Señores
**HONORABLE TRIBUNAL DE CUNDINAMARCA**
**SALA CIVIL-FAMILIA.**

PROCESO: VERVAL- ACCION DE CUMPLIMIENTO.
RADICACION: 2518331030012022-00051.00
Demanda de: Incumplimiento de Contrato de Promesa de Compraventa.
Demandante: **CARMEN JULIA GOMEZ GARZON**
Demandadas: **NINI JOHANNA CAJICA BELTRAN y GINA LORENA GOMEZ FERNANDEZ.**

**LUIS GONZALO CAMELO CABUYA** profesional en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía número 3.001.546 de Chocontá, portador de la T.P. No 60.309 del Consejo Superior de la Judicatura, teléfono 3124344483 correo: luisg.camelo@hotmail.com, actuando en mi condición de apoderado de las Demandadas **NINI JOHANNA CAJICA BELTRAN** y **GINA LORENA GOMEZ FERNANDEZ**, sustento el recurso de **Apelación** interpuesto contra la Sentencia Proferida por el Señor Juez Civil Circuito de Chocontá, en fecha Jueves 17 de Agosto de 2023 en los siguientes términos:

**PARTE RESOLUTIVA**

**PRIMERO: DECLARAR** la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa de 14 de Marzo de 2021, suscrita entre CARMEN JULIA GOMEZ GARZON como promitente compradora y GINA LORENA GOMEZ FERNANDEZ Y NINI JOHANA CAJICA BELTRAN como promitentes vendedoras del inmueble identificado con el F.M.I N° 176-14471 de la O.R.I.P. de Zipaquirá.

En relación a este numeral si existió el mencionado contrato, pero hubo incumplimiento de ambas partes, tanto de la Promitente Compradora, cuando en el la **CLAUSULA SEPTIMA**: Se especificó: " **ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.**

Las **PROMITENTES VENDEDORAS**, efectuaran la entrega material del inmueble prometido en venta de la siguiente manera:

En primer lugar, es necesario indicar que el inmueble objeto de la compraventa, consta de una construcción de tres plantas por lo que se procederá así:

1.- El día de hoy, catorce de abril de 2021 y una vez suscrita la promesa de compraventa, se efectuará la entrega en favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, del primer piso del inmueble."...

Plenamente esta demostrado que la Demandante en ningún momento ha recibido el primer piso, como esta aquí estipulado, y es esto tan cierto que cuando en diligencia de Secuestro efectuada al bien inmueble con folio 176-14471, que es el mismo objeto de esta demanda y contrato de

promesa de compraventa, no se hizo presente a esta diligencia la Señora CARMEN JULIA GOMEZ GARZON, ya como poseedora o tenedora del primer piso, como falsamente lo enuncio el Apoderado de la Demandante cuando en la demanda manifiesta en el numeral 12.“ El 14 de Abril de 2021 las demandadas realizaron la entrega a la demandante del primer piso del inmueble prometido en venta, pero como quiera que el mismo se encuentra arrendado, mi poderdante no ha podido ingresar en el, pero la entrega si se realizó”

En el interrogatorio de parte efectuado por el Señor Juez a la Demandante y a las Demandadas, estas manifestaron que no se había efectuado dicha entrega, por lo que habría incumplimiento de ambas partes, tanto Demandante como Demandadas.

## PRUEBAS

Como prueba presento la diligencia de Secuestro de fecha 30 de noviembre de 2022. Donde la Demandante no se hizo presente en el secuestro del inmueble, lo que indica claramente que no había recibido dicho inmueble o primer piso

**SEGUNDO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito propuestas por las demandadas GINA LORENA GOMEZ FERNANDEZ y NINI JOHANA CAJICA BELTRAN , denominadas “ Cobro de lo no debido, incumplimiento del contrato respecto del pago del precio por parte de la demandante y falencia en la certificación expedida por la notaria (sic)

Ahora hago referencia a las excepciones me mérito así:

**FALENCIA EN LA CERTIFICACION ESPEDIDA POR LA NOTARIA.**

**ARTICULO 45 DEL DECRETO 2148 DE 1.983.** —Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente.

En la certificación aportada por la Demandante no están especificados los documentos, tales como paz y salvo municipal, certificado de libertad, copia de la escritura por la cual adquirieron las Demandadas el inmueble objeto de esta promesa de venta, objeto de este proceso, descrito en la Clausula Primera tradición: Escritura pública N° 492 del 11 de Marzo de 2013 de la

Notaría Segunda de Zipaquirá, como tampoco se especificó el tiempo que duró esperando la demandante en la Notaría entre otras cosas, o que documentos presento la Demandante ante la Notaría.

**Allanarse a cumplir tiene los mismos efectos jurídicos que cumplir, tema relevante en el incumplimiento de los contratos.**

**Si quien se presenta a la Notaría en fecha y hora acordada, no deja constancia de tal hecho en legal forma, no podrá probar que es la parte cumplida, quedando impedida para exigir el cumplimiento del contrato.**

**En este caso en concreto según la clausula QUINTA se acordó:**

**La escritura pública que deberá otorgarse para solemnizar el presente contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado en la clausula primera, será extendida en la notaría segunda del círculo de Zipaquirá- Cundinamarca el día 20 de Diciembre de 2021 a las 10 A.M. y en esa fecha la notaria expidió una constancia de la comparecencia de la Demandante a la Notaría , pero no se especificó en dicha constancia que documentos presento.**

**PRUEBAS:**

**Como prueba pido se tenga en cuenta la certificación de la Notaria 2 de Zipaquirá aportada al proceso**

**2 - COBRO DE LO NO DEBIDO.**

La Demandante pretende cobrar la suma de $ 75.000.000 por concepto del pago de arrendamiento del primer piso desde el 15 de Abril de 2014, hasta la fecha de presentación de la demanda, aduciendo que el valor del arriendo es de $ 6.000.000 mensual, pero este contrato tuvo los siguientes otro sí donde se acordó que se pagaría un valor menor del arriendo así:

En fecha 10 de marzo de 2017, se celebro un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 6 N° 7-81 del Municipio de Suesca, entre la firma MERCADERIA SAS y las DEMANDADAS, donde se pacto un valor de $ 6.000.000 de pesos mensuales más iva.

Por otro si N° 5 las partes acuerdan modificar el valor del canon de arrendamiento quedando en la suma de $ 4.500.0000, a partir del 01 de Septiembre de 2021, dineros que nunca pago la sociedad arrendataria, puesto se encontraba cerrado el local comercial y ante la quiebra financiera de la firma, nadie respondió por dichos dineros.

En el interrogatorio de parte la Demandada NINI JOHANA CAJICA BELTRAN, acepta haber recibido algunos cánones de arrendamiento, dineros que recibía de la firma MERCADERIAS S.A.S. conocida como la cadena de supermercados JUSTO Y BUEN, un total de $ 19.160.000.

A partir del mes de Septiembre del año 2021, las demandadas no recibieron ningunos dineros por concepto de arriendos, siendo un **hecho notorio** a nivel nacional la quiebra comercial de los almacenes JUSTO Y BUENO, en el caso de Suesca el local lo dejaron cerrado hasta el día 30 de Agosto de 2022, cuando se entregó el primer piso o local a las demandas, pero no se ha podido arrendar nuevamente por que dejaron en deposito una serie de elementos como cajas registradores, congeladores, caja fuerte, que ocupan gran espacio del local o primer piso.

**PRUEBAS**

Como pruebas de esta excepción presento:

1.- Diligencia de entrega del primer piso del inmueble ubicado en la Carrera 6 N° 7-87 de Suesca, donde MERCADERAS S.A.S ( JUSTO Y BUENO) entrega el local o primer piso a las demandadas en fecha 19 de Agosto de 2022.

Respecto a la **FIRMA DE LA ESCRITURA:** Las Demandadas como lo manifestaron en los interrogatorios de parte , están en disposición de firmar la escritura el día y hora que la Demandante lo prefiera.

RESPECTO AL NUMERAL **QUINTO; CONDENAR** a GINA LORENA GOMEZ FERNANDEZ y NINI JOHANA CAJICA BELTRAN, a pagar la suma de $ 140.050.000, por concepto de cánones de arrendamiento, desde el 14 de Marzo de 2021, hasta el 17 de Agosto de 2023 en favor de la Demandante CARMEN JULIA GOMEZ GARZON.

Dentro del interrogatorio de parte a las Demandadas, bajo juramento estas manifestaron que dineros fueron los que recibieron de cánones de arrendamiento, indicaron al Señor Juez que dicho local se encontraba secuestrado desde el 30 de Noviembre de 2022, por lo que no es de recibo que estando el inmueble objeto de esta promesa de compraventa fuera del comercio desde el 30 de noviembre de 2022, se pretenda obligar a las Demandadas a pagar unos arriendos a la Demandante, cuando hay un secuestre que esta rindiendo cuentas dentro del proceso ejecutivo 2020-00190-00, que se adelanta en el juzgado Promiscuo Municipal de Suesca , contra la Demandada NINI JOHANA CAJICA BELTRA.

Las pruebas que se anexan no se había podido aportar a este expediente ya que estas se sucedieron después de haberse contestado la demanda en esta proceso y por eso se hizo mención a esta en los interrogatorios de parte.

SEXTO: **CLAUSULA PENAL.**

Si existió incumplimiento del contrato por ambas partes no habría lugar al cobro de la clausula penal por la suma de $ 20.000.000.

Por las anteriores consideraciones solicito respetuosamente a los Honorables Magistrados, se dignen revocar la sentencia apelada y exonerar de todos los cargos a las demandadas, GINA LORENA GOMEZ FERNANDEZ y NINI JOHANA CAJICA BELTRAN

Anexo las pruebas ya relacionadas:

1.- Acta de entrega de inmueble Suesca Centro.
2.- Diligencia secuestro del 30 de Noviembre de 2022.

Atentamente:

**LUIS GONZALO CAMELOCABUYA**
**C.C. N° 3.001.546 de Chocontá.**
**T.P. N° 60.309 del C.S.J.**

Mercadería SAS.
NIT 900882422-3
En liquidación Judicial

Justo & Bueno

**ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE** SUESCA CENTRO

**Fecha:** 19 de Agosto 2022. **Hora:** 8:30

**Ciudad/ Municipio:** Suesca, Cundinamarca.

**Dirección del Local:** Carrera 6 # 7-87

**Nombre de Tienda:** Suesca Centro

**ARRENDADOR:** Johanna cajica identificada con C.C 20645788 de Guasca y Gina Lorena Gomez identificada con C C 1069302304 de Guasca.

**Celular:** 3213734002,

**Correo electrónico:**

**ARRENDATARIO:** MERCADERÍA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
**NIT:** 900.882.422-3

**AUTORIZADO DEL ARRENDATARIO** Lina Nathalia Acosta Gonzalez identificada con cedula de ciudadania N. 1049650452 de Tunja

Los firmantes en esta fecha y hora,

La entrega se hace en cumplimiento de la orden impartida por la Superintendencia de sociedades en audiencia del 04 de agosto de 2022.

El arrendador pone de presente que en el momento de la entrega dentro del inmueble hay bienes de terceros y que también hay bienes de Mercadería S.A.S. en liquidación judicial, bienes que están embargados por la Superintendencia de Sociedades, razón por la cual sabe que no los puede apropiar, ni puede disponer de ellos a ningún título. También declara que recibe estos bienes en depósito mientras los propietarios los retiran a costa del interesado.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo valor, hoy de agosto de 2022.

NOTA: NOSTRAS NO RESPONDEMOS POR NINGUN MUEBLE O BIEN DE ESTOS PORQUE EL LOCAL FUE ENTREGADO NO PAGARON

El Arrendador

Nombre:
C.C.

Johanna Cajica
20645788 Guasca

El Arrendatario

Lina Nathalia Acosta Arriendo mucho menos ban a pagar por estos

Nombre:
C.C. 1049650452 de Tunja.
Autorizado.

Versión 3 - 18082022

Mercadería SAS.
NIT 900882422-3
En liquidación Judicial

JUSTO & BUENO

**OBSERVACIONES:**

Nosotras no respondemos por ningun bien o mueble de estos porque el local ya fue entregado y nos deben muchos meses de arriendo como bodega de muebles

El Arrendador

Johanna Cajicá

Nombre: 20'645788 Guyasca

C.C.

Versión 3 - 18082022

## (INVENTARIO ACTIVOS)
## MERCADERIA S.A.S

FECHA: 19 Agosto 2022
INMUEBLE: Suesca Centro

| DESCRIPCION | MARCA | PROVEEDOR | CANTIDAD | ESTADO INICIAL DE ENTREGA | | | ESTADO FINAL DE ENTREGA | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | B | R | M | B | R | M |
| CONDENSADORA | | | | | | | | | |
| NEVERA DE DOS CUERPOS | | Bavaria | 1 | ✓ | | | — | | |
| CONGELADORES | | Ham Energy | 3 | ✓ | | | — | | |
| MUEBLE DE POS | | Mercaderia | 3 | — | | | — | | |
| MUEBLE DE DEGUSTACION | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| MUEBLES DE EMPAQUE | | Mercaderia | 3 | — | | | — | | |
| BOTADERO | | Mercaderia | 2 | — | | | — | | |
| MUEBLES DE ESCOBA | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| MUEBLE DE OFICINA | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| CARPA DE DEGUSTACION | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| CARPA DE FRUVER | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| GONDOLAS 1.60 | | Mercaderia | 21 | — | | | — | | |
| GONDOLAS 1.20 | | Mercaderia | 20 | — | | | — | | |
| ENTREPAÑOS | | Mercaderia | 82 | — | | | — | | |
| ENTREPAÑOS BASE | | Mercaderia | 30 | — | | | — | | |
| BOMPERS | | Mercaderia | 19 | — | | | — | | |
| ESTIBAS | | Mercaderia | 12 | — | | | — | | |
| SOPORTE BOLSAS | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| LOCKER | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| MICROHONDAS | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| IMPRESORA | | Redsis | 1 | — | | | — | | |
| MUEBLE FRUVER X 4 PUESTOS | | Mercaderia | 6 | — | | | — | | |
| MUEBLE DE VINO | | Mercaderia | 2 | — | | | — | | |
| CAJON DE GRANO | | Mercaderia | 9 | — | | | — | | |
| UPS | | Redsis | 1 | — | | | — | | |
| PANTALLA LENOVO | | Redsis | 1 | — | | | — | | |
| TECLADO | | Redsis | 1 | — | | | — | | |
| CAJA FUERTE | | Ancla | 1 | — | | | — | | |
| COFRE | | Ancla | 1 | — | | | — | | |
| CAMARAS | | Prosegur. | 7 | — | | | — | | |
| ESTIBADOR | | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| CANASTAS AZULES | | Mercaderia | 17 | — | | | — | | |
| CARROS DE MERCADO | | Mercaderia | 10 | — | | | — | | |
| AVISOS | | Pecma | 2 | — | | | — | | |
| MERCANCIA | | | | | | | | | |
| MESA RIMAX | Rimax | Mercaderia | 1 | — | | | — | | |
| SILLAS RIMAX | Rimax | Mercaderia | 2 | — | | | — | | |
| CAJA MENOR O DINERO SIN CONSIGNAR | $ | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

FIRMA DE QUIEN RECIBE:

20645788 Suesca

Lina Nathalia Acosta
1049650452

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Juzgado Promiscuo Municipal de Suesca**
Distrito Judicial de Cundinamarca

**CONTINUACIÓN DILIGENCIA DE SECUESTRO DEL BIEN INMUEBLE**

**RADICADO: 257724089001 202000190 00**
**PROCESO: Ejecutivo Singular** de Menor Cuantía
**DEMANDANTE: LUIS FREDY ZAMBRANO**
**ZAMBRANO APODERADO: JAIME IVAN CEBALLOS**
**CUERVO DEMANDADA: NINI JOHANA CAJICA**
**BELTRAN APODERADO: LUIS GONZALO CAMELO**
**CABUYA**
**PERITO: DEÁN ANDRÉS PÁEZ SANTANDER**

**INSTALACIÓN DE LA DILIGENCIA**

Siendo la hora de las 9:00 a.m. del día de hoy 30 de noviembre de 2022, dando aplicación al artículo 107 del C.G.P., siendo el día y hora señalados en diligencia pasada, se procede a continuar con la diligencia de SECUESTRO del bien inmueble identificado con el folio inmobiliaria 176-14471, de propiedad de la demandada. El señor Juez, en asocio de la suscrita Secretaria y demás intervinientes, nos trasladamos al sitio de la diligencia que corresponde al predio de tipo urbano identificado plenamente de propiedad de la señora NINI JOHANA CAJICA BELTRAN ubicado en la carrera 6 A No. 7-81 lote No. 9 del municipio de Suesca. Seguidamente fuimos atendidos por la señora NINI JOHANA CAJICA BELTRAN, quien fue la que nos recibió para proceder a dar inicio al secuestro. Se le concede la palabra al señor secuestre DEAN PAEZ, quien continuó identificando las tres (03) plantas del bien, iniciando por el apartamento que se encuentra ubicado en el tercer piso siendo atendidos por el señor Hector Mauricio Amortegui Sastoque identificado con cédula de ciudadanía No. 11.204.201. Acto seguido, se procedió a identificar el local comercial que se encuentra ubicado en el segundo piso del inmueble donde funciona un *billar*. Una vez finalizada la identificación de dicho establecimiento de comercio, se ingresó al local del primer piso donde funcionaba un "*Justo & Bueno*", estando allí, se procedió por parte del secuestre a identificar el establecimiento y se dejó constancia de los viene muebles que se encontraban en el interior del mismo, así como el estado de conservación de los objetos allí encontrados. Finalizada la identificación plena de los 3 pisos, **se procedió a declarar legalmente secuestrado el inmueble**, haciendo entrega del mismo al secuestre por parte del señor Juez, realizándole las advertencias propias del desempeño del cargo. Se requiere por parte de este Despacho a la demandada para que allegue los contratos de arrendamiento del apartamento (tercer piso) y del billar (segundo piso) para que obren en el expediente y para que el secuestre pueda ejercer acertadamente sus funciones como administrador. El señor Juez **ORDENA oficiar a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** informando de la presente diligencia, enviando copia del video y de la presente acta atendiendo a que la sociedad MERCADERIA S.A.S. ("Justo & Bueno"), se encuentra en liquidación judicial. Se deja constancia que la demandada NINI JOHANA CAJICA BELTRÁN hizo entrega de las llaves que permiten el ingreso al local comercial ubicado en el primer piso, al secuestre; también, la mencionada, entrega en físico copia del *Otro Si* al contrato de arrendamiento suscrito con *"Justo y Bueno"*, por parte de secretaria dicho documento fue anexado al expediente digital. En igual sentido, se deja constancia que el apoderado de la parte demandante, allegó al correo electrónico del Juzgado, copia del contrato de

arrendamiento suscrito entre la demandada y *"Justo & Bueno"*. Finalmente, se deja constancia que, instantes previos a la finalización de la diligencia de secuestro, el abogado Jaime Iván Ceballos Cuervo fue agredido físicamente por el compañero de la demandada por el que éste último tuvo que ser retirado de la diligencia.

No siendo otro el motivo de la misma, se da por terminada siendo las 11:00 am.

***Original firmado***
GRECIA INDIRA PINZÓN CORTÉS
Secretaria

**Se deja constancia de que la anterior acta va solo firmada por la Secretaria, por cuanto hay grabación de la diligencia.**