

SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN PROCESO 2016 - 457 - 01

Edwin Yesid Niviayo Mosquera <edabog25@gmail.com>

Lun 25/09/2023 4:06 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Javierbe1974@hotmail.com <Javierbe1974@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (343 KB)

sustentacion recurso de apelacion JCC02.pdf; certificado tradicion inmueble.pdf;

DOCTOR

OSCAR GABRIEL CELY FONSECA

SEÑOR JUEZ SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF: ESCRITO DE SUSTENTACIÓN A RECURSO DE APELACIÓN

PROCESO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA

DEMANDANTE: JAVIER BEJARANO LEÓN Y SINDY PAOLA POVEDA B.

DEMANDADOS: VICTOR MANUEL VARGAS TILAGUY Y OTROS

RADICACIÓN: 11001 40 03 038 2016 00457 - 01

EDWIN YESID NIVIAYO MOSQUERA, mayor de edad y domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.724.794 de Bogotá. Abogado con tarjeta profesional número 160.346 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de los demandantes JAVIER BEJARANO LEÓN y SINDY PAOLA POVEDA, parte apelante dentro del proceso por medio del presente escrito y oportunamente, me permito presentar en adjunto el escrito de sustentación al recurso de apelación presentado contra la sentencia junio 29 de 2023 emitida por el Juzgado Treinta y Ocho Civil Municipal Bogota recurso admitido por su despacho y el cual debe ser sustentado por escrito, esto de acuerdo a lo establecido en auto del día 11 de septiembre de 2.023, notificado por estado número 92 del día 12 de septiembre de 2.023.

Además se adjunta prueba documental probatoria certificado de tradición y libertad del inmueble prometido en venta.

--

EDWIN NIVIAYO

CEL. 302 - 2959766

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. _____ S. _____ D. _____

REF: ESCRITO DE SUSTENTACIÓN A RECURSO DE APELACIÓN

PROCESO: RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA

DEMANDANTE: JAVIER BEJARANO LEON Y SINDY PAOLA POVEDA B.

DEMANDADOS: VICTOR MANUEL VARGAS TILAGUY Y OTROS

RADICACION: 11001 40 03 038 2016 00457 - 01

EDWIN YESID NIVIAYO MOSQUERA, mayor de edad y domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía numero 80.724.794 de Bogotá. Abogado con tarjeta profesional número 160.346 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado judicial de los demandantes JAVIER BEJARANO LEÓN y SINDY PAOLA POVEDA, parte apelante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y dentro de la oportunidad procesal, me permito presentar escrito de sustentación al recurso de apelación presentado contra la sentencia de fecha 29 de junio de 2.023 emitida por el juzgado 38 civil municipal de Bogotá, recurso admitido por su despacho y el cual debe ser sustentado por escrito, esto de acuerdo, a lo establecido en el auto del día ... de 2.023, notificado por estrados el día 29 de junio de 2.023, sustentación que hago en los siguientes términos:

I. RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA

De conformidad a lo establecido en el articulo 322 numeral I inciso 2º y numeral 3 delCodigo General del Proceso, me permito presentar las inconformidades que le asisten a mi poderdante respecto al fallo de sentencia de fecha 29 de junio de 2.023 emitido por el JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

Las inconformidades básicamente se encuentran sustentadas en la insuficiente interpretación, revisión y valoración que le otorgo el *a quo* a las pruebas documentales e interrogatorio de parte, presentadas y solicitada junto con el escrito de demanda, pruebas por medio de las cuales se deseaba exponer; en primer lugar, las documentales a través de los recibos de caja donde se efectuaron los pagos y/o abonos entregados de buena fe por los demandantes a los demandados quienes los recibieron para la materialización del contrato de promesa de compraventa; así mismo, no fueron valorados los

diversos requerimientos de manera directa y ante autoridades con facultades de conciliación (*Personería Distrital de Bogotá*), los cuales realizaron mis poderdantes de manera escrita, con el objetivo y ánimo de llegar a un arreglo frente a lo pactado dentro del contrato promesa de compraventa, circunstancias que no fueron atendidas por los demandados, por ello, insistimos que las mencionadas pruebas sobre las cuales el Juez de Primera Instancia no realizó alusión alguna, eran de vital importancia esto con el fin de verificar el cumplimiento por parte de los demandantes sobre el negocio y el incumplimiento de los demandados, así como también, se pretendía exponer la voluntad de mis poderdantes de solucionar y conciliar frente a lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, como se manifestó en el escrito de demanda, no obstante, los demandados siempre demostraron total desinterés.

Sea oportuno manifestar que ante la falta de interpretación revisión y valoración de la totalidad de pruebas documentales por parte del Juez de Primera Instancia, aquellas fueron decretadas a favor de cada una de las partes, precisamente por el mismo despacho mediante auto de fecha 22 de junio de 2.023, por ello, las pruebas documentales debían ser observadas por el operador judicial, para que en su conjunto con las demás pruebas presentadas se llegara a una mayor certeza respecto al fallo proferido, sentencia la cual perjudica de manera directa a los demandantes.

Adicional a lo antes mencionado, el a quo al momento de realizar el interrogatorio en audiencia celebrada el día 29 de junio del año en curso, indago a mis representados, respecto a lo estipulado en **Clausula Tercera Literal B** del contrato de promesa de compraventa donde se pactó que (..)“*LOS PROMITENTES COMPRADORES se obligan a pagar el 50% correspondiente al valor del impuesto predial y de valorización del año 2.015.*”, mis poderdantes declararon que las sumas de dinero fueron entregados directamente a los promitentes vendedores para que aquellos realizaran los trámites de pago de los aranceles, circunstancia que no fue cumplida, sin embargo, el Juez de Instancia determinó que el incumplimiento fue de los demandantes al no demostrar su cumplimiento frente a lo preguntado, decisión tomada sin que el despacho y el suscrito apoderado pudiera indagar a los demandados sobre la recepción o no de los dineros entregados de buena fe por mis poderdantes para el cumplimiento de esta obligación, toda vez que, no se pudo debatir debido a la inasistencia de los demandados, apoderado y curador ad litem de la contraparte a la diligencia programada, generándose así una desventaja en contra nuestra, aun más cuando el despacho en el

mismo auto de fecha 22 de junio de 2.023 decreto el interrogatorio de parte a nuestro favor.

Ahora bien, conforme lo descrito en párrafo anterior, si el despacho considero este aparte del *literal b de la cláusula tercera* para endilgar el incumplimiento a los demandantes, cierto es también, que el señor Juez 38 Civil Municipal de Bogotá, igualmente evidencio la existencia del incumplimiento por parte de los demandados al no cumplir lo estipulado en la misma clausula tercera frente a sus obligaciones señaladas en el Literal A de esta misma clausula la cual establece. **Tercera: obligaciones - Literal A-: DE LOS PROMITENTES VENDEDORES** *se obligan a transferir el derecho que se tiene sobre el inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y en general de todo gravamen o limitación del dominio, hasta la fecha de otorgamiento del instrumento público que finiquite legalmente el presente acuerdo de voluntades.*, obligación la cual no ha sido cumplida por los demandados, inclusive hasta la fecha en la cual se celebró audiencia inicial, debido a que, el inmueble objeto de promesa de compraventa se encuentra con medida cautelar del JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ a favor de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BÁRBARA II, circunstancia demostrada mediante prueba documental como lo es el certificado de tradición del inmueble (se adjunta documento).

Por lo anterior, una vez más se reitera la importancia respecto la valoración revisión y análisis de las pruebas documentales en su conjunto, de igual modo, era trascendental se llevará a cabo el interrogatorio por el despacho y de la parte demandante a los demandados, para esclarecer los contextos fácticos que dieron lugar al incumplimiento, lo cual, no se logró debido la inasistencia de los demandados, apoderado y curador ad litem a la audiencia inicial, sin embargo, el Señor Juez de primera instancia resolvió condenar a mis mandates sin que se evacuaran los mencionados medios de prueba, mismos, como se indicó anteriormente, fueron decretados por el Juez de instancia.

De otra parte el señor Juez 38 Civil Municipal de Bogotá, determino fallar en contra de los demandantes en razón a su presunto incumplimiento a lo establecido en cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble respecto al segundo abono que estipulo lo siguiente: **CUARTA: PRECIO** *el precio del derecho de dominio y posesión que tienen LOS PROMITENTES VENDEDORES sobre el bien objeto de promesa de compraventa se*

*pacta con los promitentes compradores en la suma de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 233.000.000.00), los cuales serán pagados en la siguiente forma: un primer abono por valor de TREINTA (30) MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 30.000.000.00) al momento de la firma del presente contrato promesa de compraventa, respecto de los cuales los PROMITENTES VENDEDORES manifiestan haber recibido a satisfacción en dinero en efectivo. **Un segundo abono por valor de CIENTO UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 101.500.000.00) que serán entregados en dinero en efectivo a los promitentes vendedores el día 30 de abril de 2.015. (...).*** no obstante, el señor Juez para determinar este incumplimiento se fundó en el interrogatorio efectuado a los demandantes, preguntando si por parte de ellos se había cumplido esta obligación, sobre lo cual los demandantes adujeron que inicialmente habían efectuado un abono de CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$ 47.900.000.00) que fueron entregados a los promitentes vendedores para cancelar la deuda por concepto de cuotas de administración en mora a favor de la administración del conjunto residencial donde se encontraba ubicado el inmueble, así como también se pagaran los demás conceptos a cancelar para el saneamiento y dejar a paz y salvo el inmueble, a su vez declararon que el segundo abono por la suma de CIENTO UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 101.500.000.00) se haría por medio de un crédito hipotecario el cual sería respaldado por el mismo bien inmueble prometido en venta, modo de pago el cual fue consentido y acordado con los promitentes vendedores de manera verbal, pero ante la literalidad de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa se dedujo por el *a quo* el incumplimiento por parte de los demandantes a esta obligación; ahora bien, si el despacho hubiese realizado la revisión, valoración y análisis de las pruebas documentales que se aportaron en el escrito de demanda dentro de ellas se encontraba una carta de aprobación de un crédito hipotecario por la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000.00) por la entidad financiera banco caja social, prueba que respaldaría la declaración de mis poderdantes, a su vez, para el otorgamiento del crédito hipotecario la entidad financiera realizó peritaje al inmueble prometido en venta para la aprobación del crédito, peritaje que se realizó con el consentimiento de los promitentes vendedores, circunstancia fáctica que se pudo haber constatado en el interrogatorio efectuado por el despacho o de parte por el suscrito apoderado a los demandados, pero debido a la inasistencia de aquellos, su apoderado a la audiencia inicial no fue posible evacuar estas pruebas debidamente decretadas por el Juez de Primera Instancia.

ahora bien, otra circunstancia que vulnera el debido proceso en contra de mis poderdantes, consiste en la indebida revisión, estudio o análisis del expediente, toda vez que, el señor Juez 38 Civil Municipal en sus consideraciones condeno a mis mandantes por no cumplir lo establecido en esta cláusula, no obstante, ante la falta de evaluación del expediente por parte del señor Juez, no observo que uno de los demandados propuso demanda de reconvencción (fs. 107 a 111) precisamente por no haberse dado cumplimiento a lo acordado respecto al segundo abono, como lo aduce su apoderado en la parte fáctica de reconvencción, por ello, mediante auto de fecha 01 de diciembre de 2017 (folio. 127) el despacho de primera instancia entre otros aspectos, se pronunció así:

de otro lado se INADMITE la anterior demanda para que de conformidad con el canon 82 del Código General de Proceso, para que dentro del término de cinco (5) días se subsane, so pena de rechazo en los siguientes aspectos:

1. *Realícese debidamente el juramento estimatorio en atención a lo previsto en el canon 206 del Código General del Proceso como quiera que se están solicitando perjuicios.*
- (...).

Luego una vez vencido el termino para dar cumplimiento a lo ordenado, el señor Juez 38 Civil Municipal mediante auto de fecha 30 de enero de 2018 (folio. 128), el despacho RECHAZO la demanda de reconvencción interpuesta por LUZ YOLANDA TUTA GALINDO y OTROS contra SINDY PAOLA POVEDA BERMÚDEZ y OTRO, en virtud la desatención de aquellos ante lo ordenado en auto de fecha 01 de diciembre de 2017.

En conclusión, lo que se pretende demostrar ante el señor Juez de Circuito frente a estas circunstancias, es la evidente falta de estudio y análisis por parte del señor Juez de primera instancia a sus propios actos y pronunciamientos, por ello, si se hubieren observado todas estas aspectos procesales posiblemente el señor Juez de instancia obtendría un mayor panorama al momento de dar su sentencia, en consecuencia, por estos aspectos rogamos al señor Juez Civil Circuito brindar respaldo a nuestras pretensiones.

En terminación, Teniendo como antecedentes y los reparos expuestos en cada uno de las causales que determino el a quo para fallar en contra de los demandantes, en audiencia expuso y reviso los presupuestos que se deben cumplir para la resolución del contrato de promesa de compraventa que son:

1. La validez del contrato o del negocio jurídico.
2. Que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones del contrato.
3. Que el demandado haya incumplido el contrato.

Una vez analizados cada uno de estos presupuestos el Juez 38 Civil Municipal de Bogotá decretó que el demandante no cumplió con sus obligaciones respecto las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa sobre la Cláusula Tercera Literal B donde se establecía que (..)“*LOS PROMITENTES COMPRADORES se obligan a pagar el 50% correspondiente al valor del impuesto predial y de valorización del año 2.015.*”, así mismo, determino que el demandante no cumplió lo estipulado en la cláusula cuarta respecto al precio en relación al segundo abono que debían efectuar los demandantes, por ello, sentencio fallar negando las pretensiones de la demanda y condenar en costas a mis poderdantes, luego, ante lo expuesto en cada una de las causales objeto del presente recurso, es claro que el presunto incumplimiento no obedeció a causas propias de los demandantes, al contrario fueron consecuencia del incumplimiento en primer lugar por parte de los demandados respecto a sus obligaciones al saneamiento del inmueble; ahora bien, aunque en la literalidad de la cláusula cuarta respecto al segundo abono contenida en el contrato de promesa de compraventa se debía cumplir en la mencionada fecha, era de pleno conocimiento por parte de los vendedores como sería la forma de pago, lo cual fue consentido por los demandados inclusive después de la fecha en que se debía otorgar el instrumento público donde se protocolizaría el negocio jurídico de compraventa, además de ello, si los demandantes hubiesen realizado el segundo abono en la forma como se estipulo en el contrato de promesa de compraventa, pero ante la incertidumbre y el destino sobre las sumas de dinero entregadas y la falta de respuesta de los vendedores frente al saneamiento del inmueble, mis poderdantes se abstuvieron de entregar más dinero, teniendo en cuenta que la fecha límite para la suscripción de escritura publica era el día 30 de junio del año 2.015, además al año 2.023, el inmueble actualmente se encuentra con las medidas cautelares que los promitentes vendedores se obligaron a sanear.

Atendiendo a lo antes mencionado, si el señor Juez 38 Civil Municipal Bogotá, considero que no se cumplía el presupuesto respecto al cumplimiento por parte de los demandantes a las obligaciones del contrato, esta circunstancia pudo ser desvirtuada si el despacho hubiese considerado las pruebas documentales y así mismo, hubiera practicado el interrogatorio no solo a los demandantes sino en igualdad de condiciones también a los demandados, de igual modo, se imposibilitó la práctica de interrogatorio de parte para demostrar que el incumplimiento de los accionantes no solo se atribuía a contravenir la literalidad del contrato, en contrario sensu, se pactó con los demandados de manera verbal el modo de pago y el destino que debían tener las sumas entregadas inicialmente, lo cual era el pago de cuotas de administración en mora y pago de impuestos predial y valorización del año 2.015, además de ello, los compradores fueron quienes siempre buscaron el pronunciamiento de los vendedores para lograr un acuerdo posterior a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, citándolos a audiencias de conciliación o arreglo directo pero estas convocatorias nunca fueron atendidas por los demandados demostrando su desinterés y mala fe para materializar y culminar el negocio .

En razón de todo lo mencionado en los párrafos anteriores, se puede evidenciar que el a quo incurrió en varios yerros procesal durante el trámite del proceso, esto en lo relativo a la valoración del material probatorio recepcionados durante el trámite del proceso, configurándose con este actuar el llamado “Defecto Fáctico por Omisión y Valoración Defectuosa del Material Probatorio”¹ , concepto desarrollado jurisprudencialmente por parte de la Corte Constitucional de Colombia en diferentes providencias entre las que se encuentra la Sentencia T -006 de 2018, la cual a su vez cita la Sentencia C- 1270 de 2000, providencias por medio de las cuales se esboza que “El defecto fáctico, ha sido entendido por esta Corte como una anomalía protuberante y excepcional que puede presentarse en cualquier proceso judicial y se configura cuando “el apoyo probatorio en que se basó el juez para aplicar una determinada norma es absolutamente inadecuado”².

Además de lo antes mencionado, también se debe tener en cuenta que defecto factico se puede presentar en dos dimensiones, una positiva y una negativa, dimensiones que se establecen de la siguiente manera:

¹ Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T- 241 de 2016. (M.P. M.P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub). Mayo 16 de 2016

² Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T - 006 de 2018. (M.P. Alberto Rojas Rios). Enero 26 de 2018

La primera se presenta cuando el juez efectúa una valoración por “completo equivocada”, o fundamenta su decisión en una prueba no apta para ello. Esta dimensión implica la evaluación de errores en la apreciación del hecho o de la prueba que se presentan cuando el juzgador se equivoca: i) al fijar el contenido de la misma, porque la distorsiona, cercena o adiciona en su expresión fáctica y hace que produzca efectos que objetivamente no se establecen de ella; o ii) porque al momento de otorgarle mérito persuasivo a una prueba, el juez se aparta de los criterios técnico-científicos o los postulados de la lógica, las leyes de la ciencia o las reglas de la experiencia, es decir, no aplica los principios de la sana crítica³, como método de valoración probatoria⁴

En cuanto a la **segunda** dimensión del defecto factico:

La negativa, se produce cuando el juez omite o ignora la valoración de una prueba determinante o no decreta su práctica sin justificación alguna. Esta dimensión comprende las omisiones en la apreciación de pruebas determinantes para identificar la veracidad de los hechos analizados por el juez⁵.

Con fundamento en lo esbozado anteriormente, podemos evidenciar que el a quo, claramente incurrió en el llamado defecto factico por la dimensión negativa, esto debido a que omitió e ignora el material probatorio allegado al proceso, dándole únicamente al interrogatorio efectuado por el despacho a los demandantes como única prueba dentro del proceso, además, no fueron valoradas todas las pruebas documentales, ni se efectuó interrogatorio de parte a los demandados en razón a su inasistencia a la audiencia inicial, por lo cual, el suscrito apoderado solicito al despacho se diera aplicación en lo dispuesto en artículo 372 numeral 4 del Código General del Proceso, no obstante, el juez de instancia considero no dar aplicación a lo peticionado por concluir que el interrogatorio efectuado a los demandantes se tomaba como confesión y por ende no era procedente aplicar la citada normativa, pronunciamiento que vulnera de manera flagrante los derechos de defensa, debido proceso y contradicción que le asisten a mis poderdantes.

³ Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C - 622 de 1998. (M.P. Fabio Morón Díaz) noviembre 4 de 1998. Véase “Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado y/o juez puedan analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.”

⁴ Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T - 041 de 2018. (M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado). Febrero 16 de 2018.

⁵ Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-464 de 2001. (M. P. Jorge Iván Palacio Palacio).

Así mismo, la sala civil corte suprema de justicia ha establecido la apreciación en conjunto de los medios demostrativos guarda relación con el denominado principio de unidad de la prueba, que impone un examen concentrado de todos ellos con independencia de su naturaleza y del interés del sujeto que los aporte, en palabras de Devis Echandia, *“significa este principio que el conjunto probatorio del juicio forma una unidad, y que, como tal, debe ser examinado y apreciado por el juez, para confrontar las diversas pruebas, puntualizar su concordancia o discordia y concluir sobre el convencimiento que de ellas globalmente se forme.”*

Esta exigencia se relaciona también con el principio de adquisición o comunidad de la prueba, por virtud del cual, esta no pertenece a quien la aporta, sino que una vez practicada e introducida legalmente es del proceso y por lo tanto, *“debe tenérsela en cuenta para determinar la existencia o inexistencia del hecho a que se refiere, sea que resulte en beneficio de quien la adujo o de la parte contraria, que bien puede invocarla. Como el fin del proceso es la realización del derecho mediante la aplicación de la ley al caso concreto y como las pruebas constituyen los elementos utilizados por el juez para llegar a ese resultado, nada importa quién los haya aportado”*⁶

Conforme a lo antes mencionado el señor Juez 38 Civil Municipal de Bogotá, debió considerar el conjunto de pruebas allegadas y solicitadas, y una vez valoradas revisadas y analizadas dar su dictamen, aspecto que en el presente asunto no se consumó, en virtud al fallo del Juez el cual solo resolvió condenar a los demandantes considerando únicamente la declaración realizada por ellos en audiencia, sin tener en cuenta los demás medios de prueba.

2. PETICION

En razón a lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitarle a su señoría lo siguiente:

2.1. se revoquen los numerales PRIMERO y SEGUNDO de la sentencia de fecha 29 de junio de 2.023 y en su lugar se decrete la Resolución Del Contrato De Promesa De Compraventa por incumplimiento de los demandados, o si su señoría lo considera pertinente, se ordene la revisión y practica de pruebas

⁶ Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil. Sentencia SC3249-2020 (M. P. Octavio Augusto Tejeiro Duque)

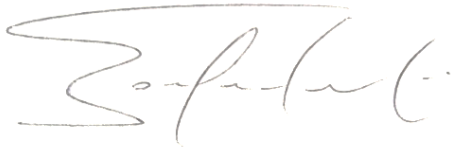
presentadas y solicitadas ante el a quo, esto con base en lo establecido en el artículo 176 del Código General del proceso.

2.2 en el evento de comprobarse por su Honorable Despacho incumplimientos mutuos por las partes dentro del contrato promesa de compraventa, solicito, respetuosamente, a su señoría se resuelva el contrato de promesa de compraventa para que las cosas vuelvan a su estado anterior sin derecho al reconocimiento de expensas, Indemnizaciones, perjuicios y clausula penal de los contratantes.

Sin otro particular.

Del señor juez.

Atentamente

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Edwin Niviayo Mosquera', with a stylized flourish at the end.

EDWIN YESID NIVIAYO MOSQUERA

C.c. 80.724.794 de Bogotá

T.P. No 160.346 del consejo superior de la judicatura



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230628189578696312

Nro Matrícula: 50C-1284745

Pagina 1 TURNO: 2023-437218

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 07:45:29 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 18-02-1992 RADICACIÓN: 1992-2323 CON: SIN INFORMACION DE: 15-01-1992

CODIGO CATASTRAL: AAA0068EZDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA DE LA CARRERA 116A-N.84-32 SU AREA PRIVADA TOTAL ES DE 71.03 MTRS 2, SU AREA LIBRE ES 13.30 MTRS 2, SU COEFICIENTE DE 0.4186% CUYOS LINDEROS DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA 0067 DEL 10-01-92 NOTARIA 21 DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DE 6 DE JULIO DE 1984. ACLARACION ESCRITURA PUBLICA N. 09054 DEL 02-10-92 NOTARIA 21. BOGOTA EN CUANTO A SU AREA LIBRE ES 18.11M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A. ANTES COLPATRIA SOCIEDAD COLOMBIANA DE CAPITALIZACION S.A. ADQUIRIO PARTE POR COMPRA A URBANIZADORA EL CORTIJO S.A. SEGUN ESCRITURA 388 DE 15-02-91 NOTARIA 11 DE BOGOTA, REGISTRADA FOLIO 050-0259959 Y 050-0657085 ESTA A SU VEZ ADQUIRIO POR LIQUIDACION SOCIEDAD AGROURBANAS EL CORTIJO S.A. POR ESCRITURA 1286 DE 28-03-83 NOTARIA 1 BOGOTA. ESTA ADQUIRIO COMO URBANIZAR LTDA, PARTE POR COMPRA A LEONOR RUBIANO, MARIA ELINA PARDO DE RUEDA Y LEONODAS PARDO, SEGUN ESCRITURA 386 DEL 5 DE MARZO DE 1974, NOTARIA 11 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-0648776. ESTOS ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ROSA LOZANO DE PARDO, SEGUN SENTENCIA DEJ JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO DE BOGOTA. REGISTRADA AL LIBRO PRIMERO 15157 Y 15161A DE 1959. PARTE POR COMPRA A NOHORA SENIOR DE CORREA, SEGUN ESCRITURA 6110 DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1981 NOTARIA 6 DE BOGOTA, REGISTRADA A LOS FOLIOS 050-0296091, 050-0640463/464/465. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON EDUARDO CORREA MATALLANA QUIEN HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A LEONOR PARDO DE RUBIANO, MARIA BLINA PARDO DE RUEDA Y LEONIDAS PARDO U. SEGUN ESCRITURA 1267 DEL 30 DE MARZO DE 1970 NOTARIA 10 DE BOGOTA, Y ESTOS HABIAN ADQUIRIDO COMO YA SE EXPRESO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 116A 82 32 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 116 A 84-32 AGRUPACION DE VIVIENDA "QUINTAS DE SANTA BARBARA II"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50C - 1259959

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-12-1981 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6110 del 23-11-1981 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230628189578696312

Nro Matrícula: 50C-1284745

Pagina 2 TURNO: 2023-437218

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 07:45:29 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 352 SERVIDUMBRE ACTIVA DE AGUAS LLUVIAS Y NEGRAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AGROURBANAS EL CORTIJO S.A. ANTES URBANIZAR LTDA.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-11-1991 Radicación: 77322

Doc: ESCRITURA 7653 del 15-11-1991 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA EN MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A.

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC-COLPATRIA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-01-1992 Radicación: 2323

Doc: ESCRITURA 0067 del 10-01-1992 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-12-1992 Radicación: 87729

Doc: ESCRITURA 09054 del 02-10-1992 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE PROPIEDAD 0067 DEL 10-01-92 DE LA NOTARIA 21. DE BOGOTA EN CUANTO ASIGNACION DE NOMENCLATURA PARA LICENCIAS DE CONSTRUCCION N.DNK-LC 813-91 EN UNIDADES DE MARCADAS CON LOS NROS. 84-96/94/992/90/88/84/82/80/78/74/72/70/68/64/62/60/58/54/52/46/44/42/40/34/32/30/28/24/22/20/18/12 DE LA CARRERA 116A SE ENCUENTRA EN FORMA DESENDIENTE ENTRE LAS CLL 84 Y 86 Y LA DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS DE CONFORMIDAD A LA ESCRITURA N.1476 DEL 05-03-1.992. DE LA NOTARIA 21. DE BOGOTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-01-1993 Radicación: 3060

Doc: ESCRITURA 9102 del 05-10-1992 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$13,950,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A.

A: TUTA GALINDO LUZ YOLANDA

CC# 39538449 X

A: TUTA VARGAS ANA BEATRIZ

CC# 20316455 X

A: VARGAS TILAGUY VICTOR MANUEL

CC# 79047940 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230628189578696312

Nro Matrícula: 50C-1284745

Pagina 3 TURNO: 2023-437218

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 07:45:29 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-01-1993 Radicación: 3060

Doc: ESCRITURA 3102 del 05-10-1992 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$7,950,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TUTA GALINDO LUZ YOLANDA

CC# 39538449 X

DE: TUTA VARGAS ANA BEATRIZ

CC# 20316455 X

DE: VARGAS TILAGUY VICTOR MANUEL

CC# 79047940 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA -UPAC-COLPATRIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-10-1994 Radicación: 1994-90285

Doc: ESCRITURA 8.370 del 11-10-1994 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,197,758

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA

NIT# 860034594

A: CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-01-2003 Radicación: 2003-9128

Doc: OFICIO 2002-1759 del 04-09-2002 JUZGADO 60 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S. A.

A: TUTA GALINDO LUZ YOLANDA

CC# 39538449 X

A: TUTA VARGAS ANA BEATRIZ

CC# 20316455 X

A: VARGAS TILAGUY VICTOR MANUEL

CC# 79047940 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-02-2003 Radicación: 2003-18137

Doc: ESCRITURA 467 del 12-02-2003 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ADECUANDOLO Y SOMETIENDO A LA LEY 675 DE 03-08-2001.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BARBARA II -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-07-2003 Radicación: 2003-70829

Doc: OFICIO 1528 del 11-07-2003 JUZGADO 60 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230628189578696312

Nro Matrícula: 50C-1284745

Pagina 4 TURNO: 2023-437218

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 07:45:29 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL REF EJECUTIVO

HIPOTECARIO 22759

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

A: TUTA GALINDO LUZ YOLANDA

CC# 39538449 X

A: TUTA VARGAS ANA BEATRIZ

CC# 20316455 X

A: VARGAS TILAGUY VICTOR MANUEL

CC# 79047940 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-04-2004 Radicación: 2004-37113

Doc: OFICIO 556 del 09-03-2004 JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA

A: TUTA GALINDO LUZ YOLANDA

CC# 39538449 X

A: TUTA VARGAS ANA BEATRIZ

CC# 20316455 X

A: VARGAS TILAGUY VICTOR MANUEL

CC# 79047940 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-02-2012 Radicación: 2012-12497

Doc: OFICIO 1293 del 07-05-2009 JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL -EL OFICIO #556 DE 09-03-04

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA SA

NIT# 860034594

A: TUTA GALINDO LUZ YOLANDA

CC# 39538449 X

A: TUTA VARGAS ANA BEATRIZ

CC# 20316455 X

A: VARGAS TILAGUY VICTOR MANUEL

CC# 79047940 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-02-2012 Radicación: 2012-12497

Doc: OFICIO 1293 del 07-05-2009 JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REMANENTES A

DISPOSICION DEL JUZGADO 39 C.MPAL. DE BTA. REF. PROCESO EJECUTIVO #2007-0268

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BARBARA II ETPA P.H.

A: TUTA GALINDO LUZ YOLANDA

CC# 39538449 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230628189578696312

Nro Matrícula: 50C-1284745

Pagina 5 TURNO: 2023-437218

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 07:45:29 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: TUTA VARGAS ANA BEATRIZ

CC# 20316455 X

A: VARGAS TILAGUY VICTOR MANUEL

CC# 79047940 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-01-2017 Radicación: 2017-3407

Doc: OFICIO 009 del 11-01-2017 JUZGADO 038 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO #110014003038-201600457-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BEJARANO LEON JAVIER ORLANDO

CC# 79780647

DE: POVEDA BERMUDEZ SINDY PAOLA

CC# 52793157

A: TUTA GALINDO LUZ YOLANDA

CC# 39538449 X

A: TUTA VARGAS ANA BEATRIZ

CC# 20316455 X

A: VARGAS TILAGUY VICTOR MANUEL

CC# 79047940 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 10-11-2021 Radicación: 2021-97533

Doc: ESCRITURA 3862 del 14-09-2021 NOTARIA VEINTIUNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESC 467 EN CUANTO AL FMI DE MAYOR EXTENSION CITADO EN LA REFORMA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA BARBARA II -PROPIEDAD HORIZONTAL- NIT:800183552-0

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha:

ESC.9102 ENMENDADO VALE.T.C.1312 CDO. OGF.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230628189578696312

Nro Matrícula: 50C-1284745

Pagina 6 TURNO: 2023-437218

Impreso el 28 de Junio de 2023 a las 07:45:29 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-437218

FECHA: 28-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Salazar

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública