras un lote de terreno construido, ubicado en la calle 9 No K35-49 barrio pizarreal del municipio de Los Patios (N. de S.), de 3,60 metros de frente por 20 metros de fondo.

**LINDEROS:** NORTE: Con propiedad de Magaly García Buitrago. SUR: Con vía Pública ORIENTE: Con propiedad de Esmeralda. OCCIDENTE: Con propiedad de Toli rico.

**SEGUNDA:** El inmueble objeto de esta promesa fue adquirido por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, mediante un contrato de compraventa del lote de terreno celebrado en la notaría única del círculo de Los Patios. **TERCERA:** el precio dado al inmueble objeto de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**, es la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000,00)**, suma que será cancelada en efectivo de la siguiente manera; a) la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 5.000.000,00)**, los cuales fueron cancelados a la firma de la promesa de compraventa, dinero que manifiesta el prometiente vendedor haber recibido a entera satisfacción, b) la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.000.000,00)**, los cuales serán cancelados el día 9 de Octubre de 2015. **CUARTO: TRASPASO-** QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARÁ EN LA NOTARÍA CUARTA EL DÍA 9 DE OCTUBRE DE 2015 A LAS 4:00 PM, O ANTES SI ASÍ LO ACUERDAN LAS PARTES. **QUINTO: ENTREGA:** LA PROMETIENTE VENDEDORA hará entrega material del inmueble enunciado en la cláusula primera el día 9 de octubre de 2015. **PARAGRAFO:** Si el día dado para el otorgamiento de la escritura pública es día domingo, festivo o día en el cual no elabore la notaría séptima del círculo de Cúcuta se tendrá como fecha para suscribir el contrato de compraventa, el primer día hábil siguiente a la fecha pactada. **QUINTA: GASTOS-** Que los gastos ocasionados por la elaboración de esta promesa serán 50% cada uno y la elaboración de la escritura pública serán cancelados de la siguiente manera: **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, el 50% de derechos notariales, 100% de boleta fiscal, 100% de registro, 100% de retención en la fuente. **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, el 50% de derechos notariales. **SEXTA: SANEAMIENTO:** QUE LA PROMETIENTE VENDEDORA entregará el inmueble libre de demandas, pleitos pendientes, embargos judiciales, gravámenes patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio, etc. Igualmente el inmueble se entregará a PAZ Y SALVO. **SEPTIMO:** solo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes

Como se ve en el presente contrato se consigna el precio de compra y se hace constar que el comprador ha pagado el precio de compra en el momento de la firma del presente contrato.

10 JUL 2015

mediante cláusula que se agregue al presente Instrumento firmado por ambas partes, por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación. De igual manera la fecha de otorgamiento se podrá anticipar con acuerdo de las partes.

CLAUSULA PENAL DE INCUMPLIMIENTO: Se tendrá como clausula penal la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000, oo).

En constancia se firma el presente documento en la ciudad de san José de Cúcuta, a los 10 días del mes de julio de 2015.



NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
AUTENTICACION, PRESENTACION  
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

F. J. Duarte  
cc. 27. 601.438

En la ciudad de San José de Cúcuta, el día 10/07/2015 compareció ante el suscrito Notario Septimo de Cúcuta:

**INDIRA MEDINA CARVAJAL**

a quien identifiqué con CC No.60449087 y manifestó: Que es cierto el contenido del documento anterior y que la firma que lo autoriza es auténtica y la misma que usa en todos sus actos públicos y privados. En constancia de lo anterior firma esta diligencia ante mi el Notario, de todo lo cual doy fe.

LA PROMETIENTE VENDEDORA

*INDIRA MEDINA C*  
INDIRA MEDINA CARVAJAL.  
C.C 60.449.087 de Cúcuta.

*INDIRA MEDINA C*

El Compareciente



*Juanita C*

JUANITA CARRIZOSA CARDENAS  
NOTARIA SEPTIMA (E)

LA PROMETIENTE COMPRADORA.

*Patrocinia Delgado Estevez*  
PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
C.C 60.301.374 en Cúcuta.



NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
AUTENTICACION, PRESENTACION  
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

F. J. Duarte  
cc. 27. 601.438

En la ciudad de San José de Cúcuta, el día 10/07/2015 compareció ante el suscrito Notario Septimo de Cúcuta:

**PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**

a quien identifiqué con CC No.60301374 y manifiesto: Que es cierto el contenido del documento anterior y que la firma que lo autoriza es auténtica y la misma que usa en todos sus actos públicos y privados. En constancia de lo anterior firma esta diligencia ante mi el Notario, de todo lo cual doy fe.



*Patrocinia Delgado Estevez*  
El Compareciente



*Juanita C*

JUANITA CARRIZOSA CARDENAS  
NOTARIA SEPTIMA (E)



NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO. NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE  
EL NOTARIO

Como Notario Cuarto de Cúcuta, Colombia, doy fe de que el presente documento se otorgó en la ciudad de Cúcuta, Colombia, el día 10 de Julio de 2015, a las 10:00 horas, con el Original del presente documento y la vista.  
09 OCT 2015  
HUGEN DARIO GALVIS GARCIA  
NOTARIO CUARTO DE CUCUTA

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL LOS PATIOS  
DISTRITO JUDICIAL DE CUCUTA

RESCILIACION DE PROMESA DE COMPRA-VENTA Rad. N° 2015-00559

DILIGENCIA DE NOTIFICACION Y TRASLADO  
APODERADOS

En el Municipio de Los Patios, a los seis (6) días del mes de julio del 2016, siendo las diez (10:00) de la mañana, se hizo presente en la secretaria del Juzgado el Doctor JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ, quien se identifica con la cédula de ciudadanía N° 13.4566.311 de Cúcuta Tarjeta Profesional N° 127343 del CSJ, Teléfono 3143240967 - 3006387667 en representación de la demandada PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, según poder allegado a este Despacho judicial el día 13 de junio del año 2016, se notifica personalmente del contenido del se le notificó personalmente el auto admisorio de la demanda de fecha 23 de mayo de 2016. Se le hace saber que cuentan con un término de DIEZ (10) días hábiles siguientes a esta notificación, para que ejerza el derecho a la defensa dentro del presente proceso.

Se le hace entrega del auto ADMISION DE DEMANDA y el traslado de la demanda, se le hicieron las advertencias de Ley. Para constancia de lo anterior se firma como aparece.

Se deja constancia que el Dr. Se notifica en vista que no se le ha reconocido personería y han pasado más de quince días de la presentación del poder.

El Notificado,

JOAQUÍN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ

Quien notificó,

YOMAR LILIANA SANTOS VILLAMIZAR  
ESCRIBIENTE

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
ABOGADO

11

59

Señor  
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS.  
E. S. D

Referencia:

Radicado No. 2015 - 599 559  
Dte INDIRA MEDINA CARVAJAL  
Ddo PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
Proceso DEMANDA ORIDINARIA DE RESCILIACION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre propio por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere al Dr. JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ persona mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la C. C. No. 13.466.311 expedida en Cúcuta y portador de la T. P. No. 127.343 del C. S de la J, para que asuma la defensa de mis intereses y derechos, conteste y proponga medios exceptivos, dentro de la DEMANDA ORIDINARIA DE RESCILIACION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA impetrada en mi contra por la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL

El apoderado queda ampliamente facultado en cuanto a derecho se requiere en especial para RECIBIR, TRANSIGIR, CONCILIAR, DESISTIR, REASUMIR, SOLICITAR Y APORTAR PRUEBAS y de hacer uso de todas las facultades consagradas en el artículo 70 del C. P. C.

Solicito al señor Juez, tener al Doctor JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ como nuestro representante legal y reconocerle personería jurídica para actuar de acuerdo con los alcances de este mandato.

Atentamente

*Patrocinia Delgado Estevez*

PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
C. C. No. 60.301.374 expedida en Cúcuta.

Acepto *[Signature]*

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
C. C. No. 13.466.311 expedida en Cúcuta.  
T. P. No. 127.343 C. S de la J.



PRESENTACION PERSONAL  
RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION  
En la Notaria Unica del Circulo de los Patios, comparecieron:  
Patrocinia Delgado Estevez  
Quienes exhibieron el documento No. 60-301-374 de Cúcuta  
respectivamente, en los que las firmas que aparecen en el presente documento son las suyas, y las que usan en todos sus asuntos públicos y privados y que el contenido del mismo es cierto. En sustancia se firma,  
11 JUN 2016

*Patrocinia Delgado Estevez*  
IMPRESION DACTILAR  
DE LA FIRMA DEL NOTARIO UNICO  
DEL CIRCULO DE LOS PATIOS



Avenida 5 No. 9 - 58 Centro, oficina 505, Edificio Mutuo Auxilio  
CELULAR 314 324 0967 Cúcuta - Colombia  
Email : joaquingelvezestevez@hotmail.com

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
ABOGADO

1

12

183

59

Señor  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS  
E. S. D.

Referencia  
Proceso RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPAVENTA  
VERBAL DE MINIMA CUANTIA  
Radicado. 2015 - 00559  
Demandado: PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
Demandante: INDIRA MEDINA CARVAJAL

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ abogado en ejercicio, identificado con la C. C. No. 13.466.311 expedida en Cúcuta y portador de la T. P. No. 127.343 C. S de la J, actuando en ejercicio del poder conferido por la señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ mayor de edad, vecina de esta localidad, concurre a su despacho con el fin de dar contestación en los siguientes términos y proponer excepciones de mérito y previas dentro de la demanda que impetro la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL persona mayor de edad y vecina de esta localidad.

Contesto la demanda formulada ante su Despacho por la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL y descorro el traslado de conformidad a los artículos 96 del Código General de Proceso, en los siguientes términos

#### LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES

##### DEMANDANTE

La parte demandante en este proceso la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL

##### DEMANDADO

La parte demandada en este proceso la señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, no posee correo electrónico.

#### DOMICILIO Y DIRECCION DE LAS PARTES

##### DE LA PARTE DEMANDANTE

Avenida 9 No. 20 – 4 Barrio Once de Noviembre – Los patios..

##### DE LA PARTE DEMANDADA

Calle 9 sur No. 7 – 23 Barrio Pisareal – Los patios.

#### NOMBRE, DOMICILIO Y DIRECCION DE DEL APODERADO LA PARTE DEMANDADAS

Avenida 5 No. 9 – 58 Centro, oficina 505, Edificio Mutuo Auxilio  
CELULAR 314 324 0967 Cúcuta – Colombia  
Email : joaquinzelvezestevez@hotmail.com

ABOGADO

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ, Avenida 5 N° 9 – 58, oficina 505, Edificio Mutuo Auxilio, de esta ciudad, celular 314 – 3240967 o mi correo Email : joaquinelvezestevez@hotmail.com

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Me opongo a las declaraciones y condenas solicitadas en el petitum de la demanda, con fundamentos en los medios exceptivos y en los medios de pruebas que allegare oportunamente en esta contestación de la demanda y solicito desde este momento no conceder las pretensiones solicitadas en la demanda y pido condenar en costas a la demandante.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

1. EL HECHO PRIMERO: Es parcialmente es falso, la aquí demandante celebro un contrato de promesa de compraventa con la demandada PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ como consta en el documento que contiene el contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de julio del 2015, que prevé en su primera clausula: La promitente vendedora, se obliga a transferir a título de compraventa mejoras un lote de terreno construida, ubicado en la calle 9 N. K 35 – 49 barrio pisarreal del municipio de Los patios

Es de observarse su señoría que el libelo de mandatorio la nomenclatura del bien inmueble citado (calle 9 sur No. 7 – 23 ) no corresponde a la nomenclatura consignada en el documento que contiene el contrato de promesa de compraventa.

2. EL SEGUNDO HECHO. Este hecho es cierto, está consignado en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, razón por la cual no tengo ningún reparo con este hecho.

3. EL TERCER HECHO. Este hecho parcialmente no es cierto, en razón a que la aquí demandada hoy mi poderdante, si pago la suma aludida de acuerdo se plasmó en contrato de promesa de compraventa en su cláusula tercera.

Ahora en cuanto al incumpliendo del pago de la suma de dinero acordado en el momento de la firma de la escritura pública no es cierto, la actora de la demanda deberá probar este dicho, pues es notorio que dentro dela demanda no obra elemento de prueba que sirva de asidero para darle credibilidad jurídica a este hecho

4. EL CUARTO HECHO. Este hecho es cierto, así quedo plasmado en la cláusula cuarte del contrato de promesa de compraventa que prevé: TRASPASO –QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARA EN LA NOTARIA CUARTA EL DIA 9 DE OCTUBRE DEL 2105 A LAS 4.00 P. M, O ANTES SI ASI LO ACUERDAN LAS PARTES.

5. EL QUINTO HECHO. La actora de la demanda deberá probar su dicho, en cuanto en la fecha indicada en el documento que contiene el contrato de promesa de compraventa para el pago del saldo del valor que se plasmó por la venta del bien inmueble, guarda relación con la fecha para la elaboración y firma de la escritura pública de venta que se acordó en la cláusula cuarta, pues con los medios de prueba que aportare se demostrara que el incumplimiento con lo acorado se materializo por parte de la vendedora.

6. SEXTO HECHO. Ese hecho es cierto, por el incumplimiento materializado por parte de la vendedora.

7. SEPTIMO HECHO. El demandante deberá probarlo, en el contrato aparece un dicho que no guarda relación con el fecha señalada.

### MEDIOS DE DEFENSA

Como medios de defensa propongo las siguientes excepciones

#### EXCEPCIONES DE MERITO

Con base en lo dispuesto por el artículo 96 numeral 3 del Código General del Proceso, formulo en esta oportunidad las siguientes:

#### **"INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDADO",**

Mi hoy representada en el día señalado en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, dio cumplimiento a lo acordado en la cláusula citada del contrato, compareciendo a la notaria cuarta en la fecha y hora señalada.

Prueba de lo dicho de la comparecencia a efectos de dar cumplimiento el notario cuarta hace constar de la comparecencia según como lo prevé en el acta de comparecencia No 23 del 2105 de la notaria cuarta del circulo de Cúcuta, en donde se dejó constancia de la comparecencia que mi poderdante PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ a fin de dar cumplimiento con la obligación como promitente compradora y así mismo se dejó constancia que para tal fin mi poderdante manifestó tener en sus manos la suma de \$ 15.000.000.00, los cuales fueron exhibidos.

#### **"INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR LA DEMANDANTE"**

Aquí la actora de la demanda solicita en sus pretensiones: Que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 09 de julio del 2015, **dado el incumplimiento de la parte demandada para la protocolización del contrato de promesa de compraventa en la notaria en la fecha y hora señalada**, Y como pretensiones subsidiarias la nulidad del contrato de promesa de compraventa y que se declare resuelto por incumplimiento del demandado por no haberse pagado parte del precio del contrato prometido.

Así las cosas se hace necesario de hacer un análisis de sus pretensiones y de los hechos narrados en la demanda, en cuanto el día señalado en el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de julio del 2015 en su cláusula cuarta en donde se consignó lo siguiente: **TRASPASO -QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARA EN LA NOTARIA CUARTA EL DIA 9 DE OCTUBRE DEL 2105 A LAS 4.00 P. M, O ANTES SI ASI LO ACUERDAN LAS PARTES.**

Así las cosas de acuerdo acta de comparecencia No 23 del 2105 de la notaria cuarta del círculo de Cúcuta, emerge a luz jurídica el incumplimiento por parte de la vendedora, dicha acta será aportada como medio de prueba documental.

"FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR"

De la misma forma se desprende del contrato de promesa de compraventa que brilla la ausencia de la titularidad como propietaria del bien inmueble (mejoras) objeto de la venta, como en este caso la existencia de una escritura de construcción de mejoras o la misma titularidad como propietario del lote de terreno en donde se encuentra construida las mejoras el cual es requisito exigido por control urbano para expedir la licencia de construcción de mejoras

PRUEBAS

Solicito de su despacho tener como pruebas y decretar las que se estimen pertinentes y procedentes:

DOCUMENTALES

- Copia del contrato de promesa de compraventa debidamente autenticada.
- Acta de comparecencia No. 23 de 2015 de la notaria cuarta del círculo de Cúcuta.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito a su señoría se sirva citar y hacer comparecer a la señora INDIRA MEDINA CARVAJAL en la fecha y hora que el despacho señale para que absuelva cuestionario que en forma verbal formulare, quien se puede ubicar en la dirección señalada en la demanda

PETICION

Con el debido respeto al señor Juez le pido: admitir el presente escrito de contestación de la DEMANDA promovida en contra de mi representada, junto con los documentos acompañados, tener por contestada en tiempo y forma la misma, señalar las audiencias correspondientes para la tramitación del presente juicio, y así mismo solicito de este momento no conceder las pretensiones de la demanda y aprobar las excepciones de mérito propuestas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

**ARTÍCULO 96. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.** La contestación de la demanda contendrá:

1. El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el Número de Identificación Tributaria (NIT).
2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciere así, se presumirá cierto el respectivo hecho.

17

187

59

**JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ**  
**ABOGADO**

5

3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.

4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.

5. El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

A la contestación de la demanda deberá acompañarse el poder de quien la suscriba a nombre del demandado, la prueba de su existencia y representación, si a ello hubiere lugar, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante, o la manifestación de que no los tiene, y las pruebas que pretenda hacer valer

**NOTIFICACIONES.**

Las partes recibirán notificaciones en la dirección señalada en la demanda

El suscrito recibirá notificaciones en la Avenida 5 No. 9 – 58 Centro, oficina 505, Edificio Mutuo Auxilio – Cúcuta – Norte de Santander, en la secretaria d su despacho o a mi correo: Email: [joaquinzelvezestevez@hotmail.com](mailto:joaquinzelvezestevez@hotmail.com), al CELULAR 314 324 0967.

Atentamente:

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
C. C. No 13.466.311 expedida en Cúcuta.  
T.P. No. 127.343 C.S de la J.

JUEGADO 1º CIVIL MUNICIPAL LOS PATIOS NORTE DE SANTANDER	
Los Folios	21 JUL 2015
Folios	8

93

188

2

48

**ACTA COMPARECENCIA No. 23 DE 2.015**

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los **NUEVE (09)** días del mes de **OCTUBRE** de **DOS MIL QUINCE (2.015)**, ante mí, **RUBEN DARIO GALVIS GARCIA**, Notario Cuarto del Círculo de Cúcuta, compareció la señora **PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**, quien presente dijo ser, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número **60.301.374 de Cúcuta**, y manifestó: **PRIMERO**. Que celebré con la señora **INDIRA MEDINA CARVAJAL**, identificada con la cédula de ciudadanía número **60.449.087 de Cúcuta**, un contrato de promesa de compraventa el día 10 de julio de 2015 en mi calidad de Promitente compradora. **SEGUNDO**. Que comparezco ante esta Notaría para dar cumplimiento a la promesa de contrato de compraventa, donde se estipuló la firma de la escritura pública que recoge la promesa de contrato citada, el día **09 DE OCTUBRE DE 2015 EN LA NOTARÍA CUARTA**, la cual recae sobre las mejoras ubicadas en la calle 9 No. K35-49 del barrio Pizarreal del municipio de Los Patios, Norte de Santander. Que comparezco con el fin de dejar constancia del cumplimiento de mi obligación como promitente compradora y para tal fin manifiesto tener en mis manos la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000,00)** en efectivo y presento los siguientes documentos: a) Copia autenticada del contrato de promesa de compraventa ya referido. b). fotocopia de mi cédula de ciudadanía autenticada.- En este estado el Notario deja constancia de que la compareciente permaneció en el recinto de esta Notaría dentro del arco de tiempo comprendido entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. de la fecha de hoy.

**EL COMPARECIENTE:**

*Patrocina Delgado Estevez*  
**PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**



**EL NOTARIO CUARTO DE CUCUTA:**

*[Handwritten Signature]*  
**RUBEN DARIO GALVIS GARCIA**



SANDRA.-





20  
219  
22

mediante cláusula que se agregue al presente instrumento firmado por ambas partes, por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación. De igual manera la fecha de otorgamiento se podrá anticipar con acuerdo de las partes.

CLAUSULA PENAL DE INCUMPLIMIENTO: Se tendrá como clausula penal la suma de DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000, oo).

En constancia se firma el presente documento en la ciudad de san José de Cúcuta, a los 10 días del mes de julio de 2015.



NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
AUTENTICACION, PRESENTACION  
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

27-07-2015 09:43:38

LA PROMETIENTE VENDEDORA

*INDIRA MEDINA C*  
INDIRA MEDINA CARVAJAL.  
C.C 60.449.087 de Cúcuta.

En la ciudad de San José de Cúcuta, el día 10/07/2015 compareció ante el suscrito Notario Septimo de Cúcuta:

**INDIRA MEDINA CARVAJAL**

a quien identifiqué con CC No.60449087 y manifestó Que es cierto el contenido del documento anterior y que la firma que lo autoriza es auténtica y la misma que usa en todos sus actos públicos y privados.

En constancia de lo anterior firma esta diligencia ante mi el Notario, de todo lo cual doy fe.

*INDIRA MEDINA C*

El Compareciente



*Juanita C*



LA PROMETIENTE COMPRADORA.

*Patrocinia Delgado Estevez*  
PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
C.C 60.301.374 en Cúcuta.

JUANITA CARRIZOSA CARDENAS  
NOTARIA SEPTIMA (E)



NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
AUTENTICACION, PRESENTACION  
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

En la ciudad de San José de Cúcuta, el día 16/07/2015 compareció ante el suscrito Notario Septimo de Cúcuta:

**PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**

a quien identifiqué con CC No.60301374 y manifiesto: Que es cierto el contenido del documento anterior y que la firma que lo autoriza es auténtica y la misma que usa en todos sus actos públicos y privados.

En constancia de lo anterior firma esta diligencia ante mi el Notario, de todo lo cual doy fe.

CERTIFICA I

que la presente fotocopia es fiel reproducción de la original que ha sido presentada hoy

21 JUL 2016

El Notario (Cada)



*Patrocinia Delgado Estevez*  
El Compareciente



*Juanita C*



JUANITA CARRIZOSA CARDENAS  
NOTARIA SEPTIMA (E)



NOTARIA SEPTIMA DE CUCUTA  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO  
CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO  
DE DOMINIO NI ES OBJETO DE  
INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PÚBLICOS COMPETENTE  
EL NOTARIO



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
LOS PATIOS, NORTE DE SANTANDER

PÚBLICA ARTÍCULO 392 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

PROCESO:	VERBAL SUMARIO-RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA
RADICADO:	54405-4003-001-2015-00559-00
DEMANDANTE:	INDIRA MEDINA CARVAJAL
APODERADO (A):	JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL
DEMANDADO (A):	PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ

**TRÁMITE:** VERBAL SUMARIO-RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA - CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

En Los Patios, Norte de Santander, a los DOS (02) días del mes de Marzo de 2017, a la hora de las nueve (09:00) de la mañana, fecha y hora fijados para llevar a cabo la presente audiencia prevista por el artículo 372 del C. G. del P., decretada por auto del 18 de Enero de 2017, dentro del proceso de la referencia. El suscrito juez Primero Civil Municipal de la localidad, en asocio con su secretaria Ad- hoc se constituyó en audiencia pública y la declaró abierta.

Para los fines dispuestos en el artículo 107 del CGP se deja constancia en acta de las siguientes actuaciones:

**I. PRESENTACIÓN DE LAS PARTES**

A la fecha y hora indicada habiendo dado inicio a la audiencia se hace presente La demandante INDIRA MEDINA CARVAJAL.

La demandada PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ.

El apoderado de la parte demandada: Dr. JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ.

En este momento de la diligencia se procede a reconocer personería jurídica a la Dra. ANA MARIA MEDINA CARVAJAL identificada con CC N° 1.093.753.245 Y T.P. N° 242.017 del C.S. de la J. conforme a memorial de sustitución allegado, otorgado por el Dr. JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL, identificado con CC N° 88.214.445 y T.P. N° 156.749 del C.S. de la J. en los mismos términos y facultades del poder conferido. Lo mismo queda notificado en estrados.

## **2.-ETAPA DE CONCILIACION.-**

Se agota la etapa de conciliación, al no poder llegar a ningún acuerdo. Se declara agotada la etapa de conciliación.

## **3.- PRUEBAS.-**

### **INTERROGATORIO A LAS PARTES**

El señor juez le toma el juramento de rigor a la demandante INDIRA MEDINA CARVAJAL y realiza el interrogatorio debido. Se concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada para que haga uso de ella.

El señor juez le toma el juramento de rigor a la demandada PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ y realiza el interrogatorio debido. Se concede el uso de la palabra a la apoderada de la parte demandante para que haga uso de ella.

## **4.- FIJACIÓN DEL LITIGIO.-**

## **5.-SE REALIZA EL CONTROL DE LEGALIDAD.-**

No encontrando vicios que invaliden lo actuado se declara agotada la etapa de control de legalidad.

La decisión queda notificada en estrados.

## **6.- ALEGATOS.-**

La parte demandante hace uso de los alegatos.

La parte demandada igualmente presenta alegatos.

La decisión queda notificada en estrados.

7.- SENTENCIA.-

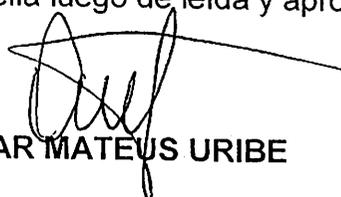
En este estado de la diligencia, la misma se suspende y se fija como fecha para continuar con la diligencia de que trata el Artículo 373 del C.G.P. el día 04 de Abril de la presente anualidad a las 4:30 P.M.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Esta decisión quedó notificada a las partes en estrados, conforme lo previsto por el artículo 322 del CGP. Se observó lo de ley.

No siendo otro el objeto de la presente, dio por finalizado el acto, siendo las DIEZ Y DIEZ (10:10) A.M. del día de hoy 02 de Marzo de 2017. En constancia firman quienes intervinieron en ella luego de leída y aprobada, como aparece.

El Juez,

  
**OMAR MATEUS URIBE**

La demandante,

  
**INDIRA MEDINA CARVAJAL**

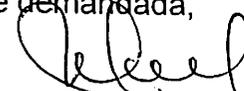
La apoderada de la parte demandante,

  
**Dra. ANA MARIA MEDINA CARVAJAL**

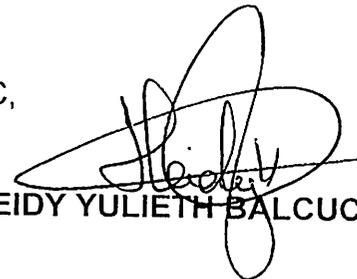
La demandada,

  
**PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**

El apoderado de la parte demandada,

  
**Dr. JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ**

La Secretaria AD- HOC,

  
**HEIDY YULIETH BALCUCHO CACUA**



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
LOS PATIOS, NORTE DE SANTANDER

PÚBLICA ARTÍCULO 392 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

PROCESO:	VERBAL SUMARIO-RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA
RADICADO:	54405-4003-001-2015-00559-00
DEMANDANTE:	INDIRA MEDINA CARVAJAL
APODERADO (A):	JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL
DEMANDADO (A):	PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ

TRÁMITE: VERBAL SUMARIO-RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA - CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

En Los Patios, Norte de Santander, a los CUATRO (04) días del mes de Abril de 2017, a la hora de las CUATRO Y TREINTA (04:30) de la tarde, fecha y hora fijados para llevar a cabo la presente audiencia prevista por el artículo 373 del C. G. del P., decretada en diligencia de audiencia de fecha 02 de Marzo de 2017, dentro del proceso de la referencia. El suscrito juez Primero Civil Municipal de la localidad, en asocio con su secretaria Ad- hoc se constituyó en audiencia pública y la declaró abierta.

Para los fines dispuestos en el artículo 107 del CGP se deja constancia en acta de las siguientes actuaciones:

I. PRESENTACIÓN DE LAS PARTES

A la fecha y hora indicada habiendo dado inicio a la audiencia se hace presente La demandante INDIRA MEDINA CARVAJAL.

La apoderada de la parte demandante Dra. ANA MARIA MEDINA CARVAJAL.

El apoderado de la parte demandada: Dr. JOAQUIN FERNANDO GELVEZ

ESTEVEZ.

**2.- SENTENCIA.-**

En razón y mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de los Patios, Norte de Santander**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARESE** parcialmente prospera la excepción de "INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDANTE", conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARESE NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES** "INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDANTE" y "FALTA DE CAUSA PARA LEGITIMAR", conforme a la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO: En consecuencia de lo anterior declárese la RESOLUCIÓN Y NULIDAD** del contrato de promesa de compraventa DE FECHA DIEZ (10) de Julio de 2015, suscrito por la demandante **INDIRA MEDINA CARVAJAL** y la demandada **PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**, respecto de las mejoras de un Lote de terreno Ubicado en la Calle 9 No. K35-49 Barrio Piza Real, del Municipio de Los Patios N/S., cuyos linderos son: **NORTE:** Con propiedad de Magaly García Buitrago; **SUR:** Con vía pública; **ORIENTE:** Con propiedad de Esmeralda, **OCCIDENTE:** Con propiedad de Toli Rico.

**CUARTO: CONFORME** al numeral anterior, ordenar a la parte demandada señora **PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**, la restitución de las mejoras Ubicadas en Calle 9 No. K35-49 Barrio Piza Real, del Municipio de Los Patios N/S., a la demandante señora **INDIRA MEDINA CARVAJAL** para lo cual se le concede un término de quince (15) días.

72  
210  
8

QUINTO: EN CONCORDANCIA CON LO ANTERIOR, ordenar a la parte demandante señora INDIRA MEDINA CARVAJAL, la devolución de la suma de CINCO MILLONES (5.000.000,00), entregados como arras del negocio de compraventa a la parte demandada, señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ a la cual se le concede el término de un (01) mes.

SEXTO: NO RECONOCER el pago de indemnización como cláusula penal, por incumplimiento del contrato, en razón a lo motivado.

SÉPTIMO: SIN CONDENA EN COSTAS, en esta instancia.

### CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

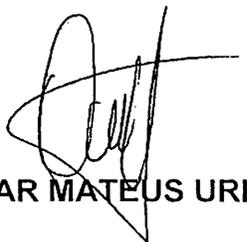
En este momento de la diligencia se concede el uso de la palabra a los apoderados,

Los apoderados de las partes no hacen ninguna manifestación.

Esta decisión quedó notificada a las partes en estrados, conforme lo previsto por el artículo 322 del CGP. Se observó lo de ley.

No siendo otro el objeto de la presente, dio por finalizado el acto, siendo las cuatro y cincuenta (4:50) P.M. del día de hoy 04 de Abril de 2017. En constancia firman quienes intervinieron en ella luego de leída y aprobada, como aparece.

El Juez,



OMAR MATEUS URIBE

La demandante,

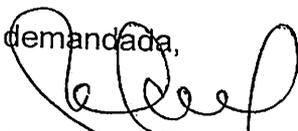
INDIRA MEDINA CARVAJAL.  
INDIRA MEDINA CARVAJAL

La apoderada de la parte demandante,



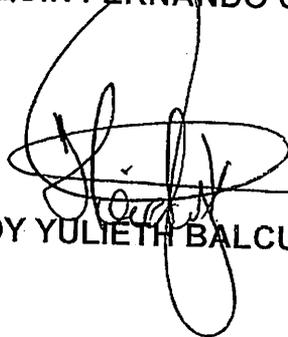
Dra. ANA MARÍA MEDINA CARVAJAL

El apoderado de la parte demandada,



**Dr. JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ**

La Secretaria AD- HOC,



**HEIDY YULIETH BALCUCHO CACUA**

21  
74  
56



0888  
Los Patios, 18 de abril de 2017

**TUTELA**

Señores  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**  
Los Patios

ASUNTO: ACCION DE TUTELA 544053103001-2017-00097-00  
D / : PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
C / : JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL y OTROS

Nos permitimos notificarle que mediante proveído del 17 de los corrientes, este Despacho admitió la tutela de la referencia y dispuso vincular como integrante de la parte accionada a la demandante.

En consecuencia, se le corre traslado por el término de 48 horas para que ejerza su derecho de defensa en relación con los hechos expuestos en el escrito del cual se le anexa copia y allegue copia del proceso objeto de la acción tutelar.

Atentamente,

**CIRO ALFONSO MOGOLLON ORTEGA**  
Secretario

República de Colombia  
Departamento Norte de Santander  
**Juzgado Civil del  
Circuito de Los Patios.**  
Secretario

Cecilia L.

18 de Abril de 2017 11:55am  
6  
MS

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Vidales  
Teléfono 5805070  
Correo : [jcctolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jcctolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co)

RECIBIDO - JUEZ

222  
75  
3

07 ABR 2017



Señor  
JUEZ CIVIL CIRCUITO DE LOS PATIOS.  
E. S. D

PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre propio por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere al Dr. JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ persona mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la C. C. No. 13.466.311 expedida en Cúcuta y portador de la T. P. No. 127.343 del C. S de la J, para que asuma la defensa de mis intereses y derechos, impetre acción de TUTELA contra el Juzgado Primero Civil Municipal de los Patios, quien funge como titular del despacho el Doctor OMAR MATEUS URIBE motivado por haber proferido la sentencia de fecha 04 de abril del 2017.

El apoderado queda ampliamente facultado en cuanto a derecho se requiere en especial para RECIBIR, TRANSIGIR, CONCILIAR, DESISTIR, REASUMIR, SOLICITAR Y APORTAR PRUEBAS, TERPONER RECURSOS y de hacer uso de todas las facultades consagradas en el Código General del Proceso.

Solicito al señor Juez, tener al Doctor JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ como nuestro representante legal y reconocerle personería jurídica para actuar de acuerdo con los alcances de este mandato.

Atentamente

*Patrocinia Delgado Estevez*

PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
C. C. No. 60.301.374 expedida en Cúcuta.

Acepto

*Joaquin Fernando Gelvez Estevez*

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
C. C. No. 13.466.311 expedida en Cúcuta.  
T. P. No. 127.343 C. S de la J.

PRESENTACION PERSONAL  
RECONOCIMIENTO Y AUTENTICACION  
En la Notaría Unica del Circulo de los Patios, comparecieron:

Patrocinia Delgado Estevez

Quienes exhibieron las cédulas de ciudadanía Nos. 60-301-374 de Cúcuta

respectivamente y declararon: Que las firmas que aparecen en el presente documento son las suyas, y las que usan en todos sus actos públicos y privados y que el contenido del mismo es cierto. En constancia se firma,

Los Patios 07 ABR 2017

*Patrocinia Delgado Estevez*  
60-301374 cúcuta

AVENIDA 5 No. 5 - 50 Centro, oficina 505, Edificio Mutuo Auxilio  
CELULAR 314 324 0967 Cúcuta - Colombia  
Email : joaquin gelvez estevez@hotmail.com



IMPRESION DACTILAR

76  
213  
8

**JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ**  
**ABOGADO**

Señor  
JUEZ CIVIL CIRCUITO DE LOS PATIOS.  
E. S. D

Ref. ACCION DE TUTELA  
Accionante JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
Entidad tutelada. JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS.  
Derechos fundamentales en amenaza de ser vulnerados: EL DEBIDO PROCESO

JOAQUIN FERANDO GELVEZ ESTEVEZ, identificado como aparece al pie de correspondiente firma, obrando en ejercicio del poder conferido por PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ identificada con la C. C. No. 60.301.374 expedida en Cúcuta. en uso del derecho que consagra el artículo 86 de la Constitución Nacional, reglamentado por los Decretos 2591 de 1991 y 306 de 1992, a través de mi apoderado invoco ante su despacho, ACCION DE TUTELA, contra el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS, motivado por haber proferido la sentencia de fecha 04 de abril del presente año, los siguientes:

#### HECHOS

La señora INDIRA MEDINA CARVAJAL impetra demanda DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA contra la señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ a través de su apoderado judicial, teniendo como recaudo probatorio el contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de Julio del 2015, asomado con la demanda, en donde narra unos hechos que hace alusión al contenido del mismo, solicitando como pretensiones las siguientes.

- 1) **Que se declare la resolución del contrato de compraventa, "DADO EL INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA PARA LA PROTOCOLIZACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO EN LA NOTARIA EN FECHA Y HORA ALLÍ SEÑALADA".**
- 2) **Así mismo solicita la nulidad del contrato por incumplimiento de la parte demandada para la protocolización de escritura pública del contrato de promesa de compraventa.**
- 3) **Solicita declarar resuelto por incumplimiento del demandado por no haber pagado parte del precio del contrato prometido.**
- 4) **Solicita la restitución del inmueble y el pago de los frutos civiles y naturales que el bien inmueble hay podido producir.**

Así las cosas, se aprecia que el operador judicial inobservo el contenido del hecho Cuarto de la demanda, cuando prevé; Para efectos de **protocolización** del negocio se fijó la notaria curta del circulo de Cúcuta y como fecha y hora el día 09 de octubre del 20115 a las 04 de la tarde.

Es de observar que este hecho no guarda relación con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, cuando en la cláusula cuarta se estableció lo siguiente: **TRASPASO –QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARA EN LA NOTARIA CUARTA EL DIA 9 DE OCTUBRE DEL 2105 A LAS 4.00 P. M, O ANTES SI ASI LO ACUERDAN LAS PARTES**

27  
214  
E

**JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ**  
**ABOGADO**

El actor de la demanda se ocupó de solicitar la resolución del contrato por incumplimiento en el pago de una parte de precio, si bien es cierto que en el literal b) de la cláusula Tercera del contrato objeto de este debate prevé: La suma de Quince millones de pesos (\$15.000. 000.00), los cuales serán cancelados el día 09 de octubre del 2015.

Pues en este literal a pesar a que no hace referencia a la hora y lugar en donde hubiera haber pagado mi representada el saldo de los (\$15.000. 000.00), lo acordado en la cláusula Cuarta del citado contrato, mi representada si dio cumplimiento y en consecuencia emerge y se materializa el incumplimiento por parte de la vendedora y hoy demandante.

Como consecuencia de la demanda impetrada en contra de mi representada y en ejercicio del poder conferido, precedí a contestar la demanda proponiendo las siguientes excepciones

**"INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDADO",**

Mi hoy representada en el día señalado en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, dio cumplimiento a lo acordado en la cláusula citada del contrato, compareciendo a la notaria cuarta en la fecha y hora señalada.

Prueba de lo dicho de la comparecencia a efectos de dar cumplimiento, el notario cuarto hace constar de la comparecencia según como lo prevé en EL ACTA DE COMPARECENCIA No 23 del 2105 de la notaria cuarta del circulo de Cúcuta, en donde se dejó constancia de la comparecencia que mi poderdante PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ a fin de dar cumplimiento con la obligación como promitente compradora y así mismo se dejó constancia que para tal fin mi poderdante manifestó tener en sus manos la suma de \$ 15.000.000.00, los cuales fueron exhibidos.

**"INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR LA DEMANDANTE"**

Aquí la actora de la demanda solicita en sus pretensiones: Que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 09 de julio del 2015, dado **el incumplimiento de la parte demandada para la protocolización del contrato de promesa de compraventa en la notaria en la fecha y hora señalada,** Y como pretensiones subsidiarias **la nulidad del contrato de promesa de compraventa** y que se declare **resuelto por incumplimiento** del demandado **por no haberse pagado parte del precio del contrato prometido.**

Así las cosas, se hace necesario de hacer un análisis de sus pretensiones y de los hechos narrados en la demanda, en cuanto el día señalado en el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de julio del 2015 en su cláusula cuarta en donde se consignó lo siguiente: **TRASPASO –QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARA EN LA NOTARIA CUARTA EL DIA 9 DE OCTUBRE DEL 2105 A LAS 4.00 P. M, O ANTES SI ASI LO ACUERDAN LAS PARTES.**

Así las cosas, de acuerdo ACTA DE COMPARECENCIA No 23 del 2105 de la notaria cuarta del círculo de Cúcuta, emerge a luz jurídica el incumplimiento por parte de la vendedora, dicha acta fue aportada como medio de prueba documental.

291  
78  
216  
8

**JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ**  
**ABOGADO**

Como medio probatorios documentales, se aportó el ACTA DE COMPARECENCIA No 23 del 2105 de la notaria cuarta del círculo de Cúcuta,

En el desarrollo del trámite procesal en la audiencia inicial, el señor Juez se ocupó en el interrogatorio de oficio en amonestar a mi representada por el no pago de arriendo por las mejoras que es objeto del contrato de la promesa de compraventa y el por qué no realizo el pago del saldo de \$ 15.000. 000.00 sin tener en cuenta que la demandante nunca procedió a firmar escritura de venta de las mejoras objeto d este debate, así como lo acodo en el contrato citado.

Ahora en el interrogatorio realizado por el suscrito a la parte demandante se puede apreciar que la demandante quiso cambiar todo lo acordado en el documento de contiene el contrato de compraventa, cuando en la tercera pregunta que prevé: **Dígale al despacho si usted le prometió a la compradora en perfeccionar el contrato de compraventa.** Siendo su respuesta la siguiente: **Que le iba hacer unas escrituras de mejoras.**

Pues de esta contestación emerge el incumpliendo por parte de la vendedora y hoy demandante, situación está que el operador judicial no la valoro como medio de prueba, pues se depende de su repuesta una confesión que hace relevancia a su incumplimiento.

En la octava pregunta: **Dígale al despacho si usted asistió a la notaria cuarta del circulo de Cúcuta el di 09 de octubre del 2015, conforme como se estableció en el documento de compraventa, a fin de dar cumplimiento con lo prometido.** Su contestación fue: **que no asistió.**

Así mismo se depende del cuestionario formulado que la vendedora quiso caprichosamente modificar lo acordado en el contrato de compraventa citado, sin la elaboración de otro documento de igual linaje al contrato de compraventa par que le sirviera de medio probatorio para cimentar jurídicamente ,los cambios repentinos de lo acordado en el contrato de promesa de compraventa, así mismo reconociendo el contenido del contrato de compraventa en especial lo acordado en la cláusula cuarta, y es de anotar que campea la parcialidad del operador judicial, cuando le solicite a la demandante dentro del desarrollo del interrogatorio de parte, que procediera a leer el contenido de la cláusula cuarta , el operador judicial intervino manifestando que tenía conocimiento del contenido de la cláusula cuarta.

Siguiendo el trámite procesal posterior al interrogatorio y evacuadas las pruebas, el operador judicial procedió a leer la sentencia el día 04 de abril del presente año, haciendo alusión en su sentencia al no pago de algún canon de arrendamiento por parte de la compradora de las mejoras, pues esta aseveración del operador judicial no se ajusta a derecho en razón a que no estamos frente a un proceso de restitución de inmueble arrendado, desconociendo de que se trataba de una resolución de contrato de compraventa.

De otra parte, el operador judicial en la sentencia hace a alusión a que el notario no dejo constancia que la promitente compradora no exhibió el dinero, así las cosas, el operador judicial se aparta del ordenamiento jurídico en el sentido de no darle el valor probatorio al ACTA DE COMPARECENCIA No 23 del 2105 de la notaria cuarta del círculo de Cúcuta, la cual fue rubricada por el mismo notario de turno.

29  
216  
5

**JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ**  
**ABOGADO**

Así las cosas, al trasladarnos al tema de la NECESIDAD DE LA PRUEBA. Se prevé: Que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

Así mismo hay que recordar que los jueces están sometido al imperio de la ley y por tal razón su decisión debe ser cimentadas en las pruebas oportunamente allegadas y no en afirmaciones carentes de credibilidad como las manifestadas por parte de la demandante.

Es de apreciar que en la decisión contenida en la sentencia preferida campea la parcialidad por parte del operador judicial, desbordándose del ordenamiento jurídico al desconocer las pruebas documentales aportada en el momento oportuno como es el acta de comparecencia citada, violándose así el debido proceso, ya que en esta clases de proceso la prueba reina para mostrar el incumplimiento de cualquiera de las partes es el acta de comparecencia expedida por la notaria respectiva en donde se acuerde elaborar las escrituras de venta.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Para sustentar la presente acción de tutela, me permito invocar las normas previstas en la ley 100 de 1993 y demás normas concordante y complementarias que traten sobre la materia

### **PRUEBAS**

Solicito que se tenga como pruebas documentales las siguientes:

Copia del acta proferida por el despacho

Copia de la demanda.

Copia de la contestación de la demanda.

Copia del acta de comparecencia

Copia del registro de las audiencias

### **ANEXOS**

Las mencionadas como pruebas y copia con anexos para la entidad accionada y copia simple para el archivo del juzgado.

### **PETICIONES DEFINITIVAS**

Con fundamento en los anteriores hechos y omisiones, con el debido respeto solicito al señor juez de conocimiento Ordenar:

Primero- Revocar o dejar sin efecto la sentencia proferida.

Segundo- En consecuencia, aprobar las excepciones propuestas.

Tercero- En consecuencia solicito se compulse copias a la fiscalía general de la nación para que se investigue la conducta desplegada por el titular del despacho accionado

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
ABOGADO

**MANIFESTACION JURAMENTADA**

Bajo la gravedad del juramento declaro que el suscrito no ha impetrado ninguna otra acción de tutela relacionada con el asunto aquí propuesto.

**NOTIFICACIONES**

Las partes recibirán notificaciones en la dirección señalada

La parte accionada recibirá notificaciones en la .

Atentamente.



JOAQUIN FERNANDO GELV EZ ESTEV EZ  
C. C. No. 13.466.311 expedida en Cúcuta.  
T. P. No. 127.343. C.S.D.J.

3

20  
217  
100

02  
221  
153

República de Colombia



Departamento Norte de Santander

División Judicial de Cúcuta

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Los Patios, veintiocho de abril de dos mil diecisiete

Se encuentra al Despacho la Acción de Tutela, radicada bajo el N° 544053103001-2017-00097-00, instaurada por PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ contra el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS y OTROS, por violación del debido proceso al dictar sentencia sin tener en cuenta las excepciones propuestas.

### ANTECEDENTES

Resumiendo los hechos manifiesta la accionante a través de apoderado judicial, que:

La señora *INDIRA MEDINA CARVAJAL*, impetra demanda DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA contra la señora *PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ* a través de su apoderado judicial, teniendo como recaudo probatorio el contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de Julio del 2015, asomado con la demanda, en donde narra unos hechos que hace alusión al contenido del mismo, solicitando como pretensiones las siguientes.

- 1) Que se declare la resolución del contrato de compraventa, "DADO EL INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA PARA LA PROTOCOLIZACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO EN LA NOTARIA EN FECHA Y HORA ALLI SEÑALADA".
- 2) Así mismo solicita la nulidad del contrato por incumplimiento de la parte demandada para la protocolización de escritura pública del contrato de promesa de compraventa.
- 3) Solicita declarar resuelto por incumplimiento del demandado por no haber pagado parte del precio del contrato prometido.
- 4) Solicita la restitución del inmueble y el pago de los frutos civiles y naturales que el bien inmueble hay podido producir.

Así las cosas, se aprecia que el operador judicial inobservo el contenido del hecho Cuarto de la demanda, cuando prevé; para efectos de protocolización del negocio se fijó la notaría Cuarta del Circulo de Cúcuta y como fecha el día 09 de octubre del 2015 a las 04 de la tarde.

Es de observar que este hecho no guarda relación con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, cuando en la cláusula cuarta se estableció lo siguiente: TRASPASO -QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARA EN LA NOTARIA CUARTA EL DIA 9 DE OCTUBRE DEL 2105 A LAS 4.00 P. M, O ANTES SI ASI LO ACUERDAN LAS PARTES. El actor de la demanda se ocupó de solicitar la resolución del contrato por incumplimiento en el pago de una parte de precio, si bien es cierto que en el literal b) de la cláusula Tercera del contrato

... en ejercicio del poder conferido, precedió a contestar la demanda proponiendo las siguientes excepciones:

"INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDADO". Mi hoy representada en el día señalado en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, dio cumplimiento a lo acordado en la cláusula citada del contrato, compareciendo a la notaría cuarta en la fecha y hora señalada.

Prueba de lo dicho de la comparecencia a efectos de dar cumplimiento, el notario cuarto hace constar de la comparecencia según como lo prevé en el ACTA DE COMPARECENCIA N° 23 del 2105 de la notaría cuarta del círculo de Cúcuta, en donde se dejó constancia de la comparecencia que mi poderdante PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ a fin de dar cumplimiento con la obligación como promitente compradora y así mismo se dejó constancia que para tal fin mi poderdante manifestó tener en sus manos la suma de \$ 15.000.000.00, los cuales fueron exhibidos.

"INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR LA DEMANDANTE". Aquí la actora de la demanda solicita en sus pretensiones: Que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 09 de julio del 2015, dado el incumplimiento de la parte demandada para la protocolización del contrato de promesa de compraventa en la notaría en la fecha y hora señalada, Y como pretensiones subsidiarias la nulidad del contrato de promesa de compraventa y que se declare resuelto por incumplimiento del demandado por no haberse pagado parte del precio del contrato prometido.

Así las cosas, se hace necesario de hacer un análisis de sus pretensiones y de los hechos narrados en la demanda, en cuanto el día señalado en el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 10 de julio del 2015, en su cláusula cuarta en donde se consignó lo siguiente: TRASPASO -QUE EL CORRESPONDIENTE TRASPASO POR ESCRITURA PÚBLICA SE HARA EN LA NOTARIA CUARTA EL DIA 9 DE OCTUBRE DEL 2105 A LAS 4.00 P. M, O ANTES SI ASI LO ACUERDAN LAS PARTES.

Así las cosas, de acuerdo ACTA DE COMPARECENCIA N° 23 del 2105 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cúcuta, emerge a luz jurídica el incumplimiento por parte de la vendedora, dicha acta fue aportada como medio de prueba documental.

Como medio probatorios documentales, se aportó el ACTA DE COMPARECENCIA No 23 del 2105 de la notaría cuarta del Círculo de Cúcuta.

En el desarrollo del trámite procesal en la audiencia inicial, el señor Juez se ocupó en el interrogatorio de oficio en amonestar a mi representada por el no pago de arriendo por las mejoras que es objeto del contrato de la promesa de compraventa y el por qué no realizo el pago del saldo de \$15.000.000.00, sin tener en cuenta que la demandante nunca procedió a firmar escritura de venta de las mejoras objeto d este debate, así como lo acodo en el contrato citado.

Ahora en el interrogatorio realizado se puede apreciar que la demandante quiso cambiar

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Videlso  
Telefax 5805070

Correo : [lctoospat@cendoj.romajudicial.gov.co](mailto:lctoospat@cendoj.romajudicial.gov.co)

Acción de Tutela 544053103001-2017-00097-00

Pág. 2 de 16



todo lo acordado en el documento de contiene el contrato de compraventa, cuando en la tercera pregunta que prevé: Dígale al despacho si usted le prometió a la compradora en perfeccionar el contrato de compraventa, Siendo su respuesta la siguiente: Que le iba hacer unas escrituras de mejoras.

Pues de esta contestación emerge el incumpliendo por parte de la vendedora y hoy demandante, situación está que el operador judicial no la valoro como medio de prueba, pues se depende de su respuesta una confesión que hace relevancia a su incumplimiento.

En la octava pregunta: Dígale al despacho si usted asistió a la notaria cuarta del círculo de Cúcuta el día 09 de octubre del 2015, conforme como se estableció en el documento de compraventa, a fin de dar cumplimiento con lo prometido. Su contestación fue: que no asistió.

Así mismo se depende del cuestionario formulado que la vendedora quiso caprichosamente modificar lo acordado en el contrato de compraventa citado, sin la elaboración de otro documento de igual lijaje al contrato de compraventa par que le sirviera de medio probatorio para cimentar jurídicamente los cambios repentinos de lo acordado en el contrato de promesa de compraventa, así mismo reconociendo el contenido del contrato de compraventa en especial lo acordado en la cláusula cuarta, y es de anotar que campea la parcialidad del operador judicial, cuando le solicite a la demandante dentro del desarrollo del interrogatorio de parte, que procediera a leer el contenido de la cláusula cuarta, el operador judicial intervino manifestando que tenía conocimiento del contenido de la cláusula cuarta.

Siguiendo el trámite procesal posterior al interrogatorio y evacuadas las pruebas, el operador judicial procedió a leer la sentencia el día 04 de abril del presente año, haciendo alusión en su sentencia al no pago de algún canon de arrendamiento por parte de la compradora de las mejoras, pues esta aseveración del operador judicial no se ajusta a derecho en razón a que no estamos frente a un proceso de restitución de inmueble arrendado, desconociendo de que se trataba de una resolución de contrato de compraventa.

De otra parte, el operador judicial en la sentencia hace a alusión a que el notario no dejo constancia que la promitente compradora no exhibió el dinero, así las cosas, el operador judicial se aparta del ordenamiento jurídico en el sentido de no darle el valor probatorio al ACTA DE COMPARECENCIA N° 23 del 2105 de la Notaria Cuarta del Círculo de Cúcuta, la cual fue rubricada por el mismo notario de turno.

Así las cosas, al trasladamos al tema de la NECESIDAD DE LA PRUEBA. Se prevé: Que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

Así, hay que recordar que los jueces están sometido al imperio de la ley y por tal razón su decisión debe ser cimentadas en las pruebas oportunamente allegadas y no en afirmaciones carentes de credibilidad como las manifestadas por parte de la demandante.

*PETICIONES DEFINITIVAS. Con fundamento en los anteriores hechos y omisiones, con el debido respeto solicito al señor juez de conocimiento Ordenar:*

*Primero- Revocar o dejar sin efecto la sentencia proferida.*

*Segundo- En consecuencia, aprobar las excepciones propuestas.*

*Tercero- En consecuencia solicito se compulse copias a la fiscalía general de la nación para que se investigue la conducta desplegada por el titular del despacho accionado.*

Admitida y notificada en debida forma la acción tutelar, los accionados se pronunciaron así:

El juzgado accionado remitió el expediente contenido del proceso Resolución de Promesa de Compraventa en calidad de préstamo y manifestó, correspondiendo como última actuación la diligencia para emisión de fallo fechada el cuatro (4) de abril de los corrientes, cuya decisión adoptada motiva la inconformidad generadora de la presente acción constitucional. Lo anterior para que sea resuelta la solicitud de amparo peticionada por la demandante.

Por su parte la apoderada de la vinculada en su condición de demandante dentro del citado proceso, expresó:

*A lo referido por el apoderado de la accionante con respecto a la protocolización del negocio jurídico en la notaria y hora señalado en el hecho cuarto de la demanda, el cual el apoderado asegura no tener relación con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, es evidente que el apoderado no observó que tanto en el hecho número cuatro de la demanda como en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa se establece en ambos ítems que la protocolización o traspaso se haría en la notaria cuarta de la ciudad de Cúcuta, el día 9 de octubre del año 2015 a las cuatro (4) de la tarde, por lo que no es coherente lo señalado por el apoderado de la accionante, y su punto de vista o relevancia jurídica en relación al literal de la demanda y el contrato no guarda ninguna contrariedad, pues como el mismo cita en la Acción de Tutela en ambos ítems narra la misma situación con respecto al lugar, hora y fecha en que se protocolizaría el negocio jurídico referido. Y por tanto reitero, no es claro ni coherente lo que expone el apoderado de la parte Accionante en este hecho de la Acción de Tutela. Además se observa que en ningún momento hay una exclusión o falta de relación con respecto al literal mencionando en la demanda y la cláusula del contrato de compraventa, pues el mismo apoderado data la misma información en ambos numerales.*

*Con respecto a lo expuesto por el apoderado de la Accionante en referencia al literal b) de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de julio de 2015, el apoderado no aclara su relevancia para este hecho, pues afirma primero: "La suma de quince millones de pesos (\$ 15.000.000.00), los cuales serán cancelados el día 9 de octubre del año 2015" (Negrilla, cursiva fuera de texto).*

*Luego afirma: "Pues en este literal a pesar de que no se hace referencia a la hora y lugar en donde hubiera haber pagado mi representada el saldo de los (\$ 15.000.000.00)..." Es notorio la contradicción que el mismo apoderado se hace donde primero asegura que la suma de los \$ 15.000.000.00 se entregarán el día 9 de octubre del año 2015 tal como está*

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Vidello

Telefax 5805070

Correo : [jcttolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jcttolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Acción de Tutela 544053103001-2017-00097-00

Pág. 4 de 16

República de Colombia



Departamento Norte de Santander

Distrito Judicial de Cúcuta

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

establecido en el contrato y luego manifiesta que en este literal no se menciona la hora y lugar donde se pagara el saldo equivalente a la suma de \$ 15.000.000.00, y evidentemente se señala el día 9 de octubre de 2015 para entregar el dinero, en donde el numeral cuarto del contrato de promesa de compraventa señala una hora y lugar, siendo este la notaría cuarta de la ciudad de Cúcuta a las cuatro de la tarde, para protocolizar el negocio jurídico siendo Notorio que allí mismo se entregaba la suma acordada, no siendo lo señalado por el apoderado en lo transcrito en negrilla causal para una nulidad del contrato o excusa para negarse a cancelar la suma restante por la parte accionante en calidad de demandada dentro del proceso de resolución de compraventa, hecho que no fue alegado dentro de la contestación de la demanda y como puede observarse el incumplimiento de la señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, con respecto al contrato de promesa de compraventa se evidencia en que a la fecha se negó a cumplirlo, actuando de esta manera de mala fe, considerando además que la señora mantiene posesión del inmueble, tal como ella misma lo aseguro en la audiencia del día 02 de marzo de este año, dentro del interrogatorio hecho por el señor Juez Civil Municipal y por tanto dando lugar a la resolución del mismo, tal como se determinó en la parte resolutive y motiva de la sentencia del día 4 de abril del año en curso, emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Los Patios.

Con respecto a las excepciones propuestas y citadas por el apoderado de la Accionante, respetando la parte motiva y resolutive de la sentencia del día 4 de abril del año en curso del Juzgado Civil Municipal, en referencia a "INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDADO", es claro que no podría prosperar esta excepción pues ello se evidencia en la renuencia de la parte Accionante a cumplir con lo señalado en el contrato además, prueba de ello es que mi poderdante se vio obligada a iniciar el correspondiente proceso de resolución de compraventa, donde inicialmente fue renuente y esquiva la señora PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, a exhibir el documento todas las veces que se citó a ello, declarándola confesa licta, tal como obra en el expediente.

Ahora la excepción de: "INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDADO", en la parte resolutive quedó parcialmente prospera.

Y aunque no fue establecido de manera adjunta al contrato de promesa de compraventa la accionante y mi poderdante acordaron de manera verbal acudir a la notaría Segunda para llevar a cabo la suscripción de la correspondiente escritura, esto no se cumplió pues por el contrario la Accionante llevo a cabo levantar el acta de comparecencia.

Refiriéndome al desarrollo de la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, con respecto a la amonestación del señor Juez la cual se refiere el apoderado de la accionante por el no pago de arriendo de las mejoras, que no es el objeto del contrato de promesa de compraventa, contrario a lo que afirma aquí el apoderado, es de recordar que de conformidad con el mismo artículo citado anteriormente numeral 7, señala que el juez oficiosamente interrogara de manera exhaustiva a las partes sobre el objeto del proceso. A continuación cuando se refiere al no pago del saldo de los \$15.000.000.00 de la parte accionante en calidad de demandada, fue parte del interrogatorio, puesto que claramente para determinar si la señora PATROCINIA DELGADO, pago o no el saldo del contrato de promesa de compraventa era necesario corroborarlo mediante el interrogatorio a ella hecho.

abogado refiriéndose a ello para establecer el incumplimiento, además que el abogado no limita la pregunta a tiempo, modo y lugar, pues si fuera el caso de prometer la accionada no menciona en su respuesta cuándo, dónde y cómo, así como la pregunta tampoco observa estas reglas.

De conformidad con el interrogatorio formulado por el apoderado de la accionante y el argumento expuesto por este, es de apreciarse que estos hechos no fueron tomados en cuenta por el señor juez en la parte motiva y resolutive de la sentencia del 4 de abril del año en curso y si la señora INDIRA MEDINA no leyó el contenido de la CLAUSULA CUARTA del contrato de promesa de compraventa donde intervino el señor Juez, es de recordarle al señor abogado que estábamos en desarrollo de un Interrogatorio a las Partes, y es facultad de la parte que absuelve el interrogatorio leer o reconocer documentos que obren en el expediente, puesto que así lo determina el artículo 203 del Código G.P, inciso final, practica del interrogatorio. Norma que no tomó en cuenta o desconoce el señor abogado a la hora de referirse a este hecho.

Con respecto a la resolución y lectura de la sentencia del día de 4 de abril del año en curso, el apoderado de la accionante manifiesta que el señor juez hizo alusión en la misma al no pago de un canon de arrendamiento por parte de la compradora de las mejoras y manifiesta que no se ajusta a derecho porque no estamos frente a un proceso de restitución de inmueble arrendado. Con respecto a esto la mala interpretación de la sentencia y anterior a esto la inobservancia por parte del señor apoderado de la accionante de la demanda inicial de resolución de compraventa presentada por la señora INDIRA MEDINA, lleva a una mala interpretación pues si se observa la demanda inicial en las pretensiones se solicita el pago de canon de arrendamiento que debía cancelar la señora PATROCINIA DELGADO, por mantener en posesión el bien inmueble disfrutando de él sin pagar lo justo por más de dieciocho meses que lleva usufructuando.

Por último en lo que se refiere al acta de comparecencia N° 23 de 2015 ella debe cumplir con unos requisitos los cuales fueron señalados por el señor juez en la parte motiva de la sentencia.

De las afirmaciones carentes de credibilidad que se refiere el señor apoderado de la parte accionante le aclaro que ese proceso de resolución de compraventa tiene su origen en un contrato de promesa de compraventa suscrito ante una notaría por la parte accionante y la señora INDIRA MEDINA, el cual contiene los requisitos esenciales exigidos por la ley civil para que sea válido el contrato de compraventa tal como lo es el precio y la cosa, por lo que la afirmación carente a que se refiere el apoderado es fundada en una aseveración escasa jurídicamente, cuya sustentación no podría considerarse válidamente.

De la prueba documental que menciona el apoderado, la cual es el acta de comparecencia N° 23 de 2015, mencionó el señor Juez en la parte motiva de la sentencia el sustento jurídico por el cual no pudo apreciarse en su totalidad, pero que si bien fue valorada como prueba esta no puede ser considerada como prueba IDONEA, no prueba REINA, tal como señala el apoderado en su tecnicismo, ya que la prueba IDONEA, para este tipo de proceso es el PAGO O NO PAGO del contrato. Aun así del acta de comparecencia se desprende su validez para declarar prospera parcialmente la excepción segunda propuesta en la contestación de la demanda aludida por el apoderado en esta Acción de Tutela.

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Videlso.

Telefax 5805070

Correo : [icctolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:icctolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Acción de Tutela 544053103001-2017-00097-00

Pág. 6 de 16

República de Colombia



Departamento Norte de Santander

Distrito Judicial de Cúcuta

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

Es de apreciarse entonces, tal como aportó el apoderado en los registros de audio de las audiencias que la señora PATROCINIA DELGADO, afirma no haber pagado la suma de \$ 15.000.000.00 tal como quedó establecido en el contrato de promesa de compraventa, reiterando nuevamente que para este tipo de contrato concurren dos elementos esenciales, los cuales son el PRECIO y la COSA, tal como lo señala el Código Civil en el artículo 1849. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. (Negrilla, subrayado fuera de texto).

Como puede apreciarse la parte accionante incumple este contrato al no pagar el precio acordado prueba de ello es la confesión que hace en el interrogatorio absuelto, además que no aportó ningún medio probatorio eficaz donde se produzca el pago. Siendo todo el tiempo renuente a cumplir el contrato.

Con respecto al fundamento jurídico a la hora de invocar las normas previstas en la ley 100 de 1993 es de recordar que estas hacen alusión a todo el SISTEMA GENERAL DE PENSIONES en Colombia, lo que no tiene nada que ver en la materia Civil que trata esta ACCION DE TUTELA.

Solicita no se acceda a todas y cada una de las peticiones elevadas por el apoderado judicial de la Accionante de conformidad con los argumentos aquí expuestos.

Para entrar a decidir el despacho hace las siguientes,

### CONSIDERACIONES

La Carta política en el artículo 86, institucionaliza la acción de tutela a favor de toda persona como mecanismo judicial para solicitar la protección inmediata de sus derechos fundamentales cuando estos resulten vulnerados o amenazados por acción u omisión de cualquier autoridad pública o de los particulares encargados de la prestación de un servicio.

En relación con la procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, se tiene en reiterada jurisprudencia que:

"La posibilidad de controvertir las decisiones judiciales a través del ejercicio de la acción de tutela, ha sido objeto de un amplio proceso de elaboración jurisprudencial por parte de esta corporación, tanto por vía de control concreto de constitucionalidad, como a través del control abstracto. Bajo esta premisa, se ha llegado a considerar que la acción de tutela contra providencias judiciales constituye un mecanismo idóneo y eficaz para garantizar la primacía, prevalencia y efectividad de los derechos constitucionales fundamentales, cuya realización es uno de los pilares esenciales del Estado Social y democrático de derecho.

No obstante, la propia jurisprudencia constitucional se ha encargado de precisar que el ejercicio de la acción de tutela, a fin de controvertir las decisiones judiciales, es, en todo caso, de carácter excepcional y restrictivo. Ello, en razón de la necesidad de respetar el principio de cosa juzgada y de preservar la seguridad jurídica, la autonomía e independencia de la actividad jurisdiccional del

aún, pretermitir los mecanismos que dentro de éstos se han establecido para controvertir las decisiones que se adopten[2].

Siguiendo esta línea interpretativa, el carácter excepcional y restrictivo al que se ha hecho expresa referencia, conduce necesariamente a afirmar que solo procederá la acción de tutela contra providencias judiciales, "en aquellos eventos en que se establezca una actuación del juzgador, manifiestamente contraria al orden jurídico y violatoria de derechos fundamentales, en especial, de los derechos al debido proceso y al acceso a la administración de justicia. En estos casos, el control en sede de amparo constitucional se justifica, toda vez que los pronunciamientos judiciales que no se ajustan a las reglas preestablecidas, y que afectan de forma indebida los derechos fundamentales, constituyen en realidad una desfiguración de la actividad judicial, que termina por deslegitimar la autoridad confiada al juez para administrar justicia, y que debe ser declarada constitucionalmente para dar primacía al derecho sustancial y salvaguardar los derechos fundamentales de los administrados".

#### ACCION DE TUTELA CONTRA PROVIDENCIAS JUDICIALES-Reiteración de jurisprudencia sobre requisitos generales y especiales de procedibilidad

La Sala Plena de la Corte Constitucional, en sentencia C-590 de 2005, estableció de forma unánime un conjunto sistematizado de requisitos estrictos, de naturaleza sustancial y procedimental, que deben ser acreditados en cada caso concreto, como presupuestos ineludibles para la protección de los derechos fundamentales afectados por una providencia judicial. Ellos se dividen en dos grupos: (i) los requisitos generales, que están relacionados con condiciones fácticas y de procedimiento, las cuales buscan hacer compatible dicha procedencia con la eficacia de valores de estirpe constitucional y legal, relacionados con la seguridad jurídica, los efectos de la cosa juzgada, la independencia y autonomía del juez, al igual que la distribución jerárquica de competencias al interior de la rama jurisdiccional; y, (ii) los requisitos específicos, que se refieren a la descripción de los defectos en que puede incurrir una decisión judicial y que la hacen incompatible con la Constitución.

**DEFECTO ORGANICO**-Se configura cuando la autoridad responsable de la providencia objeto de tutela no era competente para conocer del asunto.

#### DEFECTO PROCEDIMENTAL ABSOLUTO Y DEFECTO PROCEDIMENTAL POR EXCESO RITUAL MANIFIESTO

Defecto procedimental, el cual dependiendo de las garantías procesales que involucre puede ser de dos tipos: (i) de carácter absoluto, que se presenta cuando el funcionario judicial se aparta del proceso legalmente establecido, ya sea porque sigue un proceso ajeno al autorizado o porque omite una etapa sustancial de éste, caso en el cual afecta directamente el derecho al debido proceso, o cuando escoge arbitrariamente las normas procesales aplicables a un caso concreto; y, (ii) por exceso ritual manifiesto, que tiene lugar cuando un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y por esa vía, sus actuaciones devienen en una denegación de justicia habida cuenta que sacrifica el derecho de acceso a la administración de justicia y las garantías sustanciales, so pretexto de preferir el tenor literal de las formas procesales. En otras palabras, el juez asume una ciega obediencia a la ley procesal en abierto desconocimiento de los derechos sustanciales que le asisten a las partes en contienda.

#### CARACTERIZACION DEL DEFECTO PROCEDIMENTAL POR EXCESO RITUAL

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Vidalso

Telefax 5805070

Correo : [icctolospot@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:icctolospot@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Acción de Tutela 544053103001-2017-00097-00

Pág. 8 de 16

33 225  
201

República de Colombia



Departamento Norte de Santander

Distrito Judicial de Cúcuta

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATOS

#### MANIFIESTO-Reiteración de jurisprudencia

La Sala considera que (i) el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta cuando un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y por esa vía, sus actuaciones devienen en una verdadera denegación de justicia; (ii) si bien los jueces gozan de libertad para valorar el material probatorio con sujeción a la sana crítica, no pueden desconocer la justicia material por exceso ritual probatorio que se oponga a la prevalencia del derecho sustancial. Dicho exceso se puede dar por incurrir en un rigorismo procedimental en la valoración de la prueba que lleve incluso a que la misma sea desechada, o por exigir el cumplimiento de requisitos sacramentales que pueden resultar siendo cargas excesivas o imposibles de cumplir para las partes; y, (iii) generalmente el exceso ritual manifiesto tiene relación directa con el defecto fáctico, al punto que el error en la valoración de la prueba lleva al juez natural a una errada conclusión que incide directamente en el resultado del proceso judicial.

#### DEFECTO FACTICO-Dimensión negativa y positiva

La Sala concluye que el defecto fáctico se presenta por dimensión positiva o por dimensión negativa; cuando se invoca ésta última, la mera inconformidad con la apreciación de la prueba que haya hecho el juez dentro del ámbito de la razonabilidad, no constituye un error que habilite el amparo constitucional, ya que es necesario que se advierta un error excepcional y protuberante relacionado con la actividad probatoria y que además tenga incidencia en la decisión adoptada.

#### DEFECTO SUSTANTIVO O MATERIAL-Casos en que se configura

El defecto sustantivo se presenta cuando se decide con base en normas inexistentes, inconstitucionales o que claramente son inaplicables al caso concreto. Frente a este último caso que se subraya, el defecto sustantivo se configura (i) cuando la interpretación de la norma se hace sin tener en cuenta otras disposiciones aplicables al caso y que son necesarias para efectuar una interpretación sistemática, (ii) cuando la norma aplicable al caso concreto es desatendida y por ende inaplicada o (iii) cuando a pesar de que la norma en cuestión está vigente y es constitucional, no se adecua a la situación fáctica a la cual se aplicó.

Dentro del proceso se alega que existe un documento proveniente de un funcionario público, sin que se le haya dado el valor que la ley determina.

#### VALOR PROBATORIO DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS DENTRO DE PROCESO JUDICIAL-Importancia del poder oficioso que en materia probatoria tiene el juez civil cuando existen dudas sobre la autenticidad de la copia.

#### DOCUMENTOS PRIVADOS DENTRO DE PROCESO JUDICIAL - Forma de allegar los documentos originales al expediente judicial y las excepciones de aportar copias al proceso.

El artículo 268 del CPC establece como regla general que las partes deben allegarlos al expediente judicial en original cuando reposen en su poder, pero a su vez contempla tres excepciones en las cuales es viable aportarlos en copias al proceso. Estas se presentan

que contempla nuestra ley de enjuiciamiento civil.

Adicionalmente, al juez de tutela le está vedado configurar el defecto sustantivo a partir de la elección realizada por el operador judicial entre las interpretaciones constitucionalmente admisibles, ya que los criterios de vía de hecho son especialmente restrictivos y solo se aplican ante un actuar arbitrario y abusivo del juez. Quiere ello decir que la mera discrepancia entre los criterios formales de aplicación de la norma a un caso concreto y las resultas del ejercicio dialéctico que implican los postulados de la sana crítica en materia probatoria, no sirven de resorte para enrostrar al operador jurídico un defecto sustantivo, pues el juez además de gozar de autonomía judicial, puede hacer raciocinios válidos que le impliquen aplicar determinada ley.

Error inducido, tradicionalmente conocido como vía de hecho por consecuencia, que se presenta cuando el Juez o Tribunal fue víctima de un engaño por parte de terceros y ese engaño lo condujo a la toma de una decisión que afecta derechos fundamentales.

Sentencia sin motivación, se presenta cuando los servidores judiciales incumplen el deber de dar cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos de sus decisiones, pues precisamente en esa motivación reposa la legitimación de su órbita funcional. Ese vicio se presenta cuando existe una ausencia de razonamientos que sustenten lo decidido.

Desconocimiento del precedente, se estructura cuando el juez desconoce la ratio decidendi de un conjunto de sentencias previas al caso que ha de resolver, que por su pertinencia y aplicación al problema jurídico constitucional, deben considerarse necesariamente al momento de dictar sentencia.

Revisado el expediente del proceso ordinario se tiene:

1. Que el 11 de diciembre de 2015 se presentó la demanda de resciliación del contrato de promesa de compraventa contra la accionante.
2. Mediante auto de la misma fecha se ordenó citar a la demandada para reconocimiento del documento aportado, para lo cual se señaló fecha el 8 de febrero de 2016.
3. Que teniendo en cuenta que la demandada se negó a recibir la notificación se le señaló nuevamente fecha para el 14 de marzo, negándose nuevamente a notificarse, por lo que a petición de parte se señaló nuevamente el 26 de abril para llevar a cabo la confesión ficta, mediante interrogatorio realizado por el apoderado de la parte demandante.
4. Con auto del 23 de mayo de 2016 se procedió a admitir la demanda y mediante apoderado judicial, la demandada se notificó el día 6 de julio de 2016, contestando y proponiendo excepciones de mérito y allegando el original del Acta de comparecencia a la notaría para legalizar la promesa de compraventa de las mejoras.
5. El 4 de agosto del mismo año, se corrió traslado de las excepciones, sin que la parte demandante se pronunciara, por lo que la parte demandada solicitó del despacho continuar con el trámite procesal.
6. El 19 de septiembre al juzgado señaló como fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., el 29 de noviembre, diligencia que la parte demandada solicitó aplazar por problemas de salud de la demandada.
7. El 28 de noviembre se señaló nuevamente como fecha el 22 de febrero de 2017,

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Videlso  
Telefax 5805070

Correo : [icctolaspat@cendaj.ramajudicial.gov.co](mailto:icctolaspat@cendaj.ramajudicial.gov.co)

Acción de Tutela 544053103001-2017-00097-00

Pág. 10 de 16

226  
501

República de Colombia  
  
Departamento Norte de Santander  
Distrito Judicial de Cúcuta  
**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS**

diligencia suspendida por el titular del despacho con ocasión de comisión de estudios, señalando para el efecto e día 2 de marzo y llevada a cabo la audiencia sin que hubiese ánimo conciliatorio, las partes presentan sus alegatos y se suspende para continuarla el día 4 de abril.

8. El 4 de abril se reanuda la audiencia y se dicta sentencia, declarando parcialmente prosperas las excepciones propuestas y declarando la resolución del contrato.

Dentro de la Acción de Resolución de promesa de contrato como el hecho aquí investigado, La Corte tiene dicho que *"...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..."* (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y ss.).

Igualmente la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, 7 de febrero de 2008, Magistrado Ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS, Referencia: expediente 2001-06915-01, precisó en relación a la Promesa de contrato de compraventa de bien inmueble determinó:

*El artículo 89 de la Ley 153 del 15 de agosto de 1887, modificó el artículo 1611 del Código Civil, admitiendo la relevancia jurídica autónoma del contrato. Según el precepto, "la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna", salvo "[que la promesa conste por escrito", "el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil", "contenga un plazo o condición que lije la época en que ha de celebrarse el contrato", y "se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". Posteriormente, el legislador al expedir en 1971 el Código de Comercio, reiteró la connotación normativa del contrato preliminar y conforme a su artículo 861, "la promesa de celebrar un negocio producirá obligaciones de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso".*

*El análisis de la estructura del contrato preliminar y su disciplina jurídica permiten identificar su lisonomía tipológica específica y distinguirlo nítidamente del futuro definitivo.*

*... En tal sentido, la naturaleza del contrato preliminar es eminentemente transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva, ex artículo 1611 del Código Civil, es menester, esencialia negotia, determinar el contrato prometido y la época de su celebración con sujeción al ordenamiento o al título obligatorio o ambos (arts. 1517 y 1518 C.C.).*

*El primer requisito esencial atañe a la precisión de los elementos esenciales del contrato prometido, de tal manera "que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales" (art. 1611, C.C.).*

*Los elementos esenciales del contrato prometido se contienen en su concepto, noción, definición o descripción típica y varían para cada uno de los tipos legales o sociales: así,*

luego, las partes podrán adicionar otros compromisos por cláusula expresa inserta a propósito para disciplinar de mejor manera su relación concreta.

La promesa de contrato se caracteriza por su transitoriedad al ser un medio para la celebración de un contrato futuro definitivo. Por ende, la prestación de contratar a futuro no es exigible desde su constitución y está sujeta a un plazo o condición determinante de la época de celebración del contrato prometido (cas. junio 1/1965, CXI y CXII, 141; enero 31/1977, noviembre 13/1981).

De ahí porque, el segundo requisito esencial concierne a la oportunidad para el cumplimiento de la prestación de hacer, la cual, "no puede ser pura y simple, sino que siempre estará sujeta a un plazo o una condición..." (cas. octubre 25/2001, S-201-2001, 6748; cas. mayo 13/2003, S-055-2003 [6760]), por ser un "acuerdo de carácter provisional y transitorio, preparatorio de otro cuyo resultado, no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo, que les impone la obligación recíproca y futura de concertarlo con posterioridad, agotándose en él su función económico-jurídica, quedando claro, entonces, que como no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (C. J. CLIX pág. 283) (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).

La promesa de contrato civil es de forma restringida, está sujeta a una formalidad ad substantiam y debe constar por escrito. (arts. 1500 y 1661 C.C.).

En efecto, el contrato "es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil, y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento" (artículo 1500 del Código Civil), nuestro ordenamiento se inspira en la libertad de formas, es decir, impera el "nudo pacto" (C. CORLA, 11 contratto, I, Milán, 1955, trad. esp. J. Ferrandis Mallela, Barcelona, 1959) y la formación, celebración y ejecución del negocio jurídico es libre.

La regla segunda del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, atañe, estricto sensu, a los presupuestos de validez del negocio jurídico prometido, esto es, en la nomenclatura legislativa a la capacidad de las partes, licitud de causa y objeto y, consentimiento exento de todo vicio, los cuales, deben concurrir tanto respecto del contrato preparatorio cuanto del definitivo.

En cuanto a los derechos y obligaciones los de uno y otro negocio son diferentes.

Derechamente, el preliminar, es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslativa o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, "no es título traslativo (... ) acto de enajenación que genere obligaciones de dar" (cas. marzo 22/1979 reiterada en cas. marzo 22/1988 y cas. mayo 8/2002, exp. 6763; G. GABRIELLI, 11 Contratto Preliminare. Giuffrè Editore. Milán, 1970, pp. 1 y 2; ID, Contratto preliminare, in Enc. Giur., Roma, 1997; F. MESSINEO, Contratto Preliminare. EdD., X. Giuffrè Editore. 1962, 167), porque la obligación de hacer

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Vidello  
Telefax 5805070

Correo : [icctolospat@cendoi.ramajudicial.gov.co](mailto:icctolospat@cendoi.ramajudicial.gov.co)

Acción de Tutela 544053103001-2017-00097-00

Pág. 12 de 16

República de Colombia



Departamento Norte de Santander

Distrito Judicial de Cúcuta

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

CF  
227  
8/10

"no va destinada a la mutación del derecho real (CLIX, pág. 88) y "...por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes ... no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que se repite, esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar—in futurum— el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede —por definición— ser traslativo o constitutivo de derechos" (cas. civil, mayo 8/2002, exp. 6763; A. CHIANALE, *Contratto preliminare*, in *Digesto Discipline privatistiche*, Sez. Civile, 276; P. FORCHIELLI, *Contratto preliminare*, Nov. Dig., Torino, 1959, IV, 683).

Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo.

Con todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan "otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido; en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer" (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).

Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben antelarse in integrum. Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior.

En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de daré rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio.

Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual.

En el caso de auto, el que conforme a las pruebas referidas, se presenta como hecho reclamado, lo es que la parte demandada alega que el señor juez no tuvo en cuenta el cumplimiento y la excepción planteada por el comprador, al acudir a la Notaria a suscribir la escritura pública, en cumplimiento del contrato prometido.

Se señalada como causa, como DEFECTO SUSTANTIVO O MATERIAL, cuando el juez ordinario adopta una decisión que desconoce, de forma específica, postulados de la Carta Política

notarial es el cumplimiento de un procedimiento complejo de variadas actividades técnico-jurídicas que se suman a la función autenticadora y que podemos resumir en general, en las siguientes etapas:

- 1.- Recepción de la voluntad declarada por los interesados.-
- 2.- Control de identidad y de fines lícitos de las partes.-
- 3.- Capacidad jurídica para realizar el acto que se proponen.-
- 4.- Asesoramiento legal imparcial para todos los otorgantes y mediación entre los intereses en juego, todo incluido en los honorarios del notario pre fijados por su Arancel, controlado en defensa de los consumidores.-
- 5.- Legalización.- Adaptación de la voluntad de las partes a lo que le permite el derecho, bajo aperecibimiento del notario de apartarse del caso. En la mayoría de los casos se trata de un verdadero arbitraje entre distintas soluciones jurídicas.-
- 6.- Preparación y redacción del documento a firmar, elaborado de acuerdo a la "voluntad legalizada" de las partes, sobre la base de un criterio de imparcialidad, justicia y equidad.-
- 7.- Control del autorizante, como profesional de derecho, de todos los elementos necesarios para asegurar la eficacia de los efectos jurídicos buscados por las partes, a través del contralor de personerías, representaciones, títulos antecedentes, venias y autorizaciones judiciales necesarias, control registral y fiscal, y mil y un detalles técnicos, especiales para cada caso, que hacen a la llamada "tarea legitimadora" del notario documentador, que tiene relación con la eficacia del acto, lo que contribuye al buen resultado jurídico a que se obliga el notario.
- 8.- Nuevo control, ésta vez por las partes interesadas, mediante la "lectura comentada" hecha por el autorizante, antes del otorgamiento y firma del documento notarial.-
- 9.- El valor reconocido de la función pública de autenticidad o verdad oficial, que sólo puede brindar el notario dentro de sus atribuciones, con consecuencias fundamentales sobre la verdad de los hechos sucedidos, sólo atacables por las vías jurisdiccionales excepcionales de la querrela de falsedad o por la simulación.-
- 10.- Valor de plena prueba del documento notarial que obliga a los otorgantes, y terceros vinculados al mismo, y autoriza al juez a decidir teniendo en cuenta sólo lo que resulte del documento notarial.-

La forma de las actas como la de los otros documentos notariales, se puede resumir en un carácter con cuatro cualidades: existencia, validez, eficacia y prueba.

El artículo 1574 del Código Civil establece que el instrumento público "...es un título auténtico y como tal hace plena fe, mientras no demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad..." por lo tanto en el capítulo de valoración del acta se hará remisión a la norma de derecho positivo para su mayor comprensión.

El ACTA es el acto fedatario por excelencia, en sí, "Es la creencia de lo que no hemos visto por el testimonio del que lo refiere". Es donde el ejercicio de la fe pública se ve reflejado en toda la extensión del concepto: evidencia, de solemnidad, de objetivación, y de coetaneidad. Sumado a su especialidad en derecho, permitiendo la conjunción de ambos convertirse en una herramienta trascendente para la cooperación con el sistema judicial, convirtiendo al notario en un colaborador calificado, que facilite y dote de celeridad tan ponderada llegada de la justicia para quien la reclama, teniendo como límites la Legalidad, Legitimidad y la Sinceridad.

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Vidello  
Telefax 5805070

Correo : [icctolospat@cendoi.ramajudicial.gov.co](mailto:icctolospat@cendoi.ramajudicial.gov.co)

Acción de Tutela 544053103001-2017-00097-00

Pág. 14 de 16

República de Colombia



Departamento Norte de Santander

Distrito Judicial de Cúcuta

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LOS PATIOS

En síntesis, el Acta Notarial es un documento original que contiene un acto no negocial, formado por escribano público en ejercicio de su función, producida directamente por su autor.

Así pues, conforme se analiza de las jurisprudencias antes señaladas, se tiene que la promesa del contrato, determina las obligaciones y deberes recíprocos de los futuros contratantes, los cuales deben cumplirse, no pudiendo el juez interpretar más allá que la voluntad plasmada en el documento.

En el presente caso, el señor juez de primera instancia, está dando por probado hechos que no se encuentran plasmados en los documentos obrantes al trámite procesal.

Los testimonios arimados al trámite procesal, como los interrogatorios de parte, no alcanzan la fuerza de dar al traste la autenticidad que la ley registra a las certificaciones impresas en un documento emitido por el señor notario.

Conforme a la norma transcrita, la fe que da el Señor Notario, es suficiente, al plasmar su firma, y tenerlo como válido con las implicaciones que la ley determina.

Según la Ley y la jurisprudencia se tiene establecido que, solo el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, no el que pretenda que su conducta, es válida aunque no sea de cumplimiento.

Descendiendo al caso en concreto se tiene que el señor juez de primera instancia, está interpretando el contrato, más allá de lo plasmado en el documento, y restando valor probatorio al arimado al proceso, en contravía a lo determinado en la ley.

Es decir, si dentro del contexto del documento del contrato prometido, se precisó el día y la Notaría en donde debía suscribirse la correspondiente escritura pública, y el pago del saldo del mismo, lo debido es, verificar si efectivamente se certifica la comparecencia o no conforme a la obligación contraída por el vendedor.

Téngase en cuenta que en relación a que si efectivamente el dinero se encontraba o no, en manos de la compradora, para ser entregado y cancelado al vendedor, a la firma de la escritura, no conlleva de sí a precisar que se está ante un incumplimiento, por la no demostración del hecho, la ley precisa que, aquel que cumpla o se allane a cumplir; el tratamiento en relación al dinero no entregado como parte de la obligación del comprador, no es materia del proceso ordinario, existiendo la respectiva certificación notarial.

La ley es muy clara, el a quo, desconoció el valor probatorio del documento, como base para determinar que el acto prometido, si se cumplió, al haber acudido a la Notaría a suscribir y certificado a través del señor notario, como afirmación de haberse allanado a cumplir.

Así las cosas, el señor juez incurrió en violación del debido proceso, de que da cuenta el

ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** TUTELAR EL DEBIDO PROCESO impetrada por MARIAM ZULIMA VERA CRISTO en contra del JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS, por las razones expuestas en la motivación.

**SEGUNDO:** DECLARAR la nulidad de la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS, de fecha abril 4 de 2017. Por lo expuesto.

**TERCERO:** ORDENAR AL SEÑOR JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS, que en el término de las CUARENTA Y OCHO HORAS siguientes a la notificación de este proveído, inicie la audiencia de conformidad al artículo 373 del C.G.P. y PROFIERA NUEVAMENTE SENTENCIA, dentro del presente proceso, teniendo en cuenta las motivaciones aquí señaladas.

**CUARTO:** Notificar a las partes de conformidad con lo establecido en el artículo 16 del Decreto 2591 de 1991.

**QUINTO:** Si no fuere apelada esta decisión, Enviar a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión.

**COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

*Rosalía Gelvez Lemus*  
ROSALIA GELVEZ LEMUS

Jucz

Avenida 10 entre calles 18 y 19 Urbanización Vidalso  
Telefax 5805070

Correo : [jccolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jccolospat@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Acción de Tutela 544053103001-2017-00097-00

Pág. 16 de 16

232  
511  
1  
JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
ABOGADO

Señor  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS  
E. S. D.

Referencia  
Proceso RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPAVENTA  
VERBAL DE MINIMA CUANTIA  
2015 - 00559  
Radicado. PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
Demandado: INDIRA MEDINA CARVAJAL  
Demandante:

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ, abogado en ejercicio, de calidades conocidas en autos, muy respetuosamente me dirijo a su bien servido despacho con el fin de solicitarle se sirva reconsiderar y fijar nueva fecha más cercana, para que profiera nuevamente sentencia así como lo ordena en el numeral tercero de la sentencia proferida dentro la tutela radicada bajo el número 2017 – 00097 -00, la cual se ventilo en el juzgado civil del circuito de los Patios, ya que la fecha fijada por el despacho para el día 06 – 07 – 2017 a las 09 A. M, estaríamos hablando de cerca de tres meses.

Situación está, que presenta una inseguridad jurídica para mi poderdante, además en mi condición de abogado y mi representada no podemos sufrir las consecuencias de su conducta omisiva cuando en el momento procesal de dictar sentencia, incurrió en una fragante violación al debido proceso, y una transgresión a normas previstas en nuestra legislación penal, desconociendo el valor probatorio del documento que contiene el acto notarial, como base para determinar que el acto prometido, si se cumplió por parte de mi representada, al haber acudido a la notaria y certificada a través del señor Notario, como afirmación de haberse allanado a cumplir.

Para tal fin me permito invocar la norma prevista en el artículo 373 del Código General del Proceso, norma que sido transgredida por el operador judicial.

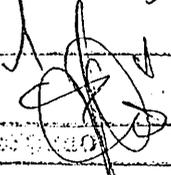
#### NOTIFICACIONES.

Las partes recibirán notificaciones en la dirección señalada en la demanda inicial.

El suscrito recibirá notificaciones en la secretaria d su despacho y en mi correo electrónico Email: [joaquingelvezestevez@hotmail.com](mailto:joaquingelvezestevez@hotmail.com).

Atentamente

  
JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
C. C. No 13.466.311 expedida en Cúcuta.  
T.P. No. 127.343 C. S de la J.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS	
Las Fechas 17 MAY 2017 3:40 PM	
Firma: 	
SECRETARIO	

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
ABOGADO

1

Señor  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS  
E. S. D.

Referencia  
Proceso RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPAVENTA  
VERBAL DE MINIMA CUANTIA  
Radicado. 2015 - 00559  
Demandado: PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ  
Demandante: INDIRA MEDINA CARVAJAL

JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ, abogado en ejercicio, de calidades conocidas en autos, muy respetuosamente me dirijo a su bien servido despacho con el fin de solicitarle se sirva reconsiderar y fijar nueva fecha más cercana, para que profiera nuevamente sentencia así como lo ordena en el numeral tercero de la sentencia proferida dentro la tutela radicada bajo el número 2017 - 00097 -00, la cual se ventilo en el juzgado civil del circuito de los Patios, ya que la fecha fijada por el despacho para el día 06 - 07 - 2017 a las 09 A. M, estaríamos hablando de cerca de tres meses.

Situación está, que presenta una inseguridad jurídica para mi poderdante, además en mi condición de abogado y mi representada no podemos sufrir las consecuencias de su conducta omisiva cuando en el momento procesal de dictar sentencia, incurrió en una fragante violación al debido proceso, y una transgresión a normas previstas en nuestra legislación penal, desconociendo el valor probatorio del documento que contiene el acto notarial, como base para determinar que el acto prometido, si se cumplió por parte de mi representada, al haber acudido a la notaria y certificada a través del señor Notario, como afirmación de haberse allanado a cumplir.

Para tal fin me permito invocar la norma prevista en el artículo 373 del Código General del Proceso, norma que sido transgredida por el operador judicial.

#### NOTIFICACIONES.

Las partes recibirán notificaciones en la dirección señalada en la demanda inicial.

El suscrito recibirá notificaciones en la secretaria d su despacho y en mi correo electrónico Email: [joaquingelvezestevez@hotmail.com](mailto:joaquingelvezestevez@hotmail.com).

Atentamente

  
JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ  
C. C. No 13.466.311 expedida en Cúcuta.  
T.P. No. 127.343 C. S de la J.

LOS PATIOS NOTARIAL ESTABLECIMIENTO  
Los Patios 17 MAY 2017 3:40 PM  
Fotos  
SECRETARIO



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
LOS PATIOS, NORTE DE SANTANDER

AUDIENCIA PÚBLICA ARTÍCULO 392 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

PROCESO:	VERBAL SUMARIO-RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA
RADICADO:	54405-4003-001-2015-00559-00
DEMANDANTE:	INDIRA MEDINA CARVAJAL
APODERADO (A):	JOSE FRANCISCO RONDON CARVAJAL
DEMANDADO (A):	PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ

TRÁMITE: VERBAL SUMARIO-RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA - CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

En Los Patios, Norte de Santander, a los SEIS (06) días del mes de Julio de 2017, a la hora de las NUEVE (09:00) de la mañana, fecha y hora fijados para llevar a cabo la presente audiencia prevista por el artículo 373 del C. G. del P., decretada mediante auto de fecha 02 de Mayo de 2017, dentro del proceso de la referencia. El suscrito juez Primero Civil Municipal de la localidad, en asocio con su secretaria Ad- hoc se constituyó en audiencia pública y la declaró abierta.

Para los fines dispuestos en el artículo 107 del CGP se deja constancia en acta de las siguientes actuaciones:

I. PRESENTACIÓN DE LAS PARTES

A la fecha y hora indicada habiendo dado inicio a la audiencia se hace presente La demandante INDIRA MEDINA CARVAJAL.

La apoderada de la parte demandante Dra. ANA MARIA MEDINA CARVAJAL.

El apoderado de la parte demandada: Dr. JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ.

**2.- SENTENCIA.-**

En razón y mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de los Patios, Norte de Santander**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**, conforme a lo expuesto en la parte motiva de ésta providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** que no hay lugar al estudio de las excepciones propuestas, con base en las razones expuestas con anterioridad.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior declárese terminado el presente proceso, y se dispone la cancelación de la inscripción de la demanda, para lo cual se ordena que por secretaría se deje sin efecto la misma, debiendo librarse el oficio respectivo, con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta. Procédase de conformidad.

**CUARTO: CONDENAR EN COSTAS** a la parte demandante señora INDIRA MEDINA CARVAJAL y a favor de la parte demandada PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de un millón doscientos mil pesos (\$1.200.000)

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

En este momento de la diligencia se concede el uso de la palabra a los apoderados,

Esta decisión quedó notificada a las partes en estrados, conforme lo previsto por el artículo 322 del CGP. Se observó lo de ley.

234  
E

No siendo otro el objeto de la presente, dio por finalizado el acto, siendo las nueve y treinta (09:30) A.M. del día de hoy 06 de Julio de 2017. En constancia firman quienes intervinieron en ella luego de leída y aprobada, como aparece.

El Juez,



OMAR MATEUS URIBE

La demandante,

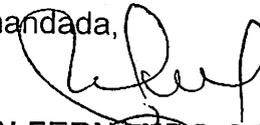
INDINA MEDINA CARVAJAL.  
INDIRA MEDINA CARVAJAL

La apoderada de la parte demandante,



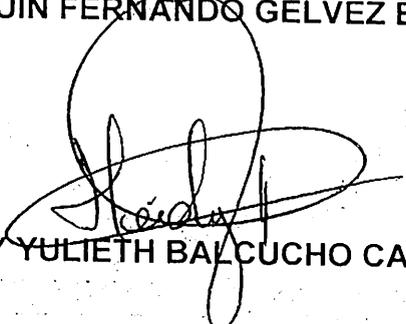
Dra. ANA MARIA MEDINA CARVAJAL

El apoderado de la parte demandada,



Dr. JOAQUIN FERNANDO GELVEZ ESTEVEZ

La Secretaria AD- HOC,



HEIDY YULIETH BALCUCHO CACUA

Radicado Juzgado N° 2015-00559  
REPÚBLICA DE COLOMBIA



Departamento Norte de Santander  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE LOS PATIOS  
Distrito Judicial de Cúcuta

**LIQUIDACION DE COSTAS:**

RADICADO DEL JUZGADO N°	54-405-4003-001-2015-00559-00
PROCESO	VERBAL SUMARIO (RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA)
DEMANDANTE	INDIRA MEDINA CARVAJAL
DEMANDADA	PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ

A continuación procedo a LIQUIDAR LAS COSTAS así:

AGENCIAS EN DERECHO	1	\$ 1.200.000.00
INSTANCIA		
NOTIFICACIÓN		
POLIZA JUDICIAL		\$ .00
PUBLICACION EDICTO		\$ .00
PUBLICACION AVISO DE REMATE		\$ .00
HONORARIOS PERITO		\$ .00
HONORARIOS SECUESTRE		\$ .00
HONORARIOS CURADOR		\$ .00
REGISTRO DE DOCUMENTOS		\$ .00
ARANCEL		\$ .00
OTROS		\$
TOTAL		\$ 1.200.000.00

SON: UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 1'200.000,00)

Los Patios (N. de S.), 02 de agosto de 2017.

  
ROMAN JOSE MEDINA ROZO  
SECRETARIO

CONSTANCIA: A partir de las ocho de la mañana (08:00 a. m.) de hoy se fija en lista por un (1) día, la anterior liquidación de costas y a partir del tres (03) de agosto del presente año, queda en traslado por el término de tres (3) días para los efectos indicados en el numeral del artículo 366 del Código General del Proceso.

Los Patios (N. de S.), 02 de agosto de 2017.

  
ROMAN JOSE MEDINA ROZO  
SECRETARIO

ACTA COMPARECENCIA No. 23 DE 2.015

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los **NUEVE (09)** días del mes de **OCTUBRE** de **DOS MIL QUINCE (2.015)**, ante mí, **RUBEN DARIO GALVIS GARCIA**, Notario Cuarto del Círculo de Cúcuta, compareció la señora **PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**, quien presente dijo ser, mujer, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número **60.301.374** de Cúcuta, y manifestó: **PRIMERO**. Que celebré con la señora **INDIRA MEDINA CARVAJAL**, identificada con la cédula de ciudadanía número **60.449.087** de Cúcuta, un contrato de promesa de compraventa el día 10 de julio de 2015 en mi calidad de Promitente compradora. **SEGUNDO**. Que comparezco ante esta Notaría para dar cumplimiento a la promesa de contrato de compraventa, donde se estipuló la firma de la escritura pública que recoge la promesa de contrato citada, el día **09 DE OCTUBRE DE 2015 EN LA NOTARÍA CUARTA**, la cual recae sobre las mejoras ubicadas en la calle 9 No. K35-49 del barrio Pizarreal del municipio de Los Patios, Norte de Santander. Que comparezco con el fin de dejar constancia del cumplimiento de mi obligación como promitente compradora y para tal fin manifiesto tener en mis manos la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000,00)** en efectivo y presento los siguientes documentos: a) Copia autenticada del contrato de promesa de compraventa ya referido. b). fotocopia de mi cédula de ciudadanía autenticada.- En este estado el Notario deja constancia de que la compareciente permaneció en el recinto de esta Notaría dentro del arco de tiempo comprendido entre las 4:00 p.m. y las 5:00 p.m. de la fecha de hoy

**NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE LOS PATIOS  
CERTIFICA:**

**EL COMPARECIENTE:** *Que la presente fotocopia es fiel reproducción de su fotocopia autenticada que ha sido presentada hoy ...*

**17 FEB 2020**

*Patrocina Delgado Estevez*  
**PATROCINIA DELGADO ESTEVEZ**



**EL NOTARIO CUARTO DE CUCUTA:**



*Ruben Dario Galvis Garcia*  
**RUBEN DARIO GALVIS GARCIA**

**NOTARIO UNICO DEL CIRCULO DE LOS PATIOS  
CERTIFICA:**  
*la presente fotocopia es fiel reproducción de su original que ha sido presentada hoy*

**21 JUL 2016**

**Notario Único**

SANDRA.-

