

**HONORABLE MAGISTRADO  
DOCTOR  
ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL -  
FAMILIA**

**E. S. D.**

---

REF. EXPEDIENTE No. 25290310300120180008507 - PROCESO VERBAL de INVERSIONES RAYSANT S. A. S. contra MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL Y OTROS.

---

BLAS DE JESUS POSADA TABORDA, abogado identificado con T. P. No. 59.847 del C. S. J., apoderado de la señora MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL, codemandada dentro del proceso de la referencia, respetuosamente manifiesto al Honorable Magistrado que dentro del término establecido por el inc. 3, art. 12, Ley 2213 de 2022, procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá dentro del proceso de la referencia, solicitando que sea REVOCADA y en su lugar se DECLARE LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE CESIÓN DE CUOTAS SOBRE DERECHOS SUCESORALES A TÍTULO SINGULAR suscrito el 14 de septiembre de 2015 entre los PROMETIENTES VENDEDORES MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL, JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL y CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL, y el PROMETIENTE COMPRADOR INVERSIONES RAYSANT S.A.S., en la forma solicitada en la demanda de reconvención.

I  
PARTE PRIMERA

**1.- Objeto del contrato preparatorio.** - CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE CESIÓN DE CUOTAS SOBRE DERECHOS SUCESORALES A TÍTULO SINGULAR vinculados particular y exclusivamente a las PARTIDAS CUATRO y CINCO de la sucesión del doctor JHON RAÚL SABOGAL CASTILLO referidas a una finca situada en el municipio de Fusagasugá, con cercas en piedra, bloque y alambre; con casa de habitación principal; casa de cuidanderos; piscina; entrada con carretable en piedra; kiosco comercial a la entrada; servicios de acueducto veredal y energía e integrada por los lotes que a continuación se describen:

a) PREDIO DENOMINADO LAGUNA VERDE (PARTIDA CUARTA): Situado en la comunidad de la Isla, ubicado en el Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, formado por los lotes alinderados así: a) Primer Lote. POR EL NORTE, en parte con el lote cedido al Municipio de Fusagasugá por escritura 1240 del 29 de noviembre de 1936, en parte con terrenos de posesiones de MERCEDES DÍAZ, MARÍA DE MONTOYA hoy del Dr. RODRÍGUEZ ARANZA y con la misma comunidad de las Islas. POR EL ORIENTE, con terreno de la comunidad de la Isla, camino de vereda de por medio. POR EL SUR, con terrenos o posesiones de herederos de Vicente Díaz. POR EL OCCIDENTE: con camino de herradura que de Fusagasugá conduce a Arbeláez. SEGUNDO LOTE. POR EL PIE SUR OCCIDENTE. Con terrenos del Dr. RICARDO RODRÍGUEZ ARANZA. POR EL SUR. Con propietarios del mismo comprador Doctor JORGE PULIDO. POR EL ORIENTE. Con propiedades del vendedor señor PEÑALOZA ORTIZ. POR EL NORTE. Con el camino empedrado veredal que del puente del río Cuja conduce a la fracción de Mesitas y Palacios. Le corresponde al Matrícula Inmobiliaria No. 157-318 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral No. 000100050033000

b) PREDIO DENOMINADO LA CUJA REGIÓN DE LA ISLA (PARTIDA QUINTA), descrito de la siguiente manera. Lote de terreno junto con todas sus mejoras y anexidades como casa de habitación de adobe y teja de zinc, pastos y cercos, situado en la región de la Isla del Municipio de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el pie, el carretero Fusagasugá - Arbeláez, Por el costado izquierdo, cercos al medio, con predios del Doctor JORGE PULIDO RODRÍGUEZ; Por el costado derecho y cabecera, con carretable que los separa de posesiones de JESÚS DÍAZ y de la FAMILIA PEÑALOZA. Matrícula Inmobiliaria No. 157-14725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral número 00-1-005-032.

**2.- Obligación esencial del contrato preparatorio.** -La doctrina expone: "En virtud del contrato de promesa de compraventa legalmente celebrado, surge, en forma irremediable, la obligación recíproca de los contratantes de perfeccionar la compraventa prometida. Su

contenido, como ha sido objeto de repetida insistencia, equivale a un *facere*; es una obligación de hacer". (BONIVENTO JIMENEZ, Javier, EL CONTRATO DE PROMESA, Ediciones Librería del Profesional, Bogotá 1996, p. 310). La Corte Suprema de Justicia tiene dicho: "De la promesa de compraventa nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados. Esto es que, como lo señala la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa quiere decir que los derechos y las obligaciones que la promesa como tal encarna, no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni al promitente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrán ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido". (Sentencia de casación civil de julio 28 de 1960, abril 15 de 1975, marzo 22 de 1979; Ob. Cit, p. 313).

**Igualmente, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo.**

La sentencia de primera instancia se construyó a partir de un error: tener por premisa que la prometedora Martha Eliana Sabogal Sabogal no asistió a la notaría el día y hora pactado para la firma de la escritura pública y a partir de ello el juzgador a quo determina a la demandada como parte incumplida del contrato para condenarla por los múltiples conceptos que dispone el fallo materia del recurso de apelación. Dice el operador judicial de primer grado: **"De las pruebas encontramos que la señora Martha Eliana Sabogal no compareció en la fecha y hora pactada"**.

En lo que hace al promitente comprador la sentencia de primera instancia resalta: "De todo el caudal probatorio que fue recaudado... tenemos las siguientes pruebas para resaltar: ... Efectivamente hay un acta de comparecencia del señor Henry Yesid Rodríguez Cortes, en la notaría 60 de Bogotá, el 17 de mayo de 2016, folio 12, por la cual manifiesta que se hizo presente en su calidad de representante legal de inversiones RAYSANT, sociedad de acciones simplificada, de 2 a 4 de la tarde para dar cumplimiento a la promesa de venta del 14 de septiembre de 2015".

Omitió el fallador de primera instancia que también obra en idéntico sentido igual acta de comparecencia de la señora Martha Eliana Sabogal Sabogal en los cuadernos 3 y 4 de LLAMAMIENTO EN GARANTÍA.

**Acta de comparecencia de Henry Yesid Rodríguez Cortes, que resalta el juzgador de primera instancia:**

"ACTA DE PRESENTACION No. 13/16

"La suscrita Notaria Sesenta Encargada del Círculo de Bogotá GINA B. ARRIAGA SALAS, en uso de sus facultades legales y en especial, las consagradas en el artículo 96 del Decreto 960 de 1970 y conforme a lo previsto en el artículo 45 del Decreto 2148 de 1983, expresamente da fe de lo siguiente: -----

"Que hoy a los diecisiete (17) días del mes de mayo del año 2016 de 2:00 pm a 4:00pm se hicieron presentes en las instalaciones de este despacho:

"1. El señor HENRY YESID RODRIGUEZ CORTES, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.645.216 expedida en Bogotá, en nombre y representación de la sociedad INVERSIONES RAYSANT SAS CON NIT900836391-8 en calidad de PROMITENTE COMPRADOR y manifestaron:

"^QUE EN MI CONDICIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD COMPRADORA, ME PRESENTE EL DÍA DE HOY 17 DE MAYO DE 2016 DE 2:00 PM A 4:00 PM, CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO CON LA FECHA, HORA Y NOTARIA ACORDADA DENTRO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2015, CON LOS PROMITENTES VENDEDORES MARTHA ELIANA SABOGAL SAGOBAL, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 39.617.456, ELKIN OJEDA MARTINEZ, MAYOR DE EDAD,

IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 79.338.790 EXPEDIDA EN BOGOTÁ, PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL NO. 146.731 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, OBRANDO EN NOMBRE Y EN REPRESENTACION DE JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 79.380.906 EXPEDIDA EN BOGOTÁ.D.C., CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL, MAYOR DE EDAD, IDENTIFICADO CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 80.502.826 EXPEDIDA EN BOGOTÁ.D.C., SOBRE LA COMPRAVENTA DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: 1) PREDIO DENOMINADO LAGUNA VERDE PARTIDA CUARTA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA CON CEDULA CATASTRAL 001005003300 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIA 157-378, 2) PREDIO DENOMINADO LA CUJA REGION DE LA ISLA PARTIDA QUINTA MUNICIPIO DE FUSAGASUGA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA CON CEDULA CATASTRAL NUMERO 00-1-005-032 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 157-14725, SIN QUE SE PUDIERA DAR CUMPLIMIENTO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA EN LA FECHA ACORDADA EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR CUANTO LOS BIENES DE CESION SE ENCONTRABAN CON MEDIDAS CAUTELARES LAS CUALES IMPEDIAN REALIZAR LA MENCIONAD ESCRITURA...^^”

“En este despacho No existe radicado de proyecto escriturario.

- “- Fotocopia de la cámara de comercio de la sociedad INVERSIONES RAYSANT SAS
- “- Copia de la cedula de ciudadanía de HENRY YESID RODRIGUEZ CORTES.
- “- Copia de la promesa de compraventa.
- “- Copia del certificado de libertad No. 157-14725 y 157-318

“En constancia de todo lo anterior se suscribe la presente acta hoy a los diecisiete (17) días del mes de Mayo de dos mil dieciséis (2016).

“Derechos Notariales \$ 11.500

“IVA \$ 1.840

“\*firmado

“HENRY YESID RODRIGUEZ CORTES

“C. C. No. 79645216 Bgt.

“En nombre propio y en representación de la sociedad INVERSIONES RAYSANT SAS NIT: 900836391-8.

“\*firmado

“GINA B. ARRIAGA SALAS

“NOTARIA SESENTA (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ”

**Acta de comparecencia de Martha Eliana Sabogal Sabogal**, que omite el juzgador de primera instancia:

**ACTA DE PRESENTACION No. 12/16** Cuadernos 3 y 4 de LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

“La suscrita Notaría Sesenta Encargada del Círculo de Bogotá GINA B. ARRIAGA SALAS, en uso de sus facultades legales y en especial, las consagradas en el artículo 96 del Decreto 960 de 1970 y conforme a lo previsto en el artículo 45 del Decreto 2148 de 1983, expresamente da fe de lo siguiente: -----

“Que hoy a los diecisiete (17) días del mes de mayo del año 2016 de 2:00 pm a 4:00 pm se hicieron presentes en las instalaciones de este despacho:

“Los señores MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.617.456, ELKIN OJEDA MARTINEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.338.790 expedida en Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. 146.731 del Consejo superior de la Judicatura, obrando en

nombre y en representación de JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.380.906 expedida en Bogotá. D.C., CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.502.826 expedida en Bogotá.D.C., todos en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y manifestaron:

^^ “QUE EN NUESTRA CONDICIÓN DE PROMITENTES VENDEDORES, NOS PRESENTAMOS EL DÍA DE HOY 17 DE MAYO DE 2016 de 2:00 pm a 4:00 pm, CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO CON LA FECHA, HORA Y NOTARIA ACORDADA DENTRO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2015, CON LA SOCIEDAD COMPRADORA, INVERSIONES RAISANT SAS CON NIT: 900.836391-8 REPRESENTADA LEGALMENTE POR HENRY YESID RODRIGUEZ CORTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 79.645,216 expedida en Bogotá, SOBRE LA COMPRAVENTA DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: 1) PREDIO DENOMINADO LA LAGUNA VERDE PARTIDA CUARTA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA CON CEDULA CATASTRAL 001005003300 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIA 157-378, 2) PREDIO DENOMINADO LA CUJA REGION DE LA ISLA PARTIDA QUINTA MUNICIPIO DE FUSAGASUGA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA CON CEDULA CATASTRAL NUMERO 00-1-005-032 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 157-14725, SIN QUE SE PUDIERA DAR CUMPLIMIENTO CON LA FECHA ACORDADA EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR CUANTO LA NOTARIA INDICO QUE POR LAS MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS EN EL FOLIO DE MATRICULA DE LOS INMUEBLES NO SE PODIA RADICAR LA MINUTA PARA LA MENCIONADA ESCRITURA...”

“En este despacho No existe radicado de proyecto escriturario.

“- Fotocopia Poder Especial de JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL Y CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL.

“- Copia de la cedula de ciudadanía de JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL, CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL Y MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL.

“- Copia de los certificados de libertad Nos 157-14725-157318.

“- Copia de la promesa de compraventa.

“En constancia de todo lo anterior se suscribe la presente acta hoy a los dieciséis (16) días del mes de Mayo de dos mil dieciséis (2016).

“Derechos Notariales \$ 11.500

“IVA \$ 1.840

“\*firmado

“MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL

“C. C. No. 39617456

“\*firmado

“ELKIN OJEDA MARTINEZ (Abogado en este proceso de JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL)

“C. C. No. 79338790 Btá

“TP No. 146731 C. S. J.

“En nombre propio y en representación de JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL Y CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL.

“\*firmado

“GINA B. ARRIAGA SALAS

“NOTARIA SESENTA (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ”

La sentencia de primera instancia continua señalando que Martha Eliana Sabogal Sabogal: “... no dio la explicación respectiva a su contraparte connegocial ni tampoco intento buscar las condiciones contractuales que ya para ese momento habiendo promitente comprador solventado el asunto con respecto al embargo que tenía la señora Genia Elizabeth González, habría podido ser objeto nuevo objeto y disposición de las partes bajo la autonomía negocial propia materia negocios jurídicos **y por ende se constituye en**

**contratante incumplida**". Apreciaciones todas ellas fuera de lugar producto de la falsa premisa del juzgador: **"De las pruebas encontramos que la señora Martha Eliana Sabogal no compareció en la fecha y hora pactada"**.

**Martha Eliana Sabogal Sabogal sí compareció a la notaría**, así como compareció Henry Yesid Rodríguez Cortes a la notaría, ambos en la misma fecha y hora, expidiéndose iguales actas de comparecencia para cada uno de ellos.

El despacho hace una relaciones de condenas y entrega de dineros y deja sin resolver lo referente a prestaciones mutuas, ya que esa condena no puede quedar al arbitrio de las partes y le corresponde él determinar las sumas , pago y compensaciones que se causaron y se deben las partes; está el despacho con estas condenas delegando a las partes una función que corresponde a el Juez en el fallo como es resolver sobre las prestaciones mutuas y sus valores.

Dice el despacho en la parte inicial del fallo que las excepciones propuestas por la demandada fueron temeridad y mala fe y en el resuelve dice que se declara no probadas y no acreditadas las denominadas mala fe, inexistencia e incumplimiento, falta de legitimación, indebida acumulación y petición antes de tiempo , pero en la parte motiva no hace una explicación de porque esas excepciones no son de recibo, otro aspecto queda en el fuero interno del juez y sin explicación procesal .

El despacho en su fallo extralimitó sus funciones porque modificó las pretensiones de la parte demandante y decretó por su cuenta unas medidas cautelares que no son procedentes para este tipo de proceso y que difieren totalmente de lo solicitado en la demanda; el Juez está sujeto en su fallo a las pretensiones y a las excepciones propuestas, si falla por fuera de ellas se está en un ejercicio excesivo de la jurisdicción o en un exceso de poder.

Además, el fallo que resuelva aspectos distintos a los debatidos en el proceso genera una violación al derecho de defensa porque la parte afectada se queda sin poder haber debatido esos nuevos aspectos resueltos en el proceso.

Con lo resuelto el Juez asume la función de parte porque decreta unas cautelas por fuera de los términos y condiciones del proceso, sin revisar que se ordenó devolver la póliza establecida, hecho que sucedió en la audiencia 372 del C.G.P

El despacho para hacer tales afirmaciones no parte de la realidad y de lo que realmente sucedió, si no hace una estudio de lo que debió haber sucedido y de como no era posible que en la notaría no hubiesen permitido la suscripción de la escritura; luego incurre en un grave error, por que el proceso se analiza sobre los hechos que sucedieron y no como debía haber sido en la teoría.

No analizó el despacho cueles eran las obligaciones de las partes y si las cumplieron, simplemente indicó que mi poderdante por no haber asistido a la Notaría el día y hora indicados en el contrato había incumplido, pero no analizó si la parte demandante previamente había cumplido sus obligaciones y si había cancelado todos los dineros a los que se comprometió.

**3.-Hechos aceptados por ambas partes.** - Para la correcta solución del caso son hechos aceptados por ambas partes:

- a) Las partes aceptan el hecho que concurrieron a la notaría señalada en la promesa de compraventa en la hora, día, mes, año pactado en ella.
- b) Las partes aceptan el hecho que la Escritura Pública no se firmó.
- c) Las partes aceptan el hecho que el notario no autorizo la Escritura Pública por encontrarse embargados los bienes individualizados objeto del contrato prometido. Cuaderno 1 folio 260
- d) Las partes aceptan el hecho que la prometedora un día antes invitó al prometedora a firmar el contrato prometido en notaría 43 que sí autorizaba la Escritura Pública para ser allegada exclusivamente al Juzgado 32 de Familia, proceso donde cursa la sucesión.

e) Las partes aceptan el hecho que el prometiente comprador no aceptó la invitación de la prometiente vendedora porque en la promesa de compraventa se había pactado determinada notaría, no otra.

Corolario de lo anterior no se firmó la Escritura Pública y a cada parte le fue expedida por la notaria la constancia de comparecencia haciendo constar el motivo de la no firma del contrato prometido.

**4.- Negativa de la notaria sesenta de Bogotá.** - La doctrina de la materia tiene explicado: “50.- *Principio de la legalidad.* Quiere decir este principio que todas las actuaciones notariales se hallan reguladas por el derecho y deben acomodarse a sus preceptos. Desde luego, existen varias manifestaciones de este principio que podemos discriminar de la manera siguiente: ...

“c). Existe, además, lo que pudiéramos llamar un control de legalidad que se manifiesta de dos maneras: cuando se pretende celebrar un negocio que resultaría viciado relativamente, esto es, que la invalidez o ilegalidad sólo afecta a una de las partes y está consagrada en su beneficio; o cuando la ilegalidad es absoluta y está comprometido el interés de la colectividad.

“En el primer caso, siendo saneable por la voluntad la invalidez que produce la nulidad o la ilegalidad relativas, el notario está en el deber de advertir la ocurrencia del fenómeno e ilustrar a las partes sobre las consecuencias que pueden derivarse de él. Las partes, informadas así, pueden desistir y en tal evento no hay lugar a la solemnización del negocio; o pueden insistir asumiendo las consecuencias y saneando o prometiendo sanear oportunamente los efectos relativos y, entonces, el notario deberá autorizar, pero sentando en el instrumento testimonio de lo ocurrido.

“En el segundo caso, el notario debe estar autorizado para negar su intervención, para prestar el servicio, por cuanto el acto o negocio por solemnizar estaría viciado de nulidad absoluta y por ello sería totalmente ineficaz. La función notarial se halla instituida para dar validez y eficacia a los negocios formales, como es bien sabido, de tal manera que para la autorización de actos que por sí mismos aparezcan sustancialmente nulos, no cabe suponer que exista la función, esto es, que el notario esté investido de facultad alguna autorizante”. (CUBIDES ROMERO, Manuel, DERECHO NOTARIAL COLOMBIANO, segunda edición, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1992, ps.131/2).

La sentencia de primera instancia señala en cuanto a la negativa de la notaria para la firma por las partes del contrato prometido (transcripción):

“...la existencia de la medida cautelar de embargo fue el óbice para que de acuerdo a los documentos presentados, no se pudiese llevar a cabo al perfeccionamiento el negocio jurídico en la notaría de 60 de Bogotá, según la constancia levantada por la titular de ese instituto el 16 de mayo del 2016, vista a folio 260 del cuaderno #1 como regla general y según lo expuesto en precedencia esos vasos comunicantes que están entre los contratos prometidos y el preparatorio implican que este último no se puede pactar obligaciones respecto a los primeros se puedan configurar negocios ilícitos.

“Sin embargo, y esto voy hacer una petición muy especial, este despacho cuenta que se cometió un craso error al confundir por parte de la aquí demandada y de la funcionaria notarial, el objeto del contrato prometido, no se explica este despacho porque la funcionaria notarial se negó a levantar esa escritura pública cuando aquí no se estaban cediendo como tal bienes determinados, se estaba cediendo era un derecho y esta situación de ninguna manera es aceptable que se indique de que por sí mismo la cesión de derechos herenciales transfieren el dominio, cuestión que ya tiene la fuerza de doctrina probable de nuestra corte suprema de justicia.

“Situación que ha sido reiterada en decisiones del 12 de noviembre de 1935, 22 de marzo de 1944, 2 de mayo de 1944, 30 de marzo de 1945, 21 de abril de 1953, 10 de septiembre de 1958, 10 de septiembre de 1958, todas ellas insertas en la gaceta judicial y lo cual resalto lo siguiente ^la venta de derechos y acciones en una sucesión no tiene la eficacia suficiente para transmitir al comprador los bienes identificados como cuerpo cierto que se determinen la escritura de venta porque esta determinación solo se puede hacer en la partición^^

“Si bien la cesión de los derechos herenciales a título de venta está sometida a la formalidad de escritura pública conforme lo ordena el inciso segundo del artículo 1857 del Código Civil y conforme al estatuto de registro de instrumentos públicos sea un acto susceptible de

inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, no por ello se convierte en un título con vocación de ser traslativo de dominio, por ende no podría exigírsele como tal que no tuviera esa limitación de que el bien estuviera embargado y sumado a lo anterior la existencia de los embargos sobre los predios Laguna Verde y la Cuja, fue objeto expreso de la redacción del negocio jurídico objeto de debate, con lo cual se caen los fundamentos de la nulidad y la imposibilidad de cumplimiento, todo lo anterior y me perdonaran ustedes, con la venia de ustedes está ya determinado por la el estado del arte en la jurisprudencia nacional, sentencia 9 de febrero de 2022, con ponencia Álvaro Fernando García, expediente CSJSC041-2022 en la cual se indicó <sup>^^</sup>los contratantes pueden llegar a negociar la venta del bien embargado sin implicar ello la nulidad del contrato, siempre y cuando la obligación de transferirlo se acuerde como modalidad, plazo o condición, en el sentido de condicional su cumplimiento convenido a la forma de que la cautela pueda y deba ser removida, es decir que al momento de su cumplimiento, esto es cuando se lleva a cabo la tradición, se cancela la medida o se obtenga la autorización del juez o el consentimiento del acreedor<sup>^^</sup>

“Si el objeto del contrato prometido para nuestro caso, no es la enajenación del bien a título singular sino otorgar un título que le permita al adquirente, aquí inversiones RAIZAN hacerse participe dentro de la sucesión, válidamente el bien podría estar embargado y pactarse como harían de levantarse las cautelas, criterio también expuesto en declaración de 30 de julio del año 1913 gaceta judicial 23 página 195.

“<sup>^^</sup>Quien sede (sic) sus derechos en una sucesión se desprende de su calidad de comunero en la masa partible y es natural que la acción de partición pase al cesionario, si este en su condición de comprador representa excedente si el vendedor deja de ser comunero necesariamente quien puede pedir la partición e intervenir en ella es el cesionario<sup>^^</sup>

“De contera, ni existe objeto ilícito en la promesa presentada ni es un acto con vocación traslativa de dominio, ni la existencia de embargo sobre los bienes impedía la celebración del contrato prometido...”.

El juzgador de primera instancia tacha el servicio público notarial negado por la notaría 60 de Bogotá a las partes para la firma de la Escritura Pública, pero ello no es responsabilidad de las partes, ni vendedora ni compradora, por común acuerdo las partes vendedora y compradora señalaron la notaría 60 de Bogotá.

**5.- Poder Juan Felipe Sabogal Sabogal.** - La demandada Martha Eliana Sabogal Sabogal mediante Escritura Pública No. 951 de la Notaría 43 de Bogotá le transfirió el 2% de sus derechos herenciales a su hijo Juan Felipe Sabogal Sabogal, ello no comporta incumplimiento del contrato de promesa de compraventa objeto de análisis, como quiera que la demandada, además de los derechos que adquirió mediante las cesiones, en calidad de heredera primigenia tiene un porcentaje a su favor, del cual tiene plena disposición.

Por lo demás, también obra el poder otorgado por el señor Juan Felipe Sabogal, identificado con C. C. No. 1.020.828.259 de Bogotá, a la señora Martha Eliana Sabogal, identificada con C. C. No. 39.617.456 de Fusagasugá, el día 17 del mes de mayo del año 2016, hora 10:00:16:

“JUAN FELIPE SABOGAL SABOGAL, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.828.259 expedida en Bogotá, de estado civil soltero sin unión marital de hecho domiciliado en Bogotá, por medio del presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente a MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL, identificada con Cédula de Ciudadanía número 39.617.456 expedida en Fusagasuga, para que en mi nombre y representación suscriba escritura pública de Cesión de derechos y acciones herenciales equivalentes a un dos por ciento (2%) sobre los siguientes inmuebles: Predio denominado LAGUNA VERDE, situado dentro de la comunidad de La Isla, en jurisdicción del Municipio de Fusagasugá, al cual le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 157-318 y Registro catastral actual 252900001000000050033000000000, y Un lote de terreno situado en la región de La Isla del Municipio de Fusagasugá, catastrado con el nombre de <sup>^^</sup>“LA CUJA”<sup>^^</sup> y Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 157-14725 y la Cédula catastral 252900001000000050032000000000 a favor de INVERSIONES RAYSANT S A S y,, por haberlos adquirido por compra hecha a MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL en los términos de la escritura pública número novecientos sesenta y uno (961) de fecha cuatro (4) de mayo de dos mil dieciséis (2016), y como heredera universal en los términos de la escritura pública No. 1503 del 5 de septiembre de 2001 otorgada en la Notaria treinta y nueve (39) del círculo de Bogotá, en la cual el causante JOHN RAÚL SABOGAL CASTILLO

otorgó testamento y en el mismo dispuso: Designar como herederos de todos sus bienes a título universal a sus hijos Marcela, Martha Eliana, Juan Carlos, Angélica María, Claudio Alejandro, Alía Zuleika, María Alejandra Sabogal Valero, mayores de edad en ese entonces y a su hija Menor para la época María Alejandra Sabogal. Que instituyó como heredera universal de la cuarta de mejoras a María Alejandra Sabogal Valero y que igualmente instituyó como herederas universales de la cuarta de libre disposición a la hija menor María Alejandra Sabogal Valero y a María Teresa Sánchez Jiménez-

“Mi apoderada quedará expresamente facultada para suscribir la citada escritura pública, pactar las condiciones de la cesión de derechos, recibir el precio y realizar los actos necesarios e inherentes al ejercicio de su mandato.

“Cordialmente,

\*Firmado.

“JUAN FELIPE SABOGAL SABOGAL

“C.C. 1.020.828.259”

Hecho no mencionado por la sentencia de primera instancia, pero sí insistido por el demandante. Está el poder del hijo para la venta, ninguna intención de vender la demandada lo que ya había prometido en venta.

#### **6.- Incumplimiento imputado a la demandada por la sentencia de primera instancia. -**

En este sentido la sentencia de primera instancia señala (transcripción):

“Así las cosas, muy a pesar que la señora Dora Bedoya Giraldo, haya comparecido con anterioridad a la notaría 60 de Bogotá exactamente el 12 de mayo 2016, acudiendo al principio del derecho anglosajón del <sup>no boran modification close</sup> dentro del contrato de promesa se contempló la situación de los embargos vigentes, por lo que le corresponde a la señora Marta Eliana Sabogal cumplir con la comparecencia ese día que estaba pactada en la notaría 60 de Bogotá, explicar la situación y plantear una solución de común acuerdo con las partes, para solicitarle en ese caso al funcionario notarial que se levantará la escritura pública que había sido pactada en esa promesa de venta, situación que no ocurrió y ello comportamiento porque recordemos que en materia contractual lo que tiene que regir es el principio de la buena fe objetiva, es decir, actos demostratorios dentro del inter contractual que me permita determinar que una persona hablo de forma correcta, leal, honesta, y cómo el principio del buen padre de familia, situación que aquí no se encontró.

“De las pruebas encontramos que la señora Marta Eliana Sabogal no compareció en la fecha y hora pactada, no dio la explicación respectiva a su contraparte connegocial ni tampoco intento buscar las condiciones contractuales que ya para ese momento habiendo promitente comprador solventado al asunto con respecto al embargo que tenía la señora Genia Elizabeth González, habría podido ser objeto nuevo objeto y disposición de las partes bajo la autonomía negocial propia materia negocios jurídicos y por ende se constituye en contratante incumplida, no así por parte de sus hermanos quién es además de expresar su voluntad a lo largo tanto de esa fase precontractual cómo es la fase litigiosa han manifestado que su voluntad de cumplir con lo que allí se encuentra pactado y además de eso que la autorización que le dieron a la señora Marta Elena Sabogal aún se encuentra vigente.”.

**Está establecido que la sentencia de primera instancia se construyó a partir de un error: tener por premisa que la prometedora vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal no asistió a la notaría el día y hora pactado para la firma de la escritura pública y a partir de ello el juzgador a quo determina a la demandada como parte incumplida del contrato para condenarla por los múltiples conceptos que dispone el fallo materia del recurso de apelación. Dice el operador judicial de primer grado: “De las pruebas encontramos que la señora Martha Eliana Sabogal no compareció en la fecha y hora pactada”. Martha Eliana Sabogal Sabogal sí compareció a la notaría, así como compareció Henry Yesid Rodríguez Cortes a la notaria, ambos en la misma fecha y hora, expidiéndose iguales actas de comparecencia para cada uno de ellos.**

La demandada estuvo atenta para solemnizar el contrato prometido entre las partes en forma tal que la sentencia de primer grado acepta que “muy a pesar que la señora Dora Bedoya Giraldo, demandada para para haya comparecido con anterioridad a la notaría 60

de Bogotá exactamente el 12 de mayo de 2016” para radicar la documentación para el otorgamiento de la escritura, como lo relata la prueba en el proceso.

La demandada en su conducta diligente consultó otras notarias que solemnizaran el contrato prometido, encontrando que la notaría 43 de Bogotá lo hacía, por lo que radicó los documentos para el efecto, como también lo enseña la prueba en el proceso.

Llegado el día y hora señalado la prometedora invitó al prometiende vendedor a trasladarse a la notaría 43 de Bogotá para firmar la Escritura Pública que solemnizaría la promesa de compraventa entre las partes y el prometiende comprador no aceptó la invitación de la prometiende vendedora porque en la promesa de compraventa se había pactado determinada notaría (notaría 60 de Bogotá), no otra (notaría 43 de Bogotá).

Este hecho es contundente para demostrar la intención de cumplimiento de la prometiende vendedora Martha Eliana Sabogal Sabogal. Demuestra la conducta de cada parte para el cumplimiento del contrato prometido.

Este análisis de la conducta de la demandada Martha Eliana Sabogal Sabogal lo omite la sentencia de primera instancia y era necesario que lo hiciera, son hechos incontestables de una conducta diligente y direccionada al cumplimiento del contrato por la prometiende vendedora.

Omisiones del juzgador de primera instancia que hacen improcedente la operancia de la cláusula penal contra la demandada Martha Eliana Sabogal Sabogal, en este sentido la sentencia materia del recurso de apelación señala (transcripción):

a) “OCTAVA. CLÁUSULA PENAL. - Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, las partes fijan como cláusula penal una suma equivalente a CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$465.000.000), que deberá pagar la parte incumplida a la cumplida sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de exigir el cumplimiento de las obligaciones principales.

b) “Respecto a la cláusula penal y a las vértices como tal que hubo un contratante incumplido se procede a su condena, pero solamente será imputado a Martha Elena Sabogal dado que los restantes demandados han demostrado su voluntad para cumplimiento de la obligación y que adicional a eso al momento que se tenía pactado la celebración del negocio jurídico prometido se tenía que la responsabilidad estaba en cabeza exclusivamente de Marta Elena Sabogal.

No se refiere el despacho a la actitud de los otros demandados el día en que debió suscribirse la escritura pública que daba cumplimiento al contrato y el la cual CLAUDIO Y JUAN CARLOS SABOGAL otorgan poder al abogado ELKIN OJEDA, documento de folio xx ya que si otorgan un poder para ese día, ese apoderado ,si hubiera sido el caso ,habría dado cumplimiento a la venta de los derechos de sus poderdantes , ya que el otorgar un nuevo poder va otra persona hace que se revoque el inicialmente dado.

**Dispone igualmente una condena de clausula penal con actualizaciones que no corresponden a este tipo de sanciones y aplicándola solo a mi poderdante , cuando estableció también la responsabilidad parcial de JUAN CARLOS y CLAUDIO SABOGAL y si ellos también los declaró responsables , así sea parcialmente, también deben asumir la condena.**

“La cláusula penal fue pactada en 465 millones de pesos y de acuerdo a su contenido como tal se establece que es una cláusula penal de carácter moratoria, por lo tanto está suma de dinero tendrá que actualizarse desde 17 de mayo 2016, hasta el décimo día siguiente a la ejecutoria de esta división aplicando la fórmula que se tiene en cuenta la base 100 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, valor actual es igual a valor histórico sobre índice final multiplicado por índice final sobre índice inicial; realizada esta liquidación y descontado el valor cancelado por el impuesto predial y la cláusula penal, el demandante inversiones RAIZAN SAS, deberá constituir depósito judicial por el saldo de la obligación a favor de la señora Marta Elena Sabogal, suma de dinero que deberá actualizar monetariamente desde el día 17 de mayo del 2016, fecha en la cual se tenía pactada la celebración del negocio jurídico, hasta el décimo día siguiente a la ejecutoria de esta decisión”.

c) “Ordenar a la demanda Marta Elena Sabogal al pago de la cláusula penal, por incumplimiento de sus obligaciones por la suma de 450 millones de pesos suma que debe

ser actualizada desde el 17 de mayo del 2016, hasta el décimo día siguiente de la ejecutoria de esta decisión utilizando la fórmula expuesta en la parte motiva de esta decisión”.

Es lo probado en el proceso, “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso” (art. 164, C. G. P.), acorde a ello el “Contenido de la sentencia”, a saber: “La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas...” (Inc. 1, art. 280, C. G. P.).

La demandada Martha Eliana Sabogal Sabogal no puede considerarse como contratante incumplida por lo que respetuosamente solicito al Honorable Magistrado REVOCAR la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá dentro del proceso de la referencia.

## II PARTE SEGUNDA

El despacho a quo no analizó si la parte demandante previamente había cumplido sus obligaciones y si había cancelado todos los dineros a los que se comprometió para el día que se debía firmar la escritura, incumplimientos previos a la fecha de firma de la escritura. Procedo ahora a referirme a los hechos ejecutados por RAYSANT S. A. S. con los cuales de manera clara ha incumplido sus compromisos contractuales.

A.- RAYSANT S. A. S. ha incumplido de manera flagrante la cláusula tercera (3ª.) del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes que se refiere al PRECIO y forma de pago del valor de los inmuebles objeto de dicho contrato.

Dicha cláusula tercera, en su numeral dos (2) y de este su literal “a” obliga a la PROMETIENTE COMPRADORA a pagar “a.- DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 265.000.000) a favor de TERESA SANCHEZ JIMENEZ como abono a su (sic) Derechos Universales, tasados en CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 400.000.000).”.

Está probado que para cumplir con esta obligación, la PROMETIENTE COMPRADORA giró en favor de la señora TERESA SANCHEZ JIMENEZ dos (2) cheques determinados así: 1).- El cheque número 9775478 del banco BBVA sucursal Fusagasugá por la suma de ciento cuarenta y cinco millones de pesos (\$ 145.000.000) con fecha Septiembre 15 de 2015, el cual fue debidamente pagado. 2).- También giró el cheque número 0000079 contra el banco BBVA sucursal Fusagasugá con fecha septiembre 15 de 2015 por la suma de ciento veinte millones de pesos (\$ 120.000.000).

Al ser presentado para su cobro, este cheque fue impagado y devuelto por el banco girado a la señora TERESA SANCHEZ JIMENEZ por la causal “FIRMA NO REGISTRADA”, y ante el reclamo correspondiente, en fecha posterior fue satisfecha la obligación. Pero queda claro que el pago no fue hecho el día establecido. Cuaderno 1 folio 266, ello un componente de su conducta negocial para su análisis dentro del desarrollo de la ejecución del contrato, como son todas las notas que conforman la segunda parte de este escrito de sustentación del recurso de apelación.

En el numeral dos (2) del escrito de contestación de la demanda de reconvención, el abogado de la parte demandada acepta la devolución del cheque y describe este hecho como algo intrascendente. Puede denominarlo como le parezca y según su criterio, pero a la luz de la ley es UN INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La sola exposición de este hecho, y el reconocimiento hecho en la contestación de la demanda de reconvención, nos exime de comentarios adicionales, para demostrar plenamente el incumplimiento que estamos exponiendo de manera clara en este párrafo. Simplemente, la sociedad RAYSANT S. A. S. está inmersa en este incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, de manera expresa en la cláusula tercera (3ª), numeral dos (2), literal “a).

B. -RAYSANT S. A. S. ha incumplido de manera flagrante la cláusula tercera (3ª.) del contrato de promesa de compraventa en su numeral tres (3) por no pagar OPORTUNAMENTE la obligación a su cargo.

A cuaderno 1 folio 1035 en la certificación de pago de RAYSANT S. A. S., de fecha 7 de abril del 2016 se señala:

“Lo anterior en cumplimiento a lo establecido en la cláusula tercera, numeral tercero de la promesa de compraventa suscrita el día (14) de septiembre del año 2015 con la señora MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL. Se deja plena constancia de que este pago no se realizó hasta el día de hoy, a pesar de estar pactada para el día 15 de febrero de 2016, toda vez que la señora GENIA ELIZABETH GONZALEZ FLÓREZ, no se había presentado a las instalaciones de la empresa INVERSIONES RAYSANT S.A.S, a pesar de ser requerida de manera escrita para tal efecto.”

Anotación que prueba que si no se hizo el pago el día 15 de febrero del 2016 como estaba pactado, sino hasta el día abril 7/2016, es única y exclusivamente responsabilidad de Raysant S. A. S. y, no como han pretendido endilgarle la responsabilidad a la PROMETIENTE VENDEDORA.

Dice la cláusula materia de este análisis, refiriéndose a la obligación de la PROMETIENTE COMPRADORA: Pagar “3.- QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 500.000.000) el 15 de Febrero de 2016 a GENIA ELIZABETH GONZALEZ FLOREZ, como abono al saldo insoluto de la deuda del ejecutivo de AV-VILLAS contra JOHN RAUL SABOGAL CASTILLO que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá. Teniendo en cuenta que esta fecha se cederá el crédito por parte de la señora GENIA ELIZABETH GONZALEZ FLOREZ a la sociedad INVERSIONES RAYSANT S. A. S., esta garantizará el saldo con un título valor por CIENTO MILLONES DE PESOS (\$ 100.000.000) para el día quince (15) de Mayo de dos mil dieciséis (2016). En caso que (sic) para la fecha de pago, no se haya hecho la partición por mutuo acuerdo o adjudicado el inmueble se cederá el crédito a la sociedad INVERSIONES RAYSANT S. A. S. PARA MAYOR GARANTIA de la adquisición del dominio de los predios prometidos en venta. En esta eventualidad, podrá acordarse la adjudicación del bien por la obligación y/o la almoneda en caso de no existir acuerdo en la partición”.

Esta cláusula merece un detenido análisis en su contenido, para poder sacar conclusiones que no dejen dudas acerca de su interpretación y alcance.

Lo primero que ha de tenerse en cuenta es que como dice el texto de la cláusula tercera (3ª), el pago acordado era para cancelar el saldo insoluto de la deuda del proceso ejecutivo de AV-Villas contra John Raúl Sabogal Castillo, que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá. Dice igualmente la cláusula en comento que el pago se hará a la señora Genia Elizabeth González Flórez de la siguiente manera: La suma de quinientos millones de pesos (\$ 500.000.000) el día 15 de febrero de 2016, fecha en que dicha señora haría la cesión de crédito en favor de RAYSANT S.A.S., con el objetivo de que como también quedó estipulado, dicho crédito sirviera “para mayor GARANTIA de la adquisición del dominio de los predios prometidos en venta”.

Aduce la PROMETIENTE COMPRADORA que incumplió el pago porque la señora Genia Elizabeth González Flórez solicitó que no le consignaran ese dinero y que ella lo recogería. Olvida la prometiente compradora que la obligación no era con la señora Genia Elizabeth González Flórez, así fuera ella la dueña del crédito, sino con la PROMETIENTE VENDEDORA, y que cualquier modificación a las cláusulas contractuales tiene validez únicamente por acuerdo entre las partes y de manera escrita.

C.- RAYSANT S. A. S. ha incumplido de manera flagrante la cláusula tercera (3ª.) del contrato de promesa de compraventa en su numeral tres (3) por haber hecho parte del pago a que estaba obligado con un cheque que al ser presentado para su pago fue impagado y devuelto por el banco girado.

Aparte de lo que acabo de exponer es de mucha importancia para ratificar el incumplimiento a lo pactado a la cláusula tercera (3ª), numeral tres (3), tener en cuenta que para pagar la suma de seiscientos millones de pesos (\$ 600.000.000) a que ella se refiere, RAYSANT S. A. S. giró en favor de la señora GENIA ELIZABETH GONZALEZ FLOREZ y como parte de ese pago, el cheque # 96016175 del banco BBVA por la suma de noventa y cinco millones de pesos (\$ 95.000.000), el cual también fue impagado y devuelto por el banco girado. Cuaderno 1 folio 1036

Significa que para pagar la suma descrita en la cláusula comentada, se presentaron no uno, sino dos incumplimientos: Mora de más de cincuenta (50) días en el pago y también la devolución de un cheque que hizo parte del mismo.

D.-Cláusula Séptima, numeral dos (2). Estipula esta cláusula que en el Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá cursa el proceso Ejecutivo de Francisco Posada Acosta, hoy Martha Eliana Sabogal Sabogal, en contra de John Raúl Sabogal Castillo, el cual se liquidó en la suma de Cuatrocientos millones de pesos (\$ 400.000.000) que se pagarán con los dineros recibidos por Martha Eliana Sabogal Sabogal el día quince de febrero de 2016.

**Dicha suma no ha sido pagada y su no pago constituye un nuevo incumplimiento de la PROMETIENTE COMPRADORA a sus obligaciones contractuales, incumplimiento de naturaleza grave en la economía del contrato y que perdura a la fecha configurando hecho suficiente para declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa como se ha solicitado en la demanda de reconvencción.**

E. -RAYSANT S. A. S. ha incumplido de manera flagrante las cláusulas tercera (3ª.), numeral tres (3) en concordancia con la cláusula séptima, numeral dos (2) del contrato de compraventa por no levantar la medida cautelar sobre el predio LA CUJA a que estaba obligada una vez realizara el pago pactado en la cláusula tercera (3ª), numeral tres(3), y una vez, como cesionaria del crédito, era la única persona con atribución legal para hacer dicho levantamiento.

Cómo explicarse que si la obligación era pagar el saldo insoluto del crédito, con el desembolso para el pago cumpla la obligación correspondiente, pero al mismo tiempo se apropie del crédito para seguir en su ejecución como si el crédito no quedara extinguido con su pago y este siga generando intereses en su favor?. Quiere esto decir que si compró el crédito, lo cual no le estaba permitido, entonces no cumplió consu obligación de pagar lo estipulado en la cláusula respectiva.

RAYSANT S. A. S. está ante un dilema: Si con su desembolso pretendió cumplir la obligación contractual, no podía quedarse con el crédito y seguirlo ejecutando, sino permitir el levantamiento de la medida cautelar y hacer la escritura pública. Pero si, a pesar de ir en contravía de lo pactado, optó por quedarse con el crédito y seguirlo ejecutando, entonces no ha cumplido con la obligación contractual a que se obligó en la cláusula tercera (3ª) numeral tres (3) del contrato de promesa de compraventa. O cumplió con la obligación de pagar, o hizo una inversión en ese crédito para generar intereses en su favor. No pudo hacer las dos cosas con el único desembolso que hizo de ese dinero.

Teniendo en cuenta que RAYSANT S. A. S. presentó una liquidación parcial del crédito (Cuaderno 1, Folio 501), pasando su valor de \$ 600.000.000 que fue su costo en Abril 7 de 2016 a \$ 1.464.557.361,42 en Febrero de 2017 (un 144% de incremento en 10 meses), no existe duda de que desechó la obligación contractual que tenía de pagar el saldo insoluto del crédito y levantar la medida cautelar que permitiera hacer la escritura del predio LA CUJA. Al levantamiento de esta medida estaba obligado no solamente por la cláusula tercera (3ª), sino también por la cláusula séptima (7ª), numeral dos (2) que a la letra dice: “de este, se hará el levantamiento de la medida con el pago de la obligación, con los recursos provenientes de la venta que aquí se promete, sin perjuicio de la cesión del crédito”, es decir, se hace el pago, se levanta la medida y se hace la cesión del crédito, en GARANTIA, como reza la cláusula tercera (3ª). Y desechó la obligación de pagar, prefiriendo comprar el crédito y seguir su ejecución, lo cual no le estaba permitido por las cláusulas contractuales. Lo pactado era una cesión de crédito en GARANTIA “para mayor garantía de la adquisición del dominio de los predios prometidos en venta” (Cláusula tercera (3ª), numeral tres (3)).

Quiere ello significar que desde el día febrero de RAYSANT S. A. S. está en mora de dar cumplimiento a la obligación contenida en la cláusula tercera (3ª), numeral tres (3) del contrato de promesa de compraventa.

Dice también la cláusula tantas veces citada que para obtener la cesión del crédito, el saldo de este rubro de pago, o sea la suma de Cien millones de pesos (\$ 100.000.000) sería garantizado por un título valor por idéntica cuantía, para ser exigible el día 15 de Mayo de 2016, y que en caso de que para dicha fecha no se hubiera hecho la partición por mutuo acuerdo o adjudicado el inmueble, se cedería el crédito a la sociedad RAYSANT S. A. S.

para mayor GARANTIA de la adquisición de los predios prometidos en venta. Y estipula que en tal eventualidad, PODRA ACORDARSE la adjudicación del bien por la obligación y/o almoneda en caso de no existir acuerdo en la partición. Debe queda supremamente claro que dicho acuerdo nunca siquiera se intentó y mucho menos se realizó, teniendo la carga de la prueba el demandante.

F. -La sociedad RAYSANT S.A.S. ha incumplido también la cláusula tercera (3ª), numeral tres (3) al hacer uso fraudulento de la cesión del crédito de que allí se habla. Y es fraudulento el uso dado al crédito, si nos atenemos a lo pactado en dicha cláusula. No cabe duda de que refiriéndose a tal cesión, se lee textualmente “se cederá el crédito a la sociedad RAYSANT S.A.S. para mayor GARANTIA de los predios prometidos en venta”.

Eso no fue lo que hizo RAYSANT S.A.S. como cesionaria del crédito. Muy por el contrario, siguió con la ejecución del mismo y no solamente embargó de nuevo el predio Laguna Verde, sino que impidió la escrituración que permitiera la terminación normal del negocio pactado.

Téngase en cuenta que al momento de acudir a la notaría 60 el día Mayo 17/2016, con la asistencia de las señoras ANGELICA MARIA SABOGAL SABOGAL y ASTRID SABOGAL SABOGAL quienes lo hicieron para garantizar la venta en los términos acordados y no cumplidos por RAYSANT S.A.S., estaba garantizada la escrituración del cien por ciento de los inmuebles prometidos en venta. Cuaderno uno folio 267 a 270

Pretende la PROMETIENTE COMPRADORA aducir que la PROMETIENTE VENDEDORA incumplió en el levantamiento de las medidas cautelares a que estaba comprometida.

La PROMETIENTE COMPRADORA colocó a la PROMETIENTE VENDEDORA en imposibilidad jurídica de levantar la medida cautelar que a la firma del contrato de compraventa pesaba sobre el predio La Cuja, que es el mismo a que hace referencia la cláusula tercera (3ª), numeral tres (3) y cláusula séptima numeral 2 de dicho documento.

Aunado a que a junio del 2017 embargó el predio Laguna Verde que había prometido comprar, utilizando fraudulentamente la cesión del crédito.

Los inmuebles prometidos en venta, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa, soportaban unos gravámenes que debían ser resueltos y levantados para proceder a realizar la escritura pública que solemnizaría su venta. Levantados para proceder a realizar la escritura que solemnizara su venta.

G. -Dice el despacho de primera instancia que solamente analizará la prueba documental, ya que esta es la única que determina si existió o no incumplimiento y que las demás pruebas no tienen el poder suficiente para desvirtuar lo escrito.

Si esto es así al relacionar la prueba documental solamente analiza 5 documentos provenientes de la parte demandante, pero no se refiere a los aportados por la parte demandada entre ellos no tuvo en cuenta:

- a) Acta de comparecencia de mi poderdante a la Notaría 60 CUADERNO TRES FOLIOS 13 Y 14
- b) Revocatoria tácita del poder otorgado por CLAUDIO ALEJANDRO y JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL CUADERNO TRES FOLIOS 13 Y 14
- c) Devolución del cheque girado a Teresa Sánchez Jiménez CUADERNO PRINCIPAL FOLIO 266
- d) Certificado de pago extemporáneo a GENIA ELIZABETH GONZALEZ FLÓREZ CUADERNO PRINCIPAL FOLIO 264
- e) Devolución cheque devuelto a Genia Elizabeth González Flórez
- f) Acta de diligencia secuestro predio LA CUJA septiembre 29-2015 Cuaderno PRINCIPAL Folio 418
- g) Acta de diligencia de secuestro del predio LAGUNA VERDE Folio 399 a 402
- h) Memorial apoderado sociedad Raysant 02-05-2016 solicitando ser reconocido como cesionario del crédito, sin solicitar el levantamiento de la medida cautelar sobre el predio LA CUJA. CUADERNO UNO FOLIO 1038.
- i) Memorial de solicitud de embargo predio LAGUNA VERDE
- j) Memorial de solicitud de secuestro predio LAGUNA VERDE

- k) Memorial y oficio de embargo predios Villa de Leyva solicitado por RAYSANT CUADERNO PRINCIPAL FOLIO 368 y 487
- l) Liquidación crédito Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá presentado por apoderado Sociedad Raysant (\$1.464.567.361.47) en febrero de 2017. Cuaderno Principal Folios 371 a 375
- m) Constancia Notaría 60, CUADERNO PRINCIPAL Folio 260 Cuaderno UNO en que no se otorgó escritura por encontrarse los predios LA CUJA y LAGUNA verde embargados.
- n) Constancia radicación documentación Notaría 43 para suscribir escritura el 17 de mayo del 2016 CUADERNO PRINCIPAL Folio 261
- o) Poder JUAN FELIPE SABOGAL SABOGAL otorgado a la VENDEDORA para venta de los predios LAGUNA VERDE y LA CUJA Cuaderno PRINCIPAL FOLIOS 262,263
- p) CESIÓN DE CRÉDITO GENIA ELIZABETH GONZALEZ FLÓREZ a RAYSANT CUADERNO 1 FOLIOS 32 A 37.
- q) Escrito de RAYSANT donde describe las excepciones Cuaderno principal Folio 874, párrafo 2 donde señala que los predios se encontraban embargados.
- r) Soportes de pagos realizados por la sociedad Raysant S.A.S. Cuaderno principal 918 a 939.

H. - Dice el fallo que el caudal probatorio fue debidamente analizado y que incluye declaraciones de parte, documentos y testimonios, manifestación esta que no es acertada, ya que solamente en el fallo se refirió a 5 documentos allí indicados, de los demás no dice nada, al igual que no dice nada respecto a las conclusiones y manifestaciones hechas en el interrogatorio de las partes y tampoco se refiere a los testimonios a su análisis y credibilidad que le da a los mismos como tampoco a la tacha de los mismos.

Los testimonios por parte de los demandantes fueron tachados en su oportunidad de sospechosos por tener interés en el proceso, testimonios contradictorios entre ellos .

De ese análisis de las pruebas que dice hizo el despacho de primer grado ello quedó en su fuero interno, porque en el texto del fallo no se reflejó.

I.-Manifiesta el despacho a quo que la parte que represento ha ejercido una conducta dilatoria y que no ha cumplido con las obligaciones de la parte demandada, afirmación temeraria ya que si esta parte ha presentado recursos y ha interpuesto acciones constitucionales, ello es en ejercicio de los deberes y derechos que me corresponden , luego no puede afirmarse que por ejercer derechos procesales se esta interfiriendo con el curso del proceso; además ese estudio se hace para establecer indicios en contra de la parte y si con ello pretende establecer un indicio de incumplimiento , ello no es procedente para el presente asunto que se refiere a un asunto contractual.

J.- El despacho a quo en su fallo extralimitó sus funciones porque modificó las pretensiones de la parte demandante y decretó por su cuenta unas medidas cautelares que no son procedentes para este tipo de proceso y que difieren totalmente de lo solicitado en la demanda; el Juez esta sujeto en su fallo a las pretensiones y a las excepciones propuestas, si falla por fuera de ellas se está en un ejercicio excesivo de la jurisdicción o en un exceso de poder. Además, el fallo que resuelva aspectos distintos a los debatidos en el proceso genera una violación al derecho de defensa porque la parte afectada se queda sin poder haber debatido esos nuevos aspectos resueltos en el proceso.

Dice el despacho de primera instancia en la parte inicial del fallo que las excepciones propuestas por la demandada fueron temeridad y mala fe y en el resuelve dice que se declara no probadas y no acreditadas las denominadas mala fe, inexistencia e incumplimiento, falta de legitimación, indebida acumulación y petición antes de tiempo pero en la parte motiva no hace una explicación de porque esas excepciones no son de recibo, otro aspecto que queda en el fuero interno del juez y sin explicación procesal .

El despacho de primer grado no se pronuncia sobre la demanda de reconvención en el sentido de determinar si eran procedentes o no las pretensiones y sobre las pruebas que en la demanda fueron relacionadas, simplemente menciona la existencia de esa demanda pero no hace un análisis de esta.

Al estudiar la conducta procesal de las partes el despacho no tuvo en cuenta que para la audiencia de conciliación no se presentó el señor Claudio Alejandro Sabogal Folio 28 y 29 y sobre ello no estableció los indicios sobre su conducta.

Se nota la confabulación de los codemandados Juan Carlos y Claudio Alejandro Sabogal Sabogal contra su hermana Martha Eliana Sabogal Sabogal en la medida que el apoderado de estos en la notaría 60 de Bogotá, doctor Elkin Ojeda Martínez, pues así lo atesta el acta de comparecencia como su representante, se suscribió ésta en compañía de Martha Eliana Sabogal Sabogal, constándoles que ella si había, comparecido a la notaría 60 de Bogotá el día y hora pactado para suscribir la Escritura Pública, guardaron absoluto silencio frente al error del operador judicial de primera instancia, con tal de favorecer a RAYSANT S. A. S.

### III PARTE TERCERA

#### CONCLUSIONES

**La primera conclusión es que la PROMETIENTE VENDEDORA CUMPLIO EN SU INTEGRIDAD LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

La parte demandada, también demandante en reconvencción, o sea la señora Martha Eliana Sabogal Sabogal ha dado cabal cumplimiento a sus obligaciones contractuales como PROMETIENTE VENDEDORA. Su principal obligación radica en la cláusula cuarta (4ª) del contrato de compraventa y consiste en la entrega de la tenencia de los bienes inmuebles prometidos en venta a la sociedad RAYSANT S. A. S., obligación plenamente satisfecha en la fecha allí estipulada, o sea el día 20 de septiembre de 2015.

Levantó la medida cautelar sobre el predio LAGUNA VERDE proferida por el Municipio de Fusagasugá.

Compró los derechos herenciales de MARÍA ALEJANDRA SABOGAL VALERO, MARÍA TERESA SÁNCHEZ JIMENEZ, ZULEYKA SABOGAL SABOGAL.

Realizó la gestión para que las herederas ASTRID MARCELA SABOGAL SABOGAL, ANGÉLICA MARÍA SABOGAL SABOGAL le vendieran sus derechos herenciales a la prometiende compradora para completar el 100% de la venta de los derechos sobre los predios LAGUNA VERDE Y LA CUJA.

No hay ninguna obligación que la PROMETIENTE VENDEDORA no haya cumplido de manera rigurosa, hecho que la legitima para solicitar la acción de resolución del contrato.

Si bien, para la fecha de la escritura pública no se había levantado la medida cautelar que pesaba sobre el predio Laguna Verde, ordenada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bogotá, dada la circunstancia, debidamente certificada por el mismo Juzgado como lo mencioné anteriormente ya que el expediente estaba extraviado, hecho que se encuentra probado documentalmente en el expediente, constituyéndose en un impedimento de fuerza mayor que impedía que la PROMETIENTE VENDEDORA levantara en ese momento la medida, por causas ajenas a su voluntad y control, lo que la eximía de responsabilidad en el retardo. De todas maneras, tan pronto el Juzgado estuvo en condiciones de levantar la medida, así se hizo, se registró y del hecho se avisó a RAYSANT S. A. S. para que se procediera a realizar la escritura, pero como ya tantas veces se ha expuesto en este documento, su respuesta fue seguir en la ejecución del crédito que solamente tenía a título de GARANTIA, embargando también el predio LAGUNA VERDE y solicitando el embargo de los predios ubicados en Villa de Leyva.

Respecto a la medida que afectaba y aún afecta el predio La Cuja, también he sido reiterativo en el sentido de que la PROMETIENTE VENDEDORA nunca tuvo la oportunidad de levantarla, a pesar de que hizo todo lo que le era posible y necesario para hacerlo. Para procurar levantar la medida, pactó con la PROMETIENTE COMPRADORA en la cláusula tercera (3ª) el pago que esta debía hacer del crédito que había dado origen a la medida, para así hacer posible el levantamiento de rigor. Pagado el crédito, este quedaba cancelado, quedaba en GARANTIA en poder de la PROMETIENTE COMPRADORA, pero se levantaba la medida y se procedía a hacer la escritura. Todo se imposibilitó, no por incumplimiento ni responsabilidad de la PROMETIENTE VENDEDORA, sino por la mala fe de RAYSANT S. A. S. que con proceder no permitió el levantamiento de la medida cautelar sobre el predio LA CUJA, no tuvo en cuenta que el dinero que pagó era para cancelar el

crédito, siguió en la ejecución del crédito como si no se hubiera cancelado e ilegalmente colocó a la PROMETIENTE VENDEDORA en la imposibilidad de levantar la medida. Con su actuación, se convirtió en la única persona que podía levantar la medida y nunca lo quiso hacer, a pesar de que por sana lógica era la más interesada en adquirir la titularidad de los predios. Simplemente incumplió el contrato, al utilizar de mala fe el crédito que le fue cedido en GARANTIA. Al día de hoy se encuentran embargados y secuestrados los dos predios que RAYSANT S. A. S. prometió comprar dentro del contrato de compraventa que hoy es materia de litigio dentro de este proceso.

Es tan de mala fe la actuación de RAYSANT S. A. S. que a la fecha de estos alegatos, dice haber cumplido con la obligación de pagar el crédito, pero sigue con el cobro ejecutivo para recuperar lo que supuestamente pagó. En lenguaje coloquial, si pagó, no podía seguir ejecutando el crédito por haber sido cancelado; si siguió ejecutando el crédito, es porque no pagó. De todas maneras incumplió el contrato: Si no pagó, le falta cumplir con esa obligación pactada, y si pagó, incumplió al seguir ejecutando el crédito que solamente le fue cedido en garantía, tal como se pactó. Por donde lo quiera interpretar, INCUMPLIO.

**La segunda conclusión es que la PROMETIENTE COMPRADORA INCUMPLIO NO UNA SINO VARIAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

Como quedó suficientemente expuesto en el capítulo INCUMPLIMIENTOS DE LA PROMETIENTE COMPRADORA de este escrito, la sociedad RAYSANT S. A. S. **incumplió por lo menos en seis (6) ocasiones las estipulaciones contractuales.**

La intención de RAYSANT S. A. S. nunca fue la de obtener la cesión del crédito para tenerlo como GARANTIA de la adquisición de los predios prometidos en venta, tal como se había acordado, sino la de utilizarlo de acuerdo con sus oscuros intereses. Para sustentar esta afirmación procedo a detallar la utilización que le dio al crédito cedido:

Su intención fue, por medio de artimañas engañosas, llevar el negocio a un punto que hiciera inviable su normal desarrollo y terminación en concordancia con las cláusulas pactadas en el contrato de compraventa. De su proceder es fácil deducir que su intención fue obtener la titulación de los predios sin pagar el saldo insoluto de mil cuatrocientos millones de pesos (\$ 1.400.000.000) de que habla la cláusula tercera (3ª) en su numeral cuatro (4), y para su propósito prefirió la utilización fraudulenta de la cesión del crédito en GARANTIA que autorizó la cláusula tercera (3ª) en su numeral tres (3).

Como lo acabo de exponer en el numeral 1 de este capítulo de conclusiones, el pago del crédito a que RAYSANT S. A. S. estaba obligada no lo hizo. De haberlo hecho, el crédito quedaba cancelado y no podía seguir adelante su ejecución. Como la ejecución continuó, es porque el pago no se hizo. Significa esto que la PROMETIENTE COMPRADORA incumplió el referido pago.

Ruego al Despacho tener en cuenta un hecho que es de mucha importancia y que corrobora todo lo expuesto en este documento: Los dos gravámenes que al momento de firmar el contrato de promesa de compraventa pesaban sobre el predio Laguna Verde y que debía levantar la PROMETIENTE VENDEDORA están debidamente levantados y registrados. Pero impidiendo su libre comercio está inscrita la medida cautelar que la PROMETIENTE COMPRADORA logró con base en el título que le fue cedido en GARANTIA pero que fraudulentamente siguió utilizando.

Respecto al gravamen del predio La Cuja, el gravamen que lo afectaba al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa, aún persiste, pero no por negligencia de la PROMETIENTE VENDEDORA, sino por la actuación procesal fraudulenta de la PROMETIENTE COMPRADORA que ha puesto todas las trabas para su levantamiento, siendo, como es, la única persona que funge como titular del crédito y como tal lo puede hacer.

Los impuestos prediales han sido asumidos por mi poderdante ya que la sociedad Raysant se ha negado a cancelarlos pese a que le fueron entregados los predios el 20 de septiembre del 2015.

Los predios se encuentran embargados y secuestrados por los mismos compradores.

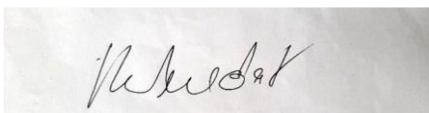
Por lo anteriormente expuesto respetuosamente solicito al Honorable Magistrado:

1. Se revoque en su integridad la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá dentro del proceso de la referencia.
2. Igualmente solicito que en su lugar se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes en litigio, se declare la responsabilidad de la sociedad RAYSANT S.A.S. por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales en la forma en que se ha expuesto, se le condene al pago de la cláusula penal y al pago de las costas procesales.
3. Se declare la temeridad y mala fe de los compradores.
4. Para efectos de la liquidación de perjuicios y las compensaciones que resultaren, téngase en cuenta el peritazgo presentado por la demandante en reconvención, peritaje que quedó en firme al no ser discutido por la sociedad RAYSANT S. A. S., pese a que el perito asistió a sustentarlo.
5. Se fijen las costas de las demandas de LLAMAMIENTO EN GARANTÍA.

Anexos

**ACTA DE PRESENTACION No. 12/16** Cuadernos 3 y 4 de LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Respetuosamente,



BLAS DE JESUS POSADA TABORDA  
C.C. No 8.258.872 de Medellín  
T. P. No. 59.847 del C. S. J.  
Correo electrónico: [blasseposadataborda@gmail.com](mailto:blasseposadataborda@gmail.com)

**ACTA DE PRESENTACION No. 12/16**

La suscrita Notaria Sesenta Encargada del Círculo de Bogotá **GINA B. ARRIAGA SALAS**, en uso de sus facultades legales y en especial, las consagradas en el artículo 96 del Decreto 960 de 1970 y conforme a lo previsto en el artículo 45 del Decreto 2148 de 1983, expresamente da fe de lo siguiente:-----

Que hoy a los diecisiete (17) días del mes de Mayo del año 2016 de 2:00 pm a 4:00 pm se hicieron presentes en las instalaciones de este despacho:

1. Los señores **MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.617.456, **ELKIN OJEDA MARTINEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.338.790 expedida en Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. 146.731 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y en representación de **JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.380.906 expedida en Bogotá.D.C., **CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.502.826 expedida en Bogotá.D.C., todos en calidad de **PROMITENTES VENDEDORES** y manifestaron:

“QUE EN NUESTRA CONDICIÓN DE PROMITENTES VENDEDORES, NOS PRESENTAMOS EL DÍA DE HOY 17 DE MAYO DE 2016 de 2:00 pm a 4:00 pm, CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO CON LA FECHA, HORA Y NOTARIA ACORDADA DENTRO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2015, CON LA SOCIEDAD COMPRADORA, INVERSIONES RAISANT SAS CON NIT: 900.836391-8 REPRESENTADA LEGALMENTE POR HENRY YESID RODRIGUEZ CORTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 79.645.216 expedida en bogota, SOBRE LA COMPRAVENTA DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: 1) PREDIO DENOMINADO LAGUNA VERDE PARTIDA CUARTA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA CON CEDULA CATASTRAL 001005003300 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIA 157-378, 2) PREDIO DENOMINADO LA CUJA REGION DE LA ISLA PARTIDA QUINTA MUNICIPIO DE FUSAGASUGA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA CON CEDULA CATASTRAL NUMERO 00-1-005-032 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 157-14725, SIN QUE SE PUDIERA DAR CUMPLIMINETO CON LA FECHA ACORDADA EN LA



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

25/01/2018

10435CBECEDAK29



**PROMESA DE COMPRAVENTA POR CUANTO LA NOTARIA INDICO QUE POR LAS MEDIDAS CAUTELARES INSCRITAS EN EL FOLIO DE MATRICULA DE LOS INMUEBLES NO SE PODIA RADICAR LA MINUTA PARA LA MENCIONADA ESCRITURA..."**

En este despacho No existe radicado de proyecto escriturario.

- Fotocopia Poder Especial de JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL Y CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL
- Copia de la cedula de ciudadanía de JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL, CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL Y MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL.
- Copia de los certificados de libertad Nos 157-14725 -157318
- Copia de la promesa de compraventa.

En constancia de todo lo anterior se suscribe la presente acta hoy a los dieciséis (16) días del mes de Mayo de dos mil dieciséis (2016).

Derechos Notariales \$11.500

Iva \$ 1.840

*M.E.S.*  
MARTHA ELIANA SABOGAL SABOGAL.

C.C. No.

*39.613.416*

ELKIN OJEDA MARTINEZ

C.C. No.

*39.338.790*

TP No.

*146731 C.S.J.*

En nombre propio y en representación de JUAN CARLOS SABOGAL SABOAGL Y CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL.

*Gina Arriaga Salas*  
GINA B. ARRIAGA SALAS  
NOTARIA SESENTA ( E ) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



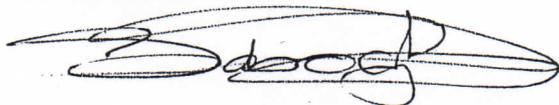
Señor  
**Notaria Sesenta del Círculo de Bogotá**  
 E. S. D.

Referencia: Poder

**JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL y CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL**, mayores de edad, identificados como aparece al pie de nuestras firmas, herederos del Dr. John Raúl Sabogal, de quien se tramita proceso de sucesión actualmente en el Juzgado 32 de Familia de Bogotá con radicado No. 2007-0207, ocurrimos al despacho a su digno cargo a fin de manifestar, en nuestra condición ya señalada, que conferimos poder especial, amplio y suficiente al abogado **ELKIN OJEDA MARTÍNEZ**, identificado profesionalmente con la tarjeta N° 146.731 del Consejo Superior de la Judicatura y cédula de ciudadanía N° 79.338.790 expedida en Bogotá, para que en nuestro nombre y representación intervenga ante ese despacho notarial dando la información que corresponda respecto del poder que otorgamos a Martha Eliana Sabogal Sabogal, y las limitaciones del mismo para efecto de que no se vea afectados nuestros intereses. En tal virtud está facultado para conciliar tanto con Martha Eliana Sabogal como con la firma **INVERSIONES RAYSANT S.A.S.**, las diferencias que puedan surgir de dicho negocio incluyendo la facultad de suscribir documentos y/o de solicitar que en la escritura que se otorgue se protocolice el escrito que nosotros enviamos a la notaria y aún en la escritura de presentación que alguna razón hagan las partes, si no se otorga la escritura. Es decir, que para todos los efectos frente a ese despacho y frente a las partes del negocio mi apoderado está facultado.

Anexamos escrito enviado a su despacho, promesa, y copia del poder.

Atentamente:

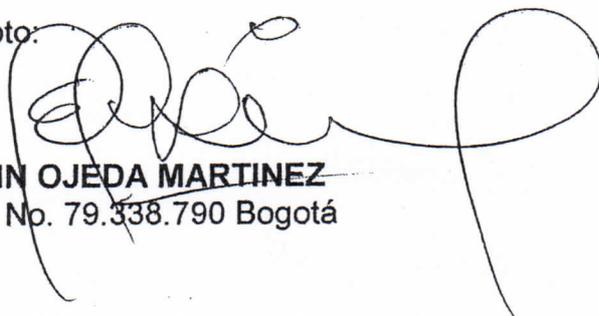


**JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL**  
 C.C. No. 79.380.906



**CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL**  
 C.C. No. 80.502.826

Acepto:



**ELKIN OJEDA MARTINEZ**  
 C.C. No. 79.338.790 Bogotá

**NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ**



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE TEXTO**

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C. Compareció:

**SABOGAL SABOGAL JUAN CARLOS**

Quien se identificó con:

IQR11GYI1HCSHQI4

C.C. No. 79380906

y la T.P. No. del C.S.J.

quien presentó personalmente el escrito contenido en este documento y además declaró que la firma que aparece en el mismo es la suya y que su contenido es cierto.



Verifique los datos en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

Bogotá D.C. 16/05/2016  
Hora 01:34:50 p.m.

FIRMA AUTOGRAFA DEL DECLARANTE

h6gyr6m4nr5br4n

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA not

**ANDRÉS HIBER ARÉVALO PACHECO**  
NOTARIO 5 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



**NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ**



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE TEXTO**

Ante el despacho de la Notaría Quinta del Círculo de Bogotá D.C. Compareció:

**SABOGAL SABOGAL CLAUDIO ALEJANDRO**

Quien se identificó con:

4RXXRH7MQXBNIJRUH

C.C. No. 80502826

y la T.P. No. del C.S.J.

quien presentó personalmente el escrito contenido en este documento y además declaró que la firma que aparece en el mismo es la suya y que su contenido es cierto.



Verifique los datos en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

Bogotá D.C. 16/05/2016  
Hora 01:35:02 p.m.

FIRMA AUTOGRAFA DEL DECLARANTE

daxa2d23z3ax2az3

AUTORIZÓ LA PRESENTE DILIGENCIA not

**ANDRÉS HIBER ARÉVALO PACHECO**  
NOTARIO 5 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



4/5

JUAN CARLOS SABOGAL SABOGAL

C.C. No. 79380906

CLAUDIO ALEJANDRO SABOGAL SABOGAL

C.C. No. 80502826

ELKIN OJEDA MARTÍNEZ

C.C. No. 78337790 Bogotá