

## Recurso de apelación sentencia 12 de octubre de 2023/INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO 2022-00222

Lina Maria Sevilla Ramírez <linamariasevillaramirez@gmail.com>

Mié 18/10/2023 15:19

Para:Edgar Camilo Orjuela Montoya <eorjuelm@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Zipaquirá <j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (820 KB)

apelación cruzada 12 octubre 2023.pdf; 002poder.pdf; 041AllegaPoder.pdf;

Señores;

Respetado Juzgado 01 civil del Circuito .

Ref. proceso 258993103001- 202200222-00.

Cordial saludo,

Deseandoles Exitos en sus labores diarias!

Yo Lina Maria Sevilla Ramirez, apoderada de IGLESIA CRUZADA VIDA NUEVA, me permito interponer recurso de apelación en contra de la sentencia emitida el día 12 de octubre de la presente anualidad.

[OneDrive\\_2023-10-18.zip](#)

Agradezco la atención prestada

Cordialmente

Lina Maria Sevilla Ramírez

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente

Lina Maria Sevilla

T.p 403400 C.S.J

SEÑOR

**Juzgado 01 civil del Circuito de Zipaquirá.**

**Cundinamarca**

E.S.D

---

**Proceso:** Incumplimiento contrato.

**Radicado:** 258993103001202200222-00.

**Demandante:** Iglesia Cruzada vida nueva.

**Demandado:** JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO Y PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO.

**Asunto: Recurso de apelación sentencia 12 de octubre de 2023.**

**LINA MARÍA SEVILLA RAMÍREZ** identificada con cédula de ciudadanía número 1.233.692.650 de Bogotá, portadora de la tarjeta profesional No 403.400 del C.S.J, actuando en la presente diligencia como apoderada de la **IGLESIA MISIÓN CRUZADA VIDA NUEVA** NIT 900116614-6 cuya representante legal es la señora **LILIA MARIA NAJHAR DE HURTADO** identificada con la cédula de ciudadanía N° 41.665.872 de Bogotá, comedidamente por medio del presente escrito y estando en el término de ley, manifiesto a Usted que interpongo recurso de apelación contra la Sentencia del día 12 de octubre de la presente anualidad proferido dentro de proceso de la referencia y en la cual se negaron las pretensiones de la demanda. Pretendo, mediante este recurso, que su superior jerárquico revoque la referida providencia para que, en su lugar se ordene reconocer las pretensiones de la demanda de incumplimiento de contrato en favor de mi poderdante.

 **REPAROS CONTRA LA SENTENCIA APELADA:**

Mediante sentencia del día 12 de octubre de 2023 este despacho, indico en su análisis del acervo demostrativo respecto al incumplimiento del contrato de

transacción pactada el día 13 de junio entre la IGLESIA MISIÓN CRUZADA VIDA NUEVA entidad religiosa con domicilio principal en la ciudad de Bogotá con Resolución número 842 del 27 de junio de 1996 emitido por el Ministerio del Interior, cuya Representante legal es la señora LILIA MARIA NAJHAR DE HURTADO, identificada con la cédula de ciudadanía N° 41.665.872 de Bogotá y la señora JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO y el señor PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO; en dicho análisis realizado por su honorable despacho determino que:

1. De acuerdo a lo dispuesto en el *ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.* Dicho artículo faculta a la parte cumplida del contrato para pedir la resolución o **cumplimiento del contrato**, en los contratos bilaterales se encuentra inmersa dicha condición resolutoria. Así mismo, la parte cumplidora podrá solicitar el cumplimiento del contrato con el pago de los perjuicios ocasionados. De igual manera, en el Artículo 1609 del código Civil. Se establece: *MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.* Así mismo, para que proceda dicha indemnización se deben acreditar unos presupuestos

- a. Se acredite que existe un contrato
- b. Culpa contractual
- c. Cumplimiento del contrato por parte del demandante.

También se deben acreditar dos presupuestos mas

- d. Daño
- e. El nexo causal entre la culpa contractual y el daño.

De acuerdo a lo citado anteriormente por el despacho, en representación de mi prohijada considero que le asiste razón al despacho al citar la presente norma, dado que como se reiteró a través del testimonio rendido por la señora **LILIA MARIA NAJHAR DE HURTADO**, las partes

celebraron contrato de promesa de compraventa del día 06 de junio de 2018, y fueron los promitentes vendedores quienes al día siguientes de celebrar dicho contrato se retractaron de manera UNILATERAL, aludiendo que habían concretado negociaciones con otro posible comprador que ofrecía un valor económico mayor, por tanto, asumían el valor de la Cláusula penal establecida en el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 06 de junio de 2018, la cual, se encontraba pactada en un valor de ciento cincuenta millones de pesos y de acuerdo a la **BUENA FE**, de la señora LILIA MARIA NAJHAR DE HURTADO acordaron que se pagara el monto de ochenta millones de pesos los cuales pagarían de forma casi inmediata, dado que como manifestaron los promitentes vendedores, el negocio con el nuevo comprador se encontraba **CONCRETADO**, por tanto, únicamente era recibir dicho pago y cancelarían el valor acordado. A raíz de dicho **incumplimiento UNILATERAL** por parte de la señora JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO y el señor PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO. La IGLESIA MISIÓN CRUZADA VIDA NUEVA no pudo adquirir el inmueble avaluado para el año 2018 en 600.000.000 millones de pesos y que para el momento de ser presentada la demanda había incrementado su valor comercial a OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES, OCHOCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$835.860.347), tal como lo acredita el expertico emitido por el perito, el cual se encuentra anexo a la demanda. Por lo tanto, se genera el nexo causal entre el incumplimiento contractual y el daño generado a la IGLESIA MISIÓN CRUZADA VIDA NUEVA tazado en Perjuicios por el valor de: **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$315.860.347)**, desglosados de la siguiente manera: a) OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$80.000.000) suscritos en el acuerdo de transacción el día 13 de junio de 2018 derivados del incumplimiento de la promesa de compraventa suscrita el día 06 de junio de 2018. b) DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS

CUARENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$235.860.347), por la pérdida de oportunidad en cuanto al aumento del patrimonio por el incumplimiento que se expresa en las Cláusulas PRIMERA, y TERCERA de la transacción de fecha 13 de junio de 2018. Por tanto, en el presente asunto se cumplieron con los presupuestos legales exigidos para generar indemnización por los daños causados a favor de mi poderdante.

2. Así mismo el despacho estableció en sus consideraciones que, en la demanda interpuesta, se solicitó a título de Lucro cesante los perjuicios ocasionados a raíz del incumplimiento Unilateral de la señora JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO y el señor PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO, del acuerdo de transaccional pactado el día **13 de junio de 2018**, entre los mencionados y la iglesia Misión cruzada vida nueva. Y que, pese a que las partes se cuidaron solemnizando el contrato de transacción en aras de asegurar el cumplimiento del pago de ochenta millones pesos en favor del demandante, el mismo no se realizó por parte de los aquí demandados.
3. Para el A quo, de igual manera, ambas partes pactaron el monto de 80.000.000 millones de pesos **una vez se vendiera el inmueble y se recibiera el dinero del inmueble**, por tanto, no se estableció un plazo en dicho acuerdo si no una **CONDICIÓN** frente a lo citado en el **contrato de Transacción**, la cual se pudo extraer de la prueba documental, prueba que no fue controvertida por tanto se encuentra revestida de la presunción de autenticidad. Dependió de la mera voluntad de las partes la transacción al establecer una condición.

No obstante, para la representación de la demandante se analiza que en nuestro ordenamiento jurídico se establece que las obligaciones pueden pactarse de acuerdo a un Plazo en concordancia con el artículo 1551 del Código Civil el cual define el plazo como la época fijada para el cumplimiento de la obligación. De igual manera, existen diferentes modalidades de plazo como lo es el **Plazo indeterminado** es el que no se sabe cuándo, pero hay certeza respecto al acaecimiento del hecho, en este caso en concreto los

promitentes vendedores informaron a la representante legal de la Iglesia Misión Cruzada Vida Nueva que inexorablemente se cumpliría dicho plazo debido a que ya se había concretado una nueva promesa de compraventa, con un nuevo comprador, por tanto, para el momento de celebrarse el contrato de Transacción era un hecho cierto el cumplimiento del plazo establecido, aunque no se sabía el día exacto era inminente el pago que recibiría la promitente vendedora del nuevo comprador en los días siguientes, ya que la demandada manifestó con certeza lo ya referido a la representante legal de la iglesia Misión cruzada vida nueva, que cambió su rol inicial de promitente compradora, al de acreedora de lo acordado en la transacción con respecto al pago de ochenta millones de pesos derivados del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de los promitentes vendedores.

Sin embargo, en las consideraciones el a quo determino que para su análisis existía una Condición derivada del contrato de Transacción, desconociendo el art. 1530 C.C. el cual establece que: *la condición como modalidad de la obligación, hace referencia a un hecho o acontecimiento futuro e incierto del que depende la consolidación o extinción de un derecho.* Por tanto, La condición está entonces formada por dos elementos que se hacen indispensables: el primero, un hecho futuro y el segundo, la incertidumbre del mismo. Este último requisito radica en un hecho objetivo que realmente es incierto (5 Hinestrosa Forero). De igual manera, existen diferentes tipos de obligaciones, en este caso se podría evidenciar una OBLIGACIÓN POSITIVA es decir generador de cumplimiento de manera contraria el artículo 1532 del Código Civil enmarcan las obligaciones negativas como: *se considera físicamente imposible cuando contravienen las leyes naturales y la lógica humana en ese momento establecidas.* En este caso se podría evidenciar una OBLIGACIÓN POSITIVA puesto que, en los hechos que generaron el presente proceso se pudo evidenciar que era posible la venta del inmueble prometido en venta dado que ya existía un nuevo comprador dado las manifestaciones dadas con total certeza por la aquí demandada a la demandante. En igual sentido, vale la pena mencionar, que han Transcurrido más de **5 años** desde que se suscribió el contrato de transacción a la fecha,

tiempo más que **RAZONABLE** para que la promitente vendedora y demandada hubiese gestionado la respectiva venta del inmueble y generado el pago de lo acordado en el contrato de transacción en favor de la demandante.

4. Así mismo, el A quo determino que la condición se apegó a la mera voluntad de los obligados, de igual manera, se pactó que no existía ningún otro pendiente entre e las partes, y que de acuerdo a esto desistían del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 06 de junio de 2018.

No obstante, como ya se ha venido reiterando los aquí demandados aseguraron a la representante legal de la IGLESIA MISIÓN CRUZADA VIDA NUEVA que era ya un hecho el nuevo contrato pactado con el nuevo comprador, fue por esta razón que se la señora LILIA MARIA NAJHAR DE HURTADO en su BUENA FE, accedió a realizar dicho contrato de transacción y en el mismo reconocer un descuento considerable a la cláusula penal establecida en la promesa de compraventa que inicialmente estaba por ciento cincuenta millones de pesos (\$150.000.000) y que en el acuerdo transaccional quedo en ochenta millones de pesos (80.000.000), teniendo en cuenta que la transacción es un negocio jurídico y un contrato entre dos partes, cuando una de estas incumple, la parte que efectivamente cumplió, puede iniciar acciones civiles en busca de exigir el cumplimiento de lo suscrito en el contrato, y tratándose de una obligación positiva como anteriormente se explicó el incumplimiento de la misma genera unos daños y perjuicios.

5. De manera similar, el A QUO determino que, leyendo el acuerdo transaccional, las partes declaran que no existe Ninguna otra cosa de reclamarse a raíz de la promesa de compraventa celebrada el día 06 de junio de 2018.

Cabe aclarar que para el momento de celebrar el contrato de transacción la señora Lilia María Najhar de Hurtado en su calidad de representante legal de la Iglesia Misión Cruzada Vida Nueva contaba con la certeza de la versión dadas por los promitentes vendedores JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO y el señor PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO, frente al pago del monto

establecido en el acuerdo transaccional y que el plazo según las manifestaciones dadas por la demanda correspondían a días posteriores a la suscripción de dicho contrato. Y en virtud de lo mencionado, el incumplimiento de una obligación positiva por parte de la demandada por más de 5 años ha generado unos daños y unos perjuicios que derivan del contrato suscrito por la demandante en su buena fe.

6. *Las partes expresan que dicha transacción da tránsito a cosa juzgada. En principio la cosa Juzgada corresponde a la Cláusula Penal ya transada, así mismo, que los efectos de la transacción es dar tránsito a cosa juzgada en última instancia, este argumento fue tomado por parte de las consideraciones emitidas por el A Quo.*

Sin embargo, la transacción es sus características establece que el mismo es un **contrato principal**, debido a que no depende de otro contrato para su existencia, así mismo, el contrato de transacción tiene autonomía que se la otorga la ley para cumplir su objetivo cual es el de servir de instrumento jurídico. De forma similar, el objeto de la transacción en este caso en concreto era lograr el pago de los ochenta millones de pesos (80.000.000) en los siguientes días posteriores a la suscripción de la transacción, monto que nunca se canceló y a la fecha han transcurrido más de 5 años. Mediante la sentencia **SC1365-2022** emitida por la Corte Suprema de Justicia reza lo siguiente en uno de sus apartes con respecto a la transacción: *"pero también dar lugar a la extinción de las relaciones jurídicas existentes y la creación de otras nuevas, diseñadas por los oponentes como mecanismo alternativo para la solución del conflicto en el que están involucrados, sin limitantes distintas de las que imponen las normas imperativas."* En igual sentido, la transacción es un contrato mediante el cual la parte que cumple puede iniciar acciones civiles para exigir su cumplimiento y de igual manera, crear, demandar el cumplimiento de lo acordado más lo daños y perjuicios ocasionados.

7. De igual forma, para el A quo existía un Objeto Ilícito en la **promesa de compraventa** celebrada el día 06 de junio de 2018 entre la IGLESIA MISIÓN

CRUZADA VIDA NUEVA y la señora JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO y el señor PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO, debido a que el objeto de dicho contrato correspondía al bien inmueble ubicado en la carretera central del norte, Vereda Yerbabuena Casa #51 Agrupación Encenillos de Sindamanoy P.H., Chía, Cundinamarca se encontraba embargado para el momento en que se suscribió dicho contrato y por tanto, dado que para el honorable despacho dicho objeto era Ilícito el contrato de promesa de compraventa celebrada se encontraba afectada por una NULIDAD ABSOLUTA.

Así mismo, el despacho manifiesta que el contrato de transacción pactado el día 13 de junio de 2018, fue a raíz del incumplimiento unilateral de los promitentes vendedores ya citados anteriormente, del contrato de promesa de compraventa, y al realizar dicha conducta asumieron la penalidad de ciento cincuenta millones de pesos ( \$150.000.000) se transo dicho valor en ochenta millones de pesos (80.000.000) mediante el contrato de transacción celebrado el día 13 de junio de 2018. No obstante, el honorable despacho del Juzgado 01 civil del Circuito de Zipaquirá determino que también adolecía de nulidad absoluta.

Sin embargo, en la promesa de compraventa celebrada el día 06 de junio de 2018 entre los demandados y la **IGLESIA MISIÓN CRUZADA VIDA NUEVA** promitente compradora entidad religiosa con domicilio principal en la ciudad de Bogotá con Resolución número 842 del 27 de junio de 1996 emitido por el Ministerio del Interior, cuya Representante legal es la señora **LILIA MARIA NAJHAR DE HURTADO**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 41.665.872 de Bogotá, no se adolecía de nulidad absoluta, puesto que, en el Artículo 1521. Enajenaciones con objeto ilícito, numeral tercero establece: "De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello". Por tanto, los contratantes pueden negociar la venta del bien embargado sin implicar ello la nulidad contrato, siempre y cuando la obligación de transferirlo se acuerde como modalidad, plazo o condición de acuerdo al Artículo 1530. Definición de obligaciones condicionales *"Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no. De*

igual manera, Artículo 1551. definición de plazo *El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo. No podrá el juez, sino en casos especiales que la ley designe, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes.* Por tanto, se debe analizar el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, mediante el cual en la cláusula cuarta en el Parágrafo se estableció lo siguiente:

disposición para vender. **PARAGRAFO:** El presente inmueble soporta una limitación al dominio como consecuencia de un embargo y secuestro ordenado por juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá #2016 -350, entre el Banco Davivienda y LA PROMITENTE VENDEDORA, el cual una vez se cancele este crédito por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA, obliga a la primera a realizar las gestiones jurídicas pertinentes y conducentes ante el juzgado y demás necesarias para levantar dichas medidas, como quiera que es la demandada y parte en el proceso de citado. - **CLÁUSULA QUINTA.- PAZ Y SALVO.-** Garantiza LA PROMITENTE

Frente a lo establecido en la promesa de compraventa específicamente en la cláusula cuarta en su parágrafo se puede apreciar la obligación de la promitente compradora de pagar la obligación total que tenía la promitente vendedora con el Banco Davivienda, y en igual sentido, se puede apreciar que expresamente con el pago de la obligación a la entidad financiera citada la promitente vendedora se obligaba a realizar todas las gestiones jurídicas pertinentes, conducentes y necesarias para levantar las medidas que afectaban el bien inmueble.

Así mismo, en la cláusula sexta se estableció en el precio y forma de pago por parte de la promitente compradora la obligación de esta de pagar la totalidad de la obligación existente con la entidad bancaria Davivienda:

PROMITENTE VENDEDORA.- CLAUSULA SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total de la compraventa prometida, se ha pactado por las partes contratantes en la suma correspondiente a la obligación existente en el proceso ejecutivo hipotecario, que se adelanta en el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá #2016 -350, entre el Banco Davivienda y LA PROMITENTE VENDEDORA. Por lo tanto LA PROMITENTE COMPRADORA asume el pago de esta obligación sin otro saldo o pago adicional, y se compromete a cancelarlo directamente al acreedor de la obligación en el proceso judicial citado. PARAGRAFO: las partes renuncian a la lesión enorme y reconocen justo valor por este negocio jurídico. CLAUSULA OCTAVA.- ENTREGA. La entrega Real del Inmueble por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA a

En la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes ya relacionadas se logra verificar que tácitamente, intrínsecamente y por sustracción de materia la condición que se debía cumplir por parte de la promitente compradora que correspondía al pago total de la obligación hipotecaria y de embargo que tenía el bien inmueble objeto de la venta con la entidad financiera banco Davivienda. Que una vez cumplida esa obligación se firmaría la respectiva escritura de Compraventa el día 29 de junio de 2018 a las 3:00 de la tarde en la notaria 34 de Bogotá. Porque de lo contrario, la promitente vendedora no suscribiría la escritura pública de tradición del inmueble. En virtud de lo citado, solo existían 22 días para que la promitente compradora realizara el pago total de la obligación con la entidad financiera citada y a su vez la promitente vendedora realizara los trámites y gestiones ante la entidad financiera ya citada y el juez de conocimiento del proceso de embargo que tenía el bien inmueble objeto de la venta.

personas, animales y cosas. CLAUSULA NOVENA.- FIRMA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.- La Escritura Pública con que se perfecciona la presente Promesa de Compraventa, se firmará el día 29 de Junio de 2018, a las 3:00 p.m. en la Notaria 34 de BOGOTA

Por tanto, en dicho contrato de promesa de compraventa la promitente compradora se comprometió a pagar la obligación existente en el proceso ejecutivo hipotecario adelantado en el radicado No 2016 – 350 adelantado en el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá entre el banco Davivienda y la promitente vendedora.

Así mismo, la señora LILIA MARIA NAJHAR DE HURTADO ya había adelantado las conversaciones pertinentes con el Acreedor el Banco Davivienda en aras de

realizar todos los trámites pertinentes para realizar el pago de lo adeudado y el levantamiento de la medida cautelar información que a través de su interrogatorio fue informada al A QUO, demostrando así su buena fe al actuar y sus acercamientos en aras de realizar el levantamiento de la medida inscrita sobre el bien inmueble una vez generara el respectivo pago.

Así mismo, es Costumbre Mercantil en nuestro país realizar la venta de bienes inmuebles afectados con un embargo, lo anterior, siempre y cuando se establezca la forma en la que se levantara la afectación sobre el inmueble. Así mismo, el contrato celebrado se hizo en harás de velar por el interés del bien inmueble evitando que llegara a instancias de un remate judicial y por el contrario estableciendo el pago de la obligación existente ante el Banco Davivienda. De igual manera, la suscripción de la escritura pública se encontraba sujeta al pago de la obligación al banco Davivienda, por tanto, siempre y cuando no se realizara el pago total de la obligación no se realizaría la suscripción de la respectiva escritura pública en la fecha establecida en la promesa de compraventa.

En virtud de lo citado la **sentencia SC041-2022** emitida por la sala de Casación civil de la Corte suprema de Justicia establece **que los contratantes pueden convenir en una promesa de compraventa la venta del bien inmueble que se encuentra embargado siempre que se fije un plazo o modo para que dicha limitación se levante antes de efectuarse su tradición.**

De igual manera, me permito indicar que, numeral 3 del artículo 1521 de nuestro Código Civil Colombiano, el contrato de compraventa sobre bien embargado estaría viciado de nulidad absoluta, aunque las partes, al someter la obligación de transferir el bien embargado a una modalidad, podrían evitar esta sanción, no obstante, dicho artículo establece el contrato de **COMPRAVENTA** será nulo, sin embargo, en dicho artículo no establece que el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** también se encuentra afectado por dicha nulidad.

De igual manera la sentencia número 25000232600020031111902 (37725) de fecha Mayo. 10/17 emitida por el Consejo de Estado, Sección Tercera, determino

la diferencia entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de Compraventa estableciendo que *las obligaciones del vendedor son la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida. Ello luego de explicar la esencia del contrato de promesa y del contrato de compraventa prometida.* Del mismo modo, el Consejo de Estado concluyó que la diferencia entre estos contratos, sin perjuicio de su complementariedad, es la que permite afirmar en el derecho colombiano que es **viable prometer en venta un bien embargado**, mas no así venderlo.

Por tanto, el contrato de promesa de compraventa establecido en el artículo 1611 del Código Civil enmarca los requisitos del contrato:

*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito. 2a.) Que 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. 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.*

Por tanto, analizado el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 06 de junio de 2018 se pueden constatar que reúne todos los requisitos amparados en el anterior artículo, por tanto, tiene plena validez jurídica.

Así mismo, el contrato de promesa de compraventa “carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslativa o constitutiva del derecho real de dominio”, por tanto, no se encuentra viciado de Nulidad, contrario a las afirmaciones realizadas por el A quo.

Del mismo modo, no se debe desconocer que la promesa de compraventa es un contrato **preliminar** y el contrato de compraventa si constituye un contrato definitivo el cual contiene una estructura y funciones heterogéneas. Constituyendo, por lo tanto, dos contratos que en su naturaleza y características

son DIFERENTES, así como los requisitos esenciales contemplados en cada uno de ellos varían, así como su forma y efectos, al igual que los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual.

Por tanto, al ser el contrato de promesa de compraventa una hipótesis de adquisición el cual es de **carácter preliminar**, y el contrato de compraventa si constituye un **contrato Definitivo**, el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 06 de junio de 2018 entre los aquí demandados y la Iglesia Misión Cruzada Vida Nueva en ningún momento adoleció de Nulidad. De igual forma, el contrato de transacción celebrado el día 13 de junio de 2018 mediante el cual se transo el valor contemplado en la cláusula penal de la promesa compraventa en ningún momento adoleció de Nulidad.

Por todos los argumentos anteriormente expuestos me permito interponer el recurso de apelación contra la sentencia dictada el día 12 de octubre de 2023 por el Juzgado 01 civil del Circuito de Zipaquirá.

### **ANEXOS**

1. Expediente completo del presente proceso cursado Juzgado 01 civil del Circuito de Zipaquirá.
2. Grabación testimonio de la señora LILIA MARIA NAJHAR DE HURTADO.

Agradeciendo la atención prestada,  
Del Señor Juez,



Lina Maria R.

LINA MARIA SEVILLA RAMIREZ

CC. 1.233.692.650 de Bogotá D.C. T.P. 403.400 del C.S.J.

Correo electrónico: juridico@najharabogados.com

Dirección: Calle 19 # 5-30 Edificio Bacatá, oficina 905.

Señor(a):

**JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE CHIA, CUNDINAMARCA (REPARTO)**  
E.S.D.

REF: OTORGAMIENTO DE PODER

**PROCESO DECLARATIVO**

**Demandante: IGLESIA MISIÓN CRUZADA VIDA NUEVA**

**Demandados: JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO Y PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO**

**LILIA MARIA NAJAR DE HURTADO**, mayor de edad, residente y domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía N° 41.665.872 de Bogotá, obrando en calidad de Representante legal de la **IGLESIA MISIÓN CRUZADA VIDA NUEVA**, identificada con resolución No. 842 del 27 de Junio de 1996 expedida por el Ministerio del Interior, por medio del presente escrito, manifiesto a usted, que confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora **CATHERINE ELIANA NAVARRETE LANDINEZ**, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad e identificada como aparece al pie de la firma y portadora de la tarjeta profesional N° 271.968 del C.S.J., para que en nombre y representación, ejecute el mandato que constituye el propósito de la gestión, instaure ante su despacho demanda de Proceso Declarativo por los daños y perjuicios materiales generados por la señora **JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO** identificada con cédula de ciudadanía N° 1.127.588.321 de Venezuela, domiciliada en Chía, Cundinamarca y el señor **PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO** identificado con cédula de extranjería N° 475.766, domiciliado en Chía, Cundinamarca.

El apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, corregir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir el presente poder, notificarse, presentar recursos de vía gubernativa y en general las facultades de ley en defensa y protección de los intereses del mandante que tiendan al buen y fiel cumplimiento de la gestión.

Favor reconocerle personería a la abogada **CATHERINE ELIANA NAVARRETE LANDINEZ**, en cumplimiento con el acto jurídico por cuenta del mandante, en los términos aquí señalados.

Del señor juez,

Respetuosamente,



Otorgo: **LILIA MARIA NAJAR DE HURTADO**

C.C. 41.665.872 de Bogotá.

Correo electrónico: [vidanuevaparacolombia@gmail.com](mailto:vidanuevaparacolombia@gmail.com)



Acepto: **CATHERINE ELIANA NAVARRETE LANDINEZ**

C.C. 1.098.715.670 de Bucaramanga, Santander.

T.P. 271.968 del C.S.J.

Correo electrónico: [cnavarretelandinez@gmail.com](mailto:cnavarretelandinez@gmail.com)

Dirección notificación: Calle 19#5-30 Edificio Bacatá, oficina 905.

**Poder- Lina Maria Sevilla - proceso 258993103001- 202200222-00.**

Lina Maria Sevilla Ramírez <linamariasevillaramirez@gmail.com>

Mar 20/06/2023 16:58

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Zipaquira <j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (144 KB)

Poder Iglesia Cruzada .pdf;

Cordial Saludo,

Por medio del presente escrito relaciono el poder del proceso de referencia para sus fines pertinentes.

Cordialmente,

Lina Maria Sevilla Ramirez

**SEÑOR(A):**

**JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ.**

E. S. D.

**Ref. Poder**

**LILIA MARIA NAJHAR**, mayor y vecina de la ciudad de Bogotá, con C.C. 41.665.872 exp. En Bogotá D.C.; obrando a nombre propio, por medio del presente escrito, manifiesto, que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a la Dra. **LINA MARIA SEVILLA RAMIREZ.**, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No 1.233.692.650 de Bogotá D.C, para que en mi nombre y representación, ejecute el mandato, que constituye el propósito de la gestión, (artículo 2149 Código Civil Colombiano) para que me representen dentro del proceso verbal No. 25899310300120220022200 que se encuentra cursando en contra de los señores JACQUELINE DEL ROSARIO MONTERO Y PEDRO DANIEL PEREZ CAMARGO.

Mi apoderada cumpliendo el propósito de la gestión encomendada, la cual constituye el objeto del mandato cuenta con todas las facultades inherentes ~~pa~~el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, corregir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir el presente poder, notificarse, presentar recursos y en general las facultades de ley en defensa y protección de mis intereses y que tiendan al buen y fiel cumplimiento de la gestión

Favor reconocerle personería a la abogada **LINA MARIA SEVILLA RAMIREZ**, identificada con **C.C. 1.233.692.650 Exp. En Bogotá D.C, y T.P. 403400** del H. C.S.J., que mi mandatario designe, en cumplimiento del acto jurídico por cuenta del suscrito; en los términos aquí señalados y con las facultades otorgadas por la mandataria. Este mandato será regido por las definiciones y reglas generales del Código Civil Colombiano, Título XXVIII, Capítulo I, Artículos 2142 y 2149.

Respetuosamente,

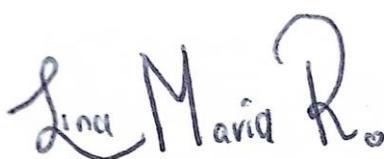
Otorgo:



**LILIA MARIA NAJHAR**

C.C. 41.665.872

**ACEPTO EL PODER OTORGADO:**



---

LINA MARIA SEVILLA RAMIREZ

C.C. N° 1233692650 de Bogotá.

Correo electrónico: [linamariasevillaramirez@gmail.com](mailto:linamariasevillaramirez@gmail.com)