

Fusagasugá Cundinamarca, octubre 12 de 2023

HH. Magistrado
ORLANDO TELLO HERNANDEZ
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL – FAMILIA
Correo electrónico: seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

REF: Proceso: Verbal Mayor Cuantía
Radicación: 252903103001 2018 00085 07
Demandante: Inversiones Raysant S.A.S.
Demandados: Martha Eliana Sabogal Sabogal y otros
Tema: Sustentación apelación no recurrente

HUMBERTO CRUZ CABALLERO, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante “INVERSIONES RAYSANT S.A.S.” dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito me dirijo al Señor Magistrado a fin de describir el traslado del recurso de apelación interpuesto por la demandada Martha Eliana Sabogal Sabogal contra la sentencia de primera instancia proferida el 24 de agosto de 2023 por el juzgado primero civil del circuito de Fusagasugá Cundinamarca.

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Sin entrar en disquisiciones ni elucubraciones deberá confirmarse el fallo impugnado en su integridad toda vez que se encuentra ajustado a derecho y especialmente porque el fallador de instancia apreció las pruebas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica y regido por las solemnidades que rige y debe cumplir el contrato de compraventa.

La decisión del a quo es un total acierto y el juez de instancia encontró probado lo siguiente:

1.1. Que El día 23 de julio del año 2015 se suscribió un “*poder especial para prometer en venta inmuebles, pagar obligaciones, adquirir derechos universales de sucesores del Dr. John Raúl Sabogal Castillo, firmar documentos y escrituras a que haya lugar*”, conferido por Astrid Marcela Sabogal Sabogal, Juan Carlos Sabogal Sabogal, Claudio Alejandro Sabogal Sabogal y María Teresa Sánchez Jiménez a la apelante **Martha Eliana Sabogal Sabogal**.

Los poderdantes Astrid Marcela Sabogal Sabogal, Juan Carlos Sabogal Sabogal, Claudio Alejandro Sabogal Sabogal lo hacen obrando en nombre propio y en calidad de herederos de su fallecido padre John Raúl Sabogal Castillo.

En dicho poder facultan a Martha Eliana Sabogal Sabogal para la celebración de los siguientes actos: 1.- Prometer en venta una finca situada en el municipio de Fusagasugá Cundinamarca denominado **Laguna Verde** y un predio denominado **La Cuja** región de la

Isla, determinados e individualizados por sus linderos, matrícula inmobiliaria y cédula catastral.

También la facultan para que suscriba la escritura del dominio o de derechos y acciones sobre dichos predios; para que fije el precio que no podrá ser inferior a CUATRO MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000.000.00) y que pague con dicho valor unas sumas dinerarias y obligaciones relacionadas allí.

1.2. No hubo discusión y se tuvo por probado que en la ciudad de Bogotá D.C., el día 14 de septiembre del año 2015 la apelante Martha Eliana Sabogal Sabogal debidamente facultada por poder especial (que nunca fue revocado y aún sigue vigente) celebró un contrato de promesa de compraventa de cesión de cuotas sobre derechos sucesorales a título singular.

En dicha convención actúa como prometiente vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal en las condiciones ya conocidas y como prometiente comprador INVERSIONES RAYSANT SAS hoy demandante, consistente en la sesión de cuotas o derechos sucesorales vinculados a las partidas 4 y 5 de un inventario sucesoral.

En la cláusula primera se establece el “*objeto del contrato*”, donde la prominente vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal se obliga a vender al prometiente comprador los derechos herenciales y legados que le corresponden en la sucesión de su fallecido padre John Raúl Sabogal Castillo respecto a los predios rurales denominado: **Laguna Verde** (partida cuarta) y un segundo predio denominado **La Cuja** región de la Isla (partida quinta), los mismos que fueron relacionados en el poder especial citado en precedencia.

En la cláusula tercera se convino el “*precio*” de la venta por la suma de CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.565.000.000.00)¹ que el prometiente comprador pagará conforme se estableció en el poder que fue conferido a la prometiente vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal. Esta deberá sanear los pasivos y las obligaciones que tiene la sucesión y entregar totalmente saneados los predios (al comprador) una vez se adjudiquen por el juzgado y/o se haga partición notarial en un eventual acuerdo y que **el comprador pagará conforme el cronograma elaborado**, que es del siguiente tenor (sic) para lo cual se detallan y efectúan los pagos como se convino y sobre lo cual no hay ninguna discusión.

En esta cláusula tercera que establece el modo de pago, en el numeral cuatro (4) se estipuló de manera textual lo siguiente:

“MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.400.000.00) como saldo final dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la aprobación del trabajo de partición, en el que se adjudica a INVERSIONES RAYSANT SAS o a MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL para que transmita el derecho de dominio sobre los bienes objeto de esta promesa de Compra-Venta. Se fija tentativamente el martes 17 de mayo de 2016 de 2:00 a 4:00 pm en LA NOTARÍA 60 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ; Sin perjuicio de hacerlo antes o después en el remoto evento en que la condición del trabajo de partición suceda, caso en el cual opera la condición de los 10 días siguientes a la ejecutoria. Se deja expresa constancia que la suma aludida se reserva hasta que se tenga la seguridad de la adquisición de la totalidad del dominio o propiedad para la sociedad INVERSIONES RAYSANT SAS ...”

De lo anterior podemos concluir que la demandante INVERSIONES RAYSANT SAS cumplió los pagos en la forma convenida y no esta en mora, canceló la suma de TRES MIL CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.165.000.000.00) y el saldo que asciende a la suma de MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS

¹ Precio superior al que había sido facultado Martha Eliana Sabogal en el poder donde se decía que no podía ser inferior a cuatro mil millones de pesos m/cte. (\$4.000.000.000.00).

(\$1.400.000.00) debe pagarlo diez (10) días después de la ejecutoria de la aprobación del trabajo de partición lo cual a la fecha no ha ocurrido aspecto que la demandada Martha Eliana Sabogal Sabogal no cuestiona ni controvierte.

Tan es así lo convenido por las partes que el aludido saldo deberá ser pagado una vez se cumpla la condición para lo cual fijaron la forma y modo como debe hacerse a la prometediente compradora y su distribución (literales a,b,c,d,e).

En garantía de las sumas dinerarias recibidas la prometediente vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal entregó la tenencia de los inmuebles al prometediente comprador el día 20 de septiembre de 2015. Está probado.

En la cláusula quinta denominada “*otorgamiento de la escritura pública*”, los contratantes acuerdan para la firma de la escritura pública de cesión de derechos herenciales vinculados a las partidas 4 y 5 de los inventarios de la sucesión, que refiere a los inmuebles denominados Laguna Verde y La Cuja, alinderados con anterioridad o como derechos y acciones, el día *17 de mayo de dos mil dieciséis (2016) en las horas de la tarde en la notaría sesenta del círculo de Bogotá*, **o antes si lo convienen las partes en la misma notaría**.(subraya y negrilla mía)

1.3. Esta probado que el día pactado (17 de mayo de 2016 en horas de la tarde) en la notaria mencionada compareció la demandante INVERSIONES RAYSANT SAS a través de su representante legal para que la prometediente vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal *suscribiera a su favor la escritura pública de cesión de derechos herenciales* la cual no puedo llevar a cabo porque está no había saneado los inmuebles y seguían vigentes unas medidas cautelares. La demandada Martha Eliana Sabogal Sabogal a pesar de haber recibido el pago se había comprometido a levantar las medidas cautelares y no lo hizo, razón suficiente para que el prometediente comprador suscribiera el acta de presentación radicada bajo el número 13/16 certificando su compromiso de querer y estar dispuesto a recibir.

Nuestro centenario Código Civil en el Libro Cuarto, Título XIII “De la interpretación de los contratos”, artículo 1618 reza: “*PREVALENCIA DE LA INTENCIÓN: Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras*”.

INVERSIONES RAYSANT SAS siempre ha cumplido mientras que la prometediente vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal se niega a satisfacer el compromiso adquirido.

Está acreditado mediante acta de presentación número 12/16 de la misma notaría suscrita el 17 de mayo del año 2016 donde consta que Marta Eliana Sabogal Sabogal obrando en nombre y representación de Juan Carlos Sabogal Sabogal y de Claudio Alejandro Sabogal Sabogal se presentaron en el horario de 2:00 pm a 4:00 pm, con el fin de dar cumplimiento con la fecha, hora y notaría acordada dentro de la promesa de compraventa suscrita el 14 de septiembre de 2015 con la sociedad compradora inversiones Raysant SAS sobre la compraventa de los predios **Laguna Verde y La Cuja** región de la Isla. Ahí se indica de manera expresa lo siguiente:

“... SIN QUE SE PUDIERA DAR CUMPLIMIENTO CON LA FECHA ACORDADA EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR CUANTO LA NOTARIA INDICÓ QUE POR LAS MEDIDAS CAUTELARES INSCRITA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA DE LOS INMUEBLES NO SE PODÍA RADICAR LA MINUTA PARA LA MENCIONADA ESCRITURA...”

Y remata el acta diciendo:

“En este despacho No existe radicado de proyecto escriturario”

Como puede evidenciar señor magistrado, la parte demandada y hoy apelante Martha Eliana Sabogal Sabogal acudió en nombre propio y en representación de Juan Carlos Sabogal Sabogal y Claudio Alejandro Sabogal Sabogal a la notaría 60 de Bogotá D.C., pero es una mera enunciación porque nunca radicó los documentos para perfeccionar la compraventa, únicamente se presentó a la notaría señalada el día y hora fijada pero no estaba en condiciones de cumplir lo pactado. En primer lugar, porque no había cancelado las medidas cautelares sobre los inmuebles a lo cual se había comprometido; y en segundo lugar, tampoco había radicado en la mentada notaría el proyecto escriturario, cargas que le correspondían.

La cláusula séptima del contrato se tituló *“garantía y saneamiento”* en la cual la prometediente vendedora luego de relacionar unas obligaciones que deben satisfacerse e indicar que los predios objeto del contrato soportan embargos, indica que *“saldrá al saneamiento hasta obtener el desembargo del bien”*, esto es, del predio **Laguna Verde**. Respecto del predio **La Cuja** región de la Isla, relaciona el embargo y *“hará el levantamiento de la medida con el pago de la obligación , con los recursos provenientes de la venta que aquí se promete”*.

Las partes convinieron como última cláusula la denominada *“estipulación especial”* y claramente señalaron:

- Que la PROMITENTE VENDEDORA procurará la mayor diligencia para obtener tales liberaciones, especialmente la atinente al embargo del Juzgado 8 Civil de Circuito de Bogotá.

La prueba documental lo dice y contiene una verdad que no ha sido derruida y confirma de manera fidedigna lo acontecido. Las actas de presentación dan fe que el único que estuvo dispuesto a cumplir lo pactado fue el prometediente comprador INVERSIONES RAYSANT SAS y no Martha Eliana Sabogal Sabogal.

1.4. Esta probado que la promesa de compraventa no fue modificado ni alterada en su contenido por las partes contratantes por algún *otrosí* que cambiara el contenido del clausulado. Ha permanecido incólume.

1.5. Aunado a la prueba documentales deberá considerarse que los poderdantes Juan Carlos Sabogal Sabogal y Claudio Alejandro Sabogal Sabogal siempre han estado en disposición y es su deseo que se cumpla el contrato en las condiciones convenidas, lo han expresado en testimonio rendido ante los jueces de instancia y en las múltiples audiencias de conciliación que se surtieron. Pero su mandataria Martha Eliana Sabogal Sabogal sigue empecinada en incumplir y de paso perjudicarlos

1.6. En el interrogatorio de parte de Martha Eliana Sabogal Sabogal rendido el 24 de enero de 2020 dice:

- Efectivamente firmé un contrato pero no sabia realmente cual era el contenido de ese contrato.
- Yo realmente no tenía sino poder de Claudio y Juan Carlos.
- Que la promesa establecía que la firma de la escritura se haría en la notaria 60 pero no se hizo porque había unos embargos.
- Yo no supe ni siquiera que fue lo que firmé porque desafortunadamente fijé todo en Benavides en la buena fe de ese señor, es así, no tenía ni idea.
- Le preguntan quien determino la notaria 60 y responde que *“... yo no, realmente no sé”*, pero no se quien o como determinamos 60, lo que te diga es mentira.

1.7. El poderdante JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL en la misma audiencia rindió interrogatorio y manifestó:

Preguntado sobre la promesa de compraventa en los atinente a determinar al incumplimiento de la demandante inversiones Raysant manifestó, dentro de lo que yo tengo claro, no nos ha incumplido, no sé cuáles serían los puntos que ella (Martha Eliana) tenga para evidenciar que Raysant no le ha cumplido a ella, pero a mí dentro lo que tengo claro no me ha incumplido.

Agrega: Tanto mi hermano (Claudio Alejandro) como yo le dimos un poder de negociación a Marta Eliana para que ella realizara ese tipo de contratos y llevara a cabo y realizará bien esa negociación, por qué no se le ha podido cumplir a Raysant? porque ella (Martha Eliana) es la que ha incumplido, ella es la que no ha querido ceder los derechos a Raysant. Dice que nunca le han revocado el poder a Martha Eliana.

1.8. En el mismo sentido en interrogatorio de parte de Claudio Alejandro Sabogal Sabogal, y los testimonios de Juan Javier Otero Méndez, Mauricio Rayo Rojas, Nelson Santos Reyes, Hernando Benavides Morales, Dora Nancy Bedoya Giraldo, María Teresa Sánchez Jiménez y un nuevo interrogatorio de Claudio Alejandro Sabogal Sabogal se da por sentado y acreditado que la única parte que no tiene la más mínima intención de cumplir lo pactado en la promesa de compraventa es la hoy apelante Marta Eliana Sabogal Sabogal.

2. SOBRE LAS CONSIDERACIONES DE LA DEMANDADA MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL (APELANTE)

Como lo pretendió durante toda la actuación y en esta instancia, la señora Martha Eliana Sabogal Sabogal en nombre propio y por intermedio de sus apoderados judiciales siempre quiso confundir al fallador de instancia y a este Tribunal con apreciaciones subjetivas, sin ningún respaldo fáctico jurídico y probatorio, queriendo sacar provecho de su mala intención y en contra de los postulados del derecho que establece que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que invocan.

No en vano ejecutó innumerables actuaciones tortuosas y en pleno abuso de su derecho de acceso a la administración de justicia interponiendo con recursos de reposición y apelación infundados, incidentes de nulidades negados, decenas de tutelas contra las decisiones del juez de instancia y de este tribunal por fuera del juez natural que desdican de su comportamiento.

2.1. La demandada en el escrito de alzada no cuestiona y da por sentado que celebró un contrato de compraventa en nombre propio y con poder de Juan Carlos Sabogal Sabogal y Claudio Alejandro Sabogal Sabogal sobre los predios ya referidos. La posición es distinta a lo que sostenía en el interrogatorio de parte donde echa de menos y desconoce el contenido del convenio y lo que firmó. Acepta que debe perfeccionar la venta como una obligación de hacer y cita doctrina.

2.2. Sostiene infundadamente que la sentencia se construyó a partir de un error porque no se hizo alusión a que la vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal sí asistió a la notaría el día y hora pactada para la firma de la escritura. Cita de manera textual el contenido del acta de presentación 12/16 que señala que no se puede dar cumplimiento con la fecha acordada en la promesa de compraventa por cuanto la notaría indicó que por las medidas cautelares inscritas en el folio de matrícula de los inmuebles no se podía radicar la minuta para la mencionada escritura. *“En este despacho No existe radicado de proyecto esriturario”*.

2.3. La apelante Martha Eliana Sabogal Sabogal acepta que concurrió a la notaría señalada el día, hora, mes y año y que no firmó la escritura por encontrarse embargado los bienes

objeto del contrato, para luego sostener sin ningún respaldo probatorio que un día antes invitó al prominente vendedor (sic)² a firmar el contrato prometido en la notaría 43 que sí autorizaba la escritura pública para ser allegada exclusivamente al Juzgado 32 Familia, proceso donde cursa la sucesión. Tal manifestación es un dicho sin respaldo probatorio traído hasta ahora al proceso. Si ello hubiese ocurrido debe haber una constancia o trazabilidad. No es cierto.

2.4. Ahora cuestiona la negativa de la notaría 60 de Bogotá por no haber permitido que se suscribiera la escritura de venta a lo que no encuentra explicación. Lo único cierto es que Martha Eliana Sabogal Sabogal no tenía la intención de firmar el documento público como se acredita con las pruebas documentales y testimoniales. Es un dicho sin sustento del apelante.

2.5. Pretende desdibujar que fue la parte demandada quién incumplió lo convenido en el contrato de compraventa. Oculta que si bien es cierto Martha Eliana Sabogal Sabogal compareció a la notaría 60 del círculo de Bogotá no estaba en condiciones de cumplir lo pactado por ende no podía firmarla, porque no había radicado en ese despacho el proyecto escriturario y tampoco había cancelado las medidas cautelares de embargo que pensaban sobre los dos predios en la forma y términos que se obligó en el documento negocial.

2.6. Afirma sin probanzas que fue a la notaría 43 de Bogotá a radicar los documentos, hecho que nunca le informó al prometiende comprador, es decir, el cambio de notaría. Lo anterior porque de manera expresa se consignó en el documento de venta que para el otorgamiento de la escritura pública se fija el 17 de mayo de 2016 en las horas de la tarde en la **NOTARIA SESENTA DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** (sic), o antes si lo convienen las partes en la misma notaría. Nunca se pactó que se cambiara la notaría lo cual debía ser de mutuo acuerdo y por escrito a través de un *otrosí* (Cláusula quinta del contrato).

2.7. Sin soporte alguno, ahora afirma la apelante que mi poderdante INVERSIONES RAYSANT SAS no cumplió con los pagos pactados en la promesa de venta lo cual es contrario a lo probado y que ni siquiera fue objeto de debate dentro del proceso.

Los pagos se hicieron en forma discriminada y recibió la prometiende vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal la suma de TRES MIL CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.165.000.000.00) y el saldo que asciende a la suma de MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.400.000.00) debe pagarlo diez (10) días después de la ejecutoria de la aprobación del trabajo de partición lo cual a la fecha no ha ocurrido.

2.8. Pretende inducir en error al tribunal cuando afirma que mi poderdante INVERSIONES RAYSANT SAS estaba en la obligación de levantar las medidas cautelares sobre el predio **La Cuja** región de la Isla, carga que le corresponde a la prometiende vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal (Cláusula séptima. Garantía y saneamiento).

2.9. La apelante desde su óptica y subjetividad cree haber cumplido y pretende hacer creer a los demás tal supuesto.

No comprende que estamos ante un contrato de compraventa que consta por escrito y sus modificaciones deben ser por ese mismo medio y por mutuo acuerdo; que dicho contrato es bilateral, consensuado, oneroso, principal, nominado, de ejecución instantánea y de libre discusión.³

² Página 5/17, numeral 3, literal c) del escrito del recurrente.

³ Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales, Bogotá, décimo quinta edición, librería del profesional, 2002. Página 6 ss.

3. PETICION

Confirmar en su integridad la sentencia de primera instancia proferida el 24 de agosto de 2023 por el juzgado primero civil del circuito de Fusagasugá Cundinamarca.

4. NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibe notificaciones en la secretaría de su despacho o en la Carrera 6 No. 8-49 oficina 209 del municipio de Fusagasugá.

Celular / WhatsApp: 313 285 5925.

Dirección electrónica: humbertocruzcaballero@hotmail.com

Demandante: INVERSIONES RAYSANT S.A.S., Recibe notificaciones en la Calle 23 No. 46-63 local 1 del municipio de Fusagasugá Cund.

Dirección electrónica: inversionesraysant@gmail.com

Demandados: Direcciones electrónicas:

- blassposadataborda@gmail.com
- febenadivesl@gmail.com
- elkinojeda04@gmail.com

Remito de manera simultánea copia a los intervinientes como lo dispone el artículo 3º de la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,



HUMBERTO CRUZ CABALLERO
C.C.No. 79.540.862 DE BOGOTA
T.P.No. 75.249 del C.S.JUDICATURA