

WILSON ALEMÁN ARIAS

ABOGADO

Carrera 8 No. 12-21 Of: 314

Tel: 3-424828

Cel. 310 769 5312

E-mail: wilsonalemanarias@hotmail.com

BOGOTÁ D.C

Señor:

**JUEZ ONCE (11) DE EJECUCION DE SENTENCIAS
BOGOTÁ .C.**

**REF: ACUMULACION DEMANDA EJECUTIVA SINGULAR DE
MENOR CUANTIA DE LUZ AMANDA SALINAS MENDIETA Y
CARLOS ALBERTO JIMENEZ BRAU Contra CONSTRUCTORA
DYH .S.A.S. Dentro del Ejecutivo Singular de menor cuantía de
JORGE ISRAEL SIERRA Contra CONSTRUCTORA DYH. S.A.S.-**

(JUZGADO DE CONOCIMIENTO 57 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.)

WILSON ALEMÁN ARIAS, identificado como aparece al pie de mi firma y en mi calidad de apoderado judicial de **LUZ AMANDA SALINAS MENDIETA** y **CARLOS ALBERTO JIMENEZ GRAU**, en forma respetuosa y estando dentro del término de Ley, me permito **SUSTENTAR** el recurso de **APELACION** concedido por su Despacho mediante proveído de fecha cinco (5) de Febrero del año que avanza, teniendo como base los siguientes:

ARGUMENTOS

Primero .- Mediante documento privado que forma parte del informativo demandatorio, mis mandantes **LUZ AMANDA SALINAS MENDIETA** y **CARLOS ALBERTO JIMENEZ GRAU**, mediante **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, de fecha diez (10) de febrero del año dos mil dieciséis (2016), adquirieron a la **CONSTRUCTORA DYH S.A.S. NIT. 900707151 – 4**, representada legalmente por el señor **HERNANDO RESTREPO ESCUDERO**, el Apartamento 306 con un área de sesenta metros cuadrados (60.00 mts2), con garaje y asesor del **PROYECTO BALCONES DEL RINCON** ubicado en la Calle 130C # 95A – 04 de Bogotá D.C., identificado formalmente con la Matricula Inmobiliaria No. 50-N- 20486372.

Segundo.- El precio total del bien inmueble establecido en el documento respectivo, firmado y aceptado formalmente con fecha Febrero 10 de 2016 ascendió a la suma de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$ 125.000.000.00)**, de los cuales y teniendo como fundamento lo establecido en la cláusula **CUARTA** de la promesa inicial, mis mandantes cancelaron la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$ 37.500.000.00)**, como parte de pago de lo adquirido.

Dentro del mismo documento y como único **PARAGRAFO**, se estableció en el aparte **CUARTO** y a manera de **CLAUSULA PENAL POR MORA EN EL CUMPLIMIENTO DE LO PROMETIDO** y a cargo del **VENDEDOR**,

Se estableció lo siguiente” Si el incumplimiento es por arte del PROMITENTE VENDEDOR, este deberá realizar el reintegro de su totalidad del dinero entregado como anticipo por parte del PROMITENTE COMPRADOR, y deberá adicionar el equivalente al diez por ciento (10%) del dinero entregado de forma efectiva a la fecha de retracte o incumplimiento del contrato de promesa de compraventa; en dicho caso no habrá reconocimiento alguno de intereses por mora, ni indemnizaciones, ni de porcentajes por encima de lo pactado, ni valores adicionales, que no estén contemplados en ésta cláusula” .-

Tercero.- El documento inicialmente pactado y de manera consensual, fue modificado y legalmente adicionado con OTRO SI, dentro del cual y como únicas modificaciones, se incluyó la aclaración de que el Apartamento ofrecido se encontraba ubicado” en el interior del lote de mayor extensión ubicado en la calle 130C No. 95ª - 04 de Bogotá D.C., con folio de Matricula N° 50 N-20486372, .- Acto que tuvo lugar el 1º. De Noviembre del año 2016, vale decir, 9 meses después del pacto inicial de compraventa, acción que ratificaba la identificación del bien inmueble ofrecido, y que solamente modificaba el valor y las fechas de las cuotas de pago de lo negociado. Hasta ahí, lo estipulado en los documentos por medio de los cuales se selló la negociación, se realizaron con arreglo a lo establecido en los Arts. 1602 y ss. del C. Civil.

Cuarto.- Transcurrido un período de tiempo considerable y una vez mis mandantes después de varios requerimientos a la Sociedad **VENDEDORA**, para obtener el cumplimiento de lo estipulado en los documentos antes reseñados, pudieron constatar de que la negociación no era como se había pactado, sino que el susodicho apartamento formaba parte de un **PROYECTO DE CONSTRUCCION**, el cual y aún a la fecha, no ha tenido formalmente sus inicios. Frente a ésta realidad y mediante comunicación escrita- de la cual hice referencia en la demanda-, enviada con fecha 1º. De Marzo de 2017, mis mandantes solicitaron de facto la **DEVOLUCION** del dinero entregado a la **CONSTRUCTORA DYH S.A.S.**, quien funge como la parte **VENDEDORA**, hecho éste que no tuvo ninguna clase de negativa por parte de la **CONSTRUCTORA DYH S.A.S.**, (**VENDEDORA**), quien mediante comunicación formal dirigida a los **COMPRADORES** con fecha Marzo 7 de 2017, dentro de la cual y de manera explícita, ofreció devolver el dinero entregado a ésta como parte de pago de lo negociado, y fijando al respecto un término no mayor de 120 días para realizar la devolución del dinero recibido. Es de aclarar señor Juez que mediante la comunicación anterior, la **CONSTRUCTORA DYH S.A.S** (**VENDEDORA**) no formuló discusión, reclamo, y menos objeción alguna a la negociación, y menos aún a la devolución del dinero recibido por ellos, actitud ésta que al tenor de lo establecido por el Art. 1625 numeral 8 del C. Civil, se entiende que de manera voluntaria y sin necesidad de intervención Judicial, las partes han **RESCINDIDO** el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** calendado el día diez (10) de febrero del año 2016, y por ende, quedaron **EXTINGUIDAS** todas y cada una de las obligaciones reciprocas emanadas de la promesa de venta a que se ha hecho alusión anteriormente, quedando pendiente simplemente la **DEVOLUCIÓN** de la suma de dinero a favor de mis mandantes, dinero que fuera entregado a la **CONSTRUCTORA DYH S.A.S**, representada

Legalmente por el señor **HERNANDO RESTREPO ESCUDERO**, (VENDEDORA), y que ésta, sin ninguna clase de oposición convino entregar en un plazo no mayor de 120 días, todo conforme a lo expresado en la comunicación de fecha 7 de Marzo de 2017.

Quinto.- Aclarado lo anterior, y teniendo en cuenta señor Juez, que el documento reseñado anteriormente es el que sirve de apoyo para la demanda proviene de la parte demandada, y que en su contenido convergen todos y cada uno de los requisitos exigidos por el Art. 1502 en armonía con el art. 1618 ejusdem., debo referirme de manera expresa al requisito hechado de menos por el Despacho a su digno cargo, bajo el cual se invoca como causal de RECHAZO de la demanda, según se expresa en el auto de fecha 4 de Noviembre de 2020, y que se ratifica ahora en el proveído calendado el 5 de Febrero del presente año.

Sobre el particular, expreso lo siguiente: El Art. 422 del C. General del Proceso en su aparte principal estipula: **"TITULO EJECUTIVO.-** Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra el". Como el Despacho hace énfasis en que el documento arrimado a la demanda carece del requisito de exigibilidad, señalando de manera directa que tal evento resalta porque en la carta de fecha Marzo 7 de 2017 se menciona que la devolución del dinero reclamado se hará en un plazo no mayor a 120 días, es la sana critica, la Doctrina y la misma Ley quienes se han encargado de dilucidar el tema, cuando al respecto se menciona lo siguiente: "En los títulos ejecutivos se ha establecido que uno de los requisitos para que pueda accederse a la ejecución del mismo es que está sea exigible. Sobre este tema debemos entender que la obligación es exigible cuando puede cobrarse, solicitarse o demandar su cumplimiento del deudor. La exigibilidad dice el Doctor **HERNANDO MORALES MOLINA** (Curso de Derecho Procesal Civil, parte especial), "Consiste en que no haya condición suspensiva ni plazos pendientes que hagan eventuales o suspendan sus efectos, pues en tal caso sería prematuro solicitar su cumplimiento".

Por su parte y para complementar el comentario anterior, es el Art. 822 en armonía con el Art. 829 del Código de Comercio, aplicables al caso en estudio, quienes ordenan lo siguiente "..... Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho Civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la Ley establezca otra cosa". "Art. 823.- Los términos técnicos o usuales que se emplean en documentos destinados a probar contratos u obligaciones mercantiles, o que se refieran a la ejecución de dichos contratos u obligaciones, se entenderán en el sentido que tengan en el idioma castellano."- Al hablar de plazos en los contratos, es la misma Ley en su Art. 829, Cuando en el caso concreto estipula: **"2º.-** Cuando el plazo sea de días, se excluirá el día en que el negocio jurídico se haya celebrado, salvo que de la intención expresa de las partes se desprenda otra cosa **Parágrafo 1º.-** Los plazos de días señalados en la Ley se entenderán hábiles, los convencionales comunes".-

Bajo la aclaración y reglamentación anterior, estimo señor Juez, que existe una indebida apreciación del concepto procesal sobre exigibilidad con la existencia o no de la fecha de cumplimiento de cualquiera de los pactos estipulados en un contrato,

Ya que como acabamos de observar y aclarar una cosa es la exigibilidad y otra el cumplimiento de la obligación, circunstancias estas de carácter jurídico procesal que ya se han dejado clarificadas anteriormente.

Por otra parte señor Juez, la contabilidad de días comunes acaecidos dentro de la presente acción, y que penden del documento estimado como de Ejecución para la presente demanda, son los señalados por el suscrito al interior de los hechos de la misma, a los cuales sólo puede y debe realizarse un recuento para saber su veracidad, y por ende, proceder a la admisión de la demanda.

Por lo expuesto, y bajo los argumentos que preceden, es que invoco la **REVOCATORIA** del auto atacado y como consecuencia, la Admisión de la demanda sin ninguna otra clase de atenuante.

Cordialmente,

WILSON ALEMÁN ARIAS

C.C. No. 79.245.140 de Bogotá

T.P. No. 158.643 del C. S. de la Judicatura.

DECONFORMIDAD AL DECRETO 806 DEL AÑO 2020, ESTE DOCUMENTO NO REQUIERE FIRMA.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Oficina de Ejecución Civil
Municipal de Bogotá D.C.

TRASLADOS ART. 110 C. G. P.

En fecha 25 FEB 2021 se fija el presente traslado --
informe dispuesto en el Art. 36 del
Código de Procedimiento Civil a partir del 26 FEB 2021
Visto el 02 MAR 2021

Secretaría.

1

RV: SUSTENTACIÓN RECURSO EN EL RADICADO JD.57 NRO.- 2017-00612 EN PDF

Juzgado 11 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Bogota - Bogota D.C.

<j11ejecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 11/02/2021 16:34

Para: Servicio al Usuario Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bogota <servicioalusuarioecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (241 KB)

RECURSO APELACIÓN AMANDA SALINAS CORREGIDA.pdf;

Buen día:

Se reenvía solicitud, para los fines pertinentes.

Sin otro particular.

Cordialmente,



Juzgado Once (11) Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, Bogotá

De: wilson aleman <wilsonalemanarias@hotmail.com>

Enviado: jueves, 11 de febrero de 2021 3:32 p. m.

Para: Juzgado 11 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Bogota - Bogota D.C.

<j11ejecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: SUSTENTACIÓN RECURSO EN EL RADICADO JD.57 NRO.- 2017-00612 EN PDF

REF: JD.57 NRO.-2017-00612

DEMANDANTE: JORGE ISRAEL SIERRA contra CONSTRUCTORA DYH S.A.S

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR (DEMANDA ACUMULADA).

Asunto: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

WILSON ALEMÁN ARIAS, identificado como apare en Autos, actuando como apoderado judicial de los DEMANDANTES dentro de la DEMANDA ACUMULADA, de la referencia, por medio del presente escrito, y con mi acostumbrado respeto de usanza, concurro ante su Digno despacho señora Juez, con el fin de manifestarle que me he permitido presentar dentro del término procesal legal la presente SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACION, concedido a favor de la parte que represento.

Cordialmente,

WILSON ALEMÁN ARIAS

C.C. N° 79.245.140 de Bogotá

T.P. N° 158.643 del C. S. de la J

0-57
Secretaría
1214-33-11
Jueves 11/02/21
F-3