CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS Y ANEXOS RADICADO 11001310301220200035500

JOSE LUIS RAMOS CAMACHO <joseluisramoscamacho@hotmail.com>

Vie 26/02/2021 3:53 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Gabriel Medina <gmedina@medinamunoz.com>; jmedina_82@hotmail.com <jmedina_82@hotmail.com>; salon.batista@grupoorca.net <salon.batista@grupoorca.net>; notijudicial@accion.com.co <notijudicial@accion.com.co>; JOSE LUIS RAMOS <joseluisramoscamacho@gmail.com>

7 archivos adjuntos (26 MB)

Poder radicado 11001310301220200035500 (1).pdf; Excepciones Previas Proceso rad. 11001310301220200035500.pdf; Contestacion demanda y excepciones de fondo radicado 11001310301220200035500.pdf; Prueba - Contrato de compraventa con otrosies y acuerdo de resolucion de contrato.pdf; Prueba - Fallos de 1a 2a y tutela radicado 11001310300220120023300-.pdf; Prueba - Valor 50% Pagado por demandados.pdf; Prueba - consulta indice de propietarios ORIP.pdf;

Señor
JUEZ DOCE (12) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C
ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
E. S. D.

Ref.: CONTESTACION DEMANDA. Y EXCEPCIONES PREVIAS
Demandante: ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.
Demandando: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO y GILBERTO RAMOS CAMACHO.
Radicado: 11001310301220200035500

Cordial Saludo,

de manera atenta y a nombre de mi representado **VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO**, remito la contestación de la demanda junto al escrito de excepciones previas y anexos de las pruebas solicitadas en el proceso de la referencia.

De acuerdo con el art. 3 del decreto 806 de 2020, de igual manera le envió por este mismo medio las referidas piezas procesales a las demás partes del proceso

Agradezco confirmar recibido.

Cordialmente,

JOSE LUIS RAMOS CAMACHO.
C.C. No 4241705
T.P 99.264 del C.S.J.
APODERADO DEMANDADO VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO

FAVOR ACUSAR RECIBO DEL CORREO.

Señor
JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

EXPEDIENTE: **PROCESO:** VERBAL.
DEMANDANTE: ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS.
DEMANDADOS: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA Y VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO – GILBERTO RAMOS CAMACHO.
RADICADO: 110013103013**202000355**00

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y PRESENTACION DE EXCEPCIONES DE FONDO.

JOSE LUIS RAMOS CAMACHO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.241.705 de Santana (Boyacá), portador de la tarjeta profesional No. 99.264 del C. S. de la J., en mi condición de apoderado especial de **VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO,** identificado con la cedula de ciudadanía No 6.760.145 de Tunja demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal para ello, me permito dar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** con base en los hechos que a continuación expongo y, desde ahora manifiesto que me opongo a todas las pretensiones formuladas por parte actora:

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

AL HECHO 1°: Es cierto, y aclaro que debido al incumplimiento en el pago por parte de la sociedad Orca, el respectivo contrato fue modificado mediante dos otro sí, que igualmente fueron incumplidos por la sociedad demandante.

AL HECHO 2°: Es cierto, pero debo aclarar que las medidas y afectaciones del predio prometido en venta eran de pleno conocimiento de la sociedad Orca, como se dejó establecido en el parágrafo tercero de la cláusula primera y el punto segundo de la cláusula tercera del contrato de compraventa.

EL HECHO 3°: Es cierto en relación con el precio pactado, pero se aclara que la obligación de transferir el 25.07% de la alícuota del predio que era propiedad en ese momento de los señores Ramos Camacho fue modificada por el otro si No 2 y a cambio se obligaron a la transferencia del 12.50% de los derechos fiduciarios.

EL HECHO 4°: Es parcialmente cierto, en cuanto a que se determinó el giro de unos dineros para cumplir con una obligaciones de mis mandantes, pero no es cierto, que se adquirió el 50% del predio con los $8.000 millones de pesos girados por Orca, por la sencilla razón que el 50% del predio que posteriormente adquirieron los señores Ramos Camacho, se negoció por una suma aproximada a los 40.000 millones de pesos.

EL HECHO 5°: Es parcialmente cierto en cuanto a la fecha y suscripción del contrato de compraventa, pero la modificación de la forma de pago se acordó por las partes ya que ese dinero debió ser girado así: ".con destino a LA SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, la suma de mil doscientos ($1.200´000.000) millones de pesos, que sería girado a LOS VENDEDORES o a quien ellos designen el día 30 de septiembre de 2010; A la Señorita JULIA TORRES CALVO, la suma de dos mil ($2.000´000.000) millones de pesos moneda corriente el día diecinueve (19) de octubre de dos mil diez (2.010). LA COMPRADORA ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS..." Este pago NO se ejecutó por LA COMPRADORA incurriendo en incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa y ocasionando a mis poderdantes unos graves perjuicios económicos con las Sociedades San Vicente de Paul de Bogotá y JT Y P S.A.S.

EL HECHO 6°: Es parcialmente cierto en cuanto al monto del giro de $8.250 millones de pesos, pero debo aclarar que esos recurso fueron girados en fechas diferentes a las pactadas y, que no se dio ningún giro a la fiduciaria colmena como lo señala la demanda.

EL HECHO 7°: NO es cierto que mis mandantes hallan consolidado la adquisición del 100% del predio El Cangrejal con los recursos girados por Orca, porque como se señaló en el numeral 4 de la contestación de los hechos el monto de la adquisición fue por una cifra aproximada a los 40.000 millones de pesos, por el contrario, el incumplimiento en los pagos acarreo unos perjuicios multimillonarios a los señores Ramos Camacho que se vieron reflejados en los proceso 2013 422 del Juzgado 13 civil del circuito de oralidad de Bogotá, adelantados por la sociedad San Vicente de Paul y JT Y P SAS, cesionaria de la señora Julia Torres Calvo.

EL HECHO 8°: Es cierto y adiciono que la modificación en la forma de pago se dio por el incumplimiento por parte de la sociedad Orca en los plazos pactados, como se indicó en los otro síes.

EL HECHO 9°: Es parcialmente cierto en cuanto a la suscripción y fecha del acuerdo de resolución de contrato, pero no es cierto que la resolución se halla suscrito por la inviabilidad de adquirir el 25% del predio el cangrejal, el hecho 7 de la demanda rebate esta afirmación ya que ahí afirma la demandante que se consolido el 100% del predio.

EL HECHO 10°: Es cierto y adiciono que dicho acuerdo de resolución perdió todo efecto jurídico por los fallos del proceso con radicado 11001310300220120023300 del Juzgado

Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, y de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, quien resolvió la apelación, así como el fallo de tutela con radicado 11001-02-03-000-2018-00838-00 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

EL HECHO 11°: Es cierto y adiciono que la sociedad demandante sin pararse en mientes y a pesar de que los títulos fueron entregados en garantía y que existía una cláusula suspensiva en el acuerdo de resolución de contrato de compraventa, interpuso acción ejecutiva contra los señores Ramos Camacho con los pagarés que había recibido en garantía, donde la jurisdicción le negó el mérito ejecutivo de los cartulares y además con las consecuencias jurídicas anotadas en el numeral anterior.

EL HECHO 12°: Es cierto y adiciono que la jurisdicción dejo sin efectos jurídicos el denominado "ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", sobre el cual ahora la sociedad Orca constructora Colombia sas de manera temeraria pretende edificar la presente acción.

EL HECHO 13°: Es cierto.

EL HECHO 15°: Es cierto.

EL HECHO 16°: No es cierto que exista una obligación **anterior** de los señores Ramos Camacho con el demandante por la suma de $8.250 millones de pesos, derivada del acuerdo de resolución de contrato de compraventa, además que media un contrato de compraventa incumplido por la sociedad Orca Constructora Colombia sas, y de acuerdo al otro si No 2, clausula primera (fl 2) y parágrafo de la cláusula cuarta

del mentado otro si, era obligación de mis mandantes constituir el fideicomiso para traspasar los derechos fiduciarios a la sociedad Orca, una vez esta cancelara la totalidad de los pagos pactados, hecho que como se anotó, la demandante NO cumplió con los pagos como se habían pactado.

EL HECHO 17°: No es un hecho, es una apreciación subjetiva del demandante que carece de sustento jurídico y factico.

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones tanto principales como subsidiarias formuladas en la demanda porque i) no le asiste el derecho invocado, 2) se fundamentan en un "ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO" que la jurisdicción civil dejo sin efectos jurídicos mediante sentencias que hicieron tránsito a cosa juzgada material y 3) la acción incoada es absolutamente temeraria y de mala fe.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

Propongo a nombre de mis representados, las excepciones de mérito de:

1° INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLOGICOS QUE CONSAGRA EL ARTICULO 1240-8 DEL Código de Comercio
2° AUSENCIA DE DEMOSTRACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ACREEDOR CIERTO E INDISCUTIDO.
3° INEXISTENCIA DEL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.
4° FALTA DE JURISDICCION POR CLAUSULA COMPROMISORIA.
5° COSA JUZGADA MATERIAL
6° FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSUM.
7° PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION.
8° TEMERIDAD Y MALA FE.

FUNDAMENTO LAS EXCEPCIONES EN SU ORDEN ASÍ:

1° LA PRIMERA EXCEPCIÓN DE "INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLOGICOS QUE CONSAGRA EL ARTICULO 1240-8 DEL C.Co." LA FUNDAMENTO ASÍ:

Solicita el accionante en la primera pretensión, en síntesis, que, mediante proceso verbal de mayor cuantía, se declare "*…con fundamento en el* ***Art. 1240-8 del C.Co*** *la extinción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de fecha 07 de septiembre de 2012,[…] por la existencia de una obligación a cargo de VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO previa a la existencia de dicha fiducia y pendiente de pago en favor de la sociedad ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS por la suma de COP 8.250.000.000 más los interese de mora o lo que se probare, obligación contenida en el "ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" de fecha 29 de diciembre de 2011, sin perjuicio de los pactos contenidos en el "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL" de fecha 27 de septiembre de 2010 y sus otrosis.*"

Pretende el demandante que el despacho declare la extinción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de fecha 07 de septiembre de 2012, suscrito entre VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO en calidad de fideicomitentes y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de fiduciario, mediante el cual se conformó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE PARQUEO EL CANGREJAL con fundamento en lo dispuesto en el numeral 8° del artículo 1240 del Código de Comercio, porque según su dicho, de esa manera puede hacer valer un derecho derivado de una supuesta obligación contenida en el "ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" de fecha 29 de diciembre de 2011, y se le cancele una **obligación dineraria** a cargo de VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO que existía antes de la constitución de la fiducia y pendiente de pago en favor de

la sociedad ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS por la suma de COP 8.250.000.000 más los interese de mora o lo que se probare.

De entrada, se observa la improcedencia de la extinción del fideicomiso, porque los fundamentos de hecho y de derecho que alega la demandante no están contemplados en la norma sobre la que finca su pretensión de acuerdo con lo siguiente.

La actuación en la presente acción para quien no es parte en la fiducia de la cual se solicita su extinción, inicialmente estaría permitida de acuerdo con el art. 1240 del C.Co, pero solamente para el caso de un acreedor del fiduciante, **cuando este dispone de un crédito insoluto y anterior a la constitución de la fiducia**, evento en el cual, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1238 de ese Estatuto Mercantil, puede *perseguir* el bien fideicomitido apartándose del principio de la relatividad de los contratos.

No obstante lo anterior, como en el subjudice el actor en las pretensiones principal y primera subsidiaria, opta por *perseguir* el bien fideicomitido por los señores Ramos Camacho con fundamento en el art. 1240 del C.Co, y de acuerdo a la norma y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, **este tiene que demostrar un interés actual y serio, traducido en el perjuicio que le acarrea la constitución del patrimonio autónomo**, supuestos de hecho y de derecho que no vislumbra la presente acción.

En la demanda se evidencia que la sociedad demandante no tiene el "interés actual y serio", ni tampoco la constitución del fideicomiso le acarrea un perjuicio. Lo anterior, porque

la acción interpuesta por Orca busca la extinción del fideicomiso para que se declaren deudores de esta a los Ramos Camacho y posteriormente ejecutar del cobro de los $8.250 millones, que al decir de la demandante le adeudan mi mandante en virtud del contrato de "ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" celebrado por las misma partes. Y en segundo lugar, y más importante, es que la sociedad demandante no instauró la presente demanda para hacer cumplir el contrato de compraventa que suscribió con los señores Ramos Camacho, según se lee de los hechos 9,10,11 y 16; de la pretensión primera principal y primera subsidiaria, circunstancias que dan al traste con la solicitud de extinción del patrimonio que se constituyó con el inmueble "El Cangrejal".

Y esto es así, porque la demandante actuando de mala fe e induciendo en error al despacho pretende pasar de soslayo el contrato de compraventa del inmueble el cangrejal, por la elemental razón que este se encuentra sometido a una cláusula compromisoria[1], que deviene en una falta de jurisdicción del despacho para conocer la demanda, adicionalmente el contrato de compraventa se encuentra incumplido por la demandante y al tenor del art.1609 del C.C., daría al traste con calidad de acreedor cierto e indiscutible que debe acreditar según la jurisprudencia para incoar la acción de extinción del fideicomiso.

Al respecto ha señalado la Honorable Corte Suprema de Justicia:

"*2. No sólo eso. A la comprobación de ser el demandante un acreedor anterior a la constitución del negocio fiduciario*

[1] Clausula decima segunda del Contrato de Compraventa del inmueble predio El Cangreja

debe sumarse que lo sea en forma cierta e indiscutible. Si prosigue un proceso ejecutivo por obligación de hacer (suscripción de escritura pública de la venta prometida), en el que incluso es necesario el embargo, en el marco del mismo podrá el ejecutado (fiduciante) formular excepciones de mérito que enerven el título del acreedor por, v. gr., incumplimientos suyos a la promesa de la cual deriva el derecho que persigue (exceptio non adimpleti contractus). Y si busca en proceso ordinario que se declare la extinción de la fiducia y que el bien regrese al patrimonio del deudor, todo fincado en que es acreedor anterior a la constitución de la misma, también para la prosperidad de sus pretensiones tal categoría de acreedor debe ser indiscutida, cierta, en la que no haya lugar a que, luego de obtener lo buscado –la extinción de la fiducia, por ejemplo– no pueda continuar con su cometido por ser él, acreedor, deudor incumplido de obligaciones correlativas que enervaban su derecho a pedir el cumplimiento. Situación que implicaría haberle dado paso a su intromisión en el negocio fiduciario, a haberlo hundido, a la sazón sin ninguna utilidad."[2]

Es absolutamente clara la jurisprudencia sobre las calidades y condiciones del demandante en caso de ampararse en el artículo 1240 del C.Co para pretender la extinción del fideicomiso, condiciones y presupuestos que no se dan ni por asomo en caso de marras, porque como se indicó la calidad de acreedor anterior alegada deviene de un acuerdo de resolución que no tiene ningún efecto jurídico, por disposición expresa de los fallos judiciales proferidos en el proceso con radicado 11001310300220120023300.

[2] Sentencia CSJ SC 4 de noviembre de 2009, rad. 15001-31-03-004-2001-00127-01.

Y en gracia de discusión, si la condición de acreedor deviene del contrato de compraventa, como se indicó, este se encuentra sometido a un Tribunal de Arbitramento y además se pactaron obligaciones correlativas a su cargo, como la de abonar unas sumas que anticipaban el pago de parte del precio, obligaciones incumplidas y/o satisfechas de manera defectuosa por la sociedad demandante.

En la promesa se indica que los promitentes compradores se obligaron a pagar como precio la suma de $19.000 millones, así: **LA CLAUSULA CUARTA FORMA DE PAGO:** en **EL PUNTO PRIMERO, se pactó un desembolso de TRES MIL DOSCIENTOS ($3.200´000.000) MILLONES DE PESOS para la adquisición del restante cincuenta (50%) por ciento del predio** y así, ser los titulares del cien (100%) por ciento del inmueble*;* ese dinero debió ser girado así: ***".con destino a LA SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, la suma de mil doscientos ($1.200´000.000) millones de pesos, que sería girado a LOS VENDEDORES o a quien ellos designen el día 30 de septiembre de 2010; A la Señorita JULIA TORRES CALVO, la suma de dos mil ($2.000´000.000) millones de pesos moneda corriente el día diecinueve (19) de octubre de dos mil diez (2.010). LA COMPRADORA ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS..."*** **Este pago NO se ejecutó por LA COMPRADORA incurriendo en incumplimiento en el pago y ocasionando a mis poderdantes perjuicios en sus acuerdos económicos con las Sociedades San Vicente de Paul de Bogotá y JT Y P S.A.S**.[3]

Y así fueron numerosos y diversos los incumplimientos de las obligaciones del contrato de compraventa por parte de la Sociedad Orca Constructora Colombia sas, verbi gracia determinó LA COMPRADORA en LA CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO,

[3] Clausula Cuarta del Contrato de Compraventa de inmueble El Cangrejal

"…que el uso del terreno especificado en la cláusula primera de este contrato, será para la construcción y montaje de una gran superficie con las especificaciones técnicas de ingeniería, arquitectónicas y de diseño que corresponden al formato de ATACADAO CARREFOUR; como tal, para éste uso se solicitará su aprobación en la Curaduría Urbana Distrital ante la que se tramite el correspondiente proyecto de urbanismo y licencias de construcción respectivas que se requieran…".Sobre ésta estipulación, hasta la fecha LA COMPRADORA NO APORTÓ NUNCA las especificaciones técnicas de ingeniería, arquitectónicas y de diseño de la obra a aprobar.

En la CLAUSULA CUARTA (modificada por el otro sí): LA COMPRADORA estipuló: "…En interés a facilitar la ejecución del contrato de compraventa y de facilitar la negociación de la SOCIEDAD ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS., con LA SOCIEDAD GRANDES SUPERFICIES DE COLOMBIA S.A., CARREFOUR, evitando futuros incumplimientos y perjuicios, LOS VENDEDORES otorgaremos y suscribiremos la Escritura Pública de compraventa de los 16.000 M2 de área neta construible a favor de ORCA COLOMBIA SAS., dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al pago de hasta cinco mil millones ($5.000´000.000) de pesos, pactados en el punto primero y segundo de LA CLAUSULA CUARTA, girados a partes iguales en favor de los vendedores o en favor de quien ellos determinen.

Una vez otorgada la RESPECTIVA Escritura a favor de ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS., LA COMPRADORA girará a LOS VENDEDORES a partes iguales o a quien ellos determinen la suma de dos mil quinientos millones destinados a retomar la negociación con la Señorita JULIA TORRES CALVO, negociación que se frustró al NO producirse el giro de dos mil millones de pesos convenidos en la parte pertinente del punto primero

de la CLAUSULA CUARTA, se requiere garantizar los recursos en caja girándolos a LOS VENDEDORES a fin de NO incurrir en incumplimientos en el futuro.

LOS VENDEDORES, previo el desembolso de los dineros pactados en el presente otrosí, retomarán el proceso de acuerdo para la adquisición de los derechos de cuota de la titular inscrita señorita Julia Torres Calvo…". Mis poderdantes CUMPLIERON su compromiso de adquirir el restante cincuenta por ciento (50%) del predio EL CANGREJAL del que eran titulares inscritos LA ASOCIACION SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL DE BOGOTÁ, mediante Escritura de compra No 1859 del cuatro (04) de noviembre de dos mil diez (2.010) y a la Señorita JULIA TORRES CALVO, mediante Escritura de Compra No 3385 del dieciséis (16) de diciembre de dos mil diez (2.010), cancelando la cuota parte de los mismos que aparece pagada, con recursos propios provenientes de otros negocios y garantizando el saldo.

Infortunadamente la compradora, no había logrado aún cerrar negocio con la sociedad grandes superficies de Colombia s.a., carrefour y por ello incurrió y reconoció un nuevo incumplimiento en el pago de las obligaciones económicas pactadas, incumplimiento que generó graves traumatismos en la adquisición del restante 50% del predio, situación que se evidenció por la controversia jurídica que mis poderdantes debieron afrontar en lo sucesivo, con la sociedad JT Y P SAS., empresa cesionaria de los derechos de cuota del predio el cangrejal de Julia Torres Calvo y con la asociación sociedad San Vicente de Paul de Bogotá.

Asumiendo grandes pérdidas los señores Ramos Camacho lograron una transacción, que se encuentra en custodia de

acción sociedad fiduciaria s.a., vocera del encargo fiduciario fideicomiso de parqueo el cangrejal, en donde se constata el costo que debieron asumir por los incumplimientos de orca constructora Colombia sas, sociedad que se había comprometido reiteradamente en ser fuente de pago depositando los dineros en el " patrimonio autónomo a constituir en la fiduciaria de occidente s.a., quien se encargará de cubrir dichas obligaciones hipotecarias…".

Ese patrimonio autónomo se constituiría en la fiduciaria de occidente s.a., con saldos adeudados a los vendedores Víctor Hugo Ramos Camacho y Gilberto ramos Camacho, por la venta de dieciséis mil metros cuadrados del predio el cangrejal; dinero destinado para el pago de las sumas adeudadas por la compra del restante cincuenta (50%) por ciento del predio el cangrejal, cuyos pagos iniciales se hicieron y honraron con los dineros provenientes de otros negocios de los poderdantes, quedando el contrato de compraventa de parte del predio el cangrejal, incumplido por la aquí demandante, así como el otro si sin número y otrosí número dos.

La inexistencia de una escritura de comparendo ratifica las afirmaciones del incumplimiento de la demandante, pues esta nunca se presentó a la notaria cuando se debía protocolizar el contrato de compraventa prometido para demostrar ser un contratante cumplido, ya que debió haber amortizado el segundo contado mencionado o haber estado y/o estar dispuestos a hacerlo. No se dejó constancia al respecto, al contrato, ni existe prueba alguna en el expediente que, con la certidumbre que el caso reclama, así lo acredite.

Así lo ha señalado la jurisprudencia del tribunal de cierre de la jurisdicción ordinaria al señalar que:

"*Lo anterior significa que el demandante en esta causa litigiosa debía dejar corroborado que los promitentes compradores –él dentro de ellos- eran contratantes puntuales en sus débitos, es decir, debía quedar disipada toda duda acerca de incumplimientos de obligaciones a su cargo, que le impidieran perseguir su crédito. Recuérdese que el artículo 1609 del Código Civil consagra la excepción de contrato no cumplido, en virtud de la cual ninguna de las partes puede demandar a la otra para exigirle el cumplimiento o la resolución del contrato, si no ha cumplido por su parte o está pronta a cumplir las obligaciones que éste le impone. Si lo hace sin haber llenado este requisito, la parte demandada que no se encuentra por lo mismo en mora, puede oponer la excepción de incumplimiento (SC del 15 dic de 1973, GJ TCXLVII, n°s. 2372 a 2377, pág. 162).*"

En otras palabras, si lo que se busca dilucidar es que el actor en este proceso es un acreedor cierto e indiscutido por cuanto honró sus obligaciones derivadas del contrato compraventa que sirve de báculo para impugnar la fiducia, es protuberante la debilidad probatoria que ostenta la demanda, no existe ni siquiera un indicio que así lo acredite, no hay escritura de comparendo, los otrosíes reconocen el incumplimiento de la demandante en los pago de la compraventa, la simple conciliación de los pagos con lo prometido en el contrato dan cuenta de estas circunstancias que no puede pasar por alto el despacho al resolver el presente asunto.

Por los argumentos esgrimidos hasta ahora y en atención a que no se encuentra cabalmente demostrada la condición de acreedor cierto e indiscutido que debe ostentar la sociedad Orca Constructora Colombia s.a. para demandar la extinción

de la fiducia en la supuesta condición de acreedor anterior a la constitución del negocio fiduciario, considero con todo respeto que no se abre otro camino diferente al despacho que el de denegar las pretensiones de la demanda.

2° LA SEGUNDA EXCEPCIÓN DE AUSENCIA DE DEMOSTRACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ACREEDOR CIERTO E INDISCUTIDO LA FUNDAMENTO ASÍ

Solicita el accionante en la primera pretensión subsidiaria, en síntesis, que, mediante proceso verbal de mayor cuantía, se declare

"*…con fundamento en el* ***Parágrafo Primero del art. 1238 del C.Co*** *la extinción del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de fecha 07 de septiembre de 2012, […] por la existencia de una obligación previa a dicha fiducia adquirida por VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO y pendiente de pago en favor de la sociedad ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS por la suma de COP 8.250.000.000 más los interese de mora o lo que se probare, obligación contenida en el "ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" de fecha 29 de diciembre de 2011, sin perjuicio de los pactos contenidos en el "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL" de fecha 27 de septiembre de 2010 y sus otro si*"

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1238 del estatuto mercantil, y la jurisprudencia de la Corte Suprema como se indicó en la excepción primera, y se ratifica en esta, además de tenerse como propios los mentados argumentos para esta excepción, para que prospere esa pretensión es requisito sine quanom que, el acreedor demuestre un interés actual y serio, así como el perjuicio que le acarrea la constitución del encargo fiduciario, presupuestos que no se configuran en el caso subjudice.

Debo poner de presente al despacho que en esta causa litigiosa, la demandante actuando de mala fe y tratando de inducir en error al juzgado fundamentó la acción en los supuestos derechos derivados del pluricitado *"ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" de fecha 29 de diciembre de 2011"*; acuerdo que quedo sin efectos jurídicos por virtud de las decisiones judiciales proferidas en el proceso 2012 233 ventilado en el juzgado doce civil del circuito de oralidad de Bogotá, decisiones que hicieron tránsito a cosa juzgada material.[4]

Y como se diría coloquialmente disparando con escopeta de fisto a ver en que trampa cae el despacho, funda su pretensión primera subsidiaria, además, "*sin perjuicio de los pactos contenidos en el "CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL" de fecha 27 de septiembre de 2010 y sus otrosíes*", pasando de soslayo la cláusula compromisoria[5] a la que está sometido el contrato de compraventa, y que, precisamente fueron los otrosíes suscritos quienes impusieron a mi mandante la obligación de constituir el fideicomiso de parqueo con el predio el cangrejal,[6] hecho del fue parte activa y del que ahora se duele. En los referidos otro síes, las partes de común acuerdo modificaron el objeto del contrato de compraventa del 27 de septiembre de 2010, donde sustituyeron la obligación de transferencia del 25.07% de derechos de cuota del inmueble aludido por la transferencia del 12.5% de derechos fiduciarios del patrimonio autónomo que debían constituir los señores Ramos Camacho.

---

[4] Fallo de primera instancia del 22 de junio de 2017, Juzgado 2º Civil del circuito de oralidad de Bogotá. Fallo de segunda instancia del 23 de mayo de 2018 del Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil y Fallo de Tutela STC5763-2018, Rad, 2018 838 de la Corte Suprema de Justicia.
[5] Clausula decima segunda del Contrato de Compraventa de inmueble del 27 de septiembre de 2010.
[6] Otro sí No 2 del 19 de julio de 2011, Parágrafo de la clausula cuarta, (fl 3)

Siendo, así las cosas, no puede la demandante con argumentos peregrinos pedir ahora la extinción del fideicomiso, cuando fue ella misma quien convino con los demandados la constitución de este, por ninguna parte es posible acceder a las pretensiones de la demanda, porque la constitución del fideicomiso se dio en cumplimiento de una obligación derivada de la modificación del contrato de compraventa en los otrosíes que suscribieron las partes. Obligación de la que se duele el demandante, y ahora de forma temeraria solicita la extinción del patrimonio autónomo, fundando su pretensión en un acuerdo de resolución que ya no produce ningún efecto jurídico por expresa disposición de los fallos proferido en el proceso 2012 233, pues estos hicieron tránsito a cosa juzgada, que tiene como función negativa, prohibir a los funcionarios judiciales conocer, tramitar y fallar sobre lo resuelto, y como función positiva, dotar de seguridad a las relaciones jurídicas y al ordenamiento jurídico. Al operar la cosa juzgada, no solamente se predican los efectos procesales de la inmutabilidad y definitividad de la decisión, sino que igualmente se producen efectos sustanciales, consistentes en precisar con certeza la relación jurídica objeto de litigio.

Ahora bien, en gracia de discusión si se patentiza en el hecho de que, para poder darle cumplimiento al contrato de compraventa prometido, en el patrimonio del constituyente y promitente vendedor debe aparecer el bien antes fideicomitido por él a efectos de que pueda efectuar su tradición, no puede perder de vista el despacho que la obligación de hacer pretendida en la demanda es dineraria y no la de protocolizar la compraventa, hecho que se cae de su peso y que da al traste con la pretensión de extinción del fideicomiso incoada.

En la medida que el demandante pretende el pago de $8.250 millones no es necesaria la extinción del fideicomiso ni recomposición del patrimonio del deudor, porque al contrario de lo que dijo el demandante sobre que, los señores Ramos Camacho NO poseían ningún bien diferente al fideicomitido, para satisfacer el pago de los $8.250 millones, es falso de toda falsedad dicha aseveración, porque con la simple consulta del índice de propietarios de la oficina de registro de instrumentos públicos[7] se otea que entre los dos demandados tiene más de 30 bienes, excluyendo la finca Tisquesusa, para que el demandante pueda satisfacer cabalmente una eventual condena de su supuesto crédito, y como el bien fideicomitido no está inescindiblemente ligado a la pretensión de la demanda no se impone tan extrema consecuencia de extinguir el fideicomiso.

En ese sentido, el precepto 1238 del C.Co no conduce a la extinción del contrato de fiducia porque el bien dado en fiducia ya no es objeto de promesa de compraventa como tal, toda vez que dicha obligación fue modificada a cambio de transferir un porcentaje de los derechos fiduciarios, y debido a que la demandante pacto la constitución del encargo fiduciario, en consecuencia, no es posible que se decrete la extinción de la fiducia, en estas circunstancias el artículo 1238 del Código de Comercio no comporta una extinción de la fiducia y considero así debe declararlo el despacho en el presente caso.

3° LA TERCERA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DEL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA LA FUNDAMENTO EN QUE:

[7] Consulta del índice de propietarios de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

Solicita el accionante en la segunda pretensión subsidiaria, en síntesis "*DECLARAR el enriquecimiento sin causa en favor de VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO y GILBERTO RAMOS CAMACHO en perjuicio del patrimonio de ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA SAS toda vez que aquellos utilizaron el dinero de la demandante para hacerse al 50% restante del inmueble con folio de matrícula inmobiliario 50N 867256 y para sanear el mismo, comprometiéndose en el "ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" de fecha 29 de diciembre de 2011 a restituir las sumas recibidas, sin que a la fecha haya sido posible […]*".

Claramente se observa que en el caso subexamine no existe el enriquecimiento sin justa causa alegado, porque el desplazamiento patrimonial tiene como génesis una relación de tipo contractual[8]. La Corte Suprema de Justicia determinó que, para que haya enriquecimiento sin causa se requiere que un patrimonio reciba un aumento a expensas de otro, sin una causa que lo justifique. En ese mismo sentido ha señalado que son tres los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes: **1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico.**

Como la pretensión se encuentra fincada sobre un argumento falas que señala que los señores Ramos Camacho "…*utilizaron el dinero de la demandante para hacerse al 50% restante del inmueble con folio de matrícula inmobiliario 50N 867256 y para sanear el mismo…"*, pongo en conocimiento del despacho que, el incumplimiento en el pago de la demandante ocasionó unos perjuicios multimillonarios a mis mandante, pues contrario a lo afirmado por la demandante los Ramos Camacho debieron cancelar por

[8] Contrato de compraventa de inmueble predio El Cangrejal, del 27 de septiembre de 2010.

los derechos de cuota de San Vicente de Paul y Julia Torres Calvo una suma aproximada a los **SESENTA MIL SEISCIENTOS DOCE MILONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS ($60.612.850.925)**[9]**,** valor muy superior al que se había pactado en la mencionada compra, cuya única causa fue el incumplimiento en los pagos pactados por parte de la sociedad Orca.[10]

La sociedad demandante tratando por todos los medios de inducir en error al despacho, nuevamente apela al "*ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA*" del 29 de diciembre de 2011, a sabiendas que este pacto perdió todos los efectos jurídicos en virtud de los fallos judiciales que se produjeron en el proceso 2012 233, adelantado en el juzgado segundo civil del circuito de oralidad de Bogotá, queriendo esto decir que la reglas jurídicas creadas por el acuerdo de resolución no nacieron a la vida jurídica, ya que el mentado acuerdo de resolución conforme al art. 1536 del C.C., se encontraba sometido a una condición suspensiva que fue declarada fallida,[11] hecho que impide fincar la pretensión en un acuerdo resolutorio que no obliga a las partes.

La esencia del enriquecimiento injusto radica en el desplazamiento de riqueza sin que medie causa jurídica, de manera que se experimenta el acrecentamiento de un patrimonio a costa del menoscabo de otro, y como quedo suficientemente probado en el párrafo anterior, más bien, mis mandantes sufrieron un grave detrimento de su patrimonio por causa del

[9] Fallos del Tribunal Superior de Bogotá del 15/03/2018 y 20/04/2018 que aprueban las liquidaciones del crédito Rad. 2012 422 y auto del 21/03/2019 de terminación de preso por pago total de obligación.
[10] Contratos de compraventa del 50% de los derechos de cuota de Julia Torres Calvo y Asociación San Vicente de Paul.
[11] Fallo de primera instancia del Juzgado 2º Civil del circuito de Oralidad de Bogotá, rad. 2012 233 (fl 6 inc. 4).

incumplimiento del contrato de compraventa de la Sociedad demandante, al respecto a señalado la Corte:

"*1) Que exista un enriquecimiento, es decir, que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial, la cual puede ser positiva o negativa. Esto es, no sólo en el sentido de adición de algo sino también en el de evitar el menoscabo de un patrimonio". "2) Que haya un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento. Es necesario aclarar que la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél". "Lo común es que el cambio de la situación patrimonial se opere mediante una prestación hecha por el empobrecido al enriquecido, pero el enriquecimiento es susceptible de verificarse también por intermedio de otro patrimonio". "El acontecimiento que produce el desplazamiento de un patrimonio a otro debe relacionar inmediatamente a los sujetos activo y pasivo de la pretensión de enriquecimiento, lo cual equivale a exigir que la circunstancia que origina la ganancia y la pérdida sea una y sea la misma". "3) Para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica". "En el enriquecimiento torticero, causa y título son sinónimos, por cuyo motivo la ausencia de causa o falta de justificación en el enriquecimiento, se toma en el sentido de que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generada por un contrato o un cuasi-contrato, un delito o un cuasi-delito, como tampoco por una disposición expresa de la ley". "4) Para que sea legitimada en la causa la acción de in rem verso, se requiere que el demandante, a fin de recuperar el bien carezca de cualquiera otra acción originada por un contrato, un cuasi-contrato, un delito, un cuasi-delito, o de las que brotan de los derechos absolutos". "Por lo tanto, carece igualmente de la acción de in rem verso el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho. Él debe sufrir las consecuencias de su imprudencia o negligencia". "5) La*

acción de in rem verso no procede cuando con ella se pretende soslayar una disposición imperativa de la ley".[12]

La jurisprudencia de esa alta Corporación ha dado aplicación a ese principio general del derecho para solucionar situaciones inequitativas generadas por el desplazamiento patrimonial cuando no ha mediado causa jurídica que lo justifique, es decir sin que medie un contrato, cuasi contrato, delito o cuasidelito o cualquier otra fuente de la obligación que justifique el desplazamiento patrimonial, supuestos de hecho que no se configuran en el presente caso, porque en el mismo cuerpo de la demanda se observa que, la sociedad Orca refiere un acuerdo de resolución de contrato que supuestamente generó el desplazamiento patrimonial.

Los hechos y las pruebas aportadas al sublite **NO** demuestran el mentado desplazamiento, además de que existe un contrato incumplido de por medio, y sin determinar que prestaciones que subsisten de este, es improcedente alegar el enriquecimiento sin causa, y para redundar en razones en el evento bajo examen se predica la ineficacia por inexistencia del negocio jurídico en el que funda su pretensión la actora, por lo que no se abra paso la acción de enriquecimiento sin causa y considero así debe declararlo el despacho.

4° LA CUARTA EXCEPCION DE FALTA DE JURISDICCION POR CLAUSULA COMPROMISORIA LA FUNDAMENTO ASÍ:

La cláusula decimosegunda de **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** celebrado el veintisiete (27) de septiembre de dos mil diez (2010), entre las mismas partes de la presente

[12] Corte Suprema de Justicia, sentencias de casación del 6 de septiembre de 1935, del 19 de noviembre de 1936.

demanda, claramente señalan, que "…*en el evento en que surja alguna diferencia, en cuanto al desarrollo, interpretación, terminación y liquidación del contrato se someterá a arreglo directo que no podrá superar sesenta (60) día y en caso de no llegar a un acuerdo, la controversia se someterá a decisión del tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá,*…"[13].

Las partes de mutuo acuerdo dejaron establecidas las reglas jurídicas, de como se debe proceder en caso de presentarse alguna diferencia entre los contratantes, renunciando expresamente a poner en conocimiento de los jueces sus eventuales diferencias, lo que de contera lleva a que **el despacho no tenga jurisdicción** para pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda, debido a la existencia de la cláusula compromisoria que obliga a las partes, primero, a intentar un arreglo directo, y, en el eventual caso de que persista el desacuerdo, las partes contratantes tienen la obligación de acudir al Tribunal de Arbitramento.

El artículo 117 del Decreto 1818 de 1998, define como pacto arbitral el acuerdo por cuya virtud las partes se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un Tribunal Arbitral, **renunciando a hacer valer sus pretensiones ante los jueces**, pacto que puede materializarse a través de una cláusula compromisoria como se pactó en el presente caso.

Se tiene entonces que en el sub judice, las partes mediante la estipulación de la cláusula compromisoria acuerdan someter las eventuales diferencias que puedan surgir con ocasión de la suscripción del contrato de compraventa, a un arreglo directo y/o a una jurisdicción diferente a la ordinaria, renunciando a hacer valer sus pretensiones ante

[13] Clausula decimosegunda del contrato de compraventa de inmueble del 27 de septiembre de 2010

los jueces civiles para que sean dirimidas en un Tribunal de Arbitramento, clausula compromisoria que de mala fe pretende pasar de soslayo la sociedad demandante, contrariando los términos del artículo 117 del Decreto 1818 de 1998.

Ratifica la falta de jurisdicción de este despacho lo dicho por la Honorable Corte Suprema de Justicia quien ha señado;[14]

"*4.2. Y no escapa a la atención de la Corte el argumento expuesto por el Tribunal enjuiciado en el auto que resolvió el recurso de súplica interpuesto por la aquí tutelante, acerca de lo normado en el precepto 5° de la Ley 1563 de 2012, que a la letra indica: «La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente, aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido».*"[15]

Conforme a la jurisprudencia señalada, así el contrato de compraventa ya no tenga eficacia jurídica, la cláusula compromisoria está en vigor, lo que impide a las partes desconocer el tribunal, porque sin lugar a duda vicia de nulidad toda actuación conforme al art.133 del C.G.P.

De acuerdo con los argumentos expuestos considero con todo respeto el despacho debe declarar la excepción planteada por la falta de jurisdicción conforme a la referida clausula.

[14] STC9437-2016 Radicación No 11001-02-03-000-2016-01729-00 M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

[15] STC9437-2016 Radicación n.° 11001-02-03-000-2016-01729-00

5° QUINTA EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA:

En proceso anterior, con radicado 11001310300220120023300, la sociedad demandante con fundamento en dos pagares por $8.250 millones de pesos, entregados por mis mandantes en garantía derivados del "ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" del 29 de diciembre de 2011, promovió proceso ejecutivo contra Víctor Hugo y Gilberto Ramos Camacho, conocido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, quien, en fallo del 22 de junio de 2017, dictó sentencia desestimatoria de las peticiones del extremo actor, fallo confirmado por el Tribunal Superior por Orden de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en cumplimiento de una acción de tutela, decisiones estas ejecutoriadas, que hicieron tránsito a cosa juzgada material.

Ahora de mala fe e induciendo en error al despacho, la sociedad demandante, pretendiendo que se desconozcan las decisiones judiciales precedentes, y nuevamente, mediante la presente acción solicita que se declare deudores a los señores Ramos Camacho, por la suma de $8.250 millones de pesos, obligación que al decir en las pretensiones de la demanda se deriva del *"ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" de fecha 29 de diciembre de 2011…*", no obstante que tal declaratorio ya se debatió en sede judicial y mediante sendos fallos se declaró la ineficacia jurídica del mentado "acuerdo".

Las súplicas del ejecutivo 2012 233 fueron negadas respecto de los dos pagarés después de ser analizadas por el juzgador, determino que no tenían meritito ejecutivo, porque se habían entregado en garantía del ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO

DE COMPRAVENTA, y este se encontraba sometido a una condición suspensiva que se declaró fallida, quedando el acuerdo de resolución sin efectos jurídicos.

Así las cosas, es claro que la presente acción debe ser denegada por cuanto se configuraba el fenómeno de la cosa juzgada, pues las pretensiones de la presente acción versan sobre el mismo objeto, causa y partes en relación con las cuales trató un pleito anterior, también de la anotada naturaleza, conocido por el Juzgado segundo Civil del Circuito de Bogotá, finiquitado mediante fallo de 22 de junio de 2017, convalidado por el Tribunal Superior de ese Distrito Judicial y la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia como se dijo.

La autoridad de la cosa juzgada, de vieja data lo tiene por averiguado la Corte, consiste en la fuerza que la ley atribuye a las sentencias judiciales de resolver definitivamente, entre las partes, la cuestión controvertida, en forma que ya no puede volver a suscitarse entre ellas porque es absolutamente nula cualquier decisión posterior que le sea contraria[16].

Tiene por fin:

"(…) alcanzar certeza en el resultado de los litigios, definir concretamente las situaciones de derecho, hacer efectivas las decisiones jurisdiccionales y evitar que las controversias se reabran definitivamente con perjuicio de la seguridad jurídica de las personas y del orden social del Estado (…). Si la función jurisdiccional busca el fin (…) de dirimir en autoridad los conflictos que suscita la actividad

[16] CSJ. SC. Sentencia de 13 de diciembre de 1945.

de los particulares o de los funcionarios de la administración, es claro que aquel objeto no se alcanza sino mediante la desaparición de la materia contenciosa –el litigio- que es un fenómeno anormal dentro de la organización jurídica de la sociedad. De ahí que decida la cuestión conflictiva con la plenitud de las formalidades procedimentales y el ejercicio de los recursos establecidos por la ley, con el propósito de garantizar la mayor certeza en las determinaciones de los jueces, se repute que la manifestación de voluntad de éstos en el ejercicio de la competencia que el derecho positivo del Estado le ha conferido es la verdad misma y como tal lleva en sí la fuerza legal necesaria para imponerse obligatoriamente (…)"[17].
De modo tal que, agotados los trámites procesales y dilucidada la contención mediante el empleo de los medios de impugnación, ordinarios o extraordinarios,

"No puede provocarse de nuevo la competencia jurisdiccional pretendiendo un nuevo fallo porque ello equivaldría a prolongar indefinidamente la subsistencia de la cuestión litigiosa y a destruir el carácter de certeza que comporta el contenido de las providencias judiciales"[18].

La Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, tiene dicho que el aludido fenómeno se estructura exactamente con los tres mismos elementos que señalaron los juristas y legisladores romanos[19]*, a saber: eadem res (objeto), eadem*

---

[17] CSJ. SC. Sentencia de 30 de junio de 1980. En similar sentido: Sentencias de 5 de noviembre de 1969, 2 de marzo de 1976, 30 de junio de 1980, 29 de octubre de 1981, 24 de abril de 1984, 20 de agosto de 1985, 15 de junio de 2000, 14 de febrero de 2001, 12 de agosto de 2003, 19 de septiembre y 18 de diciembre de 2009, 16 de diciembre de 2010, 7 de noviembre de 2013, y 8 de mayo de 2014.
[18] SC. CSJ. Sentencia de 30 de junio de 1980.
[19] Sobre los **antecedentes latinos de la figura**, véase: CSJ. SC. Sentencias del 26 de agosto de 1944 y del 24 de abril de 1984.

causa petendi (causa), eadem conditio personarum (partes), presupuestos que traducidos literalmente forman la primera sección del artículo 303 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente[20]*, a cuyo tenor:*

"La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso ***verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes*** *(…)"* (Resaltos para destacar).

Los dos primeros, vale decir, el objeto y la causa, configuran, bien es sabido, los límites objetivos de la *res iudicata*; el último, el subjetivo, la semejanza de partes[21].

En términos generales, el **objeto de la demanda** consiste en el bien corporal o incorporal[22] que se requiere, o sea en las prestaciones o declaraciones que se reclaman de la justicia[23], es el objeto de la pretensión[24]. Recientemente se

---

[20] La doctrina de la Corte, en torno a los **límites de la cosa juzgada**, se halla plasmada, esencialmente, en los siguientes fallos, todos proferidos en sede de casación: SC. CSJ. Sentencias de 27 de octubre de 1938; del 26 de agosto de 1944, del 27 de septiembre de 1945, del 24 de febrero de 1948, del 9 de mayo de 1952, del 31 de marzo de 1955, del 30 de junio de 1980, del 24 de enero de 1983, del 24 de abril de 1984, del 20 de agosto de 1985, del 14 y 26 de febrero de 2001, del 24 de julio de 2001, del 30 de octubre de 2002, del 12 de agosto de 2003, del 5 de julio y del 15 de noviembre de 2005, del 9 de noviembre de 2006, del 10 de junio de 2008, del 19 de septiembre de 2009, del 16 de noviembre de 2010, del 7 de noviembre de 2013 y del 8 de febrero de 2016.

[21] Cfr. CSJ. SC. Sentencias de 5 de agosto de 2005; 18 de diciembre de 2009; y 7 de noviembre de 2013. Entre muchas otras.

[22] Las nociones de bienes *"corporales"* o *"incorporales"*, en materia de *"objeto"* de la demanda, fue incorporada, en el léxico de la Corte, mediante fallo de 24 de enero de 1983. Hoy es de frecuente utilización en la doctrina jurisprudencial, como puede verse en los fallos del 30 de octubre de 2002, de 12 de agosto de 2003, de 5 de julio de 2005, de 12 de junio de 2008, de 19 de septiembre de 2009; 16 de noviembre de 2010; y 7 de noviembre de 2013.

[23] CSJ. SC. Sentencia de 9 de mayo de 1952.

[24] CSJ. SC. Sentencia de 30 de octubre de 2002. Reiterada, entre muchas otras, en fallo de 7 de noviembre de 2013.

ha decantado para afirmar, debe ser tanto **inmediato** (derecho reclamado) como **mediato** (bien de la vida perseguido o interés cuya tutela se exige)[25]. Por tanto, para escrutarla como primer elemento de la cosa juzgada se contrasta esencialmente, el *petitum* de las demandas, de las acusaciones o de las querellas.

En el ámbito de la cosa juzgada, cuando la ley habla de identidad de objeto, indica que en el nuevo proceso se controvierta sobre el equivalente bien jurídico disputado en el litigio anterior[26]. Por consiguiente, y en relación con el *quid*, responde al interrogante de **sobre qué se litiga**[27]. La coincidencia, en torno a esta cuestión, debe buscarse principalmente en el ruego genitor, en el conjunto y en el contenido real de los hechos propuestos como generadores de situaciones jurídicas concretas comparando el libelo o causa inicial, con la nueva demanda y cuya protección se solicita del Estado[28].

El criterio cardinal para determinar la configuración de la *eadem res*, en forma sostenida e invariable lo ha precisado esta Corte, se cifra en lo siguiente:

"Siempre que por razón de la diferencia de magnitud entre el objeto juzgado y el del nuevo pleito se haga oscura la identidad de ambos, ésta se averigua por medio del siguiente análisis: si el juez al estatuir sobre el objeto de la demanda, contradice una decisión anterior, estimando un

---

[25] CSJ. SC. Sentencia de 26 de febrero de 2001.
[26] CSJ. SC. Sentencia de 30 de junio de 1980.
[27] CSJ. SC. Sentencias de 24 de enero de 1983; del 20 de agosto de 1985; del 26 de febrero de 2001; del 12 de agosto de 2003; del 15 de noviembre de 2005; del 10 de junio de 2008; del 19 de septiembre de 2009; del 16 de diciembre de 2010.
[28] CSJ. SC. Sentencia de 24 de enero de 1983.

derecho negado o desestimando un derecho afirmado por la decisión procedente, se realiza la identidad de objetos. No así en el caso contrario, ósea cuando el resultado del análisis dicho es negativo"[29].

Por causa, de antaño tiene decantado la Corporación, debe entenderse el hecho jurídico que sirve de fundamento a las súplicas[30], vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción[31], distinto por supuesto de ésta, porque de un solo y mismo sustrato fáctico pueden derivar varias acciones[32]; es, igualmente, la *"(…) narración del libelo, la relación del caso que ha originado los derechos y dado motivo a la reclamación en justicia"*[33].

El hecho jurídico es equivalente, se ha puntualizado, cuando en el nuevo juicio se aduce el mismo elemento fáctico específico ya invocado en el anterior[34].

La **identidad de partes**, finalmente, se concreta no en la equivalencia física, sino jurídica[35] de los sujetos vinculados al pleito; su fundamento racional consiste, en esencia, en el principio de relatividad de las sentencias, positivizado en el artículo 17 del Código Civil, según el cual, y en línea de principio, la fuerza obligatoria de un

---

[29] CSJ. SC. Sentencia de 27 de octubre de 1938. Reiterada el 12 de agosto de 2003; el 5 de julio de 2005; y el 16 de octubre de 2010.
[30] CSJ. SC. Sentencia de 27 de septiembre de 1945. En igual sentido: CSJ. SC. Sentencias de 26 de febrero y 24 de julio de 2001; 12 de agosto de 2003; 5 de julio de 2005; 10 de junio de 2008; y del 7 de noviembre de 2013.
[31] CSJ. SC. Sentencia de 8 de febrero de 2016.
[32] CSJ. SC. Sentencia de 27 de septiembre de 1945.
[33] CSJ. SC. Sentencia de 24 de febrero de 1948.
[34] CSJ. SC. Sentencia de 9 de mayo de 1952.
[35] CSJ. SC. Sentencias de 30 de junio de 1980; del 24 de abril de 1984 y del 24 de julio de 2001.

fallo judicial se limita a las personas que han intervenido en el proceso en el cual se profirió[36].

Es innegable en el caso bajo estudio, la existencia de identidad de objeto causa y partes, que inexorablemente conlleva la declaratoria de la prosperidad de la excepción de cosa juzgada propuesta y que considero con todo respeto debe ser declarada por el despacho.

5° FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSUM.

La legitimación en la causa es un presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.

La Corte Suprema de Justicia ha señalado que la prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos de que "se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado…" (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004- 00263-01).

La doctrina procesal en la obra del Doctor Hernando Devis Echandía, señaló que el "interés para la pretensión, o interés para la sentencia de fondo o mérito, o facultad para gestionar la sentencia de fondo", corresponde a "la utilidad o el perjuicio jurídico, moral o económico que para el demandante y el demandado puedan representar las peticiones

[36] CSJ. SC. Sentencias del 24 de abril de 1984, del 24 de julio de 2001; del 5 de julio de 2005; y del 7 de noviembre de 2013.

incoadas en la demanda y la consiguiente decisión que sobre ellas se adopte en la sentencia". (DEVIS, Op cit., t. I, pág. 447. Radicación n° 11001-31-03-027-2005-00668-01 26).

En ese orden de ideas, el demandante ha de tener «un interés subjetivo o particular, concreto y actual en las peticiones que formula en la demanda, esto es, en la pretensión incoada, y que el demandado tenga uno igual en contradecir esa pretensión», y aunque es diferente de la legitimatio ad causam, es «el complemento» de esta, «porque se puede ser el titular del interés en litigio y no tener interés serio y actual en que se defina la existencia o inexistencia del derecho u obligación, como ocurriría v. gr. cuando se trata de una simple expectativa futura y sin efectos jurídicos».

Encontrarse legitimado para concurrir a un proceso por activa, incorpora la demostración inequívoca que se actúa en virtud de una condición, calidad o posición que habilita o permite exigir del demandado el cumplimiento de una determinada prestación o comportamiento al cual se encuentra obligado o constreñido en virtud del compromiso emanado del negocio jurídico, del daño o de la ley, y que en últimas demanda la intervención de la administración de justicia para que de forma coactiva o coercitiva realice la conducta exigida y se pacifique o satisfaga la obligación incumplida.

En el caso que nos ocupa, la sociedad demandante reclama la legitimación para incoar la presente acción con fundamento en el numeral 8 del artículo 1240 del C.Co., y en el inciso primero del artículo 1238 del mismo compendio normativo, las cuales requieren demostrar una calidad especial que no es otra que la de **ACREEDOR CIERTO Y SERIO ADEMÁS DE ACREEDOR ANTERIOR AL NEGOCIO FIDUCIARIO.**

En consecuencia, y como se dejó estableció en las anteriores excepciones, resulta pertinente recalcar al despacho que el basamento de la acción esta fincada en el Acuerdo de resolución de contrato de compraventa, acto que judicialmente fue declarado carente de fuerza vinculante, por lo que no es posible acreditar la calidad especial exigida por la norma, limitando de esta manera el derecho de acción de la sociedad **ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.**

Es preciso señalar, que de conformidad con las sentencias de veintidós (22) de junio de 2017, del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá D.C., y de seis (06) de junio de 2018, del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., - Sala Civil, una vez declarada la carencia de fuerza vinculante del Acuerdo de Resolución de Compraventa de veintinueve (29) de diciembre de 2011, y la inexigibilidad de los documentos cambiarios que fueron objeto de ejecución, se determinó que el instrumento que gozaba de valor jurídico y del cual derivarían las acciones y obligaciones entre las partes sería la Promesa de Compraventa de veintisiete (27) de septiembre de 2010, en donde aquellas fungen como co-contratantes sin que estrictamente se contemple un crédito (serio, cierto e indiscutible) a favor de la demandante que la legitime para intervenir el negocio de fiducia celebrado el siete (07) de septiembre de 2012.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que «si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el

dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628; CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).

Conforme a lo precedente no hay duda que el despacho debe declarar probada a excepción propuesta por esta pasiva, y con todo respeto le solcito así lo declare en sentencia de mérito.

7° PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION.

Sentado esta que, las acciones de tipo rescisorio tienen términos de prescripción cortos y limitados, para garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad de los negocios jurídicos celebrados por las partes, siendo esto así, y teniendo de presente que la parte demandante accionó en el presente caso, de forma principal con fundamento en el numeral 8 del Artículo 1240 del C.Co., que advierte de la existencia de una acción pauliana, es aplicable el artículo 2491 del Código Civil Colombiano, que establece que el término prescriptivo para corregir los actos que de mala fe realice el deudor en contra de sus acreedores, será de un (01) año contabilizado a partir de la celebración de los mismos.

Y si contabilizamos un año desde el día siete (07) de septiembre de 2012 – fecha de celebración del contrato de fiducia, e inclusive desde la Escritura Pública No. 2601 de once (11) de septiembre de 2012, el término prescriptivo de la acción pauliana se encontraría plenamente vencido, limitando el derecho de la parte demandante de solicitar la extinción del fideicomiso con fundamento en las normas atrás mencionadas.

Ahora bien, tratándose de la acción establecida en el inciso primero del artículo 1238 del C.Co., es necesario señalar que la misma se encuentra concebida para la protección de los acreedores ante los eventos de insolvencia de sus deudores, sin requerir los requisitos especiales de fraude que se establecen en el inciso final de la misma norma.

En concordancia con los argumentos presentados al inicio de esta excepción, de conformidad con los cuales las acciones rescisorias tienen tiempos cortos de prescripción, a la disposición en comento le resultan aplicables las normas dispuestas en la Ley 1116 de 2006, que en el artículo 74 establece lo siguiente:

"Artículo 74. Acción revocatoria y de simulación
Durante el trámite del proceso de insolvencia podrá demandarse ante el Juez del concurso, la revocación o simulación de los siguientes actos o negocios realizados por el deudor cuando dichos actos hayan perjudicado a cualquiera de los acreedores o afectado el orden de prelación de los pagos y cuando los bienes que componen el patrimonio del deudor sean insuficientes para cubrir el total de los créditos reconocidos:

1. La extinción de las obligaciones, las daciones en pago y, en general, todo acto que implique transferencia, disposición, constitución o cancelación de gravámenes, limitación o desmembración del dominio de bienes del deudor, realizados en detrimento de su patrimonio, o contratos de arrendamiento o comodato que impidan el objeto del proceso, durante los diez y ocho (18) meses anteriores al inicio del proceso de reorganización, o del proceso de liquidación

judicial, cuando no aparezca que el adquirente, arrendatario o comodatario, obró de buena fe.(…)"

La acción revocatoria de los actos del deudor que terminen en perjuicio de la prenda general de los acreedores establecido en el Código de Comercio, tiene como propósito fundamental la reconstitución del patrimonio de aquél para la satisfacción del crédito de éstos. En este orden de ideas, el supuesto de hecho establecido en el artículo 1238 del C.Co tiende o propende por la efectiva protección de aquel acreedor que si bien es cierto, no está frente a una hipótesis de fraude o dolo en el actuar de su deudor, puede encontrarse en un evento de insolvencia de éste o frente a un concurso de acreedores que dé lugar entonces a la posibilidad de rescindir aquellos actos que terminen o deparen en perjuicio de su crédito, pero todo lo anterior, debe circunscribirse dentro de un estrecho margen temporal que está dado por la ley de quiebras hoy ley de insolvencia, como fue expuesto *ut supra*.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el término prescriptivo que operaría en el caso concreto de la acción del inciso primero del Artículo 1238 del C.Co, es de dieciocho (18) meses los cuales deben contabilizarse igualmente desde la celebración del negocio fiduciario, encontrando que tal y como ocurre con la acción pauliana del Artículo 1240 del C.Co., éste feneció sin actuación oportuna de la parte interesada, por lo que en este evento estamos frente a la existencia de la excepción de prescripción de la acción.

Por lo anterior solicito al despacho se declare probada la excepción propuesta de prescripción de la acción.

8° TEMERIDAD Y MALA FE.

El fundamento de la presente excepción está dirigido a poner en conocimiento del despacho que la sociedad demandante sin pararse en mientes, de manera temeraria y de mala fe, inicia una acción sin ningún fundamentó factico ni jurídico, por lo que primeramente omite una serie de hechos, y solicita una medidas para adelantar la demanda sin cumplir con los requisitos de procedibilidad de esta, induciendo por esta vía en error al señor juez.

El demandante le oculta al despacho los hechos de la relación contractual desarrollada en la ejecución del contrato de compraventa muchas veces aludido así como las consecuencias jurídicas derivadas de este, y que involucro a las partes que aquí se tranzan en esta nueva acción; en la demanda también le oculta al despacho las decisiones judiciales que se adoptaron en el proceso 2012 233, con ocasión a la ejecución de los **PAGARÉS** que se expidieron en el curso del Acuerdo de Resolución; acuerdo del cual ahora pretende derivar sus pretensiones sin manifestarle al despacho que dicho acuerdo fue declarado sin efectos jurídicos por disposición de la jurisdicción ordinaria.

Con la conducta desplegada por el actor en la presente acción, este pretende obtener de un beneficio injustificado de espaldas al derecho, la razón y la sana lógica, circunstancia que evidencia la falta de pundonor, probidad, rectitud y corrección.

Es claro que la conducta desplegada por la demandante puede sin lugar a dudas configurar un fraude procesal, en la que puede evidenciarse que el daño tiene carácter indirecto o

mediato, y se produce como consecuencia del uso de la administración de justicia de la forma en que más se ajuste a sus pretensiones e intereses de la demandante, alegando circunstancias sin fundamento legal alguno, y omitiendo situaciones que son contrarias a las pretensiones que persigue.

De esta manera se observa que la parte demandante constantemente hace referencia a la legitimación en la causa por activa, teniendo en consideración la presunta existencia de una acreencia previa a la constitución del fideicomiso de parqueo el cangrejal, la cual deriva del Acuerdo de Resolución de Compraventa de veintinueve (29) de diciembre de 2011.

A partir de lo anterior, resulta evidente que la sociedad **ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA**, pretende en esta oportunidad hacer prevalecer un negocio jurídico que judicialmente fue declarado sin ningún valor ni efecto entre las partes, decisión que afectó igualmente a los títulos valores que se suscribieron con ocasión de éste, por cuanto se estableció su inexigibilidad.

Además de lo anterior, y con el fin de ajustar los supuestos de hecho de las normas cuya aplicación solicita a los hechos que soportan la demanda, omitió de forma clara que los señores **RAMOS CAMACHO** si son propietarios de otros bienes inmuebles que eventualmente podrían servir de garantía para el presunto crédito que persiguen. Para el efecto, sólo se permitió señalar que no existían otros bienes en cabeza de los supuestos deudores, cuando la realidad que se desprende de las documentales aquí anexas es totalmente contraria a la exposición realizada por el apoderado de la demandante, con

la que persigue sin fundamento de derecho alguno, la extinción de un patrimonio autónomo que se constituyó con el cumplimiento de todas las disposiciones legales aplicables a la materia.

De igual manera, mediante un uso abusivo de las medidas cautelares innominadas para los procesos declarativos, pretendió birlar tanto el requisito de procedibilidad de conciliación como las disposiciones contenidas en el Decreto 806 de 2020, en lo que refiere a la remisión de la demanda y los anexos a la parte demandada previo a su radicación, situación que se consolida con el hecho que hasta este momento no se ha dado cumplimiento a las ordenes impuestas en auto de once (11) de noviembre de 2020, en lo que respecta a la constitución de una caución, y lo más probable es que no se vaya a cumplir.

Encontramos en la actitud asumida por la demandante en el propósito de rescindir el negocio fiduciario, sin probar si quiera sumariamente un evento de fraude, y ocultando decisiones judiciales debidamente en firme y ejecutoriadas, constituye una acción abusiva y fraudulenta, comportamiento que conduce a evidentes y palpables perjuicios a la parte demandada.

De los hechos narrados anteriormente y que fueron omitidos en el líbelo introductorio, observamos varias falencias que nos permiten formular la presente excepción, y por esta vía desvirtuar lo espuriamente pretendido por la demandante.

SOLICITUD ESPECIAL FRENTE A LA PETICIÓN DE PRUEBAS DEL ACTOR

En el acápite de pruebas se solicita que con la contestación de la demanda se aporten las siguientes pruebas documentales:

a. Contrato de fiducia de siete (07) de septiembre de 2012, y de sus respectivos otrosíes.
b. Rendiciones de cuentas del FIDEICOMISO DE PARQUEO EL CANGREJAL a treinta y uno (31) de diciembre de 2012.
c. Rendiciones de cuentas del FIDEICOMISO DE PARQUEO EL CANGREJAL de 2013 a treinta (30) de junio de 2020.
d. Escrituras Públicas Nos. 1859 de cuatro (04) de noviembre de 2010, de la Notaria 65 del Circulo de Bogotá y 3385 de dieciséis (16) de diciembre de 2010, de la Notaria 43 del Circulo de Bogotá D.C.

De conformidad con lo anterior, y en la medida que la sociedad demandante no establece el fundamento de la petición probatoria, preciso resulta solicitar del Despacho que sirva **DESPACHARLA DE FORMA DESFAVORABLE ESTA** comoquiera que la misma no cumple con los principios de **PERTINENCIA** y **UTILIDAD** de la prueba.

Obsérvese que en el presente asunto la parte demandante no ha establecido ningún argumento en contra de la forma como se constituyó el fideicomiso de parqueo el **CANGREJAL** que sostenga la petición encaminada a obtener copia del contrato que fue suscrito el siete (07) de septiembre de 2012, para entrar a conocer las cláusulas que lo conforman.

En relación con las Escrituras Públicas Nos. 1859 de cuatro (04) de noviembre de 2010, y 3385 de dieciséis (16) de diciembre de 2010, es preciso advertir que la parte demandada no ha desconocido que por medio de esos instrumentos se constituyó el 100% del bien inmueble identificado con folio

de matrícula inmobiliaria 50N-867256 en el fideicomiso de parqueo **EL CANGREJAL**, sin que se logre dilucidar el interés que le asiste para acceder a su contenido. De igual manera ocurre con las rendiciones de cuenta requeridas, dado que si nos concentramos en el problema jurídico puesto en conocimiento de las autoridades judiciales – extinción del negocio fiduciario por persecución del bien inmueble que lo integra, no existe ninguna razón de hecho que justifique la petición encaminada a conocer las situaciones que se han suscitado al interior de éste y las cuentas que se han presentado desde su constitución.

Finalmente, es preciso indicar que la parte demandante no ha demostrado que en cumplimiento de los deberes contenidos en el numeral 10 del artículo 78 del Código General del Proceso, elevó las peticiones necesarias para obtener las documentales que aquí solicita, y que éstas hayan sido resueltas de forma desfavorable.

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

La parte demandante presenta una estimación de perjuicios materiales tomando como base lo pactado en las cláusulas tercera, cuarta y quinta del Acuerdo de Resolución de Contrato de Compraventa de veintinueve (29) de diciembre de 2011, y los intereses de mora causados desde la fecha de vencimiento de los pagarés 1 y 2 de veintinueve (29) de diciembre de 2011, conforme al parágrafo de la cláusula quinta del mismo instrumento.

Como se ha repetido hasta la saciedad el Acuerdo de Resolución de Contrato de Compraventa de veintinueve (29) de diciembre de 2011, fue declarado sin valor ni efectos entre

las partes mediante sentencias en firme, ejecutoriadas y que hicieron tránsito a cosa juzgada adoptadas en el Proceso Ejecutivo Singular No. 2013-0355 de **ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA** contra los señores **VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO**, **GILBERTO RAMOS CAMACHO** y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, decisiones que cobijaron igualmente a los pagarés Nos. 1 y 2 de veintinueve (29) de diciembre de 2011, respecto de los cuales se dispuso su **INEXIGIBILIDAD.**

En consecuencia, el fundamento que soporta la estimación presentada por la parte demandante, carece de validez y efecto que sea oponible a la parte demandada, por lo que comedidamente solicito se rechace la estimación realizada, en la medida que no se acreditan ni determinan de forma lógica y razonable los perjuicios deprecados.

SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES.

Señala el art. 590 del C.G.P., que:

"En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:
1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:
a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.
Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el secuestro

de los bienes objeto del proceso.
b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.
Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella.
El demandado podrá impedir la práctica de las medidas cautelares a que se refiere este literal o solicitar que se levanten, si presta caución por el valor de las pretensiones para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. También podrá solicitar que se sustituyan por otras cautelas que ofrezcan suficiente seguridad.
c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la

solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.

Cuando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. No podrá prestarse caución cuando las medidas cautelares no estén relacionadas con pretensiones económicas o procuren anticipar materialmente el fallo.

2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia.

PARÁGRAFO PRIMERO. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las medidas cautelares previstas en los literales b) y c) del numeral 1 de este artículo se levantarán si el demandante no promueve ejecución dentro del término a que se refiere el artículo 306.” (Negrilla mia)

Debo manifestar al despacho que la solicitud de las medidas cautelares no fue más que una estrategia para burlar el requisito de procedibilidad que le imponía la obligación de acudir a la conciliación previa a presentar la demanda, basten los argumentos expuestos en las excepciones para demostrar que no se configuran los supuestos de hecho y de derecho que consagra la norma para que se decreten tales medidas cautelares, porque la demandante no tiene la legitimación o interés para actuar y no existencia la amenaza o la vulneración del derecho.

Adicionalmente la demandante no cuenta con la apariencia de buen derecho, como tampoco la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida. De tal suerte que le **SOLICITO** al señor juez revocar las cautelas decretadas más aun cuando han transcurrido alrededor de seis meses sin que se preste caución ordenada por el despacho.

SOBRE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA.

De manera respetuosa debo poner de presente al despacho que la demanda y sus anexos para notificar a mi poderdante fueron enviados a una dirección que no corresponde con la dirección de domicilio del señor Víctor Hugo Ramos Camacho, por lo anterior mi mandante solo conocido de la aludida demanda el quince (15) de febrero del año en curso.

IV. PRUEBAS.

Solicito tener como pruebas que demuestran las excepciones y hechos propuestos en la contestación de la demanda las aportadas y solicitadas por la parte demandante y las siguientes:

1. DOCUMENTALES QUE SE APORTAN Y QUE CONTIENE:

1.1. Poder otorgado por VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO.
1.2. Contrato de Compraventa de inmueble Predio El Cangrejal del 27 de septiembre de 2010 y otro si sin número del 3 de noviembre de 2010 y otro si No 2 del 19 de julio de 2011, suscrito entre Víctor Hugo Ramos Camacho – Gilberto Ramos Camacho y la sociedad Orca Constructora Colombia sas..
1.3. Acuerdo de resolución de contrato de compraventa suscrito entre Víctor Hugo Ramos Camacho – Gilberto Ramos Camacho y la sociedad Orca Constructora Colombia sas.
1.4. Sentencia del Proceso radicado No 11001310300220120023300 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, del 22 de junio de 2017
1.5. Sentencia de Segunda Instancia del Tribunal Superior de Bogotá que resuelve la apelación del proceso 2012 233
1.6. Fallo de tutela con radicado 11001-02-03-000-2018-00838-00 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.
1.7. Fallos del Tribunal Superior de Bogotá del 15/03/2018 y 20/04/2018 que aprueban las liquidaciones del crédito Rad. 2012 422 y auto del 21/03/2019 de terminación de preso por pago total de obligación.
1.8. Consulta del índice de propietarios de la oficina de registro de instrumentos públicos de Víctor Hugo y Gilberto Ramos Camacho.

2. INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito fijar fecha y hora para el representante Legal de la sociedad demandante SALON BATISTA DA FONSECA, domiciliada y residente en la ciudad de Sao Paulo Brasil, quien podrá ser citado en la dirección indicada por la sociedad demandante, para que absuelva el interrogatorio de parte que por escrito o verbalmente en la fecha le formularé, sobre los hechos relacionados con la demanda y su contestación.

V. NOTIFICACIONES

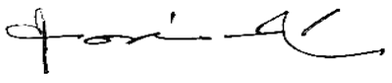
Mi poderdante: Recibirá Notificaciones en Carrera 80 No 175 - 35, conjunto residencial ALTOS DE GUADALQUIVIR Casa No 1, Barrio San José de Bavaria de Bogotá
El suscrito: En la Carrea 51 No 104 B 31 Apto 203 de Bogotá.
Correo electrónico: joseluisramoscamacho@hotmail.com
Celular: 300 503 2724

VI. ANEXOS

Los documentos relacionados como prueba documental en al acápite respectivo.

El poder que me fuera conferido por el Doctor VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO, de acuerdo con el decreto 806 de 2020

Cordialmente,



JOSE LUIS RAMOS CAMACHO.
C.C. No. 4.241.705 de Santana
T.P. No. 99.264 del C.S. de la J.
Correo electrónico joseluisramoscamacho@hotmail.com
Celular 300 503 2724

Señor.
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ
E. S. D.

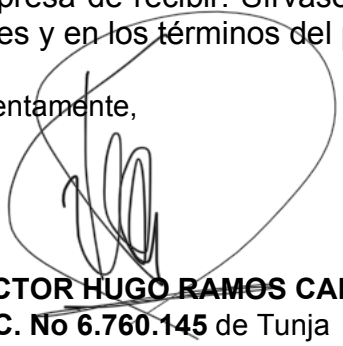
Referencia: Verbal.
Demandante: Orca Constructora Colombia sas.
Demandado: Víctor Hugo Ramos Camacho y Otros.
Radicado: No 11001310301220200035500.

ASUNTO: PODER

VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO, identificado con Cédula de Ciudadanía No 6.760.145 de Tunja, con residencia en la ciudad de Bogotá; manifiesto que, por medio del presente escrito, otorgo poder especial, amplio y suficiente al abogado **JOSÉ LUIS RAMOS CAMACHO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.241.705 de Santana, tarjeta profesional No. 99.264 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico joseluisramoscamacho@hotmail.com para que en mi nombre y representación actúe en el proceso de la referencia, presente todos los recursos y actuaciones necesarios en defensa de mis derechos e intereses.

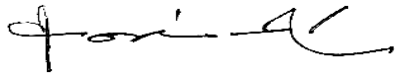
El apoderado queda facultado para recibir, sustituir, transigir, conciliar, desistir, renunciar, y de las demás facultades propias del cargo encomendado, con facultad expresa de recibir. Sírvase, señor Juez, reconocer su personería jurídica para los fines y en los términos del presente mandato.

Atentamente,



VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO
C.C. No 6.760.145 de Tunja
Correo electrónico victorhugoramos1956@hotmail.com

Acepto



JOSE LUIS RAMOS CAMACHO
CC No. 4.241.705 de Santana.
T.P. No. 99.264 del C. S. de la J.
Celular 300 503 2724
Correo electrónico: joseluisramoscamacho@hotmail.com

MINJUSTICIA

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

Recibo Número:	**38897039**
CUS Seguimiento:	**38051499**
Documento Usuario:	**NI-900452781**
Usuario Sistema:	**PROMOCION E**
Fecha	**11/02/2021 9.38 AM**
Convenio	**Boton de Pago**
PIN	**210211682939209045**

Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondepago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 210211682939209045

A continuacion puede ver el resultado de la transaccion para la consulta por parametros Documento: [Cedula de Ciudadania - 4241355]

Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a
370	80775	CALLE 47 C NORTE #3N-10 Y 47 C 05-19. DE LA AVENIDA 3 NORTE AUTOPISTA CALI YUMBO.DE LA URBANIZACION LA MERCED.	Documento
306	15725	LA LAGUNA	Documento
306	10800	CARTAGENA	Documento
083	38889	LOTE "VILLA LORENA" 2	Documento
366	45345	LOTE NUMERO 1. LA RIVIERA" CRA.2 NO.5-05	Documento
083	21261	BUENOS AIRES	Documento
083	2030	LA COMUNIDAD	Documento
306	11204	LOTE DE TERRENO HOY SAN RAFAEL	Documento
060	168623	LOTE NUMERO UNO (1) DENOMINADO EMBALSE LAS CANOAS EN #ARROYO DE PIEDRA	Documento
306	12012	BUENOS AIRES	Documento
366	45346	LOTE NUMERO 2. LA RIVIERA" CRA.2. NO.2-05	Documento
306	12017	SAN ANDRES	Documento
366	45347	LOTE NUMERO 3. LA RIVIERA" CRA.2A. NO.4-54	Documento
083	15860	CARRERA 6 3-59-65 CASA LOTE	Documento
306	5189	LA MANGUITA	Documento
040	410722	CALLE 96 44-65 APARTAMENTO T3-1101	Documento
083	12280	SAN ANTONIO	Documento
157	25422	LOTE .A. ....EL PEDREGAL CASA LOTE	Documento
083	27776	VILLA SARA	Documento
357	5683	HACIENDA FLANDES	Documento
306	3948	SAN LUIS	Documento
50N	20586123	CL 192 19 43 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento

Esta consulta refleja lo contenido en el sistema de información registral en la fecha y hora de su realización y NO constituye un certificado

La columna <<Vinculado a>> corresponde a el parámetro de búsqueda con el que fue obtenido el registro, puede ser por Tipo y Numero de Documento, Nombres, y Apellidos, Razón social, Numero CHIP o Matricula catastral, si desea obtener información de los propietarios actuales ingresa a snrbotondepago.gov.co opción validación consultas y allí ingresando el número de recibo en la parte superior podrá ver la información de los propietarios actuales por cada registro encontrado.

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – Linea Soporte PBX (1) 390 55
Bogotá D.C. - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co

MINJUSTICIA

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

GOBIERNO DE COLOMBIA

Recibo Número:	**38896869**
CUS Seguimiento:	**38051329**
Documento Usuario:	**NI-900452781**
Usuario Sistema:	**PROMOCION E**
Fecha	**11/02/2021 9.37 AM**
Convenio	**Boton de Pago**
PIN	**210211681639208891**

Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondepago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 210211681639208891

A continuacion puede ver el resultado de la transaccion para la consulta por parametros Documento: [Cedula de Ciudadania - 6760145]

Oficina	Matricula	Direccion	Vinculado a
156	23132	FINCA TISQUESUSA	Documento
083	38889	LOTE "VILLA LORENA" 2	Documento
366	45345	LOTE NUMERO 1. LA RIVIERA" CRA.2 NO.5-05	Documento
083	21261	BUENOS AIRES	Documento
50S	1140617	KR 69B 26 22 SUR (DIRECCION CATASTRAL)	Documento
060	168623	LOTE NUMERO UNO (1) DENOMINADO EMBALSE LAS CANOAS EN #ARROYO DE PIEDRA	Documento
366	45347	LOTE NUMERO 3. LA RIVIERA" CRA.2A. NO.4-54	Documento
366	45346	LOTE NUMERO 2. LA RIVIERA" CRA.2. NO.2-05	Documento
50N	106015	CL 106 69B 48 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento
083	12280	SAN ANTONIO	Documento
157	25422	LOTE .A. ....EL PEDREGAL CASA LOTE	Documento
083	27776	VILLA SARA	Documento
357	5683	HACIENDA FLANDES	Documento
50N	20586123	CL 192 19 43 (DIRECCION CATASTRAL)	Documento

Esta consulta refleja lo contenido en el sistema de información registral en la fecha y hora de su realización y NO constituye un certificado

La columna <<Vinculado a>> corresponde a el parámetro de búsqueda con el que fue obtenido el registro, puede ser por Tipo y Numero de Documento, Nombres, y Apellidos, Razón social, Numero CHIP o Matricula catastral, si desea obtener información de los propietarios actuales ingresa a snrbotondepago.gov.co opción validación consultas y allí ingresando el número de recibo en la parte superior podrá ver la información de los propietarios actuales por cada registro encontrado.

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – Linea Soporte PBX (1) 390 55
Bogotá D.C. - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co

Promesa compraventa el cangrejal

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO "EL CANGREJAL."

Entre los suscritos VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO, mayores de edad, identificados con las Cedulas de Ciudadanía. No. 6.760.145 expedida en la ciudad de Tunja – Boyacá, y No 4.241.355 expedida en el Municipio de Santana (Boyacá) respectivamente, domiciliados en la ciudad de Bogotá D.C., Gilberto Ramos en la Cr 19 A # 114 A 32 Apto 301 Tel 8024138 y Víctor Ramos en la Cl 106 # 69 B 48 Tel 2712325, actuando en nombre propio, sin impedimento legal para contratar y obligándonos conforme a las leyes Colombianas; quienes en adelante se denominaran los VENDEDORES, por una parte; Y por la otra el señor ANDRES OSPINA MONTOYA, también mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía número 93.121.742 de Espinal (Tolima) , quien actúa por PODER ESPECIAL conferido por el Señor SALON BATISTA DA FONSECA, mayor de edad, de nacionalidad Brasilera, identificado con Pasaporte No CZ 180.551, quien obra en representación legal de LA SOCIEDAD ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S. Empresa legalmente constituida, mediante Documento privado No 01331944 del 5 de octubre de 2009, con Matrícula Mercantil No 01936164 de la Cámara de Comercio de Cedritos (Bogotá) , debidamente autorizado por su Junta Directiva, sin ningún impedimento legal para contratar y obligándose conforme a las leyes colombianas, quien en adelante se denominará LA COMPRADORA; Acordamos celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE que se regirá por las normas civiles y comerciales aplicables a la materia y por las siguientes cláusulas: CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: LOS VENDEDORES, se comprometen a venderle a LA COMPRADORA y ésta a su vez se compromete a comprar el VEINTICINCO PUNTO CERO SIETE (25.07%) POR CIENTO del derecho de cuota en común y proindiviso del dominio y posesión que tienen y poseen LOS VENDEDORES, equivalente a dieciséis MIL METROS CUADRADOS (16.000 M2) de área neta construible libre de cesiones, que hacen parte del cincuenta por ciento (50%) del globo de terreno en mayor extensión del que son dueños LOS VENDEDORES. Los derechos que se prometen vender hacen parte de un predio de mayor extensión denominado EL CANGREJAL, Ubicado en la Localidad de Usaquén, con Matrícula Inmobiliaria No 50N- 867256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y Registro Catastral No UQ-23-24, comprendido dentro de los siguientes linderos generales, tomados del título de adquisición así: *POR EL OCCIDENTE*. Con la carrera del Norte ocupada antes por la carrilera del Ferrocarril del Norte, hoy Autopista Norte. *POR EL SUR*. Con el potrero del cerezo y el sembradero del cerezo; *POR EL ORIENTE*., ciénaga de por medio con la Hacienda de Tibabita, que perteneció o pertenece a la familia Rocha; *POR EL NORTE*, con el potrero LA AURORA camino de por medio. El bien inmueble se vende con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres; el lote de terreno de mayor extensión está ubicado en la en la calle 193 No. 41 – 20 de la

actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá, con un área según certificado de libertad de VEINTISIETE FANEGADAS Y SEIS MIL TRES CIENTAS TRES VARAS CUADRADAS (27 fanegadas y 6.303 V2) , equivalentes aproximadamente a CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y DOS CENTIMETROS DE METRO CUADRADO (176.833.92 M2) de área bruta, a los cuales les restamos los CUARENTA MIL (40.000) METROS CUADRADOS EXPROPIADOS POR EL instituto de desarrollo urbano (IDU), con destino al Terminal de Pasajeros del Norte, menos aproximadamente DIEZ MIL (10.000) METROS CUADRADOS expropiados por La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), con destino al Canal del Torca, quedando un saldo de CIENTO VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES (126.833) METROS CUADRADOS, de área bruta; de los cuales el CINCUENTA (50%) POR CIENTO, que asciende a SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DIEZ Y SEIS (63.416.5) METROS CUADRADOS son legítimos propietarios titulares de dominio y posesión LOS PROMETIENTES VENDEDORES. PARAGRAFO PRIMERO: Los prometientes contratantes de mutuo acuerdo, pactan que los derechos de cuota objeto del presente contrato, quedarán ubicados en el costado norte lindando con predios de La Sociedad Terminal de Transportes S.A., dentro de los siguientes linderos: POR EL OCCIDENTE: Del mojón A al mojón A1 con longitud de ciento siete punto sesenta y nueve metros (107.69 Mts), por el NORTE: Del mojón A1 al mojón A2 con longitud de ciento cuarenta y seis punto treinta y nueve metros (146.39 Mts), por el ORIENTE: el mojón A2 al mojón A3 en longitud de ciento once punto cero dos metros (111.02 Mts), por el SUR: Del mojón A3 al mojón A con longitud de ciento cuarenta y seis punto treinta y dos metros y encierra., correspondiendo en todo caso el área vendida a LA COMPRADORA, a un lote de terreno de DIEZ Y SEIS MIL METROS CUADRADOS (16.000 M2) de área neta construible libre de cesiones, en todo caso la venta será por cabida y entregada convenientemente delimitada y amojonada según plano anexo que hace parte integral de la presente promesa de compra venta. PARAGRAFO SEGUNDO: Los Vendedores garantizan a la Compradora, que el predio objeto de la compraventa es el descrito en el parágrafo primero de la clausula primera, equivalente a Dieciséis Mil (16.000.oo) Metros Cuadrados netos de área construible, y que esta ubicación de la cual ha sido previamente acordada por las partes mediante planos que hacen parte del presente contrato, no serán objetados por los restantes titulares inscritos comuneros. PARAGRAFO TERCERO: Los Vendedores, se comprometen a adquirir el 50% restante del inmueble citado en la clausula primera de Julia Torres Calvo en un 25%, y Sociedad San Vicente de Paul en el otro 25%, quienes son los titulares inscritos, firmando las respectivas escrituras públicas, y registrándolo en las oficinas de instrumentos públicos de Bogotá D.C. Zona Norte. PARAGRAFO CUARTO: LICENCIA DE CONTRUCCION: Las partes de mutuo acuerdo se comprometen a tramitar y Obtener la aprobación de la licencia de construcción ante la Curaduría Zonal respectiva, Planeación Distrital y autoridades competentes. La COMPRADORA asumirá la cuota

parte del costo que le corresponda por este concepto. CLAUSULA SEGUNDA: TRADICION: El inmueble que por este contrato se promete vender por una parte, y comprar por la otra, lo adquirieron los VENDEDORES, así: por adjudicación del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, en el proceso ejecutivo hipotecario radicado con el No. 1999-0125, según auto de adjudicación proferido por el mismo Juzgado el 17 de mayo del 2005, Anotaciones 15 y 16 en el certificado de tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No 50 N – 867256; Y según consta en la escritura pública No. 03024 de dos (2) de agosto de 2005, otorgada en la Notaría Cuarta de Bogotá. CLAUSULA TERCERA: PRECIO : El precio de venta que LA COMPRADORA pagará a LOS VENDEDORES, sobre los derechos de cuota, dominio y posesión del predio en venta, se pacta por mutuo acuerdo en la suma de DIECINUEVE MIL MILLONES ($19.000´000.000.oo) DE PESOS Mcte. CLAUSULA CUARTA: FORMA DE PAGO: PUNTO PRIMERO: Se pagara a la firma del presente contrato de compra venta, la suma de TRES MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (3´200.000.000,00) para la adquisición del restante 50% del predio, y así, ser titulares los vendedores del 100% del inmueble; Este dinero será girado así: Con destino A LA SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL, la suma de MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($1.200.000.000.oo) que serán girados a los VENDEDORES o a quien ellos designen el día 30 de Septiembre de 2010; A la señorita JULIA TORRES CALVO la suma de DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.000.000.000.oo) el día 19 de Octubre de 2010. PUNTO SEGUNDO: En un plazo no mayor a 30 días posteriores al desembolso de los $3.200.000.000.oo Mcte, los vendedores se comprometen a presentar los contratos de compra venta con Julia Torres Calvo y la Sociedad San Vicente de Paul; Cumplida esta condición, La COMPRADORA, girara la suma de MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.800.000.000.oo) a los VENDEDORES para levantar las medidas cautelares y demás gastos de saneamiento, Así: a) Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá Proceso Ejecutivo No 2.009 – 00709 de Iván Rodríguez Robles contra Víctor Hugo Ramos Camacho y Gilberto Ramos Camacho por la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300´000.000.oo) Mcte. b) Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá Proceso Ejecutivo No 2.009 – 00040 de Carlos Hernán Obando contra Gilberto Ramos Camacho, por la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($75´000.000.oo) Mcte. c.) Juzgado Treinta y Ocho Civil del Circuito de Bogotá Proceso Ejecutivo No 2007 – 00515 de Efraín Araque Morales contra Victor Hugo Ramos Camacho y Gilberto Ramos Camacho por la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300´000.000.oo) mcte. d.) Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá Proceso Ejecutivo No 2007 – 00612 por valor de DOSCIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS ($213´000.000.oo) Mcte. y el saldo restante $912.000.000.00 (Novecientos doce millones de pesos mte) por partes iguales a los vendedores PARAGRAFO PRIMERO: Inmediatamente se consigne cheque por la cuantía ordenada a favor de los Juzgados señalados, El Apoderado de los Vendedores Ramos Camacho solicitaran el

levantamiento de la medida cautelar y su radicación en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, hasta sanear en su totalidad el inmueble objeto del presente contrato de compraventa. PUNTO TERCERO: La compradora ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S, Pagara a los VENDEDORES por partes iguales o a quien ellos designen la suma de OCHO MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($8.300.000.000.oo) a la fecha de aprobación de la licencia de construcción para una tienda ATACADAO. PUNTO CUARTO: La COMPRADORA ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S Pagara el saldo restante a los VENDEDORES POR PARTES IGUALES O A QUIEN ELLOS DESIGNEN, la suma de CINCO MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($5.700.000.000.oo) a la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaria Publica Quinta (5ª) del circulo de Bogotá, que deberá firmarse a la diez de la mañana (10:00 am) transcurridos cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha de aprobación de la licencia de construcción, en caso de no ser día hábil, se trasladara la firma al día hábil siguiente a la misma hora. CLAUSULA QUINTA: COMPROMISO DE LOS VENDEDORES: Para el saneamiento de los embargos Judiciales registrados en el certificado de tradición y libertad del Inmueble objeto del presente contrato de compraventa, las partes acuerdan desembolsos direccionados a los Juzgados de conocimiento por las cuantías ordenadas en los respectivos mandamientos de pago. PARAGRAFO SEGUNDO: De igual forma los vendedores se comprometen a firmar escrituras de compraventa del 50% restante del inmueble con Julia Torres Calvo y Sociedad San Vicente de Paul y a registrarlas. PARAGRAFO TERCERO: LOS VENDEDORES se comprometen a efectuar las mediciones del predio prometido en compraventa, con el correspondiente levantamiento del plano debidamente alinderado y amojonado, dentro de los diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato y dando cabal cumplimiento a lo estipulado en el Parágrafo primero de la Cláusula Primera.. CLAUSULA QUINTA.- LICENCIAS DE URBANISMO Y DE CONSTRUCCION: Las partes acuerdan que el uso del terreno especificado en la cláusula primera de este contrato será para la construcción y el montaje de una Gran Superficie con las especificaciones técnicas de ingeniería, arquitectónicas y de diseño que corresponden al formato de ATACADAO CARREFOUR; como tal, para éste uso se solicitará su aprobación a la Curaduría Urbana distrital ante la que se tramite el correspondiente proyecto de urbanismo y licencias de construcción respectivas que se requieran y/o ante la Secretaría de Planeación Distrital, en caso de requerirse Plan parcial CLAUSULA SEXTA.- PROYECTO INMOBILIARIO . El inmueble prometido en venta, así como la parte restante de propiedad y en posesión de los señores RAMOS CAMACHO, se destinará a la formulación y ejecución de un proyecto inmobiliario, que se desarrollará por los vendedores, con pleno cumplimiento de las normas Nacionales y distritales pertinentes y vigentes. CLAUSULA SEPTIMA.- CLAUSULA PENAL: Los prometientes contratantes establecemos para el caso de incumplimiento justificado por cualquiera de las partes, se pacta una multa por valor de

QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MTE ($500.000.000.oo), que será cancelada por la parte que incumple sin necesidad de requerimiento judicial alguno. CLAUSULA OCTAVA.- ESCRITURA PÚBLICA: Las partes de común acuerdo determinan que para efectos de escrituración, se tomara el valor real de la venta o sea la suma de $19.000.000.000.00, La escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa del inmueble identificado en la cláusula primera será otorgada en la Notaria Quinta, del Círculo de Bogotá, el día que acuerden las partes a las diez (10:00 a.m.) y el Registro correspondiente de la misma ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, se hará dentro de los términos de ley establecidos para éstas formalidades. CLAUSULA NOVENA.- PRORROGA: solo podrá prorrogarse el termino para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraerán, cuando así lo acuerden las partes mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmado por ambas partes por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación al termino inicial señalado para la extensión de la escritura pública. CLAUSULA DECIMA.- ENTREGA: las partes acuerdan como fecha para la entrega material del bien objeto de este contrato por parte de los VENDEDORES a LA COMPRADORA, el día en que se efectúe la firma y protocolización de la escritura pública de compra-venta, en la Notaria Quinta del Circulo de Bogotá; La entrega se hará sobre el terreno especificado por las partes equivalente a 16.000 metros cuadrados de área neta y construible y que consta en plano aprobado por las partes y que hace parte integral del presente contrato, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres, de la cual elaborará un acta firmada por las partes, donde conste la diligencia de entrega, con el plano debidamente amojonado y alinderado. LOS VENDEDORES, se obligan a entregar el inmueble determinado en este contrato libre de gravámenes, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, embargos judiciales, usufructos, uso, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones causados hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- GASTOS: Los gastos que ocasione el presente contrato, los del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán de cargo de los contratantes así: Derechos Notariales serán a cargo de los contratantes por partes iguales, la retención en la fuente será a cargo del vendedor, los gastos de registro de la escritura pública serán a cargo de los compradores. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- CLAUSULA COMPROMISORIA: las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia, en cuanto al desarrollo, interpretación, terminación y liquidación del contrato se someterá a arreglo directo que no podrá superar sesenta (60) días y en caso de no llegar a un acuerdo, la controversia se someterá a decisión del Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo a las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por tres árbitros; b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para tal efecto, por la Cámara de Comercio de Bogotá; c) el Tribunal decidirá en derecho; d) el Tribunal

funcionará en la Cámara de Comercio de Bogotá y los gastos que demande el arbitramento serán pagados por la parte vencida. CLAUSULA DECIMA TERCERA: Las partes acuerdan que el presente contrato de compraventa de inmueble presta merito ejecutivo por incumplimiento, sin necesidad de requerimiento alguno. CLAUSULA DECIMA CUARTA: En caso de no poderse adelantar el presente contrato de compra venta por causas imputables a los vendedores, estos se obligan a restituir en un término no mayor a 90 días a la compradora los dineros que esta haya girado y relacionados en la clausula cuarta, independiente de las demás sanciones contempladas por la ley colombiana. Para constancia se firma el presente contrato de promesa de compraventa en la ciudad de Bogotá, a los Veintisiete (27) días del mes de Septiembre de dos mil diez (2010), en cuatro (4) ejemplares; dos con destino uno a cada una de las partes contratantes, uno con destino a la Fiduciaria y uno a la Notaría y en presencia de dos testigos hábiles.

LOS VENDEDORES:

VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO
C.C. No 6.760.145 de Tunja (Boyacá)

GILBERTO RAMOS CAMACHO
C.C. No 4.241.355 de Santana (Boyacá)

LA COMPRADORA:
ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.
NIT 900.315.952-4
ANDRES OSPINA MONTOYA.
C.C No. 93.121.742 de Espinal (Tolima).
Apoderado especial.

25

PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

SALON BATISTA DA FONSECA, mayor de edad, identificado con pasaporte numero CZ 180551, actuando como representante legal de la Empresa Orca Constructora Colombia S.A.S Nit. 900.315.952-4, con domicilio en la calle 94ª # 13-34 de la ciudad de Bogotá, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente al señor ANDRES OSPINA MONTOYA mayor de edad, identificado con Cedula de ciudadanía numero 93.121.742 de Espina (Tolima), para que en mi nombre y representación firme el contrato de compra venta del inmueble denominado el cangrejal ubicado en la Calle 193 # 41 - 20 en la ciudad de Bogotá, identificado con matricula inmobiliaria numero 50N-867256 del circulo registral de Bogotá zona Norte; linderos contenidos en la escritura pública número 399 del 11 de Julio de 1.947 notaria 8 de Bogotá.

El apoderado queda facultado para firmar dicho contrato de compra venta en nombre y representación de Orca Constructora Colombia S.A.S ante los vendedores los señores GILBERTO RAMOS CAMACHO Y VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO, identificado con las cedulas de ciudadanía números 4.241.355 y 6.760.145 respectivamente y para autenticar en cualquier notaria del circulo de Bogotá.

Bogotá, Septiembre 23 de 2010

PODERDANTE

SALON BATISTA DA FONSECA
Pasaporte numero CZ 180551
Representante Legal de Orca Constructora Colombia S.A.S.
NIT 900.315.952-4

Como Notaria Veinticinco del Circulo de Bogotá(E), certifico que previo el cotejo respectivo, la presente copia coincide exactamente con el original tenido a la vista.
30 SEP 2010
DILIANA CONSTANZA BARROSA PINTO
NOTARIA VEINTICINCO(E)

Acepto,

ANDRES OSPINA MONTOYA
C.C. 93.121.742 de Espina (Tolima)

7

OTRO SI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO "EL CANGREJAL."

Entre los suscritos **VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO**, mayores de edad, residentes y domiciliados en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), identificados con las C.C. Nos. 6.760.145 expedida en la ciudad de Tunja y 4.241.355 expedida en el municipio de Santana (Boyacá) respectivamente, actuando en nombre propio, sin impedimento legal para contratar y obligándonos conforme al Código Civil Colombiano; quienes en adelante se denominaran **LOS VENDEDORES**, por una parte y por la otra el señor **ANDRES OSPINA MONTOYA**, también mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía número 93.121.742 de Espinal (Tolima), quien actúa con Poder Especial conferido por el Señor **SALON BATISTA DA FONSECA**, mayor de edad, de Nacionalidad Brasilera, identificado con Pasaporte No CZ-180.551, quien obra en nombre propio y en Representación legal de la Sociedad **ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.**, empresa legalmente constituida mediante documento privado No 01331944 del cinco (05) de Octubre de dos mil nueve (2.009), CON Matrícula Mercantil No 01936164 de la Cámara de Comercio de Cedritos (Bogotá), debidamente autorizado por su Junta Directiva, sin ningún impedimento legal para contratar y obligándose conforme a las Leyes Colombianas vigentes y pertinentes , quien en adelante se denominará LA COMPRADORA, acordamos celebrar el presente **OTRO SI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL SUSCRITO POR LAS PARTES EL VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIEZ (2.010),** que se regirá por las normas civiles y comerciales aplicables a la materia y por las siguientes **ESTIPULACIONES ADICIONALES**, que modifican en la parte pertinente lo inicialmente acordado y pactado en el Contrato de promesa de compra venta aludido; LAS Cláusulas modificadas son: **CLAUSULA CUARTA (Modificada):** En interés a facilitar la ejecución del contrato de compra venta del predio el cangrejal y de facilitar la negociación de la sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., con la sociedad Grandes Superficies de Colombia s.a., **CARREFOUR**, evitando futuros incumplimientos y perjuicios, los vendedores otorgáremos y suscribiremos la escritura pública de compra venta de los 16.000 m2 de área neta construible, a favor de Orca Constructora Colombia S.A.S.. dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al pago de hasta Cinco mil millones de pesos, pactados en el punto primero y segundo de la clausula cuarta, girados a partes iguales en favor de los vendedores o en favor de quien ellos determinen. una vez otorgada la respectiva escritura a favor de Orca Constructora Colombia S.A.S., la compradora girara a los vendedores a partes iguales o a quien ellos determinen, la suma de dos mil quinientos millones de pesos, destinados a

re...mar la negociación con la señorita Julia Torres Calvo, negociación que se frustro al no producirse el giro de dos mil millones de pesos convenidos en la arte pertinente del punto primero de la clausula cuarta; se requiere garantizar los recursos en caja girándolos a los vendedores, a fin de no incurrir en incumplimientos en el futuro. Los vendedores, previo el desembolso de los dineros pactados en El presente Otro Si, retomarán el proceso de acuerdo para la adquisición de los derechos de cuota de la titular inscrita Señorita Julia Torres Calvo; una vez perfeccionado éste acuerdo, se obligan a transferir junto con el Prometiente Vendedor, el 100% del derecho de dominio del Predio de Mayor Extensión al Fideicomiso. Los desembolsos se ejecutaran en las siguientes cuantías y plazos: 1.- La suma de Dos mil millones de pesos m/cte ($2.000.000.000,oo), a partes iguales, mediante cheques de gerencia emitidos a nombre de los VENDEDORES, o de quienes ellos determinen, que se girarán a la firma del presente Otro si. 2.- La suma de mil ochocientos millones de pesos m/cte ($1.800.000.000), a partes iguales, mediante cheques de gerencia emitidos a nombre de los VENDEDORES, o de quienes ellos determinen, que se girarán dentro de los Diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del presente Otro Si. Los VENDEDORES se obligan a destinar esta suma de dinero para pagar a los acreedores de los créditos en virtud de los cuales se decretaron las medidas cautelares de embargo que hacen parte de las Limitación al Dominio que tiene el Predio de Mayor Extensión al momento de la firma del Contrato y pagar la cuota parte que les corresponde de costos y gastos de todos los tramites relacionados con la obtención del plan Parcial, Licencia de Urbanismo y todos los tramites adicionales que permitan la consecución de los instrumentos urbanísticos antes mencionados. 3.- La suma de dos mil quinientos millones de pesos m/cte ($2.500.000.000), mediante cheques de gerencia emitidos a nombre de los VENDEDORES, o de quienes ellos determinen, que se girarán dentro de los cinco (5) días hábiles del mes de Diciembre de dos mil diez (2.010) . LOS VENDEDORES, se obligan a destinar éstos dineros a retomar y reiniciar las interrumpidas negociaciones del veinticinco por ciento (25%) del que es titular inscrita de dominio la Señorita Julia Torres Calvo. Los demás pagos pactados en los puntos tercero y cuarto de la clausula cuarta se mantienen en los plazos y condiciones allí determinados. A más tardar el 8 de Marzo de 2011 , se constituirá el fideicomiso al cual se hace referencia en el presente otro si, conjuntamente con Orca Constructora Colombia S.A.S., teniendo en cuenta las siguientes consideraciones derivadas de la negociación entre la sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., y la sociedad Grandes Superficies de Colombia S.A., CARREFOUR: (1ª). Que los VENDEDORES, a la fecha son titulares del setenta y cinco por ciento (75%) de los derechos de cuota sobre el Predio de Mayor Extensión y por su parte LA Señorita JULIA TORRES CALVO, es titular inscrito del restante veinticinco por ciento (25%) de los derechos de cuota, bajo el entendido que cada una de las personas que integran a los Propietarios son ...dores de los derechos de cuota sobre el Predio de Mayor Extensión. (2ª).

Que LA COMPRADORA ha celebrado con los VENDEDORES un contrato de compraventa suscrito por las partes el veintisiete (27) de Septiembre de dos mil diez(2010), en virtud del cual (se obligaron a transferir el derecho de propiedad del veinticinco punto cero siete por ciento (25,07%) del cien por ciento (100%) de los derechos de cuota, de los que eran propietarios y poseedores que equivalían al cincuenta por ciento (50%) de los derechos de cuota del dominio y posesión adquiridos por adjudicación en Pública subasta realizada por El Juzgado Quinto Civil del Circuito, como consta en Escritura Publica No 03024 de Agosto dos (2) de dos mil cinco (2.005), otorgada en la Notaría Cuarta de Bogotá; total de la cuota parte de dominio adquirida, previo a la compra del derecho de dominio del que era titular inscrito la Asociación Sociedad San Vicente de Paul de Bogotá; lote de terreno vendido a LA COMPRADORA, que en todo caso corresponde a dieciséis mil metros cuadrados (16.000 MTS 2), de área neta construible, libre de cesiones, tomada del Predio de Mayor de Extensión denominado EL CANGREJAL. (3ª). Que LOS VENDEDORES se habían obligado a adquirir los derechos de cuota de los dos (2) titulares inscritos Asociación Sociedad San Vicente de Paúl de Bogotá y Señorita Julia Torres Calvo, previo el giro de las sumas de dinero pactadas en la parte pertinente de los puntos Primero y segundo de la Cláusula Cuarta del contrato de compra venta, pagos que no se ejecutaron. (4ª). Que de conformidad con lo señalado en las consideraciones anteriores, los VENDEDORES quedarán con derechos fiduciarios que representan el Ochenta y siete punto cinco por ciento (87.50%) en el Fideicomiso y La COMPRADORA con derechos fiduciarios que representan el Doce punto cinco por ciento (12.50%) en el Fideicomiso, que en todo caso corresponde a dieciséis mil metros cuadrados (16.000 mts 2) de área neta construible libre de cesiones. (5ª). Que el Fideicomiso, se constituirá por los VENDEDORES y el COMPRADOR con instrucciones irrevocables para tramitar y obtener la licencia de urbanismo, previa expedición del plan parcial requerido para desarrollar el Predio de Mayor Extensión, que permita dividir materialmente dicho predio, con el fin de individualizar el Inmueble y obtener otros lotes de terreno adicionales y segregar las vías y zonas de cesión. (6ª). Que La Sociedad Grandes Superficies de Colombia s.a., Carrefour, está interesada en adquirir el lote de terreno con uso comercial, que se segregará del Predio de Mayor Extensión conforme lo señalado en la consideración anterior, el cual tendrá un área neta construible, libre de cesiones, aproximada de dieciséis mil metros cuadrados (16.000 mts2), para construir y operar allí una tienda mayorista bajo el formato que Carrefour utiliza o en el futuro llegare a utilizar en la República de Colombia, denominado "Atacadão". (7ª). Que La Sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., igualmente está interesada en transferirle a Carrefour el derecho de dominio del Inmueble, previa segregación de éste del Predio de Mayor Extensión y bajo las condiciones y términos de la Promesa de compra venta que suscribirán esas partes. (8ª). Que teniendo en cuenta lo anterior, es la intención de las Partes reglamentar sus mutuos derechos y obligaciones, con el fin de permitir la

adquisición del Inmueble por parte de Carrefour en los términos y condiciones que estas dos Organizaciones Empresariales establecen. (9ª). Que Carrefour celebrará Promesa de compra venta sobre la base de que (i) Orca Constructora Colombia S.A.S., junto con los vendedores Señores Ramos Camacho, a través del Fideicomiso tramitarán la Licencia de Urbanismo; (ii) una vez obtenida la firmeza de la Licencia de Urbanismo, Orca Constructora Colombia S.A.S., se asegurará para que el Fideicomiso individualice física y jurídicamente el Inmueble objeto de la promesa de compra venta entre Carrefour y Orca Constructora Colombia S.A.S., para que sea transferido a Carrefour o a quien ella determine en los términos que pacte en su promesa de contrato; (iii) el Inmueble tendrá un área útil de dieciséis mil metros cuadrados (16.000 mts2) para efectos de construir y operar allí el Atacadão con una sala de ventas de aproximadamente de cinco mil (5.000m2)metros cuadrados, por lo menos doscientos (200) estacionamientos a nivel, y las especificaciones y diseños contemplados en el Anexo 5 de esa Promesa de compra venta a suscribir; y (iv) el Inmueble sea apto física, normativa y urbanísticamente para construir y operar allí el Atacadão. En consecuencia, las circunstancias antes descritas constituyen en su conjunto la causa de la Promesa para Carrefour.- CLAUSULA DECIMA (Modificada).- ENTREGA: El Vendedor pondrá a disposición de la Compradora el Inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el cual se encuentre en firme la licencia de construcción que permita la edificación del Atacadão en el Inmueble. Para efectos del plazo aquí dispuesto, La Compradora se compromete a comunicar al Vendedor al día hábil siguiente a aquel en el cual se encuentre en firme la licencia de construcción del Atacadão, la ocurrencia del tal hecho para que el Vendedor dentro del mencionado plazo proceda a efectuar a la Compradora, la entrega material del Inmueble. El Inmueble se entregará con todos sus beneficios, servidumbres, anexidades y demás elementos, y libre de toda ocupación. Las Partes dejarán constancia de la entrega mediante acta suscrita por representantes autorizados de ambas. CLAUSULA SEXTA.- PROYECTO INMOBILIARIO Y ESQUEMA FIDUCIARIO: Los Vendedores procederán, junto con la Compradora, a más tardar transcurridos diez (10) días calendario de la fecha de perfeccionamiento, protocolización y registro de la negociación que transfiere el titulo de dominio de la Titular inscrita de dominio Señorita Julia Torres Calvo, a favor de los Vendedores, Señores Víctor Hugo Ramos Camacho y Gilberto Ramos Camacho, a aportar y transferir a título de fiducia mercantil irrevocable, el Predio de Mayor Extensión a un fideicomiso, el cual se formalizará mediante la suscripción de un contrato de fiducia en el que participarán, además del Vendedor y la Compradora en calidad de fideicomitentes, Carrefour en calidad de beneficiario y la sociedad fiduciaria FIDUCOLMENA S.A.- como vocera de dicho fideicomiso (en adelante el "Patrimonio Autónomo" o el "Fideicomiso "), quien se convertirá en propietario fiduciario del Predio de Mayor Extensión del cual se entregará el Inmueble objeto de la promesa de compra venta entre Carrefour y

Orca Colombia, alinderado y delimitado en el Contrato de Compra venta suscrito entre los Señores Ramos Camacho y la Sociedad Constructora Orca Colombia S.A.S., con la instrucción irrevocable de transferir a la Sociedad Grandes Superficies de Colombia S.A., Carrefour, el Inmueble prometido en venta en ese mismo instrumento. El Patrimonio Autónomo tendrá a su cargo, entre otras, las siguientes funciones: (a) Mantener la propiedad del Predio de Mayor Extensión mientras llega el momento de realizar la escrituración y traspaso del Inmueble prometido en venta en favor de Carrefour o de quien ésta designe. Una vez transferido el Inmueble a favor de Carrefour o de quien ella determine, los Vendedores Ramos Camacho podrán a su criterio y libre albedrío, liquidar el Fideicomiso y/o pedir la restitución de los demás bienes inmuebles que surjan como consecuencia de la obtención de la Licencia de Urbanismo. (b) Entregar a Carrefour o a quien ella determine, el Inmueble prometido en venta, de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta precedente. (c) Actuar como cesionario de la Promesa de compra venta suscrita entre Orca constructora Colombia S.A.S., y la Sociedad Grandes Superficies de Colombia S.A., Carrefour, en cuanto a la obligación de transferir la propiedad del Inmueble prometido en venta por el presente Instrumento, en favor De Carrefour o de quien éste designe, bajo el entendido que la Sociedad Orca constructora Colombia S.A.S., responderá directamente por las demás obligaciones de la misma Promesa de compra venta. (d) Suscribir los documentos necesarios para efectuar los trámites relacionados con: (i) la Licencia de Urbanismo, trámite que adelantarán los Propietarios Uno y el Prometiente Vendedor, y (ii) la solicitud del plan de implantación para el Inmueble que permita desarrollar comercio de escala metropolitana en el Inmueble y posterior solicitud de la licencia de construcción del Atacadão, conforme lo instruya el Prometiente Comprador. (e) Otorgar las escrituras públicas de constitución de urbanismo conforme a la Licencia de Urbanismo y de transferencia del derecho de dominio del Inmueble prometido en venta a Carrefour; cumplida ésta instrucción, los Propietarios Ramos Camacho quedan facultados por La Sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., y la Sociedad Grandes Superficies de Colombia S.A., Carrefuor, para proceder libre y autónomamente a liquidar el Fideicomiso y/o a instruir de manera personal, formal y directa, a la Sociedad Fiduciaria para que otorgue las Escrituras Públicas de los demás lotes de terreno en los que se divida el Predio de Mayor Extensión a los terceros adquirentes de los mismos. (g) El Fideicomiso no podrá gravar ni limitar el Inmueble prometido en venta por el presente Instrumento, sin la previa autorización de Carrefour. En adición a lo anterior, Orca Constructora Colombia S.A.S., no enajenará, cederá, transferirá ni gravará los derechos fiduciarios que posea en el Fideicomiso sino con autorización previa y expresa de Carrefour. (h) En el evento que los Propietarios Ramos Camacho requieran constituir hipotecas o gravámenes para efectos de adelantar un desarrollo inmobiliario, con posterioridad a la firma del presente Instrumento y/o antes de la transferencia del Inmueble al

Prometiente Comprador, Carrefour autoriza con la firma de la presente Promesa, la constitución de dicho gravamen siempre que: (i) el Inmueble y los demás lotes de terreno restantes se encuentren segregados y debidamente individualizados jurídicamente, de tal manera que el gravamen recaiga sobre los demás lotes de terreno y no sobre el Inmueble prometido en venta, y (ii) dicho gravamen se constituya a favor de entidades financieras. (i) La Sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., cumplirá con todas las obligaciones que le correspondan en el contrato de fiducia mercantil que se celebre para constituir el Fideicomiso, con el fin de lograr que el Inmueble prometido en venta sea transferido a Carrefour libre de cualquier ocupación o limitación de dominio. (j) El contrato de fiducia mercantil por el cual se constituya el Patrimonio Autónomo requerirá de la aprobación previa de las partes y no podrá modificarse sin su consentimiento. (k) Los gastos que se generen por la constitución y mantenimiento del Fideicomiso y por la transferencia del Predio de Mayor Extensión al mismo serán asumidos por partes iguales entre Orca Constructora Colombia S.A.S., y la Sociedad Grandes Superficies de Colombia S.A., Carrefour.- PARAGRAFO: La Sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., manifiesta que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, le asigne al Inmueble prometido en venta, su correspondiente Folio de matricula inmobiliaria, los Propietarios Ramos Camacho, en su calidad de fideicomitentes, podrán libremente optar por mantener el Fideicomiso o liquidarlo, evento en el cual, los demás lotes saldrán del fideicomiso y el Inmueble prometido en venta será el único lote que se mantendrá en el mismo, hasta la fecha de escrituración. CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- GASTOS, IMPUESTOS Y SERVICIOS: El impuesto predial, las contribuciones, costos, valorizaciones, gravámenes de carácter nacional, distrital y municipal, entre otros, respecto del Inmueble que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha de firma, otorgamiento y protocolización de la Escritura Pública de Compra venta que Los Vendedores Ramos Camacho hagan a favor de la Sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., serán de cargo de la Compradora Orca Constructora Colombia S.A.S. Igualmente, las tarifas que se causen o liquiden respecto del Inmueble, por las empresas de teléfonos, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo y gas natural, serán por cuenta de la misma Compradora a partir de la fecha de escrituración. Todo lo causado por los conceptos descritos antes de la fecha de otorgamiento de la Escritura, será asumido por Los Vendedores.- CLAUSULA DECIMA QUINTA.-NOTIFICACIONES: Aquellas comunicaciones a las que haya lugar entre las Partes en razón de la presente Promesa deberán ser entregadas personalmente, por fax o por correo certificado, a las siguientes direcciones: A la Compradora: Att. Andrés Ospina Montoya, Dirección Calle 94A No. 13 – 34 Oficina 104, Telefono 6101319, Fax: 6101319, E-mail: orcagerencia@gmail.co. A LOS VENDEDORES, como está em El Contrato de Compra venta. Las demás Clausulas Del Contrato de Compra venta Del Prédio

E. Cangrejal que no se modificaron y/o complementaron continua manteniendo su validez y eficácia jurídica. Para constancia de lo pactado en el presente Otro Sí, se firma en la ciudad de Bogotá a los tres (3) días del mes de noviembre del año dos mil diez (2010), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y contenido.

LOS VENDEDORES:

VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO

C.C. No 6.760.145 de Tunja.

GILBERTO RAMOS CAMACHO

C.C. No 4.241.355 de Santana (Boyacá).

LA COMPRADORA:

ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.

Andrés Ospina Montoya

C.C. 93.121.742 de Espinal (Tolima)

Apoderado Especial

OTRO SI NUMERO DOS (2) MODIFICATORIO Y COMPLEMENTARIO AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO "EL CANGREJAL" Y AL ATRO SI NUMERO UNO (1).

Entre los suscritos **VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO**, mayores de edad, residentes y domiciliados en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), identificados con las C.C. Nos. 6.760.145 expedida en la ciudad de Tunja y 4.241.355 expedida en el municipio de Santana (Boyacá) respectivamente, actuando en nombre propio, sin impedimento legal para contratar y obligándonos conforme al Código Civil Colombiano; quienes en adelante se denominaran **LOS VENDEDORES**, por una parte y por la otra el señor **ANDRES OSPINA MONTOYA**, también mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía número 93.121.742 de Espinal (Tolima), quien actúa con Poder Especial conferido por el Señor **SALON BATISTA DA FONSECA**, mayor de edad, de Nacionalidad Brasilera, identificado con Pasaporte No CZ-180.551, quien obra en nombre propio y en Representación legal de la Sociedad **ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.**, empresa legalmente constituida mediante documento privado No 01331944 del cinco (05) de Octubre de dos mil nueve (2.009), Con Matrícula Mercantil No 01936164 de la Cámara de Comercio de Cedritos (Bogotá), debidamente autorizado por su Junta Directiva, sin ningún impedimento legal para contratar y obligándose conforme a las Leyes Colombianas vigentes y pertinentes , quien en adelante se denominará LA COMPRADORA, acordamos celebrar el presente **OTRO SI NUMERO DOS (2) AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL SUSCRITO POR LAS PARTES EL VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIEZ (2.010), Y AL OTRO SI NUMERO UNO (1), SUSCRITO EL TRES (3) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIEZ** (2010), que se regirá por las normas civiles y comerciales aplicables a la materia, y estipulaciones adicionales, previas las siguientes consideraciones: PRIMERA: Que los vendedores dieron cumplimiento a la obligación establecida dentro del contrato de compra venta del 27 de septiembre de 2010, de adquirir el restante cincuenta por ciento del predio de mayor extensión a la sociedad San Vicente De Paul (25%) y la señorita Julia Torres (25%), quedando como propietarios del cien por ciento (100%) del predio el Cangrejal. **SEGUNDA:** Que se hace necesario garantizar el flujo de recursos para cumplir con las obligaciones hipotecarias derivadas de las compra ventas enunciadas en la consideración primera del presente otro sì, Constituyéndose los pagos por ejecutar del contrato de compra venta suscrito en 27 de septiembre de 2010 y otro si No 1 del 3 de noviembre de 2010 en fuentes de pago que deberán ser girados directamente al patrimonio autónomo a constituir en la fiduciaria de occidente s.a., quien se encargará de cubrir dichas obligaciones hipotecarias. ESTIPULACIONES ADICIONALES: modifican, complementan y/o aclaran en la parte pertinente lo inicialmente acordado y pactado en el Contrato de

compra venta y el Otro sí número uno (1) aludidos. Las Cláusulas modificadas y/o adicionadas son: **CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO (Modificada y adicionada): LOS VENDEDORES,** en todo caso transferirán **DIEZ Y SEIS MIL METROS CUADRADOS (16.000 M2) DE AREA NETA CONSTRUIBLE,** que hacen parte del cien por ciento (100%) del globo de terreno de mayor extensión del que son dueños LOS VENDEDORES; el traspaso del dominio y posesión del predio, se perfeccionará mediante la entrega de los derechos fiduciarios pagados a LOS VENDEDORES, entrega que hará el patrimonio autónomo, transcurridos diez (10) días de la entrega de por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble el Cangrejal al patrimonio autónomo, previa orden escrita de los vendedores. La fecha en la cual se entregará el 50% inicial del lote al patrimonio autónomo, será dentro de los quince (15) primeros días del mes de agosto del año dos mil once (2011), y el parqueo del cincuenta por ciento (50%) restante del predio, será dentro de los noventa (90) días siguientes. **CLAUSULA CUARTA: FORMA DE PAGO: (Modificada y modificada):** Para garantizar el cumplimiento en el pago de esas obligaciones hipotecarias **LA COMPRADORA SOCIEDAD ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.**, abonará a esas obligaciones hipotecarias, girando un pago parcial de TRES MIL MILLONES DE PESOS ($3.000´000.000.oo) MONEDA CORRIENTE, de los dineros pactados en el **PUNTO TERCERO DE LA CLAUSULA CUARTA**, en la siguiente manera y condiciones : **a) LA COMPRADORA**, girará tres (3) días después de la fecha de firma de la Escritura Pública de parqueo del cincuenta por ciento (50%) del predio El Cangrejal, la suma de DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ($ 2.588´352.683.oo) MONEDA CORRIENTE, en favor de la ASOCIACION SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL DE BOGOTA, con NIT No 860.014.805-3 de la DIAN, destinados a cubrir un desembolso pactado en la Escritura de compraventa e hipoteca No 1859 de Noviembre 04 de 2.010, otorgada en la Notaría 75 del Círculo de Bogotá **b.) LA COMPRADORA** girará tres (3) días después de la fecha de firma del contrato de fiducia de parqueo, la suma de CUATROCIENTOS ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS DIECISIETE PESOS ($411´647.317.oo) MONEDA CORRIENTE, en cheques de gerencia a partes iguales en favor de VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO y GILBERTO RAMOS CAMACHO, con destino a cubrir otros pasivos menores. PARAGRAFO: El valor pactado a girar de los literales a) y b) de la presente clausula, se suma al valor girado en el otro si Numero uno (1) por valor de DOS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($2.500.000.000.oo), arrojando como resultado un saldo pendiente por pagar a los vendedores de dos mil ocho ciento millones de pesos ($2.800.000.000.oo) del valor estipulado en el punto tercero de la clausula cuarta del contrato de compra venta. **c.)** LOS VENDEDORES VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO y GILBERTO RAMOS CAMACHO, AUTORIZAN a la SOCIEDAD ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.,

35

para que el saldo restante pactado en los puntos tercero y cuarto de la Cláusula Cuarta, sea girado en favor del patrimonio autónomo, a fin de que esos dineros se constituyan en fuente de pago de las obligaciones hipotecarias existentes con la ASOCIACION SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL DE BOGOTA Y LA SOCIEDAD JT y P S.A.S.; LOS DEMAS PAGOS PACTADOS EN LOS PUNTOS TERCERO Y CUARTO DE LA CLAUSULA CUARTA SE MANTIENEN EN LOS PLAZOS Y CONDICIONES ALLI DETERMINADOS. **PARAGRAFO:** No obstante los plazos y condiciones de pago pactados, una vez parqueado el cien por ciento (100%) del inmueble el Cangrejal en la sociedad fiduciária, a los compradores se les entregará la totalidad de los derechos fiduciários que les correspondan, previa cancelación del saldo adeudado para completar los DIECINUEVE MIL MILLONES DE PESOS M/L ($19.000.000.000.oo) pactados en el contrato de compraventa. El contenido de las demás Clausulas y del otro sì Nùmero uno, suscrito el tres (3) de Noviembre de dos mil diez (2.010), del contrato de compra venta del Predio El Cangrejal suscrito el veintisiete (27) de Septiembre de dos mil diez (2.010), que no se modificaron y/o no se complementaron continúan manteniendo su validez y eficácia jurídica. Para constancia de lo pactado en el presente Otro Sí, se firma en la ciudad de Bogotá a los diecinueve (19) días del mes de julio del año dos mil once (2011), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y contenido.

LOS VENDEDORES:

Victor Hugo Ramos Camacho
C.C. No 6.760.145 de Tunja.

Gilberto Ramos Camacho
C.C. No 4.241.355 de Santana (Boyacá).

LA COMPRADORA:

Orca Constructora Colombia S.A.S.
Andrés Ospina Montoya
C.C. 93.121.742 de Espinal (Tolima)
Apoderado Especial

17

36

PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

SALON BATISTA DA FONSECA, mayor de edad, identificado con pasaporte número CZ 180551, actuando como representante legal de la Empresa Orca Constructora Colombia S.A.S Nit. 900.315.952-4, con domicilio en la calle 94ª # 13-34 de la ciudad de Bogotá, por medio del presente escrito manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente al señor ANDRES OSPINA MONTOYA mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 93.121.742 de Espinal (Tolima), para que en mi nombre y representación firme el Segundo Otro Si al Contrato de compra venta del inmueble denominado el cangrejal ubicado en la Calle 193 # 41 – 20 en la ciudad de Bogotá, identificado con matricula inmobiliaria numero 50N-867256 del circulo registral de Bogotá zona Norte; linderos contenidos en la escritura pública número 399 del 11 Julio de 1.947 notaria 8 de Bogotá.

El apoderado queda facultado para firmar dicho Segundo Otro si al contrato de compra venta en nombre y representación de Orca Constructora Colombia SAS ante los vendedores los señores GILBERTO RAMOS CAMACHO Y VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO, identificado con las cedulas de ciudadanía números 4.241.355 y 6.760.145 respectivamente y para autenticar en cualquier notaria del circulo de Bogotá.

Serviço Notarial e Reg Civ Vila Brasília
(062)3230-2626-Distrito de Vila Brasília
Município de Aparecida de Goiânia-GO.
RECONHEÇO SEMELHANÇA(S) a(s) assinatura(s) de:
SALON BATISTA DA FONSECA...
posto que análoga(s) à(s) constante(s) de nosso arquivo, do que dou fé.
Vila Brasília, 25/07/2011
MATOS MACIEL
ESCREVENTE

Bogotá, 25 de Julio de 2011

PODERDANTE

Cartório V. Brasília

SALON BATISTA DA FONSECA
Pasaporte número CZ 180551
Representante Legal de Orca Constructora Colombia S.A.S
NIT 900.315.952-4

Acepto,

ANDRES OSPINA MONTOYA
C.C. 93.121.742 de Espinal (Tolima)

37

ACUERDO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos **VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO**, mayores de edad, residentes y domiciliados en la ciudad de Bogotá D.C, identificados con las C.C. Nos. 6.760.145 expedida en la ciudad de Tunja y 4.241.355 expedida en el municipio de Santana (Boyacá) respectivamente, actuando en nombre propio, sin impedimento legal para contratar y obligándose conforme a la legislación Colombiana; quienes en adelante y para efectos del presente acuerdo se denominaran los **VENDEDORES**, por una parte; y por la otra el señor **ANDRES OSPINA MONTOYA,** también mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., con C.C. No 93.121.742 de Espinal (Tolima), quien actúa con poder especial conferido por el señor **SALON BATISTA DA FONSECA**, mayor de edad de nacionalidad Brasilera, identificado con pasaporte No ZC 180.551, quien para todos los efectos del presente acuerdo, obra en nombre propio y en representación legal de **LA SOCIEDAD ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA** S.A.S Empresa legalmente constituida mediante documento privado No 01331944 del 5 de octubre de 2009, con matricula mercantil No 01936164 de la cámara de comercio de Bogotá (Cedritos), debidamente autorizado por su Junta Directiva, sin ningún impedimento legal para contratar y obligándose conforme a la legislación Colombiana; quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA,** hemos celebrado el siguiente **ACUERDO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA,** que se regirá por las siguientes condiciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Que las partes suscribieron CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL, el día veintisiete (27) de Septiembre de dos mil diez (2.010), así como los OTRO SI No 1 de fecha tres (3) de Noviembre de dos mil diez (2.010) y No 2 de fecha diecinueve (19) de Julio de dos mil once (2.011), cuyo objeto es la venta de el VEINTICINCO PUNTO CERO SIETE (25.07%) POR CIENTO del derecho de cuota en común y pro indiviso del dominio y posesión que tienen y poseen **LOS VENDEDORES** equivalente a DIECISEIS MIL METROS CUADRADOS (16.000M2) de área neta construible libre de cesiones, los cuales hacen parte del predio de

19

mayor extensión denominado "EL CANGREJAL" ubicado en la localidad de Usaquen, con Matricula Inmobiliaria No.- 50N-867256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

1.2.- Igualmente los contratantes de mutuo acuerdo, habían pactado que los derechos de cuota objeto del presente contrato, quedarán ubicados en el costado norte lindando con predios de La Sociedad Terminal de Transportes S.A., dentro de los siguientes linderos: POR EL OCCIDENTE: Del mojón A al mojón A1 con longitud de ciento siete punto sesenta y nueve metros (107.69 Mts), por el NORTE: Del mojón A1 al mojón A2 con longitud de ciento cuarenta y seis punto treinta y nueve metros (146.39 Mts), por el ORIENTE: el mojón A2 al mojón A3 en longitud de ciento once punto cero dos metros (111.02 Mts), por el SUR: Del mojón A3 al mojón A con longitud de ciento cuarenta y seis punto treinta y dos metros y encierra., correspondiendo en todo caso el área vendida a LA PROMETIENTE COMPRADORA, a un lote de terreno de DIEZ Y SEIS MIL METROS CUADRADOS (16.000 M2) de área neta construible, que sería entregada convenientemente delimitada y amojonada por cabida según el plano anexo que hacia parte integral de la promesa de compra venta.

1.3.- Que era de conocimiento de los contratantes la existencia de varios procesos ejecutivos contra LOS VENDEDORES, con medidas cautelares sobre el predio de mayor extensión denominado El Cangrejal, por tal razón acordaron el levantamiento de las medidas cautelares para proceder a escriturar y al registro de la escritura de compraventa

1.4.- Que no obstante haberse depositado los dineros suficientes para la terminación por pago de los procesos ejecutivos, a la fecha no ha sido posible el levantamiento de las medidas cautelares.

1.5.- Que el día 19 de diciembre del año en curso, se dio la vacancia judicial, hecho este que suspende todos los términos judiciales sin que se terminen los proceso ejecutivos, términos que se reanudaran hasta el día 10 de enero del año 2012, sin que exista certidumbre de decisión a favor en el corto plazo.

1.6.- Que la **COMPRADORA,** en virtud al contrato enunciado en el numeral 1.1. del presente contrato, hicieron entrega de la suma de **OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 8.250.000.000.oo MCTE).**

1.7.- Que las partes han manifestado su voluntad de resolver y dejar sin efectos legales el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL, de fecha veintisiete (27) de Septiembre de dos mil diez (2.010), así como los OTRO SI No 1 de fecha tres (3) de Noviembre de dos mil diez (2.010) y No 2 de fecha diecinueve (19) de Julio de dos mil once (2.011).

2.- **OBJETO:** El objeto del presente contrato lo constituye el acuerdo que hacen las partes de resolver y dejar sin efectos legales, de mutuo acuerdo, libre de apremios y presiones, **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** celebrado el veintisiete (27) de septiembre de dos mil diez (2010), y el otro si No 1 del día tres (3) de Noviembre del año dos mil diez (2010), y el otro si No 2 del diecinueve (19) de julio de dos mil once (2011), suscritos entre las mismas partes sobre un área de terreno de dieciséis mil (16.000 M2) metros cuadrados de área neta construible del predio denominado "El Cangrejal".

3.- **CONDICION:** Para que se de la resolución de el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL, de fecha veintisiete (27) de Septiembre de dos mil diez (2.010), así como los OTRO SI No 1 de fecha tres (3) de Noviembre de dos mil diez (2.010) y No 2 de fecha diecinueve (19) de Julio de dos mil once (2.011)., **LOS VENDEDORES** deben realizar la **devolución y/o restitución,** a **LA COMPRADORA,** de la suma de **OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES ($ 8.250.000.000.oo) DE PESOS M/L,** suma que ha sido cancelada como parte del precio acordado por las partes por el inmueble prometido en venta, pactado en DIECINUEVE MIL MILLONES ($ 19.000.000.000.oo) DE PESOS M/L.

4.- **PLAZO:** Las partes convienen que para restituir los dineros entregados como parte de pago de la Compradora a los Vendedores, se establecen los siguientes plazos:

4.1.- **LOS VENDEDORES** le cancelaran a **LA COMPRADORA** la suma de **CUATRO MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES ($4.125.000.000) DE PESOS,** el día diez (10) de Febrero de 2012.

4.2.- El saldo restante, es decir la suma de **CUATRO MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES ($4.125.000.000) DE PESOS,** el día diez (10) de Marzo de 2012.

5.- **SUSCRIPCION DE PAGARES: LOS VENDEDORES,** garantizaran el valor del dinero recibido como parte del precio pactado en el contrato enunciado en el numeral 1.1, con la suscripción de dos (2) pagares suscritos solidariamente por los señores **VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO** con vencimiento en las fechas pactadas en los numerales 4.1.- y 42.- del presente contrato.

PARAGRAFO: No se cobrarán sobre las sumas estipuladas en los respectivos pagares intereses remuneratorios y en caso de mora se causarán y se pagarán intereses a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera.

6.- **RESOLUCION DE CONTRATO:** La resolución y perdida de efectos legales de El CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL, de fecha veintisiete (27) de Septiembre de dos mil diez (2.010), así como los OTRO SI No 1 de fecha tres (3) de Noviembre de dos mil diez (2.010) y No 2 de fecha diecinueve (19) de Julio de dos mil once (2.011), quedara en firme automáticamente al cumplimiento efectivo de los pagos convenidos.

Las partes convienen que mientras no se realice el pago efectivo por parte de LOS VENDEDORES de los valores entregados por LOS COMPRADORES, garantizados en los pagares enunciados en el numeral 5.- del presente contrato, el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL de fecha veintisiete (27) de Septiembre de dos mil diez (2.010), así como los OTRO SI No 1 de fecha tres (3) de Noviembre de dos mil diez (2.010) y No 2 de fecha diecinueve (19) de Julio de dos mil once (2.011), continuaran vigentes en su totalidad.

7.- **PAZ Y SALVO:** Las partes acuerdan que cumplidos los pagos convenidos en este documento y resuelto el contrato de compraventa se declaran a paz y salvo por todo concepto y no habrá lugar al cobro de cláusula penal ni indemnización de perjuicios por efectos de la resolución de contrato y de los otro si No 1 y No 2, e igualmente renuncian a interponer cualquier acción judicial por efecto de la respectiva resolución del contrato de compra venta.

8.- **NOVACION DE LA OBLIGACION:** Las partes declaran y convienen de manera irrevocable que la suscripción del presente

41

cuerdo de resolución de contrato y de los dos (2) pagares enunciados en el numeral 2.2.- de este documento no constituye novación de las obligaciones derivadas del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL, el día veintisiete (27) de Septiembre de dos mil diez (2.010), así como los OTRO SI No 1 de fecha tres (3) de Noviembre de dos mil diez (2.010) y No 2 de fecha diecinueve (19) de Julio de dos mil once (2.011) y que las mismas continúan vigentes en su totalidad.

9.- **PRIMERA OPCIÓN DE COMPRA:** las partes acuerdan que en el eventual desarrollo inmobiliario que se adelante en el predio el cangrejal que apruebe la Autoridad Distrital, **LA COMPRADORA** sociedad **ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.,** tendrá el derecho a la primera opción de compra sobre una área de siete mil metros cuadrados construidos con destino al almacén ancla que se establezca en el desarrollo inmobiliario, con una disponibilidad de doscientos (200) parqueaderos en sótano; negociable al precio comercial del mercado sobre planos.

10.- **INCUMPLIMIENTO:** Las partes convienen que se entenderá como incumplido el presente acuerdo con el simple incumplimiento de los pagos establecidos en los numerales 4.1.- y 4.2.-.

11.-**MODIFICACIONES:** Las partes acuerdan que cualquier modificación a este acuerdo y en especial a los plazos establecidos para la restitución de los dineros se hara de común acuerdo mediante documento escrito y debidamente autenticada por todos los intervinientes.

En señal de lo aquí acordado se suscribe el presente documento en dos ejemplares de idéntico tenor, en las fechas que acompañan a la autenticación de la firma de cada uno de los comparecientes.

LOS VENDEDORES:

VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO
C.C. No 6.760.145 de Tunja (Boyacá).

23

GILBERTO RAMOS CAMACHO
C.C. No 4.241.355 de Santana (Boyacá)

LA COMPRADORA:

ORCA CONTRUTORA COLOMBIA S.A.S.
NIT 900.315.952-4.
ANDRES OSPINA MONTOYA.
C.C. No 93.121.742 de Espinal Tolima.
Apoderado Especial.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C.,

Ejecutivo No. *110013103002-2012-00233-00*
Demandante: *ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.*
Demandado: *GILBERTO RAMOS CAMACHO y VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO*

Reunidos los requisitos de ley, procede el juzgado a proferir sentencia, para lo cual se exponen los siguientes,

ANTECEDENTES

Fundamenta la acción ejecutiva los pagarés aportados con la demanda, el primero identificado con el No.1 de fecha 29 de diciembre de 2011 a través del cual los demandados se comprometieron a pagar el día 10 de febrero de 2012 la suma de $4.125.000.000 y otro descrito con el No. 2 con fecha 29 de diciembre de 2011 y fecha de vencimiento 10 de marzo de 2012 por valor de $4.125.000.000, montos que argumenta la demandante se encuentran en mora desde el día siguiente a la fecha de vencimiento.

Conforme lo narrado, la sociedad ORCA CONSRUCTORA COLOMBIA S.A.S. solicitó librar mandamiento de pago en contra de GILBERTO RAMOS CAMACHO y VICTOR HUGO RAMOS CAMACHO, por las obligaciones contenidas en dichos instrumentos, junto con sus intereses moratorios desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada uno y hasta el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

ACTUACION PROCESAL

Mediante proveído de fecha 9 de mayo de 2012 visible a folio 15, se libró orden de pago por las sumas deprecadas en la demanda, del cual se ordenó dar traslado a la parte demandada.

Los demandados fueron notificados de la orden de pago proferida en su contra por conducta concluyente, quienes en su oportunidad y a través de apoderado judicial contestaron la demanda y formularon excepciones las cuales nominaron ACEPTACIÓN DE LA DEMANDANTE DE LA SUBROGACIÓN DEL PAGO DERIVADO DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL

INMUEBLE EL CANGREJAL; EXCEPCIÓN CONTRA LA ACCIÓN CAMBIARIA DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO JURÍDICO QUE DIO ORIGEN A LA CREACIÓN DE LOS TITULOS VALORES UTILIZADOS EN EL PRESENTE PROCESO EJECUTIVO y INEJECUTABILIDAD DE LOS TITULOS VALORES, de las cuales se corrió traslado a la parte actora (ver folio 99), oponiéndose a la prosperidad de las mismas.

En auto de 24 de abril de 2014 se dispuso la apertura del proceso a pruebas y finiquitado dicho periodo, se ordenado correr el respectivo traslado para alegar de conclusión.

Evacuadas las etapas procesales pertinentes, procede el Juzgado a dictar la sentencia que en derecho corresponda con apoyo en las siguientes

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Es ostensible el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos por la ley para dictar sentencia de mérito, la competencia se encuentra debidamente asignada; las partes son legalmente capaces y se encuentran representadas dentro del proceso; la demanda formalmente está adecuada al procedimiento y el trámite que se imprimió a la misma es el señalado para esta clase de procesos. Entonces, como no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado en esta causa se dictará sentencia de mérito.

Presupuestos Sustanciales de la Acción Ejecutiva

El proceso ejecutivo en cualquiera de sus modalidades, tiene como característica especial la de buscar la culminación material de un derecho sustancial pretendido en la demanda, sustentado en la certidumbre que otorga el documento que se aporta con el libelo ejecutor. Para que haya lugar a proferir una orden de pago, el documento sobre el cual se finca la pretensión ejecutiva, debe cumplir las exigencias previstas por el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, ahora artículo 422 del Código General del Proceso.

En ese orden, ejecutivamente pueden demandarse "las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y

constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción...".

Cabe memorar el valor que encierra cada expresión contemplada en la norma a efectos de entender el hilo conductor del problema jurídico sometido en este asunto, como primera medida la norma establece que la obligación -a efectos de acudir a la jurisdicción para su ejecución-, debe ser ***EXPRESA****, es decir, que se patentice, que de su tenor se infiera con facilidad la obligación debida. Que sea* ***CLARA****, o sea, que no lleve a confusión ni a los otorgantes ni a los tenedores, expresando diáfanamente a lo que se obliga, quién es el sujeto activo, el llamado a reclamar de otro, y a su vez quién será el obligado a su cumplimiento, a avenirse a la satisfacción de la obligación. Que sea* ***EXIGIBLE****, es decir que la misma este determinada en el tiempo mediante día, mes y año, o en cualquier forma de vencimiento siempre que esta sea admitida normativamente, de forma tal que el deudor se encuentre en mora para su cumplimiento, condición que se verifica bien porque su plazo se ha vencido o porque la condición suspensiva pactada se cumplió. Que* ***CONSTE EN DOCUMENTOS****, es decir, que constituya una declaración de voluntad plasmada materialmente en un elemento que la ley admita bajo el rótulo de "documento", títulos que se usualmente suelen reposar en un escrito. Por último que* ***PROVENGAN DEL DEUDOR****, es decir que no exista duda de su proveniencia por parte de quien se obliga.*

Título Ejecutivo

La acción se sustenta en los pagarés los cuales revelan las obligaciones relacionadas con las sumas de dinero pretendidas por esta ejecución, por valor de $4.125.000.000 cada uno, apreciando de estos que acatan los requisitos comunes y específicos para esta especial modalidad de títulos valores (arts. 621 y 709 del C. Cio).

Corresponde a este operador judicial, analizar las pruebas en su conjunto y señalar cual es el valor probatorio que se le asigna a cada una de ellas, conforme lo ordena el artículo 187 del C.P.C, a fin de sustentar la decisión en las pruebas regular y oportunamente aportadas al proceso art. 174 ibidem.

En virtud de lo anterior, es procedente descender al examen de los medios exceptivos propuestos de la siguiente manera:

EXCEPCIÓN CONTRA LA ACCIÓN CAMBIARIA DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO JURÍDICO QUE DIO ORIGEN A LA CREACIÓN DE LOS TÍTULOS VALORES UTILIZADOS EN EL PRESENTE PROCESO EJECUTIVO.

Deriva esta exceptiva en el numeral 12 del artículo 728 del C. Cio.(sic), aduciendo en síntesis que el negocio originario de los títulos valores solo se garantizó el dinero recibido como parte de pago del precio pactado en el contrato de compraventa, cuya intención de las partes no fue la entrega de los títulos para su cobro circulación sino que se mantuvieran las condiciones del negocio inicialmente suscrito y que la exigibilidad de los pagarés por vía ejecutiva rompe lo pactado en el contrato de resolución ya que lo termina por falta de pago y nova las obligaciones del contrato de compraventa.

Para cuestionar la acción cambiaria que es la aquí propuesta, el legislador prevé las exceptivas previstas en el artículo 784 del Código de Comercio, entre las cuales se encuentra la prevista en el numeral 12, que corresponde a "Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la creación o transferencia del título, contra el demandante que haya sido parte en el respectivo negocio o contra cualquier otro demandante que no sea tenedor de buena fe exenta de culpa" y corresponde a la invocada en esta defensa.

Para entrar en análisis, debe comenzar por decirse que las partes en este asunto corresponde a quienes hicieron parte en el respectivo negocio jurídico originario de los títulos, para quienes resulta pacífico que estos devinieron del documento privado denominado "ACUERDO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" a través del cual se pretendió resolver el contrato de compraventa celebrado sobre una cuota parte del bien inmueble denominado el Cangrejal identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-867256, documental aportada en copia autentica por la parte demandada en el traslado de la demanda visibles a folios 54 a 78, en el que los señores VÍCTOR HUGO RÁMOS CAMACHO y GILBERTO RAMOS CAMACHO actuaron como vendedores y SOCIEDAD ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S. como compradora. Esta circunstancias se constata de la afirmación y hechos que sustentan las excepciones planteadas por el extremo pasivo, de cara a la confesión mediante apoderado judicial del demandante en los términos del artículo 197 del C.P.C, cuando al contestar las excepciones, indicó "(...) se procedió a suscribir la resolución del respectivo contrato, y en este se acordó devolver los dineros en unas fechas determinadas, fechas en las cuales no se hizo el pago de lo

convenido. Para respaldar dichos pagos se otorgaron los correspondientes pagarés que por este proceso se ejecutan(..) –negrilla y subraya fuera del texto-

Adicional, existe dentro del proceso, prueba documental –contrato de compraventa de bien inmueble predio el cangrejal (folio 19 -21) y acuerdo de resolución de contrato (folios 37 -42), estas pruebas, fueron decretadas y admitidas dentro del proceso, que confirmar la consideración y conclusión a la que llega este despacho.

Despejado lo anterior, se observa que en efecto en él acuerdo de resolución de contrato (folios 37-42) se pactó el otorgamiento de los documentos base de la ejecución, con los cuales se adujo garantizaría la devolución del dinero que la sociedad ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A. había pagado como parte del precio del bien objeto de compra, haciendo referencia al contrato de compraventa del predio el cangrejal (folio 19-21); no obstante, examinado con detenimiento e íntegramente el instrumento subyacente, se concluye que la entrega de los cartulares objeto de este proceso no tuvieron la consecuencia legal prevista en el artículo 882 del Código de Comercio, la cual dispone en síntesis que es válido el pago con títulos valores de contenido crediticio por una obligación anterior si no se estipula otra cosa.

Sobre el particular la jurisprudencia ha señalado:

"..por norma general tendrá que atenerse a las reglas sobre el particular contenidas en el artículo 882 del Código de Comercio, ***precepto éste cuya aplicación ciertamente puede excluirse pero en tanto aparezca demostrado con la misma contundencia con que ha de quedar acreditada la extinción del crédito causal por dación en pago o novación, que el documento se entregó a modo de simple garantía, habida cuenta que en este evento no es imperativo observar, en el ejercicio posible de los respectivos derechos..."***[1]
Negritas fuera del texto

Para el caso en comento, las partes no instrumentaron los documentos cambiarios como pago ya que ataron el acuerdo de resolución a una condición suspensiva que finalmente resultó fallida, retrotrayendo la relación jurídica anterior, es de observar que en la cláusula 6 del Acuerdo de Resolución (ver folio 40), se estipuló que este

---

[1]Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de Julio 30 de 1992. Exp. 2528. M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

solo estaría en firme cuando se cumpliera con los pagos convenidos, que conforme a lo pactado en la estipulación 4 fueron pactados así:

a. *$4.125.000.000 para el día 10 de febrero de 2012.*

b. *$4.125.000.000 para el día 10 de marzo de 2012.*

Igualmente plasmaron en dicha cláusula que mientras no se realizara el pago aludido el contrato de compraventa del inmueble celebrado sobre el bien denominado el CANGREJAL continuaría vigente en su totalidad y en la estipulación 10 convinieron que habría incumplimiento por el simple incumplimiento de dichos pagos (ver folio 41).

Así mismo dejaron establecido las partes en la cláusula 8 que la suscripción de ese acuerdo de resolución de contrato y de los 2 pagarés, no constituía NOVACIÓN de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa del predio el CANGREJAL y que por tanto las obligaciones continuarían vigentes.

Estipulaciones de las cuales se extrae que dejaron el denominado Acuerdo de Resolución, atado a una condición suspensiva (art. 1536 del Código Civil), y el no haber cumplido los señores Ramos Camacho, con los pagos en las fechas allí estipuladas, acaeció el incumplimiento y por tanto esta condición ha de tenerse como fallida (art. 1537 del Código Civil), trayendo como consecuencia la cesación de los efectos de la resolución al negocio jurídico originario.

En este orden, se concluye que la emisión de los títulos valores solo fue a modo de simple garantía del cumplimiento del "Acuerdo de Resolutorio", pues así lo deja ver el documento suscrito por las partes, al convenir la reviviscencia del contrato de compraventa, sin que pueda olvidarse que conforme lo prevé el artículo 643 del Código de Comercio "La emisión o transferencia de un título-valor de contenido crediticio no producirá, salvo que aparezca de modo inequívoco intención en contrario de las partes, extinción de la relación que dio lugar a tal emisión o transferencia."

Tan es así la falta de voluntad de las partes en extinguir la relación originaria con dichos títulos valores y muy a pesar de la entrega de estos al acreedor por parte de los deudores, que otro fue el sentido plasmado por los contratantes al acordar que se entendería incumplido dicho acuerdo por el "simple incumplimiento de los pagos establecidos en los numerales 4.1.y 4.2" (ver folio 41 numeral 10), lo que daba paso a continuar vigente la relación de primer plano reactivándola en toda su extensión.

Extrayéndose así mismo que por la misma voluntad y en virtud del incumplimiento aludido no existiera acción alguna contra los documentos cambiarios base de esta acción por voluntad de las partes, pues es claro que al recobrarle la figura liminar al contrato de compraventa del cual nació su vínculo jurídico, clausuró los términos efectos jurídicos de la resolución pactada y desertó de los títulos valores emitidos al dejarlos sin negocio subyacente, sin que por tanto pudieran ser objeto de cobro alguno, ya que las acciones y obligaciones ahora derivarían propiamente del contrato de compraventa celebrado por las partes el 27 de septiembre de 2010 sobre el bien denominado el CANGREJAL, cuyas particularidades se hayan en el documento que en fotocopia autentica se aportó a folios 19 a 35.

Contrato de promesa de compraventa al cual la sociedad demandante se encuentra vinculado, si se tiene en cuenta que así lo reconoció en el documento presentado ante Acción Fiduciaria (ante quien se constituyó una Fiducia Mercantil relacionada con el predio EL CANGREJAL), al reconocer la vigencia del mismo por el incumplimiento en los pagos; escrito presentado en fecha posterior a la radicación de la presente demanda el 11 de febrero de 2014 visible a folios 175 a 180 por el señor ANDRÉS OSPINA MONTOYA en su calidad de Gerente Comercial de la demandante, a quien el señor Salon Batista Da Fonseca como representante legal de ORCA CONSTRUCCIONES S.A.S., lo reconoció como su apoderado en su interrogatorio de parte; instrumento del que valga acotar que fue adjuntado por el testigo MARIO ENRIQUE BOLÍVAR CAMACHO para sustentar su declaración y quien por tener una estrecha relación e interés sobre el bien objeto de la compraventa, pudo tener una percepción cercana de los hechos que ocupan la atención del despacho, haciendo así su declaración libre, espontánea y sincera sobre los hechos materia de debate, y a la que se le dará plena credibilidad.

Así las cosas, para el despacho es claro que la exceptiva objeto de análisis está llamada a prosperar y así se declarará en la parte resolutiva de esta providencia, sin que exista necesidad de hacer relevancia a los demás medios de prueba aportados al expediente como quiera que no obra medio alguno del pueda inferirse que la voluntad de las partes fue otra a la pactada literalmente en el Acuerdo de Resolución tantas veces mencionado; eximiéndose así mismo de las demás defensas propuestas.

En virtud de lo anterior, se negará continuar con la ejecución, se dispondrá la terminación del proceso, el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y se condenará en costas y perjuicios que se hayan sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso, que se liquidaran mediante incidente en los términos del artículo 307. (literal b del artículo 510 del Código de Procedimiento Civil entonces vigente).

El JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

***PRIMERO: DECLARAR** probada la excepción denominada **EXCEPCIÓN CONTRA LA ACCIÓN CAMBIARIA DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO JURÍDICO QUE DIO ORIGEN A LA CREACIÓN DE LOS TÍTULOS VALORES UTILIZADOS EN EL PRESENTE PROCESO EJECUTIVO**, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.*

***SEGUNDO:** En virtud de lo anterior se NIEGA la continuidad de la ejecución y se ORDENA la terminación del proceso.*

***TERCERO: DISPONER** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este asunto. Ofíciese a quien corresponda, teniendo en cuenta los embargos de remanentes que hayan sido comunicados.*

***CUARTO: CONDENAR** en costas y perjuicios a la parte actora que se hayan sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso, para la liquidación de las primeras inclúyase como agencias en derecho la suma de $ 200'000.000.*

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
Juez

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ, D.C.

ESTADO

El auto anterior se notificó por Estado No. 44

de hoy 21 JUN 2017

El (la) Secretario(a), Hilda Ubaraja

República de Colombia
Rama Judicial

TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Bogotá D.C., seis (06) de junio de dos mil dieciocho (2018).

MAGISTRADO PONENTE	: **JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO**
RADICACIÓN	: **11001-31-03-002-2012-00233-01**
PROCESO	: **EJECUTIVO**
DEMANDANTE	: **ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S.**
DEMANDADO	: **GILBERTO RAMOS CAMACHO Y OTRO**
ASUNTO	: **IMPUGNACIÓN SENTENCIA**

Discutido y aprobado por la Sala en sesión de treinta (30) de mayo de dos mil dieciocho (2018), según acta N° 019 de la misma fecha.

De conformidad con el artículo 373, numeral 5, inciso 3, del Código General del Proceso, y en cumplimiento de la sentencia STC5763-2018 proferida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia decide el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutante, frente a la sentencia proferida el 22 de junio de 2017 en el *subjudice*, por el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá D. C.

I. ANTECEDENTES

1. En esencia, con el presente compulsivo, el extremo ejecutante busca la satisfacción de las obligaciones dinerarias instrumentadas a través de los pagarés No 001 y 002 que los aquí ejecutados, solidaria e incondicionalmente, se comprometieron solucionar el 10 de febrero, y el mismo día del mes marzo, ambos del año 2012.

Frente a ello, adujo que los pagarés no se otorgaron para que cumplieran una función diferente a la de pago, en los términos del artículo 882 del C. de Co., dado que en el negocio jurídico fundamental los deudores se comprometieron solidaria e incondicionalmente a devolver unas sumas de dinero que reconocieron y aceptaron haber recibido de parte de la demandante, siendo esa la razón por la cual se expidieron los cartulares; sin que se hubiese plasmado salvedad alguna como, erradamente, se sostuvo en el fallo resistido, cuando aludió el acuerdo de una aparente condición.

Destacó, a su vez, el increpante la incorrecta interpretación y aplicación de los preceptos de los títulos valores realizada por el fallador, al colegir que éstos fueron girados en garantía, y tener por probada la excepción del incumplimiento del negocio jurídico, en razón a la ausencia de salvedad o restricción en la circulación de los instrumentos cambiarios.

Asimismo, recabó en la inexistencia de convenio suspensivo del negocio jurídico fundamental para el ejercicio de la acción cambiaria, y la satisfacción de la prestación económica exigida; a *contrario sensu*, explicó que la condición resolutoria militante en el pacto subyacente se refiere a los derechos derivados de la promesa de venta del inmueble, los cuales se extinguen con el pago de las sumas adosadas en los títulos soporte de la demanda.

Para cerrar, hizo alusión a qué los distintos medios probatorios fueron infundadamente considerados (fls. 257 a 261, cdno. 1).

2. En sede de apelación, esta Sala de Decisión, acatando los lineamientos del inciso 1º del canon 320 del Código General del Proceso, el 5 de octubre de 2017, procedió a revocar la decisión de primer grado, y como corolario ordenó seguir adelante con la ejecución; por lo que condenó en costas en ambas instancias a la parte convocada.

Enterado del juicio, el extremo pasivo contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, para lo cual propuso, entre otros medios de enervación, el que denominó "[e]*xcepción contra la acción cambiaria derivada del incumplimiento del negocio jurídico que dio origen a la creación y transferencia de los títulos valores utilizados en el presente proceso*", la que sustentó en el hecho de que "(...) *de las pruebas arrimadas al proceso, se observa que existe un contrato de compra venta con dos otro si y un documento que resuelve dicho contrato con sus modificaciones; lo primero que* [se] *debe tener en cuenta* (...) *para declarar probada la excepción propuesta es que existe un negocio jurídico que dio origen a la creación de los títulos valores – pagar*[és]*; que los pagar*[és] *están garantizando el dinero recibido como parte del precio pactado en el contrato de compraventa, y que la voluntad de las partes no fue la entrega de los títulos valores para su cobro y circulación , sino que se mantuvieran las condiciones del negocio de compra venta inicialmente firmado por las partes* (...) *Víctor Hugo y Gilberto Ramos Camacho, en su condición de VENDEDORES, en el contrato de resolución, le entregaron el pagar*[é] *No 001* (...) *y el No 002 por $4.125'000.000,oo c/u a la sociedad* [O]*rca Constructora de Colombia, como* ***GARANTÍA*** *al resolver el contrato de compraventa y en respaldo del capital recibido por* [sus] *poderdantes como pago en parte del contrato de compra venta; no fue la voluntad de las partes la entrega de los títulos valores para su cobro o circulación; la voluntad de los contratantes qued*[ó] *plasmada en el numeral 5. Del contrato de resolución, el cual da cuenta de la suscripción de dos pagar*[és] *por parte de mis poderdantes para garantizar el dinero recibido, siempre y cuando se diera una venta parcial o total de los derechos de dominio de* [sus] *poderdante*[s] *o de una venta mínima de 30.000 M2 a partir de la firma de la resolución del contrato y de los pagarés (29 de diciembre de 2011), hecho que a la fecha no ha sucedido; el numeral 6.* [r]*atifica en el inciso segundo que establece 'mientras no se realice el pago efectivo garantizado en los dos pagarés enunciados en el numeral 5.- del presente contrato, el CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL de fecha veintisiete (27) de septiembre de dos mil diez (2010), así como los OTRO SI No 1* (...) *y No 2* (...) *continuarán*

vigentes en su totalidad'. La exigibilidad de los pagarés vía ejecutiva rompe con lo pactado en el contrato de resolución, por que [sic] *primero est*[á] *resolviendo el contrato sin pago y segundo está novando las obligaciones derivadas del contrato de compraventa, hecho que qued*[ó] *expresamente prohibido por las partes en la resolución de contrato, la exigibilidad depende de que se cumplan las condicione anotadas en el cuerpo del documento que resolvió el contrato de compra venta, así como dentro de los mismos títulos que acelerarían su cobro; verbo y gracia, en el caso de venta parcial del predio el* [C]*angrejal.*"

II. LA SENTENCIA APELADA

En virtud de lo anterior, a pesar de haberse viabilizado el cobro de las sumas contenidas en los títulos báculo de acción con el mandato ejecutivo preliminarmente decretado, el funcionario de cognición declaró probada la defensa denominada "[e]*xcepción de la acción cambiaria derivada del incumplimiento del negocio jurídico que dio origen a la creación de los títulos valores utilizados en el presente proceso ejecutivo*"; por lo que dispuso la culminación de la ejecución, así como el levantamiento de las medidas cautelares inicialmente ordenadas (fls. 85 a 92)

Para arribar a esta ultimación, argumentó el sentenciador que las contendientes hicieron parte de un negocio jurídico originario, nombrado "Acuerdo de Resolución de Contrato de Compraventa", a través del cual se otorgaron los pagarés objeto de demanda, convenio en el que se pretendió resolver el "*contrato de compraventa*" del bien inmueble denominado el Cangrejal.

No obstante, discurrió que "(...) *para el caso en comento, las partes no instrumentaron los documentos cambiarios como pago ya que ataron el acuerdo de resolución a una condición suspensiva que finalmente resultó fallida, retrotrayendo la relación jurídica anterior,* [extrayéndose de lo estipulado en el pacto resolutorio] (...) *y* [a]*l no haber cumplido los señores Ramos Camacho con los pagos en las fechas allí estipuladas, acaeció el incumplimiento, y por tanto esta condición ha*

de tenerse como fallida (...) trayendo como consecuencia la cesación de los efectos de la resolución al negocio jurídico originario.

En ese orden, (...) concluy[ó] *que la emisión de los títulos valores solo fue a modo de simple garantía de cumplimiento del "Acuerdo (...) Resolutorio", pues así lo deja ver el documento suscrito por las partes, al convenir la reviviscencia del contrato de compraventa, sin que pueda olvidarse que conforme lo prevé el artículo 643 del Código de Comercio `[l]a emisión o transferencia de un título-valor de contenido crediticio no producirá, salvo que aparezca de modo inequívoco intención en contrario de las partes, extinción de la relación que dio lugar a tal emisión o transferencia' (...) [e]xtrayéndose así mismo que por la misma voluntad y en virtud del incumplimiento aludido no existiera acción alguna contra los documentos cambiarios base de esta acción por voluntad de la partes, pues es claro que al recobrarle la figura liminar al contrato de compraventa del cual nació el vínculo jurídico, clausuró los (...) efectos jurídicos de la resolución pactada y desertó de los títulos valores emitidos al dejarlos sin negocio subyacente, sin que por tanto pudieran ser objeto de cobro alguno, ya que las acciones y obligaciones ahora derivarían propiamente del contrato de compraventa celebrado por las partes el 27 de septiembre de 2010 sobre el bien denominado el CANGREJAL (...)"* (folios 248 a 255, cdno. 1).

III. LA APELACIÓN

1. En disconformidad con tal determinación, por intermedio de la formulación del recurso de apelación, la parte ejecutante la censuró, razonando que "(...) [e]*n la sentencia se originó un juzgamiento incorrecto al desnaturalizar la voluntad contractual, producto de un análisis tergiversado de la real y primordial voluntad de las partes, estipulada expresamente, en razón del mutuo acuerdo en el contrato subyacente, omitiendo, por ende, la aplicación de reglas de carácter sustancial e imperativas, como indebida interpretación y aplicación del contenidos de los artículos 26, 1635, 1618, 1622, 1623, del Código Civil, así como el artículo 882 del C. de Co."*

3. Sin embargo, la Sala de Casación Civil, mediante sentencia STC5763-2018, dejó sin valor y efecto la sentencia proferida por esta Colegiatura, para que se profiriera una nueva decisión "(...) *en la que se valoren tod[as] y cada una de las pruebas allegadas conforme a las reglas de la sana crítica*".

4. Llegada la fecha y la hora fijada para obedecer lo ordenado por el superior constitucional, en la audiencia respectiva, se dejó constancia sobre la necesidad de escuchar los alegatos conclusivos de las partes en segunda instancia, y evitar una eventual nulidad, como la consagrada en el numeral 7 del artículo 133 del C. G. del P., por cuanto en la audiencia llevada a cabo el pasado 5 de octubre la H. Magistrada Nubia Esperanza Sabogal Varón no se encontraba presente, intervenciones que, luego de ser escuchadas por los funcionarios, condujeron a la adopción de la siguiente determinación:

"(...) *el Magistrado ponente expresó que, comoquiera que la Sala Dual no llegó a un consenso sobre la decisión adoptada, atendiendo los planteamientos efectuados por las partes en la etapa de alegaciones de esta audiencia, considerando, entonces, necesario profundizar en ellos, así como también la intervención del tercer integrante de esta Sala, quien estuvo en las primeras alegaciones surtidas en esta instancia, amén de que participó en la emisión de la correspondiente sentencia, funcionario a quien se le pondrá en conocimiento los audios de esta vista pública, a efecto de fallar el asunto por la totalidad de los integrantes de la Sala Sexta de Decisión, por escrito, dentro de los diez (10) días siguientes a la realización de esta audiencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 373 del C. G. del P.*", proveído que no fue objeto de censura (fl. 66, cdno 3).

IV. CONSIDERACIONES

1. Descendiendo al *thema decidendum*, el cual se concretiza en establecer si los títulos valores adjuntos a la demanda poseen la virtualidad coercitiva necesaria para exigir el derecho que ellos incorporan a través de esta cuerda procedimental, de cara a las manifestaciones de voluntad expresadas por los aquí contendientes

tanto en la promesa de compraventa como en el acuerdo resolutorio, viene bien traer a comento los siguientes elementos probativos militantes en el proceso que permitirán zanjar la problemática planteada:

I) Contrato de promesa de compraventa del inmueble "*El Cangrejal*" en el que Víctor Hugo y Gilberto Ramos Camacho se comprometieron a vender a la sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., el 25.07% del derecho de cuota en común y proindiviso del dominio y posesión que aquellos tienen y poseen sobre el aludido predio. Dos "OTRO SI", suscritos por las partes el 3 de noviembre de 2010 y 19 de julio de 2011. (fls. 19 al 35, y 54 al 59, y 62 al 72 del cdno. 1).

Ii) Documental contentiva del denominado "*Acuerdo de Resolución de contrato de compraventa*", en el cual se acordó:

"***1.6.*** *Que la* ***COMPRADORA,*** *en virtud al contrato enunciado en el numeral 1.1 del presente contrato, hicieron entrega de la suma de (...) ($8.250.000.000,oo MCTE).* ***1.7.*** *Que las partes han manifestado su voluntad de resolver y dejar sin efectos legales el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL (...) así como los OTRO SI* [suscritos].

2. OBJETO: *El objeto del presente contrato lo constituye el acuerdo que hacen las partes de resolver y dejar sin efectos legales el* ***CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE*** *celebrado el veintisiete (27) de septiembre del año (...) 2010, y* [los] *otro si (...) suscritos entre las mismas partes (...).*

3. CONDICIÓN: *Para que se d*[é] *la resolución del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL (...)* ***LOS VENDEDORES*** *deben realizar la* ***devolución y/o restitución, a LA COMPRADORA,*** *de la suma de (...)* ***($8.250.000.000,oo) DE PESOS M/L,*** *suma que ha sido cancelada como parte del precio pactado en (...) ($19.000.000.000,oo).*

4.-PLAZO: Las partes convienen que para restituir los dineros entregados como parte de pago de la Compradora a los Vendedores, se establecen los siguientes plazos.

4.1. LOS VENDEDORES le cancelaran a LA COMPRADORA la suma de ( ) ($4.125.000.000) DE PESOS, el dia diez (10) de Febrero de 2012.

4.2. El saldo restante, es decir la suma de (...) ($4.125.000.000) DE PESOS, el dia diez (10) Marzo de 2012.

5. SUSCRIPCION DE PAGARES: LOS VENDEDORES, garantizarán el valor del dinero recibido como parte del precio pactado en el contrato enunciado en el numeral 1.1., con la suscripción de dos (2) pagarés suscritos solidariamente por los señores VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO con vencimiento en las fechas pactadas en los numerales 4.1.- y 4.2.- del presente contrato.

( )

6. RESOLUCIÓN DE CONTRATO: La resolución y pérdida de efectos legales de[l] CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL, de fecha (...) 27 de Septiembre de 2.010, así como los OTRO SI No 1 (...) y No 2 (...), quedará en firme automáticamente al cumplimiento efectivo de los pagos convenidos. Las partes convienen que mientras no se realice el pago efectivo por parte de LOS VENDEDORES de los valores entregados por LOS COMPRADORES, garantizados en los pagarés enunciados en el numeral 5.- del presente contrato, el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL de fecha (...) 27 de Septiembre de (...) 2.010, así como los [dos] OTRO SI (...) continuarán vigentes en su totalidad.

(...)

PAZ Y SALVO: Las partes concuerdan que cumplidos los pagos convenidos y resuelto el contrato de compraventa se declaran a paz y salvo por todo concepto, no habrá lugar al cobro de cláusula penal ni indemnización de perjuicios por efectos de la resolución de contrato y de los otro si No 1 y No 2, e igualmente renuncian a interponer cualquier acción judicial por efecto de la respectiva resolución del contrato de compraventa.

8.- NOVACIÓN DE LA OBLIGACIÓN: Las partes declaran y convienen de manera irrevocable que la suscripción del presente acuerdo de resolución de contrato y de los dos (2) pagarés enunciados en el

numeral 2.2. de este documento no constituye novación de las obligaciones derivadas del CONTRATO DE COMPRAVENTA (...) y que las mismas continúan vigentes en su totalidad.

10.- INCUMPLIMIENTO: *Las partes convienen que se entenderá como incumplido el presente acuerdo con el simple incumplimiento de los pagos establecidos en los numerales 4.1.- y 4.2.-."* (folios 73 a 78, *idem*).

iii) Interrogatorio de parte de **Victor Hugo Ramos Camacho**, quien, manifestó en su deponencia: "(...) *Esos pagarés Nos 001 y 002 fueron girados por el suscrito y mi hermano y socio como garantía por la devolución o restitución de unos dineros que nos había entregado la sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., como parte de pago de un contrato de compraventa de una parte del inmueble de mayor extensión de nominado El Cangrejal ubicado en la localidad de Usaquén de Bogotá (...) No puede haber generación de intereses en una obligación inexistentes, toda vez que como consta en los pagarés y en el acuerdo de resolución del contrato de compraventa (...)[é]stos fueron entregados como garantía de restitución de los dineros que se nos habían entregado como parte de pago, luego eran inejecutables; además en el mismo documento de resolución (...) en el numeral quinto (5º) y sexto (6º) párrafo segundo (2), consta esa condición acordada por las partes de que los pagarés eran en garantía. Además, en el mismo numeral sexto (6) se pactó que la resolución y pérdida de efectos legales de EL CONTRATO DE COMPRAVENTA del inmueble EL CANGREJAL y los otros si siempre mencionados, quedaría en firme automáticamente al cumplimiento efectivo de los pagos convenidos y de no darse esos pagos el contrato y los otros si quedarían vigentes en su totalidad. Ello quiere decir que el contrato de compraventa del inmueble (...) EL CANGREJAL (...) está vigente y este incumplido por (...) la sociedad ORCA CONSTRUCTORA COLOMBIA S.A.S., sociedad que al no concretar la cesión de este contrato (...) debió pagarnos el saldo que quedaba y que asciende a (...) algo más de nueve mil millones de pesos; no obstante, la nulidad demostrada del ACUERDO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, (...) instrumento que dio origen a los*

pagarés entregados en garantía y que hoy demanda Orca Constructora Colombia S.A.S." (fls. 123 a 126, *idem*).

iv) Declaración de parte rendida por **Gilberto Ramos Camacho**, quien depuso: "*( ) no los he cancelado porque son unos pagarés en garantía de un acuerdo de resolución del contrato celebrado con ORCA CONSTRUCTORA y con quien se firmó el acuerdo no estaba autorizado legalmente para eso; por consiguiente el contrato que firmamos de compraventa quedaría vigente y quienes nos debieran pagar serían ellos el saldo pendiente (...)*" (fls. 154, *cit*).

v) Versión de Mario Enrique Bolívar Camacho, testigo que adujo "(...) represent[ar] *a la empresa Grupo Pegasus S. A. nuestra empresa, creó que fue en el año 2010, quiso hacer una inversión en un lote con miras a construir un proyecto inmobiliario, ahí conocía los hermanos Ramos, quienes son los dueños del lote denominado el CANGREJAL (...) en ese momento me manifestaron que existía una empresa de origen brasilero llamada Orca con quien tenían igualmente, un contrato de compraventa, el cual estaba vigente y con el cual Orca pretendía comprar una parte del lote con miras* [a] *construir un local de grandes superficies para vendérselo posteriormente a Carrefour, empresa a la cual ellos ya le habían construido otras grandes superficies, aproximadamente uno año después de mi ingreso (...) Orca le manifestó a los hermanos Ramos su interés de no continuar con la compra y resolver el contrato los hermanos Ramos me consultaron para ver si el Grupo Pegasus podría apoyarlos económicamente para resolver el contrato y devolverle el dinero a Orca, Yo manifesté que estábamos a la espera de unos dineros y unas propiedades con las cuales posiblemente podría colaborarles. Tengo entendido que los hermanos Ramos y Orca firmaron un acuerdo de resolución del contrato (...) reclamó la devolución de su dinero cuando los hermanos Ramos ya formalmente me requirieron el apoyo económico al Grupo Pegasus no le había llegado dinero en efectivo, pero teníamos la posibilidad de entregar un lote en una zona industrial de Barranquilla el cual se le ofreció a Orca como parte del abono a la deuda; Orca lo acepto condicionándolo a que el precio fuera definido por unos peritos que ellos*

enviarían de su parte (...) pero no hubo voluntad final de Orca de recibirlo, hasta ahí el Grupo Pegasus trató de apoyar el pago de la obligación a Orca, hasta ahí pedí ayuda, no pude después colaborarle más a los hermanos Ramos (...) me enteré de la demanda de Orca a los hermanos Ramos, pero luego a raíz de una comunicación que Orca envió a Acción Fiduciaria (...) en la cual Orca notificaba que la resolución del contrato con los hermanos Ramos no había sido válida, y por tal motivo, solicitaban se les incluyera como dueños en el fideicomiso (...) Orca continúa con la demanda y como con la intención de ser socio del lote ante la fiduciaria, por un lado está diciendo que el contrato de resolución no es válido y en la demanda está diciendo que el contrato de resolución si es válido (...) lo que recuerdo es que se debían devolver los dineros recibidos por los hermanos Ramos a Orca, me parece que sin intereses y me parece que era un tiempo muy corto (...) como comenté en mi relato no hubo disponibilidad de efectivo pero existió disponibilidad de un lote en Barranquilla y otro lote en Cartagena los cuales aceptó Orca inicialmente pero que en la discusión del precio al que se debía recibir el metro cuadrado sentimos que Orca ya no tenía disposición de recibirlos y posteriormente no hubo efectivo de parte de los Ramos para poder hacer la devolución del dinero (...)" (fls. 158 al 160, *ídem*).

vi) Carta dirigida por Orca Construcciones a Fiduciaria S. A. con fecha 6 de febrero de 2014, en la que se le está notificando de la existencia y vigencia del contrato de compraventa del inmueble "*El Cangrejal*" de fecha 27 de septiembre de 2010, y sus posteriores modificaciones. (fl. 175 a 180, *ibídem*).

vii) Declaración de parte del representante legal de la sociedad Orca Constructora Colombia, señor Salon Batista Da Fonseca, quien afirmó que "(...) *la resolución del contrato se da por incumplimiento por parte de los señores Ramos al acuerdo de pago que me ponen de presente, nosotros cumplimos con todos los pagos (...) Andrés Ospina tenía la facultad para responder por Orca (...)*". Al indagársele sobre los pagarés señaló que "(...) *no era para garantizar, era una promesa de pago*". (fls. 227 a 229, cdno 1).

1.2. De acuerdo con el material probatorio antes reseñado, Víctor Hugo y Gilberto Ramos Camacho, en su condición de promitentes vendedores, y la sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., actuando como futura compradora, el 27 de septiembre de 2010 se prometieron en venta 16.000 mts² del inmueble conocido como "*El Cangrejal*", por un valor de $19.000'000.000,oo, negociación que fue modificada a través de la celebración de dos "OTRO SI", los días 3 de noviembre de 2010 y 19 de julio de 2011, respectivamente.

Asimismo, dicho medio suasorio da cuenta de que los títulos base de ejecución fueron librados para garantizar la devolución de la parte del precio pactado en la promesa según manifestó Víctor Hugo Ramos Camacho al referir que "(...) *fueron girados por el suscrito y mi hermano y socio como garantía por la devolución o restitución de unos dineros que nos había entregado la sociedad Orca Constructora Colombia S.A.S., como parte de pago de un contrato de compraventa de parte de un inmueble de mayor extensión de nominado El Cangrejal ubicado en la localidad de Usaquén de Bogotá* (...)" (ver folio 86 del cuaderno principal), afirmación también corroborada con la documental contentiva del aludido acto preparatorio que milita a folio 19 al 35, 54 al 59 y 62 al 72 del cuaderno principal.

Igualmente, es un hecho respaldado por los dichos del testigo Mario Enrique Bolívar Camacho, quien relató que en el año 2010 "(...) *quiso hacer una inversión en un lote con miras a construir un proyecto inmobiliario, ahí conocía los hermanos Ramos, quienes son los dueños del lote denominado el CANGREJAL* (...) *en ese momento me manifestaron que existía una empresa de origen brasilero llamada Orca con quien tenían igualmente, un contrato de compraventa (...)*".

Del mismo modo, con cimiento en la documental visible a folios 73 a 78 de la citada encuadernación, y las manifestaciones de las partes en los interrogatorios rendidos, aparece acreditado que entre los aquí enfrentados se suscribió un acto jurídico rotulado: "*Acuerdo de Resolución de contrato de compraventa*", en el cual se estipuló: "(...) [q]*ue las partes han manifestado su voluntad de resolver y dejar sin*

efectos legales el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL (...) celebrado el veintisiete (27) de septiembre del año (...) 2010, y [los] otro si (...) suscritos entre las mismas partes (...)".

Y en esa convención también estipularon que "(...) [p]ara que se d[é] la resolución del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL (...) **LOS VENDEDORES** deben realizar la **devolución y/o restitución, a LA COMPRADORA,** de la suma de (...) **($8.250.000.000,oo) DE PESOS M/L,** suma que ha sido cancelada como parte del precio pactado en (...) ($19.000.000.000,oo)(...), y más adelante, en su cláusula N° 6 dispusieron que "(...) [l]a resolución y pérdida de efectos legales de[l] CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL, de fecha (...) 27 de Septiembre de 2.010, así como los OTRO SI No 1 (...) y No 2 (...), quedará en firme automáticamente al cumplimiento efectivo de los pagos convenidos. Las partes convienen que mientras no se realice el pago efectivo por parte de LOS VENDEDORES de los valores entregados por LOS COMPRADORES, garantizados en los pagarés enunciados en el numeral 5.- del presente contrato, el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL de fecha (...) 27 de Septiembre de (...) 2.010, así como los [dos] OTRO SI (...) continuarán vigentes en su totalidad."

Asimismo, quedó acreditado con los pagarés suscritos "(...) **LOS VENDEDORES,** garantizarán el valor del dinero recibido como parte del precio pactado en el contrato enunciado en el numeral 1.1., con la suscripción de dos (2) pagarés suscritos solidariamente por los señores VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO con vencimiento en las fechas pactadas en los numerales 4.1.- y 4.2.- del presente contrato."

Escrutados en conjunto, bajo las reglas de la sana crítica, los medios de convicción aportados al plenario, particularmente la promesa de venta, así como el acuerdo resolutorio, y acatando las directrices de la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, en el fallo constitucional que motivó la adopción de esta nueva decisión, la Sala considera que al

estar sujeta la resolución de la promesa de compraventa al pago de la parte del precio anticipado -condición que en el presente asunto no se avista como atendida por los vendedores ejecutados, es decir, el pago de la parte del precio anticipado- no es dable predicar que el negocio causal que dio origen a los cartulares base de este compulsivo, haya surtido efectos, comoquiera que no se efectuó la devolución oportuna de las cantidades contenidas en los pagarés, correspondientes al valor del precio recibido anticipadamente por los promitentes vendedores, con ocasión de la promesa celebrada; de ahí que tampoco sea posible asentir en el pago del derecho incorporado en los títulos fuente de este recaudo, ante la pervivencia del referido acuerdo preliminar.

Sobre el particular, basta con anotar que ante la no probanza del cumplimiento de la condición suspensiva pactada en la comentada resolución, y estar acreditado que, al menos para el 6 de febrero de 2014, la promesa de compraventa referida gozaba de pleno vigor jurídico para la parte demandante, tal y como se infiere de las atestaciones documentadas a folio 180 del cuadernillo principal, el acto negocial del cual emergieron los pagarés carece de toda fuerza vinculante, circunstancia que, como lo entendió la Corte, efunda la inexigibilidad de los documentos cambiarios objeto de esta ejecución.

V. CONCLUSIÓN

Ante las inferencias *up supra* reseñadas, y partiendo de las directrices esbozadas por el superior constitucional, la coercibilidad ejecutiva de los cambiales exigidos en la presente acción, se pierde debido a la vigorosidad de la promesa de negocio jurídico constituida entre las partes, razonamiento suficiente que conlleva a ratificar la sentencia de primer grado, y, por consiguiente, la imposición de condena en costas a la parte vencida, conforme lo estatuye la regla 1ª del canon 365 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., en Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE:

PRIMERO.- CONFIRMAR la sentencia de fecha la sentencia dictada el 22 de junio de 2017, en el *sub-judice*, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá D.C. conforme a lo esgrimido en el cuerpo considerativo de esta providencia.

SEGUNDO.- CONDENAR en costas de esta instancia a la parte recurrente. El Magistrado sustanciador fija como agencias en derecho la suma de $3'000.000,oo. Liquídense de la forma prevista en el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO.- DEVOLVER, en oportunidad, el expediente al despacho de origen.

CUARTO.- De la presente decisión remítase la correspondiente reproducción a la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, a fin de informar sobre el cumplimiento de la orden constitucional inicialmente dada.

NOTIFÍQUESE

JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO
Magistrado
(002-2012-00233-01)

NUBIA ESPERANZA SABOGAL VARÓN
Magistrada
(002-2012-00233-01)

LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ
Magistrado

República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

MARGARITA CABELLO BLANCO
Magistrada ponente

STC5763-2018
Radicación n.° 11001-02-03-000-2018-00838-00
(Aprobado en sesión de dos de mayo de abril de dos mil diecisiete)

Bogotá, D. C., tres (3) de mayo de do mil dieciocho (2018).

Decídese la acción de tutela instaurada, mediante abogado, por Víctor Hugo Ramos Camacho en frente de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, integrada por los magistrados Juan Pablo Suárez Orozco y Luis Roberto Suárez González.

ANTECEDENTES

1.- El querellante insta la salvaguardia constitucional de sus derechos fundamental al debido proceso, «defensa» y «acceso a la administración de justicia», presuntamente vulnerados por la colegiatura recriminada dentro del juicio ejecutivo singular que a él y a Gilberto Ramos Camacho les planteó Orca Constructora Colombia S. A. S.

2.- Arguyó, como soporte de su reclamo, resumidamente, lo siguiente:

2.1.- Conjuntamente con su co-ejecutado, «*mediante contrato de [promesa de] compra venta del 27 de septiembre de 2010, se comprometieron a venderle*» a la sociedad ejecutante «*derechos de cuota que corresponderían a un área de [16.000 M2] que hacen parte del globo de terreno en mayor extensión*», denominado *El Cangrejal, con «Matrícula Inmobiliaria Nº. 50N- 867256 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá*»; negocio que fue modificado por otrosíes de 3 de noviembre de ese año y 19 de julio de 2011.

2.2.- Sostiene que era de conocimiento de las partes la existencia de varios procesos ejecutivos contra los promitentes vendedores con medidas cautelares sobre el predio, acordándose en uno de los otro sí el levantamiento de las mismas «*para proceder a constituir un patrimonio autónomo y así una vez parqueado el predio en un fideicomiso, se procediera a transferirle los derechos fiduciarios que correspondían al área comprada a ORCA CONSTRUCTORA*».

2.3.- Por vicisitudes acaecidas en punto del aludido predio, «*fue voluntad de las partes resolver y dejar sin efectos legales el referido contrato de compra venta con el otro si [sic] No 1 y No 2, mediante un convenio denominado "Acuerdo de Resolución de Contrato de Compraventa"*», que a más de recoger esa voluntad de las partes dispuso como condición para materializar la misma la restitución de los valores hasta ese momento entregados como parte del precio por la promitente compradora que ascendían a la suma de $8.250.000.000,00 y que deberían entregar los promitentes vendedores en dos pagos, por valor

de $4.125.000.000,00 cada uno, los días 10 de febrero y 10 de marzo del año 2012, disponiéndose por ello en la cláusula quinta del mentado acuerdo que «*LOS VENDEDORES garantizan el valor del dinero recibido como parte del precio pactado en el contrato enunciado en el numeral 1.1. con la suscripción de dos (2) pagarés suscritos solidariamente por los señores VÍCTOR HUGO RAMOS CAMACHO Y GILBERTO RAMOS CAMACHO, con vencimiento en la (sic) fechas pactadas en los numerales 4.1.- y 4.2.- del presente contrato*». Adicionalmente se estipuló que la resolución y pérdida de efectos legales del acuerdo preparatorio «*quedará en firme automáticamente al cumplimiento efectivo de los dos pagos convenidos*», caso contrario, dicho pacto junto con los otrosíes «*continúan vigentes*»; así mismo, en la cláusula octava quedó expresado que la suscripción del convenio resolutorio «*no constituyen novación de las obligaciones derivadas del CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL, ... y que las mismas continúan vigentes en su totalidad*».

2.4.- Anota que en cumplimiento del mentado acuerdo se suscribieron los pagarés a que hace mención, los que dice consecuentemente cumplían una función de garantía del cumplimiento del acuerdo de resolución, puesto que su cláusula octava «*no da campo a una interpretación diferente a la de garantía otorgada a los pagarés, pues ahí se estipuló taxativamente que "las partes declaran y convienen de manera irrevocable que la suscripción del presente acuerdo de resolución de contrato y de los dos (2) pagarés enunciados en el numeral 2.2.- de este documento no constituyen novación de las obligaciones derivadas del CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE PREDIO EL CANGREJAL..." (subrayado fuera de texto), de tal suerte que no se le atribuyó una plena eficacia extintiva de la obligación subyacente a los pagarés, pues predomina el momento real del negocio cambiario efectuado...*».

2.5.- Que la sociedad Orca Constructora una vez vencida la fecha de los pagarés entregados en garantía, «*haciendo abstracción de lo pactado en el acuerdo de resolución*» promovió juicio ejecutivo para procurar su pago, correspondiendo el asunto al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, quien libró mandamiento de pago el día 14 de mayo de 2012, frente al cual una vez enterados formularon las excepciones correspondientes y agotado el trámite de rigor en sentencia de 22 de junio de 2017 profirió sentencia en la que acogió la defensa denominada «*excepción contra la acción cambiaria derivada del incumplimiento del negocio jurídico que dio origen a la creación de los títulos valores utilizados en el presente proceso ejecutivo*» y dispuso «*la terminación del proceso*».

2.6.- Apelada la decisión por Orca Constructora la colegiatura querellada, mediante sentencia del 6 de octubre de 2017 la revocó, «*con el mismo acervo probatorio en que fundamentó el fallo el a quo, de manera arbitraria, irracional y caprichosa, en una errónea interpretación de las pruebas*», y en su lugar ordena que prosiga la ejecución.

Acota que dicha providencia alberga anomalía, comoquiera que «*todas las pruebas relacionadas, decretadas y practicadas oportunamente, se valoraron por la sala contra-evidencia, dándole un sentido contrario al contenido de las mismas*», particularmente las acreditaciones trasladadas, las documentales y las testimoniales, por lo cual «*el fallo es contra-evidente, a pesar de que el acervo probatorio indica que el acuerdo de resolución no produjo efectos jurídicos y que los títulos fueron entregados en garantía, al no pago de los mismos en el plazo pactado haría inválido el mentado convenio, por lo que el contrato de*

compraventa adquiría pleno vigor, dejando los títulos sin negocio causal».

Se refiere el accionante a la valoración que hiciera el tribunal del testimonio del señor Mario Enrique Bolívar Camacho frente al cual indica que la Sala *«olvidó valorar que fue este testigo, que manifestó que el representante de ORCA había notificado a la fiduciaria "...que el acuerdo de resolución no había sido válido y que por tal razón solicitaban que se les incluyeran como dueños del fideicomiso...", y la persona que aportó el documento, que dirigió el gerente comercial de la sociedad ORCA a acción fiduciaria, para notificar la existencia y plena validez del contrato de compraventa, dejando sin negocio subyacente los títulos base de la ejecución».*

2.7.- Considera el tutelante que la *«valoración y las conclusiones de la sala adolecen de racionalidad, son diametralmente opuestas a lo contenido en ellas, configurando una flagrante violación de los derechos constitucionales... al debido proceso por defecto fáctico por acción».*

3.- Solicita, conforme a lo relatado, que se *«deje sin efectos» la sentencia infirmatoria de segundo grado y, en su lugar, se disponga que el tribunal querellado «profiera una nueva [...] en la que analice de forma integral la totalidad de las pruebas».*

RESPUESTA DE LOS ACCIONADOS

La Sala recriminada adujo atenerse a lo considerado en la providencia cuestionada.

CONSIDERACIONES

1.- La reiterada jurisprudencia ha sostenido que este amparo, en línea de principio, no es la senda idónea para censurar decisiones de índole judicial; sólo, excepcionalmente, puede acudirse a esa herramienta, en los casos en los que el funcionario adopte alguna determinación «*con ostensible desviación del sendero normado, sin ecuanimidad y apoyado en el capricho o en la subjetividad, a tal punto que estructure 'vía de hecho'*», y bajo los supuestos de que el afectado concurra dentro de un término razonable a formular la queja, y de que «*no disponga de medios ordinarios y efectivos para lograrlo*» (ver entre otras, CSJ STC, 3 de mar. 2011, rad. 00329-00).

El concepto de «*vía de hecho*» fue fruto de una evolución pretoriana por parte de la Corte Constitucional, en razón de la necesidad de que todo el ámbito jurídico debe respetar los derechos fundamentales como base de la noción de «*Estado Social de Derecho*» y la ordenación contemplada en el artículo 4 de la Carta Política. Así hoy, bajo la aceptación de la probabilidad que providencias desconozcan prerrogativas esenciales, se admite por salvedad la posibilidad de amparar esa afectación siempre y cuando se cumplan los siguientes presupuestos: «*I. Generales: a) Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional; b) Que se hayan agotado todos los medios ordinarios y extraordinarios de defensa judicial al alcance de la persona afectada, salvo que se trate de evitar la consumación de un perjuicio ius fundamental irremediable; c) Que se cumpla el requisito de la inmediatez; d) Cuando se trate de una irregularidad procesal; e) Que*

la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible y f) Que no se trate de sentencia de tutela» y, 2. Especiales: «a) Defecto orgánico; b) Defecto procedimental absoluto; c) Defecto fáctico; d) Defecto material o sustantivo; e) Error inducido; f) Decisión sin motivación; g) Desconocimiento del precedente y h) Violación directa de la constitución» (C-590/2005, reiterada, entre otras, SU-913/2009 y T-125/2012).

2.- Observada la censura planteada emerge que el reclamante, al estimar que se obró con desprecio de la legalidad, por supuestamente incurrirse en causal específica de procedibilidad por defecto fáctico, enfila su inconformismo contra el fallo infirmatorio de segundo grado, dictado por la Sala acusada.

3.- Obran como capitales acreditaciones que atañen con el asunto que ahora concita la atención, y que fueron allegadas al juicio coercitivo contentivo de la decisión censurada, las siguientes:

3.1.- Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado el 27 de septiembre de 2001 entre los accionantes y la sociedad ORCA CONSTRUCTORA, y los otrosíes de 3 de noviembre de 2010 y 19 de julio de 2011, que sobre del mismo se suscribieron, respecto del predio el Cangrejal.

3.2. Copia del acuerdo denominado "ACUERDO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", mediante el cual las partes por mutuo consentimiento

pretendieron resolver el mencionado precontrato respecto del predio El Cangrejal.

3.3.- Dos (2) pagarés suscritos por los accionantes a favor de la empresa Orca Constructora S.A.S. por valor de $4.125.000.000,00 cada uno de fecha 29 de diciembre de 2011 y con vencimientos de 10 de febrero y 10 de marzo de 2012 respectivamente.

3.4.- Sentencia de primer grado, con que el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, luego de acoger «*la excepción denominada excepción contra la acción cambiaria derivada del incumplimiento del negocio jurídico que dio origen a la creación de los títulos valores utilizados en el presente proceso ejecutivo*», dispuso denegar la continuidad de la ejecución y terminar el proceso.

3.5.- Disco compacto contentivo del fallo revocatorio de 6 de octubre de 2017, proferido por la corporación entutelada; asimismo, el acta al efecto ese día levantada.

4.- De la revisión de las mentadas probanzas se puede colegir que, ciertamente, hay lugar a conceder la protección solicitada, puesto que si bien la intervención del juez del amparo tiene un carácter excepcional frente a las decisiones judiciales, no puede soslayarse que, pese a que los jueces cuentan con autonomía para interpretar las disposiciones legales aplicables y para valorar las pruebas allegadas, a efecto de resolver los casos puestos a su consideración, ésta no es absoluta, pues deberá sujetarse al respeto del

ordenamiento y de los derechos fundamentales de los intervinientes en el juicio.

Esta Corporación, en respeto de ese reconocimiento constitucional ha sido insistente en señalar, que en lo que hace a la valoración probatoria no puede predicarse vulneración al debido proceso por la mera discrepancia que pueda existir en materia de «*interpretaciones normativas y las apreciaciones probatorias en las decisiones judiciales, por ser ello de competencia de los jueces*»[1]; pero de igual forma ha admitido la viabilidad del resguardo cuando el mentado ejercicio dialectico desconoce los principios y normas que en esa materia se le imponen, como es el deber de hacer una valoración conjunta del material probatorio acorde con las reglas de la sana crítica o bien «*cuando se detecta una desviación arbitraria, caprichosa o absurda del fallador*»[2].

Y es que la sana crítica no es un concepto meramente teórico, o un simple enunciado, sino que constituye un sistema de valoración probatoria, que impone al juzgador soportar las decisiones en una apreciación razonada de todos y cada uno de los elementos demostrativos allegados al juicio, aplicando los principios científicos, técnicos, sicológicos, las reglas de la lógica, de la experiencia, explicando razonadamente el mérito que otorga a cada prueba; que al decir de Couture constituyen «*las reglas del correcto entendimiento humano; contingentes y variables con relación a la experiencia del tiempo y del lugar; pero estables y permanentes en cuanto a los principios lógicos en que debe apoyarse la*

---

[1] *C.S.J. STC de 21 de julio de 1995, exp. N° 2397.*
[2] *C.S.J. STC del 16 de julio de 1999, Exp. 6621.*

sentencia[3]».

Desde esta perspectiva, considera la Sala que en el sub judice es dable pregonar la trasgresión de los derechos fundamentales del accionante, al haberse incurrido en la decisión censurada en un defecto fáctico, pues no soportó su determinación en una valoración conjunta de todos y cada una de las pruebas arrimadas al juicio y sobre todo desatendió las reglas de la sana crítica que estaban llamadas a aplicarse.

Lo anterior, por cuanto en tribunal en su decisión, luego de referirse a la necesidad de la existencia de un documento con fuerza coercitiva en los juicios ejecutivos y la eficacia que para este fin tienen los títulos valores, parte su examen del caso sometido a la jurisdicción dando por acreditado «*que entre Victor Hugo y Gilberto Ramos Camacho en su condición de promitentes vendedores y la sociedad Orea S.A.S. actuando como futura compradora, el 27 de septiembre de 2010 se prometieron en venta 16000 mts 2 del inmueble conocido como el Cangrejal por un valor de 19 mil millones de pesos, negociación que fue modificada a través de la celebración de dos otro sí, los días 3 de noviembre ce 2010 y 19 de julio de 2011, respectivamente, como se puede ver a folio 54 a folio 71 del cuaderno uno*», así como también que «*se suscribió una convención denominada "Acuerdo de Resolución de Contrato de Compraventa", que obra a folio 73 a 78 de la encuadernación principal*».

Tras lo cual, el colegiado sostiene que «*De acuerdo con las evidencias antes relacionadas, lo primero a señalar es que el*

---

[3] *COUTURE, Eduardo. Estudios de Derecho Procesal Civil Ediciones Depalma- Buenos Aires, t. II 1979, pág. 195*