

El poder de servir.
www.sierrapardoabogados.com.co

@SIERRAPARDOABOGADOS    



CUNDINARCA

Destino:
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINARCA - SALA CIVIL Y FAMILIA
E. S. D.

REF. : PROCESO DECLARATIVO

RAD. : 2022-0213

DEMANDANTES : YHON JAVER RODRIGUEZ BERNAL C.C No. 86.042.173
MIGUEL ANGEL ALONSO PEREZ C.C No. 1.072.648.751

DEMANDADO : FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S.

ASUNTO : SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION.

JORGE ENRIQUE PARDO DAZA identificado con No. de C.C. 80.758.680 de Bogotá, con No. de T.P. No. 243.942 del C.S. de la J., en calidad de **APODERADO JUDICIAL** de la parte demandante, dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal, y de conformidad con lo normado en el Art. 322 del Código general del Proceso, por medio del presente escrito, me permito **SUSTENTAR** recurso de **APELACION**, en contra del fallo de primera instancia de fecha tres (03) octubre de veintitrés (2023) proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá – Cundinamarca, por las siguientes razones de hecho y de derecho:

HECHOS Y ARGUMENTOS SUSTENTO DEL RECURSO:

En audiencia del 372 y 373 del Código General del Proceso realizada el tres (03) de octubre del dos mil veintitrés (2023) ante el **JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIQAQUIRÁ- CUNDINAMARCA**, se procedió a realizar el interrogatorio del demandante **MIGUEL ANGEL ALONSO PEREZ** de conformidad con la nulidad decretada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca Sala Civil – Familia, manteniendo la validez de las demás pruebas recaudadas en audiencia del 28 de noviembre de 2022.

I. LA DECISION DE PRIMERA INSTANCIA

Realizado lo anterior y surtido el trámite procesal respectivo el ad quo RESOLVIO lo siguiente frente a las pretensiones de la demanda:

📍 Carrera 11 No. 12 - 51 Centro Historico del Municipio de Chía.
Carrera 11 # 7 - 33 oficina 202 segundo piso, Centro Comercial San Sebastián, Chía.
Carrera 8 No 1 - 79 - Zipaquirá - Cundinamarca.

☎ Teléfono. 884 95 42 - 📞 319 486 07 12 - 313 846 9288
✉ info@sierrapardoabogados.com.co // sierrapardoabogados@gmail.com
🌐 www.sierrapardoabogados.com.co

El poder de servir.

www.sierrapardoabogados.com.co

@SIERRAPARDOABOGADOS    



“(...) **PRIMERO:** Declarar fundad la excepción de cobro de lo no debido propuesta por conducto de apoderado judicial de la demandada FENICIA CONSTRUCTORES SAS, respecto de la demanda declarativa de existencia del contrato de comisión formulada por los señores YHON JAVER RODRIGUEZ BERNAL y MIGUEL ANGEL ALONSO PEREZ.

SEGUNDO: Desestimar en consecuencia la demanda referida por las razones consignadas. (...) “

II. ARGUMENTOS DE LA DECISION DE PRIMERA INSTANCIA

Me permito resumir brevemente los argumentos utilizados por el a quo para proferir su decisión en el proceso de la referencia:

2.1 Argumenta el a quo que las partes decidieron por su propia cuenta solemnizar la propuesta o proyecto de contrato cuyos elementos esenciales del negocio derivaría en un contrato de comisión económica al representante comercial.

2.2 Que la prueba de testigos no puede suplir el escrito que la ley exige como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato.

2.3 Que para el caso en particular la prueba reina principal de la que habría de colegirse las consecuencias de lo que aquí se pretende es la oferta de prima de éxito de fecha 21 de mayo de 2021.

2.4 Que la demandada presento dos propuestas a RECIBANC SAS con valores y formas de pago diferentes a la propuesta en la que se ofrecía la prima de éxito a los demandante.

2.5 Seguidamente indica que la propuesta o proyecto de contrato tenía condiciones diferentes a la que rodearon el cierre del negocio entre FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S y RECIBANC SAS.

2.6 Estimo que la propuesta de prima de éxito solo se habría referido a la que fuera presentada el día 21 de mayo de 2021 y que en todo caso todas las ofertas de compra fueron distintas por lo que no se apreciaba que la propuesta de prima de éxito pueda corresponder a todas y como consecuencia no se puede intuir que venían atadas la una con la otra o que se hiciera extensiva.

2.7 Por último, manifestó el a quo que no compartía la afirmación de la parte actora frente a la existencia de prueba indiciaria que pudiera concluir

El poder de servir.

www.sierrapardoabogados.com.co

@SIERRAPARDOABOGADOS    



a grado de certeza como se requiere para la prueba documental en los actos jurídicos solemnizados.

2.8 Que por lo tanto no podían inferirse obligaciones tacitas a partir de unas propuestas escritas.

III. REPAROS FRENTE A LA DECISION Y/O ARGUMENTACION

- 3.1 En primer lugar, en su momento el juzgador manifestó que este proceso era un **declarativo de contrato**, motivo por el cual no entiende el suscrito la argumentación frente a que la documental que obra a folio 19 o lo que es igual, al escrito proveniente del Representante legal de FENICIA CONSTRUCTORES dirigido a los señores MIGUEL ALONSO Y JAVIER RODRIGUEZ de fecha 24 de mayo de 2021 en el cual se identifica como asunto “PROPUESTA DE PRIMA DE ÉXITO SOBRE EL NEGOCIO DE COMPRA DEL LOTE SANTODOMINGO Y LA GUAJIRA UBICADO EN LA VEREDA FAGUA SECTOR IGLESIA DE FAGUA DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA”; sea en palabras del juzgador la **“prueba reina”** dentro de este proceso bajo la cual realizo toda su argumentación.
- 3.2 Omitió de esta forma el a quo analizar en su conjunto todo el material probatorio arrojado a este como lo son, los interrogatorios de parte practicados y las demás documentales aportadas.
- 3.3 Dentro del interrogatorio de parte, efectuado al representante legal de FENICIA CONSTRUCTORES SAS el señor, PHILIP GIOVANNY VELA PIÑEROS. reconoció que existió una reunión con mis poderdantes realizando gestiones encaminadas a la venta de los predios DENOMIADO LOTE SANTO DOMINGO Y LA GUAJIRA. Cómo se evidencia en el minuto 33.34 de la audiencia realizada el veintiocho (28) de noviembre de 2022.
- 3.4 En el mismo sentido, en el minuto 39 del mismo interrogatorio, el señor PHILIP GIOVANNY VELA PIÑEROS reconoce que la naturaleza de la oferta realizada a mis poderdantes era pagar la prima de éxito a la o las personas que ayudaran a realizar la venta de los predios mencionados por ello manifiesta, que las ofertas se suministran “indistintamente”.
- 3.5 Se evidencia en la prueba documental aportada por la parte demandada que obra dentro del expediente a folio No 41, el documento denominado PRIMA DE ÉXITO EMITIDA POR LA EMPRESA FENICIA CONTRUCTORA, dirigida a mis poderdantes, reconociendo a los mismos como intermediarios de manera taxativa, dentro del

El poder de servir.

www.sierrapardoabogados.com.co

@SIERRAPARDOABOGADOS    



proceso de COMPRAVENTA DE LOS BIEN INMUBLES DENOMIADO LOTE SANTO DOMINGO Y LA GUAJIRA.

3.6 De igual manera, el reconocimiento del pago PRIMA DE ÉXITO EMITIDA POR LA EMPRESA FENICIA CONSTRUCTORA se ejecutó, toda vez que dentro del mismo acervo probatorio documental presentado por la parte demandada, adjuntaron 5 recibos de caja por concepto de abono de **“comisión de prima de éxito”** tal y Como se observa en los folios 30 al 47 de la contestación de la demanda.

3.7 El A quo no realizo la debida interpretación y valoración jurídica a la luz de los postulados de la sana crítica, respecto a las siguientes pruebas documentos.

- Recibo de caja de FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S firmado por el señor YHON JAVIER RODRIGUEZ BERNAL el día 16 de julio del 2021, en donde se indica el concepto “comisión prima de éxito primer pago” por el valor \$4.890.000.
- Recibo de caja de FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S firmado por el señor MIGUEL ANGEL ALONSO PEREZ, el día 16 de julio del 2021, en donde se indica el concepto “comisión prima de éxito primer pago” por el valor \$4.890.000.
- Recibo de caja de FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S firmado por el señor YHON JAVIER RODRIGUEZ BERNAL, el día 14 de septiembre 2021, en donde se indica el concepto “comisión prima de éxito segundo pago” por el valor \$3.260.000
- Recibo de caja de FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S firmado por el señor MIGUEL ANGEL ALONSO PEREZ, el día 14 de septiembre 2021, en donde se indica el concepto “comisión prima de éxito segundo pago” por el valor \$3.260.000.
- Recibo de caja de FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S firmado por el señor MIGUEL ANGEL ALONSO PEREZ, y el señor YHON JAVIER RODRIGUEZ BERNAL, el día 22 de octubre 2021, en donde se indica el concepto “abono de prima de éxito” por el valor \$10.000.000.

3.8 Téngase en cuenta que la demandada también apporto tres propuestas de compra a RECIBANC en diferentes fechas así;

A) 12 de abril de 2021, por el valor \$3.800.000.

B) 28 de mayo del 2021 por el valor \$4.000.000.

📍 Carrera 11 No. 12 - 51 Centro Historico del Municipio de Chía.
Carrera 11 # 7 - 33 oficina 202 segundo piso, Centro Comercial San Sebastián, Chía.
Carrera 8 No 1 - 79 - Zipaquirá - Cundinamarca.

☎ Teléfono. 884 95 42 - 📞 319 486 07 12 - 313 846 9288

✉ info@sierrapardoabogados.com.co // sierrapardoabogados@gmail.com

🌐 www.sierrapardoabogados.com.co

El poder de servir.

www.sierrapardoabogados.com.co

@SIERRAPARDOABOGADOS    



C) 1 de julio del 2021 por el valor \$4.600.000.

3.9 Sin embargo, no se aporta documento o prueba que dé cuenta de la exclusión de mis representados como intermediarios dentro del proceso de compraventa de los inmueble ya referenciados, por lo anterior, la propuesta emitida por la CONSTRUCTORA FENICIA a mis poderdantes efectuada el 24 de mayo del 2021, seguía vigente esencialmente por los siguientes motivos:

- FENICIA CONSTRUCTORES SAS acepto a los señores MIGUEL ALONSO Y JAVER RODRIGUEZ como intermediarios en el proceso de compraventa de los inmuebles que pertenecían a RECIBANC.
- Obviamente y como se desprende de la oferta de prima de éxito del 21 de mayo de 2021, dicha intermediación tenía un costo.
- El negocio finalmente se realizó entre las mismas partes cuya conexión fueron los señores MIGUEL ALONSO Y JAVER RODRIGUEZ.
- No por el hecho de que la oferta de compra realizada por FENICIA a RECIBANC no haya sido aceptada por esta última, dejaron los señores MIGUEL ALONSO Y JAVER RODRIGUEZ de realizar su función, todo lo contrario, continuaron ellos interviniendo en el negocio sin que la demandada se opusiera.
- Es decir que tácitamente la demandada acepto la continuidad de mis representados en la función que venían desempeñando sin manifestar cambio alguno en el valor ofrecido como prima de éxito inicialmente.
- Se aprecia que el ultimo pago recibido por mis mandantes fue el día 22 de octubre 2021, en donde se indica el concepto “**abono** de prima de éxito” por el valor \$10.000.000, ratificando una vez más AL NO EXISTIR OTRA PROPUESTA, la vigencia de la propuesta de prima de éxito realizada por la demandada en el mes de mayo de 2021.

IV. RELEVANCIA DEL VALOR PROBATORIO PRUEBAS DOCUMENTALES

4.1 Las pruebas documentales aportadas por la parte pasiva como se aprecia en los folios 46 al 50, son relevantes dentro del proceso de la

El poder de servir.

www.sierrapardoabogados.com.co

@SIERRAPARDOABOGADOS    



referencia toda vez que, el origen de tales documentales fue el pago de la prima de éxito.

4.2 Señor Magistrado, dentro del concepto de los recibos de caja menor se afirma de manera taxativa **recibo No 1 “comisión prima de éxito primer pago”, recibo No 2 “comisión prima de éxito segundo pago” recibo No “abono de prima de éxito”, cada uno de ellos firmados por mi poderdantes.**

4.3 Por su parte dentro del documento de la contestación de la demanda la parte pasiva manifiesta en el Numeral DÉCIMO PRIMERO inc. 2:

*“Sin embargo, **como reconocimiento a la labor realizada** por los demandantes consistente en lograr el acercamiento entre comprador y vendedor a fin de realizarse la compraventa de los inmuebles denominados LOTE SANTO DOMINGO y LOTE LA GUAJIRA, la empresa FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S, les entregó la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 36.300.000), según los comprobantes que se aportan con este escrito y que demuestran que los demandantes recibieron este dinero por su gestión”.¹*

4.4 De igual forma, la interpretación probatoria a la luz de la prueba documental aportada y, el hecho relevante de la contestación de la demanda, **reconoce** no solo la existencia de la prima de éxito, sino que además reconoce la vigencia de la propuesta de pago realizada a mis mandantes en el mes de mayo de 2021.

4.5 Tratándose este asunto de un proceso declarativo en el cual confluyen una pluralidad de narraciones o enunciados facticos de diferentes sujetos se desprende que efectivamente hubo un acuerdo entre las partes dentro del cual FENICIA CONSTRUCTORES SAS acepto a los demandantes como intermediarios en el proceso de compra, que dentro de dicho acuerdo se pactó un precio por el éxito del negocio y que aunque las condiciones de negociación del predio cambiaron, finalmente si se logró concretar y que durante dicho proceso de negociación que inicio y termino entre las mismas partes, los señores YHON JAVIER RODRIGUEZ BERNAL y MIGUEL ANGEL ALONSO PEREZ estuvieron interviniendo sin que FENICIA CONSTRUCTORES SAS hiciera manifestación alguna en cuanto a cambiar el valor por la prima de éxito.

¹ CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE LA FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S. RAD 2022-0213

El poder de servir.

www.sierrapardoabogados.com.co

@SIERRAPARDOABOGADOS    



- 4.6** Contrario a ello, realizo pagos en los meses de julio, septiembre y octubre bajo los conceptos de comisión de prima o abono prima de éxito, sin que obre documental bajo el concepto de pago final o bajo el concepto de renegociación de prima de éxito.
- 4.7** Por lo tanto, no es de recibo para este representante del derecho el argumento del a quo en el sentido de que a juzgar por las propuestas de compra realizadas por FENICIA CONSTRUCTORES SAS el 28 de mayo y el 1 de julio de 2021 las cuales variaban de precio las mismas no referían esta prima de éxito y que por lo tanto no podía colegirse de manera necesaria que la extensión de la propuesta de pago por prima de éxito realizada el 21 de mayo de 2021; toda vez que como obra en el plenario, los pagos de la prima de éxito iniciaron **el 16 de julio** es decir poco después de concretar el negocio sin existir reparo alguno de parte de los demandados en iniciar a pagar la prima de éxito por valor de trescientos millones de pesos m/cte. (\$300.000.000) y sin existir otro acuerdo escrito o verbal sobre el valor a reconocer.

En conclusión, en tanto que las documentales aportadas dan cuenta de la existencia en el pasado de un hecho concreto, documentos que, dicho de paso, no fueron tachados de falso por ninguna de las partes y que por lo tanto han de presumirse auténticos, ha de concederse la siguiente:

II. SOLICITUD

Es en virtud a lo expuesto con antelación, solicito formalmente a su Despacho:

PRIMERO: Solicito respetuosamente al señor Juez, se sirva conceder el recurso de apelación en el efecto correspondiente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 320, 321 Y 322 del Código General de Proceso.

SEGUNDO: Solicito al señor Magistrado del Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Cundinamarca Sala Civil -Familia o al que corresponda, tenga en cuenta los reparos realizados a la sentencia emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá y se modifique el resuelve del mismo, y proceda a acceder a la totalidad de las pretensiones.

TERCERO: Solicito al señor Magistrado del Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Cundinamarca Sala Civil -Familia proceda condenar al pago de las costas procesales a la sociedad demanda.

De conformidad con el Artículo 3 de la Ley 2213 de 2022, se envía copia del presente correo a la parte Demandada **FENICIA CONSTRUCTORES S.A.S**, a

📍 Carrera 11 No. 12 - 51 Centro Historico del Municipio de Chía.
Carrera 11 # 7 - 33 oficina 202 segundo piso, Centro Comercial San Sebastián, Chía.
Carrera 8 No 1 - 79 - Zipaquirá - Cundinamarca.

☎ Teléfono. 884 95 42 - 📞 319 486 07 12 - 313 846 9288
✉ info@sierrapardoabogados.com.co // sierrapardoabogados@gmail.com
🌐 www.sierrapardoabogados.com.co

El poder de servir.

www.sierrapardoabogados.com.co

@SIERRAPARDOABOGADOS    



los correos electrónicos, los cuales son fenicia.admon@gmail.com y comercial@feniciaconstructores.com y a la apoderada **MARIA TERESA SIERRA** al correo electrónico, mariatsierra@gmail.com, obtenidos de la contestación de la demanda.

Del señor Juez,

