

dada en la curaduría urbana donde se les informó que no se podía precisamente por esa limitación que tenía el predio para poder construir, según los documentos aportados al proceso esa limitación obedece a que se debe ceder 500 metros cuadrados del área del predio a efectos de dejar el eje ambiental para la avenida en fontibón, por eso y debido al área menor que queda disponible no dan licencia de construcción, se demostró perfectamente que esa limitación existía al momento del contrato y que era conocida por el demandante el señor JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA, q.e.p.d., y que no se lo manifestó a la parte demandante al momento de estar celebrado el contrato por eso se dan las condiciones necesarias para constituir el vicio redhibitorio que se ha venido hablando en defensa de la parte demandada, se probó plenamente ese vicio y esa imposibilidad de construir el predio con la declaración del arquitecto que contrataron los demandados a efectos de hacer la construcción el señor GALEANO MANUEL GALEANO, el arquitecto presentó su declaración ante el juez de primera instancia informó todo lo que le constaba y se le manifestó verbalmente en la curaduría y en las diferentes entidades en que hizo la investigación pertinente y aportó al proceso, todos los documentos que respaldaban su dicho, igualmente la señora MAGDALENA ROJAS, hizo la declaración en donde le consta ella que estuvo presente en el negocio y le consta que el negocio fue realizado por los aquí demandados por la intención que tenían de construir el predio, en los documentos que se aportaron y en los cuales se apoya la sentencia previa valoración exacta y precisa de los documentos que se presentaron de las entidades públicas que los expidieron como la secretaría de se me olvida bueno las entidades que expidieron los documentos en el que consta de ambas entidades que no se podía dar licencia y que ese predio tenía por cuestiones de toda la avenida la limitación que iba que sufrían esos predios porque allí se iba a construir la avenida Centenario creo que se llama entonces que era imposible dar la licencia que se estaba solicitando para construir el predio, así las cosas al momento de la celebración mis clientes, solicitan un certificado de libertad, previo a la firma del contrato de la promesa de compraventa, en donde no aparece ninguna limitación con esa información aunada a su buena fé, pues celebraron el contrato, de promesa de compraventa con el fin como digo de construir el predio, desafortunadamente don JUAN ANGEL MUÑOZ el promitente vendedor del predio no les informó sobre la limitación que él ya conocía porque y que el conocimiento que se corroboró dentro del proceso con unos planos que aportó el señor GALEANO en donde la firma de él, y donde previamente se habían construido los planos donde se determinaba la limitación de ese predio, así las cosas señora honorables magistradas la sentencia reitero está sustentada en las pruebas debidamente aportadas al proceso por la parte demandada de otra parte en cuanto a la actividad de la parte

demandante se puede observaren el proceso que no solicitaron el interrogatorio de parte de los demandados que no solicitaron ningunas pruebas diferentes a pretender demostrar el no pago de los cheques y a demostrar la legalidad del contrato de promesa de compraventa, en ninguna parte, aportaron pruebas tendientes a demostrar, la buena fé del promitente vendedor, ni tampoco a demostrar la intención de salir al saneamiento de los vicios como se comprometió en dicha promesa de compraventa, teniendo en cuenta que la actividad probatoria de la parte demandante no fue amplia a pesar de tener todo el derecho y la oportunidad de controvertir las pruebas ni los documentos aportados los documentos públicos aportados ni los testimonios aportados por la parte demandada fueron desvirtuados por ellos, tanto llegando al extremo que no participaron dentro de las audiencias que se realizaron dichas pruebas, así las cosas honorables magistradas queda demostrado que existió un vicio redhibitorio con respecto al bien inmueble objeto de la promesa de compraventa, que se había causado con antelación a la firma de la misma, que tenía conocimiento el señor vendedor JUÁN ANGEL MUÑOZ GAONA, de dicho vicio y que no se lo comunicó a las partes, dejo en estos términos mi oposición al recurso interpuesto por la parte demandante solicitando nuevamente a las honorables magistradas se sirvan confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada, muchas gracias.

Magistrada: Gracias abogados, la sala va a ser un receso de 10 minutos para unas deliberaciones.

Se reanuda esta audiencia pública a fin de pronunciar el fallo que corresponde en esta instancia, de antemano se advierte que no se va a hacer un recuento de los antecedentes en tanto que ustedes son conocedores de los mismos, y por que el artículo 280 del C.G.P. así lo permite, en consecuencia, ha decirse en primera instancia que esta Sala no encuentra ninguna objeción en torno a los presupuestos procesales y como lo que concita la atención de esta instancia es un contrato de promesa de compraventa, ha de decirse de antemano que de acuerdo con lo que ha dicho la doctrina la promesa de contrato como contrato preparatoria por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o acaecimiento de una condición esto pues de acuerdo como se indicó con la doctrina específicamente el dr. JAVIER BENIVENTO JIMENEZ en el contrato de promesa este acto jurídico genera derechos y obligaciones diferentes del acto prometido pues no puede olvidarse que en su naturaleza preparatoria, esta solo permite la futura celebración de un negocio diferente, de donde se infiere que no puede identificarse el contrato de promesa de venta, con el contrato prometido en ella, pues del primero, no surgen para las partes naturalmente sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido, en cambio las

obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del promitente vendedor y la de pagar su precio a cargo del promitente comprador nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta, y... no del contrato de promesa, esta cita es que segunda que se hace corresponde a la sentencia del 23 mayo del año 1988 pronunciada por la Corte Suprema de Justicia sala de casación civil de esta forma entonces este acuerdo negocial no es un contrato fin en sí mismo, recordemos entonces que una cosa es la promesa y otra cosa es el prometido que es donde se lleva a cabo la venta, y esto implica entonces, que no pueden confundirse las obligaciones, que contempla la promesa de compraventa, con las obligaciones que surgen una vez se celebra este negocio jurídico obviamente este inmueble se eleve a escritura pública, recordemos entonces aquí que la obligación que está inmersa en un contrato de promesa de compraventa es sencillamente una obligación de hacer, ahora es posible que se utiliza esta vía es decir la promesa, porque sencillamente no se desea realizar el contrato en ese momento o por algunas otra circunstancia entonces por eso, se presenta la posibilidad igualmente en este contrato de promesa, de que se pueda solicitar una resolución del mismo, con base en el artículo 1546 del C.C., aunque se advierte recordemos que una cosa es el contrato de promesa y el otro pues es el de la venta, de acuerdo con el 1546 del C.C., la parte actora tiene que correr con la carga de demostrar unos presupuestos es primero de ellos es demostrar la existencia de un contrato bilateral valido, el segundo el incumplimiento total o parcial de las obligaciones que este impone al demandado, tercero que el demandante haya satisfecho o estado presto atender la prestaciones a su cargo en la forma y tiempo debidos, entonces en estas condiciones, de acuerdo con el 1546 el que se considera contratante cumplido puede entonces elevar el pedimento de resolver el contrato, o su cumplimiento eso si en estas dos oportunidades se advierte que lo pedido por la parte actora fue la resolución, que tenemos en el caso concreto, al tenor del contrato que es objeto pues de inconformidad en esta instancia por lo tanto pues la pretensión de resolución el señor JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA se comprometió a transferir la titularidad del derecho real de dominio que detentaba o detenta pues para ese entonces, sobre el lote de terreno junto con la construcción sobre él levantada situado en la ciudad de Bogotá, zona Fontibón, este se identifica con el folio de matrícula No. 50C- 716112 y AIDA INGRID GOMEZ Y JUAN CARLOS MESA TORRES por su parte se comprometieron a adquirir la propiedad del referido inmueble esto es que dicho negocio que además debe cumplir los presupuestos del art. 89 de la ley 153 de 1887 y haber sido válidamente celebrado pues es obvio que de él se derivan entonces dos obligaciones, para cada uno obviamente el primero, que es pues transferir el dominio porque es una promesa de venta, esa es la obligación la obligación de

hacer consistía que posteriormente transfiera el dominio y para los segundos demandados adquirir el mismo, en este sentido ha advertido la jurisprudencia que abro comillas la obligación de los prometedores de un contrato futuro es, como ya se dijo obligación de hacer, o sea la de celebrarlo por lo mismo, el objeto de la promesa no es otro que la celebración del contrato prometido, y esta cita, se reitera por la Corte Suprema de Justicia Sala Casación Civil, es de radicación 2006-256 y la providencia del 14 enero del año 2015, la doctrina también se encuentra en consonancia con lo que ha dicho la jurisprudencia esta dicho lo siguiente, abro comillas, el objetivo de las partes en la promesa de venta no es adquirir la cosa, y el precio, sin obligar al otro contratante a que celebre la venta que creará esas obligaciones, la promesa no les da el derecho de exigir la cosa o el precio, sino únicamente el otorgamiento del contrato que se promete, hay una gran diferencia entre la venta y la promesa de venta, pues mientras aquella produce obligaciones de dar de entregar el precio y la cosa, esta crea únicamente obligación de hacer la promesa de venta no es pues una venta no produce sus efectos, sino el de exigir la celebración de ese contrato, mientras el objeto de la venta es la entrega de la cosa, y su pago en dinero, el de la promesa de venta es celebrar en el futuro el contrato prometido así, la promesa de venta de bienes raíces la acción de las partes no es para exigir la entrega del cosa del precio sino el otorgamiento de la escritura pública que es el hecho debido con esa escritura se exigirán más tarde la cosa y el precio la promesa de venta, no es venta, ni crea ninguna de sus obligaciones tanto porque en la promesa todavía no existe este contrato, como porque aquella solo produce obligaciones de hacer, y estas otra cita, doctrinal, es ARTURO ALEXANDRI RODRIGUEZ de la compraventa y de la promesa de venta, tomo II Volumen 2, en el proceso que ocupa la atención se tiene que la obligación a cargo de las partes, se estampó en una cláusula está corresponde a la primera que reza lo siguiente: Cláusula primera, el promitente vendedor se obliga a transferir el título de venta real y efectiva a favor del promitentes compradores quienes a su vez se obligan a adquirir del primero al mismo título el derecho de dominio, propiedad y posesión que el promitente vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble puntos suspensivos cierro comillas, a su turno los promitentes compradores, se obligaron a pagar el precio pactado, de esta manera, cláusula tercera precio y forma de pago, que el precio de esta venta es por la suma de 110.000.000 pesos moneda corriente, que el promitente comprador cancelará al promitente vendedor de la siguiente manera, a) 60.000.000 ASÍ LA suma de 30 millones representados en el cheque No. K7897387 de la cuenta No. 152002457 DEL BANCO DE BOGOTA, fecha 8 febrero del 2001 la suma de \$ 30.000.000 representado en el cheque K 7837388 de la misma cuenta con FECHA 15 de febrero del año 2001...

y b) el saldo o sea la suma de \$50.000.000 en dos contados, así, 25 millones para el día 20 de julio 2001 representado en el cheque K 7837389 y 25 millones para el 20 de Diciembre del año 2001 representado en el cheque 7837890 cierre comillas, de cara entonces a determinar la procedencia de resolución impetrada por el señor MUÑOZ GAONA hay que decir que los presupuestos que anteriormente se mencionaron para la sala se encuentran cumplidos empecemos, obviamente se tiene que partir de un contrato válido este contrato, está celebrado por las partes, este aparece de folio 2 a 3 de la encuadernación y si se revisa bien el mismo no observa ninguna vulneración a las exigencias mismas legales para que salga a la vida jurídica como una promesa frente al segundo requisito esto es el incumplimiento de los demandados aquí se reitera que en la escritura pública ellos quedaban supeditados al pago previo de la suma de \$110.000.000 millones de pesos, rubro que no acreditó haber cancelado en su totalidad para el 20 de diciembre del año 2001 fecha en la que se suscribía el instrumento el público lo que configura así de bulto un incumplimiento de la parte demandada y que traía entonces aparejado que el prometiende vendedor quedara relevado de la obligación de otorgar la escritura pública, aquí es importante recordar que la imputación de un incumplimiento del demandado, por tratarse de una negación indefinida que es el no pago del precio pactado, conforme a nuestro ordenamiento procesal, implica que la parte demandada demandante, se encontraba relevada de demostrar tal hecho inciso final del artículo 167 del C.G.P., pues es de antaño la jurisprudencia nacional ha sostenido que abre comillas " la aseveración de que una persona no ha cumplido un contrato envuelve una negativa de carácter indefinido y en ese caso corresponde al que la hace decir cuáles obligaciones del contrato dejó de cumplir la parte de quien tal cosa se ha aseverado, cierre comillas, cita de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia 25 Julio /34, y que pues se ha venido sosteniendo a través de los años a partir entonces de lo anterior, no es cierto como se ha aducido aquí por la parte demandada la parte demandante tendría que correr la carga de demostrar que si se había cancelado no, la parte demandante aseveró que solamente recibió treinta millones de pesos en consecuencia se presume el tendría que demostrar entonces en este caso a raíz de esta aseveración negativa a la parte demandada el deber de probar entonces que había cumplido debidamente con los demás pagos a los que se comprometió, ahora en la contestación de la demanda qué pasó ahí se admitió con alcance de confesión que era cierto el hecho tercero este hecho se refiere a que los demandados solo cumplieron lo pactado en el literal as) de la cláusula tercera o sea entregaron la suma de 30 MILLONES de pesos, incumpliendo todos y cada uno de los demás literales de la cláusula referida, cierre comillas, advirtieron que abre comillas, estuvieron

dispuestos a pagar a pesar del incumplimiento del prometiende vendedor cierro comillas, ahora en la declaración que rindió bajo juramento está obra a folio 82 se rindió el 20 de diciembre del año 2001 ante la Notaría 55 del Círculo de Bogotá, JUAN CARLOS MESA TORRES manifestó hago constar que no asistimos a la presentación para firma escrituras ya que el señor incumplió los términos para el negocio ya que al vendernos éste predio nos lo vendía libre de todo gravamen cierro comillas, que dijo la testigo MAGDALENA DE LOS ANGELES ROJAS, ella manifestó que era la secretaria de los demandados para la época en que se celebró el negocio al preguntársele sabe si los cheques que dice usted se entregaron se hicieron efectivos contestó, abro comillas no se hicieron efectivos realmente el primero no recuerdo si se hizo o no efectivo, no me acuerdo el valor si era por 50 o 80 millones de pesos cierro comillas, de estas pruebas anteriormente mencionadas pues la Sala colige el incumplimiento de los demandados frente al pago del precio por lo que resulta menester determinar por parte entonces de JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA que es la parte actora pues se honraron las obligaciones a las que él se comprometió al revisar esto la Sala de antemano advierte pues que realmente el sí cumplió con las obligaciones que le correspondían a su cargo lo que conduce entonces a la revocatoria del fallo de primer grado en este aspecto, los motivos son los que a continuación se pasan a explicar frente a la suscripción de la escritura de compraventa obra acta de presentación No. 88 en la que el notario 55 del Círculo de Bogotá, certificó abro comillas, que el día 20 de Diciembre de 2001 a las 10 de la mañana se hizo presente en el despacho de la notaría JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA, mayor de edad,, vecino de esta ciudad, identificado con la C.C. 995.531 expedida en Tunja de estado civil casado con sociedad conyugal disuelta liquidada con el fin de dar cumplimiento a lo convenido en el contrato de promesa de compraventa puntos suspensivos y cierra luego pues el actor acreditó que pese a al incumplimiento de los prometiendes compradores estuvo presto a cumplir su obligación principal cuál era específicamente la de comparecer la notaria a suscribir la respectiva escritura pública, ahora si bien el contrato de compraventa conlleva como obligación principal celebrar el contrato prometido es cierto que hay ocasiones en que las partes se anticipan algunas prestaciones esto ocurre por regla general en una entrega de algún dinero así como también la entrega del inmueble es posible que eso se pacte, aunque ellas son como se dice obligaciones de la venta pero la ley permite que las partes acuerden entonces unas cláusulas previas que pueden tener lugar de alguna manera y se respetan por ley, así por ejemplo como ocurre en el pago del precio que igualmente pasó acá se trae a colación esto porque aquí hubo una entrega anticipada y también hubo un pago previo que fue por lo menos los de los treinta millones de pesos, en

este aspecto entonces, hay que decir que hay casos, en los cuales si el contratante obligado se aparta de su compromiso negocial habilitará al otro cumplidor o presto a cumplir para pedir la resolución de la promesa porque de manera adelantada se han obligado a cumplir unas determinadas prestaciones como se reitera puede ser de la entrega como puede ser de la entrega de los dineros pactados y en esas condiciones entonces sí se incumple pues le permite a la parte que se considera cumplida pues instar la demanda para efectos de lograr entonces la resolución o el respectivo cumplimiento sobre este aspecto se trae a colación lo que ha dicho la jurisprudencia abro comillas, a través de una promesa de compraventa surge como obligación propia la de hacer el contrato como se ha venido diciendo de manera inequívoca el artículo 89 de la ley 153 de 1887 así se pronuncia que se concreta en tratándose de un inmueble el objeto de la prestación prometida otorgar la escritura pública correspondiente, por eso las partes al moldearle negocio tienen que adoptar las previsiones encaminadas a que se pueda cumplir lo pactado sin embargo y es frecuente que en una promesa de compraventa, se establezcan cláusulas que forjan unos factores de condicionamiento particulares y que permiten consagrar compromisos para las partes de diversa índole para ser cumplidos en la forma prevista pero la más de las veces convergentes con el negocio prometido, así por ejemplo al regularle el precio que los era también de este se disciplina la forma de pago, unas veces por insta lamentos otras para cubrir al momento de suscribir la escritura y en fin de modo variado según el querer de los contratantes igualmente, se hace n referencias y precisiones de la entrega del bien hora que se anticipa el perfeccionamiento de la venta o que se haga para este momento o con posterioridad suelen además regularse algunos mecanismos para la efectividad del negocio bajo el entendimiento y así de ser que se indiquen las pautas para su realización, por esto las obligaciones convencionales pueden alterar las características de simultaneidad que se observa en la promesa de compraventa de inmuebles en cuanto al incorporarse otros factores de atención negocial determinan la forma de cumplimiento que para cada caso debe ser apreciado en el orden pactado para precisar el cumplimiento del negocio jurídico bajo el necesario supuesto de ser compromisos que inciden a su vez en la obligación de hacer propias de las promesas de contrato, cita de la Corte Suprema De Justicia Sala de Casación Civil sentencia del 16 Julio del año 1985 que también se ha reiterado a través del tiempo, y estas obligaciones, si se mira bien pues las cosas y mirando el contenido de la cláusula sexta en él se estipuló lo siguiente, la entrega material se realizará el día 16 de febrero de 2001 previa la certificación de fondos del segundo cheque y abono a la cuenta del prometiende vendedor, que se extrae de esta cláusula pues que primero debía existir por lo menos el pago de los sesenta millones de

pesos porque es la segunda obligación la primera 30, luego se pacto los 30 en ese momento era que apenas s urgía la obligación a la parte actora aquí vendedora, de pues hacerla respectiva entonces materialización de la entrega del bien, ahora qué pasó con esos cheques al folio 23 se observa pues que el título no fue efectivamente pagado por lo menos el segundo que le permitía entonces la obligación de la entrega lo que se deriva del sello de protesto que en este documento pues se observa que no fue objetado por las partes y en él se constata, que hubo una presentación de ese cheque para el 15 de febrero de 2001 fue devuelto e impagado pues impagado obviamente no tenía como cancelarse el 22 de febrero del mismo año, por la causal 6, esta circunstancia entonces exoneraba a la parte actora hacer la entrega sin embargo la hizo, aquí es bueno, recordar entonces que el artículo 1609 del C.C., preceptúa que ninguno de los contratantes se encuentra en mora dejando de cumplir lo pactado mientras el otro no cumplía con sus obligaciones o esté dispuesto a cumplirlas según lo acordado lo que significa que la legitimación para impetrar la resolución el cumplimiento del contrato por uno de los contratantes, supone necesariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o allanarse a cumplirlas está vez Gaceta judicial tomo 37 página 405, se alegó aquí por la parte demandada que existían vicios que constituyen en su concepto una causa válida para no pagar el precio estipulado, pues sobre este aspecto, ha de relievase qué y reiterarse que no es posible confundir las obligaciones que genera una promesa con la venta que es el contrato prometido por qué porque 'es que el poder vinculatorio no va más allá de obligar de manera mutua a la otra parte obligarse de manera mutua ambas a la celebración del contrato prometido como se ha venido reiterando y hay que también relievar aquí que con el contrato de compraventa previamente dicho es cuando surgen las obligaciones de saneamiento previstas en el capítulo 7 del título 23 del C.C., entonces aquí es importante tener en cuenta que tan solo había lugar a revisar si se cumplían las obligaciones a las que se comprometieron cada una en la promesa no poder develarse en este momento ninguna condición especial como se ha venido alegando por la demandada atinente a esos vicios redhibitorios, aquí entonces hay que decir que en la promesa de compraventa pueden presentarse situaciones incluso que la misma ley ha cobijado por ejemplo usted puede vender un inmueble que no sea suyo porque se admite la finca de cosa ajena incluso también se puede vender un bien que tenga un gravamen porque estamos a penas en la promesa todavía no surge ninguna obligación, obviamente que está condicionado cuando surja la venta en ese momento es que sí ya tienen que venir aflorar las condiciones de esa venta pero no de una promesa de compraventa, aquí pues hay que relievar entonces que siendo la obligación de sanear la cosa vendida y responder por los defectos

ocultos un efecto propio del contrato de venta es evidente que... mientras éste no se celebre ni una ni otra obligación pueden exigirse y como otro como esto ocurrirá cuando se cumpla la promesa, no cabe duda que mientras venda es decir antes que se otorgue el contrato prometido el comprador no puede exigir del vendedor ni el saneamiento de la cosa prometida ni la rescisión del contrato o la rebaja del precio por vicio redhibitorios de ahí que el comprador no puede exigir la cancelación de los gravámenes que afectan la cosa prometida en venta, ya que la obligación de hacerlo cesar solo existirá cuando se otorgue el contrato de venta el vendedor sabrá cómo cumplirá el contrato sin que el comprador pueda exigirle antes de ser dueño de la cosa que la sanee ya que este derecho solo lo tiene el comprador... turbado en el dominio o posesión de la cosa comprada este es una cita de Arturo ALEXANDRI RODRIGUEZ LIBRO DE COMPRAVENTA Y LA PROMESA DE VENTA entonces desde la fecha que se debía suscribir instrumento público los compradores debieron haber cancelado para ese instante la suma de \$ 110.000.000 lo cual no hicieron es ese incumplimiento el que le habría la brecha a la parte actora para solicitar la resolución que con justa medida y pues esto obviamente impide acoger las excepciones que adujo la parte demandadas llamadas abro comillas de ocultamiento de la limitación para el uso del Predio prometido en venta para el promitente comprador en cumplimiento de la obligación saneamiento de las... limitaciones de que adolece el inmueble por parte del promitente vendedor y no derecho a reclamar por perjuicios por el propio incumplimiento del promitente vendedor; en la medida que todas se soportan en un supuesto incumplimiento del demandante en sanear la cosa lo que como se dijo no tiene lugar en una promesa de compraventa, pero si se hiciere incluso abstracción de esta situación que se le pone de presente, pues tampoco habría lugar a acceder a lo que se está alegando en torno a ese vicio por la parte demandada, por qué porque es posible que aduzcan una reserva ambiental como lo adujo y pues se trajeron algunos documentos obran pues por lo menos en el cuaderno 7, sin embargo hay que decir, que en o existe una prueba en donde haya... habido un condicionamiento en esa promesa de compraventa en las condiciones que están elevándose haya solamente se hizo una promesas en donde se obligó la parte demandada a entregar unos precios en determinadas fechas y la parte actora a comparecer a una fecha determinada elevar la escritura pública a favor de los demandados no había ninguna otra obligación se contempló ningún condicionamientos de esos que se ha hecho mención ahora esa edificación que se aduce en la contestación al hecho octavo, pues la verdad, no se acreditó la radicación de licencia de construcción alguna, tampoco el curador urbano hizo mención que existiera alguna DE ELLAS VAMOS A RECORDAR EL 17 de mayo del 2012 que...

aparece a folio 224, se dice lo siguiente por el curador urbano revisada nuestra base de datos conforme a lo aclarado en precedencia no figura información sobre actuación administrativa alguna que se haya adelantado o se encuentre curso al predio citado cierra comillas, entonces pues no existen ninguna prueba que haga mención ya como se advierte en gracia de discusión que haga mención a es de tal supuesto edificio que iban a pretender erigir sobre el mismo, y adicional a lo anterior resulta que existe de acuerdo con el dictamen pericial y una versión que se recibió del testigo JOSE ISIDRO RAMIREZ PINTO que allí se rigió una construcción sin o había la posibilidad de construir nada, o se entiende cómo existe una construcción que llevaba bastante años pues de las mismas ha venido haciendo uso la parte demandada se adujo igualmente por la nulidad absoluta del contrato de promesa compraventa suscrita entre las partes del presente proceso porque no se indicaron los linderos sobre este punto hay que decir que además de que la promesa se hizo mención a que los linderos estaban incorporados en la escritura pública 1265 del 13 mayo /93 otorgada en la notaría 49 del Círculo de Bogotá actualizado mediante la escritura pública 3415 del 21 de diciembre de 1999 otorgada en la notaría 30 de Bogotá, pues adicionarse que la jurisprudencia ha hecho mención también a este aspecto en los siguientes términos, pretender que estén presentes en la promesa todos los datos que apuntan absoluta especificación del bien raíz incluso los supletorios como la matrícula inmobiliaria o los complementarios como la referencia catastral de la finca y la indicación del título adquisición del prometiende vendedor los cuales en la escritura pública sí que deben figurar es ni más ni menos que trasladar al contrato los requisitos de notariado exige de las escrituras sin que haya texto expreso que así lo exponga para el contrato preliminar y preparatorio como lo es promesa, cita de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil radicado es el 2006 - 256 del 14 de Enero del 2015, entonces en estas condiciones no es necesario que se determine de manera muy concreta pues todos los linderos específicamente aparecían en las escrituras que hicieron mención y por lo tanto esta causal nulidad que se estaba alegando no tiene vocación prosperidad de esta instancia para efectos de revisar las nulidades que de manera oficiosa le corresponde al legislador también se habló pretensión contrapuesta y legal y que igualmente se hizo mención por el extremo demandado al hacersele el traslado del derecho de réplica entorno al proceso ejecutivo pero recordemos aquí se afirmó que tan solo se canceló la suma de 30 millones de pesos, la carga de contraprobar eso era de los demandados y como se expuso al analizar cada una de las pruebas pues en verdad todas en conjunto conllevan a aceptar que solo se consignó el primer monto de 30 millones de pesos, y entonces en estas condiciones pues habrá que revocar como se dijo el fallo de primer grado, y esto entonces le impone al juzgador de segundo grado

que es la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, quinta, resolver sobre las prestaciones mutuas porque pues igualmente de manera oficiosa le corresponde al juzgador resolver sobre las mismas, es decir hablar sobre la devolución de dinero hablar de los frutos hablar de mejoras, vamos entonces a comenzar con lo atinente a estas prestaciones mutuas que de acuerdo con lo que dice la Ley la Jurisprudencia perdón, por una ficción de la ley se reputa que el contrato instruido no ha existido jamás a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que le entregó a la otra considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta, este es un aparte, de la sentencia del 17 de agosto de 2016, el radicado es el 2007- 606 este entonces es el sustento igualmente para manifestarles a ustedes que le corresponde a la Sala resolver sobre estas prestaciones mutuas, ahora, si bien el artículo 1932 del C.C., dispone que la resolución del contrato dá derecho al vendedor para reclamar la restitución de los frutos ya en su totalidad ningún parte del precio se le hubiere pagado en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagado, lo cierto es que en este caso ocurre pues una situación particular, y es que acordemos aquí recordemos aquí solo se pagó 30 millones de pesos de los 100 quedó obligada la parte demandada a cancelar, ese porcentaje pues resulta que hay imposibilidad de determinarlo físicamente para los efectos de los frutos que porcentaje sería entonces que le correspondería responderle la parte demandada a la parte actora para estos efectos, y entonces esta situación resulta que no hubo claridad sobre este aspecto no se sabe qué porcentaje entonces podía considerarse que fuera diera lugar a estos frutos y por esto es imposible entonces que se condene a la parte demandada a otorgarle los frutos a la parte actora y pues sobre este punto si bien el dictamen que se presentó hizo pues un avalúo de lo que corresponde a este inmueble hay una talanquera mayor y es que resulta que lo que se ha probado en el curso del proceso es que hay unas mejoras colocadas por la parte demandada entonces pues esto impide más resolver sobre unos frutos, cuando la parte demandada es la que ha intervenido activamente resaltando pues esa construcción que se erige en la actualidad y que existe allí a raíz de la promesa de compraventa, por lo tanto se tiene que considerar unas personas de buena fe para los efectos pertinentes, ahora las mejoras, resulta que la experticia que si se realiza en primera instancia hace mención pues a estas mejoras, allí pues refiere a ubicación extensión, estado de conservación dice este dictamen teniendo en cuenta su vetustez materiales utilizados, terminados instalaciones medios y vías de transporte, hace mención en este aspecto, a la existencia de esas mejoras, obviamente hubo el respectivo dictamen entonces se hizo mención a qué condiciones estaba más, o menos su vetustez qué presentaba ese dictamen lo acoge la Sala igualmente para efectos de tener en cuenta que hubo unas mejoras

erigidas por los demandados y que es del caso reconocer además las mismas se ratifican con el testimonio del señor JOSE ISIDRO MARTINEZ PINTO, él informo lo siguiente: Se cerró todo el lote en columnas a cada tres metros y bloque número cinco a una altura como de seis metros más o menos esas columnas tienen unas zapatas para sostener tres o cuatro pisos y se han hecho cuatro locales que van columnas bloque y teja eternit con sus respectivas zapatas lo que marca una construcción dos lotes que están medio de los cuatro locales están adecuados para garajes yo he hecho todos los locales esta declaración obra a folio 134 entonces teniendo en cuenta la existencia y la cuantía pues como se relevó aquí el dictamen se hace mención a las mismas y se corrobora con este dictamen pues no hay otra opción que aceptar que existen mejoras que deberá ser reconocidas por la parte actora a la parte demandada, a esto hay que adicionarle lo que dijo el citado testigo porque al preguntársele a cargo por cuenta de quien le realizaron las obras éste señor dijo don JUAN MESA pagaba mi salario y él fue que pagó toda la obra y pues este testimonio tampoco fue objetado, entonces corresponde ahora resolver sobre los treinta millones que recibió la parte actora en aquella oportunidad cuando se celebró la promesa de compraventa aquí hay que aclarar si bien es cierto se hizo mención a que no había lugar a una indexación hay razones potísimas para decir que en este aspecto igualmente se tendrá que revocar el fallo de primer grado porque no es viable a aceptar que no se tenga en cuenta la indexación había un cambio jurisprudencia en este aspecto y que es del caso mencionar, es el siguiente, CASACION CIVIL, del 17 de Agosto del año 2016 la Corte Suprema de justicia Sala Civil de Casación dentro del proceso rad. 2007-606 se refirió este aspecto de la siguiente manera, abro comillas, en razón de la resolución en la compraventa por incumplimiento del comprador las partes se encuentran compelidas a verificar la restituciones recíprocas por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que este hubiere producido por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa, esta suma debe ser realizada, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero ni comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad, en este punto resulta de trascendental importancia reconsiderar la posición asumida por esta corte en sentencias del 21 de marzo 95, 036-95 expediente 3328, 24 octubre de 1994, expediente 4352 y 4 de julio de 2004, expediente 7748 en las cuales sostuvo que el contratante incumplido no tenía derecho la indexación pro tanto debía

soportar los efectos nocivos de la inflación al respecto hay que predicar no existe en la actualidad ninguna razón jurídica para continuar prohibiendo tal criterio, dado que el reconocimiento del valor real de la monedas para la fecha del fallo no es más que una consecuencia necesaria de la aplicación de los principios de justicia y equidad, así como el mandato legal para en materia de restituciones recíprocas ordenas devolver ni más ni menos que la suma de dinero que fuera inicialmente entregada, estas entonces son las razones para considerar que si hay lugar a reconocer la indexación de esos treinta millones de pesos, desde su recibo al momento en que se entregue ese dinero, y pues obviamente hay lugar a que la parte actora pues reciba este inmueble, con la posibilidad de que existan unas compensaciones al respecto, en mérito de lo expuesto la sala quinta civil de decisión del tribunal superior de Bogotá, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley RESUELVE. PRIMERO. Revocar la sentencia proferida el 25 de mayo 2018 por el juzgado 21 civil del circuito de Bogotá, por los motivos expuestos en esta audiencia pública. SEGUNDO. En su lugar se dispone tener por no probadas las excepciones que propuso el extremo pasivo y declarar la resolución de la promesa de compraventa celebrada el 7 de febrero de 2001, entre JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA q.e.p.d. como prometiente vendedor y AIDA INGRID GOMEZ y JUAN CARLOS MESA TORRES como prometientes compradores, respecto del inmueble ubicado en la AVENIDA CENTENARIO No. 9448 de Bogotá, D.C., identificado con el folio de matrícula 50C-716112 por incumplimiento de los demandados. En consecuencia, 1. Condenar a los señores AIDA INGRID GOMEZ, y JUAN CARLOS MESA TORRES, a restituir a los sucesores procesales del señor JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA q.e.p.d., dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble escrito en el ordinal 2 de esta providencia, 2. Ordenar a los sucesores procesales del señor JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA q.e.p.d. A restituir a AIDA INGRID GOMEZ Y JUAN CARLOS MESA TORRES la suma de 30 millones de pesos recibidos estos con ocasión del contrato cuya resolución se decreta dentro de los diez siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, suma que deberá ser indexada de acuerdo con lo expuesto en esta decisión. 3. Condenar a los sucesores procesales del señor JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA, q.e.p.d. cancelar a LUIS ALEBRTO TORRES RODRIGUEZ, la suma tasada por concepto de mejoras en un monto de \$ 110.000.000 en el término de diez días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión 4. Negar el reconocimiento de frutos solicitados por el extremo demandante por los motivos expuestos en esta audiencia, hay lugar pues a que exista compensación entre las partes. Sobre estos puntos, TERCERO. Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada

CUARTO. Devolver el expediente al juzgado de origen para lo de su trámite competencia esta decisión queda notificado por estrados conforme a normas procedimentales.

Ya le dijo, condenar a los señores AIDA INGRID GOMEZ Y JUAN CARLOS MESA TORRES...

- El siguiente volver a.. indemnización de 110 minutos.

Magistradas a ok a JUAN CARLOS se aclara que la condena al pago de la suma de 110.000.000 pus obviamente es a favor de los demandados JUAN CARLOS MESA TORRES y AIDA INGRID GOMEZ, alguna otra manifiestacion, parte actora. Se termina esta audiencia obviamente la magistradas sustanciadora lo hace pues de manera persona, señala como agencias en derecho a cargo de la parte demandada en esta instrancia \$ 1.000.000 se termina esta audiencia pública.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL
SALA QUINTA DE DECISIÓN**

AUDIENCIA DE FALLO ART. 327 DEL C. G. DEL P.

**REF. PROCESO DECLARATIVO DE JUAN ÁNGEL MUÑOZ GAONA
CONTRA JUAN CARLOS MESA TORRES Y AIDA INGRID GÓMEZ.**

RAD. 110013103021200300422 03

En Bogotá, D.C., a los doce (12) días del mes de septiembre de dos mil dieciocho (2018), siendo las tres y quince (3:15) de la tarde, la Sala de Decisión conformada por las MAGISTRADAS CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA, ADRIANA SAAVEDRA LOZADA, y quien la preside MYRIAM INÉS LIZARAZU BITAR, se constituyó en audiencia pública a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del 25 de mayo de 2018, proferida por el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá.

COMPARECIENTES:

NOMBRE	CALIDAD CON LA QUE ACTÚA
Jairo Alonso Cruz Suarez	Apoderado parte demandante
José Elkin Robles Santos	Apoderado parte demandada

ACTUACIONES SURTIDAS:

- 1.- Se concede el uso de la palabra a las partes por el término de ley para que presenten sus alegaciones.
- 2.- Se dispone un receso por el término de 10 minutos.
- 3.- Se reanuda la audiencia.
- 4.- La Magistrada Sustanciadora expone los argumentos fácticos y jurídicos en que se soporta la siguiente.

DECISIÓN

Por 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,

RESUELVE

PRIMERO.- REVOCAR la sentencia proferida el 25 de mayo de 2018 por el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, por lo acá expuesto.

SEGUNDO.- En su lugar, se dispone tener por NO PROBADAS las excepciones que propuso el extremo pasivo, y DECLARAR LA RESOLUCIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA celebrada el 7 de febrero de 2001, entre JUAN ÁNGEL MUÑOZ GAONA (q.e.p.d.), como promitente vendedor y AIDA INGRID GOMEZ y JUAN CARLOS MESA TORRES, como promitentes compradores, respecto del inmueble ubicado en la Av. Centenario N° 94-48 de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula N° 50C-716112, por incumplimiento de los demandados. En consecuencia:

- 1.- CONDENAR a los señores AIDA INGRID GOMEZ y JUAN CARLOS MESA TORRES a restituir a los sucesores procesales del señor JUAN ÁNGEL MUÑOZ GAONA (q.e.p.d.), dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, el inmueble descrito en el ordinal SEGUNDO de esta providencia.
- 2.- ORDENAR a los sucesores procesales del señor JUAN ÁNGEL MUÑOZ GAONA (q.e.p.d.), a restituir a AIDA INGRID GOMEZ y JUAN CARLOS MESA TORRES, la suma de \$30.000.000,00, recibidos de éstos, con ocasión del contrato cuya resolución se decreta, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, suma que deberá ser indexada de acuerdo con lo acá expuesto.
- 3.- CONDENAR a los sucesores procesales del señor JUAN ÁNGEL MUÑOZ GAONA (q.e.p.d.) cancelar a AIDA INGRID GOMEZ y JUAN CARLOS MESA TORRES, la suma tasada por concepto de mejoras en un monto de \$110.000.000, en un término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión.

4.- **NEGAR** el reconocimiento de frutos solicitados por el extremo demandante por lo acá expuesto.

TERCERO.- CONDENAR en costas de ambas instancias, a la parte demandada.

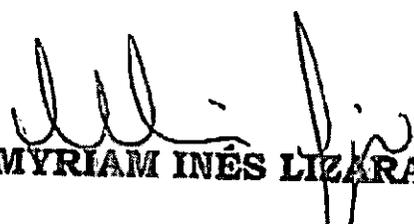
CUARTO.- DEVOLVER el expediente al juzgado de origen, para lo de su trámite y competencia.

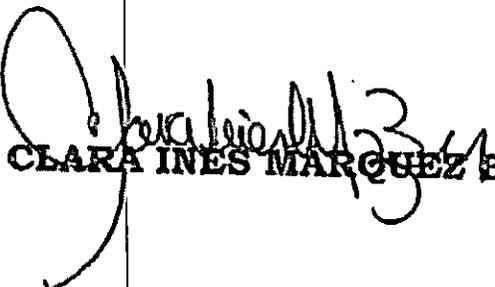
Notificación en estrados. .

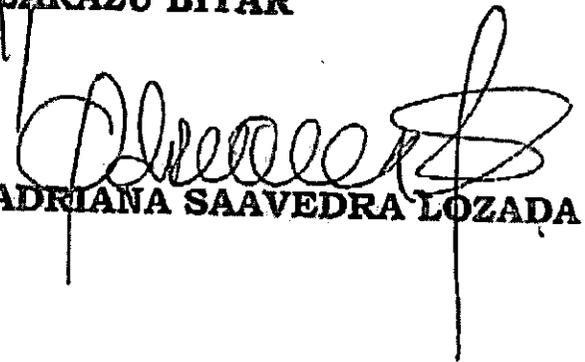
La Magistrada Ponente profiere el siguiente **AUTO**: En relación con las agencias en derecho la Magistrada Ponente las señala en la suma de \$1.000.000. Decisión que se notifica en estrados.

Se da por concluida la audiencia.

LAS MAGISTRADAS


MYRIAM INÉS LIZARAZU BITAR


CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA


ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

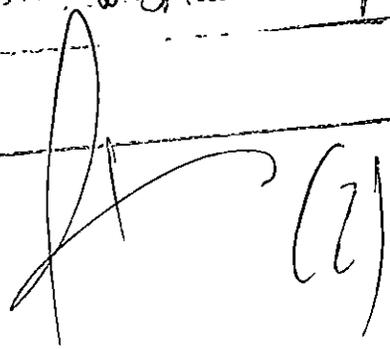
RECEIVED
MAY 11 2021

01 MAY 2021

La Saldada *Carlos Luis en tiempo*

A. Salvo

Secretaria



A large, stylized handwritten signature is written over the 'A. Salvo' line. To the right of the signature, the initials '(L)' are written in a large, bold font.



18 JUN. 2021
Desp

Señores:
JUZGADO 7 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.
E. S. D.

**PROCESO DECLARATIVO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**
DEMANDANTE: JHON FRACIANO WILCHES
TORRES Y OTROS
DEMANDADO: OVIDIO MUÑOZ MORENO Y OTROS
REF. CONTESTACION DEMANDA
RÁD. 2017-132

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR, mayor de edad, vecino de Bogotá, abogado en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 210.932 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.862.706 de Bogotá, actuando en nombre y representación del señor **DIEGO ALBERTO VALENCIA SARABIA** mayor de edad y vecino del municipio de Mosquera, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 19.332.798, por medio del presente escrito y de conformidad con los poderes que adjunto me permito contestar la presente demanda:

A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO:

No es cierto, no tienen la posesión quieta pública y pacífica en el sentido que mi poderdante junto con los demás demandados han solicitado a los aquí demandantes el predio en mención ya que por intermedio del juzgado 21 civil del circuito de Bogotá radicado 2003- 422 proceso de resolución de compraventa mediante sentencia de segunda instancia fechada el 12 de Septiembre de 2018 les ordenaron a los aquí demandantes la restitución del bien inmueble motivo de la Litis sin que a la fecha la parte demandante haya restituido el predio estos actos hacen que su posición nunca fue pública quieta y pacífica, por lo anterior si se suspendió ese término de prescripción adquisitiva en el sentido que se instauró un proceso de resolución de compraventa para el año 2003 fecha en la que los demandante ingresaron al predio sin percatarse que había radicado un proceso de resolución de compraventa instaurado por el señor **JUAN ANGEL GAONA** por contra los vendedores señores **JUAN CARLOS MEZA TORRES** y **AIDA INGRID GOMEZ** que en su momento tenían la posesión del predio y por actos de mala fe ejercieron dicha venta y que por intermedio de sentencia judicial del Tribunal Superior de Bogotá la cual ordeno la restitución del bien y entrega del mismo, entonces el demandante no puede concluir que su posesión fue quieta, pública y pacífica.

AL HECHO SEGUNDO:

Si es cierto que los demandantes según contrato anexo a la misma compraron a la señora **VIRGINIA** y que esta misma le compro a los señores **JUAN CARLOS MEZA TORRES** y **AIDA INGRID GOMEZ** estos últimos actuando de mala fe hicieron dicha venta desconociendo la demanda y el incumplimiento que realizaron contra el señor **GAONA** y que al darse tal incumplimiento se instauró demanda de resolución de compraventa radicado 2003-422 y que ya fue fallada por de ello se tiene que el negocio ejercido por los aquí demandados no tiene ninguna validez ni

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
Abogado Especializado

Dirección: Cra 8 No. 16 - 88
Oficina 707 Edificio Furgor, Bogotá
Celular: (+57) 314 366 0693
Correo: servijuridicaaaa@hotmail.com



mucho menos haber ejercido una posición que llene los requisitos para adjudicar dicho predio.

AL HECHO TERCERO:

No es cierto, dentro del plenario no reposa impuestos cancelados por los demandantes igualmente no han ejercidos actividades de señores y dueños en el sentido que ya fueron notificados del fallo del Tribunal superior de Bogotá e igualmente de la diligencia de entrega del predio a usucapir es por ellos que no tienen esas facultades que exige la ley para reconocer adquisición del predio, olvida el demandante que por más de diez años mediante proceso judicial se ha tratado de restituir el predio que por fallo judicial fue ordenada la restitución ya que el mismo vendedor **JUAN CARLOS MEZA** incumplió el contrato de compraventa y que con suspicacias ingreso a la posición del bien que hasta el momento no se ha podido restituir y que si bien es cierto que han poseído dicho inmueble en el transcurso de los años olvidan que el fallo ordeno la restitución del bien sin que el termino ininterrumpido , Publio y pacífico se diera esto en el sentido que hasta el año 2018 dicho fallo de segunda instancia quedo ejecutoriado y el termino del 2001 hasta el 2018 quedo netamente suspendido en el sentido que al invocar ante la jurisdicción un proceso de resolución de compraventa este mismo interrumpió y suspendió uno de los requisitos de la declaración adquisitiva de dominio.

HECHOS RELEVANTES SOBRE LAS EXEPCIONES

1.- Para el día 07 de febrero de 2001 el señor JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA (vendedor) Y los Señores JUAN CARLOS MEZA TORRES Y AIDA INGRID GOMEZ (Comprador) suscribieron un contrato de compraventa sobre el **INMUEBLE UBICADO EN LA AV. CENTENARIO Nro. 94-48 DE BOGOTA D.C., IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA NRO. 50C-716112.**

2.- Dentro del título acaecido se pactó la entrega del bien el mismo día de la firma del contrato esto quiere decir 07 de Febrero de 2001 y los compradores se obligaron a cancelar unas sumas de dinero por el mismo, sumas que fueron incumplidas por los compradores y quedando en posesión del bien los mismos.

3.- El señor JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA (QEPD) padre de mis representados y dueño del predio en mención interpuso un proceso de resolución de compraventa dos años después del incumplimiento al negocio jurídico cuyo radicado fue 2003-422 y que conoció el juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá.

4.- Para el día 11 de agosto de 2003, con actos de mala fe los compradores JUAN CARLOS MEZA TORRES Y AIDA INGRID GOMEZ vendieron una parte del inmueble motivo de controversia a los señores demandantes NORMAN EULISES WILCHES y otro tal como lo confirmaron los demandantes en sus testimonios, pese a que los compradores sabían el litigio por el que el terreno estaba pasando ya que para la fecha se habían notificado del mismo.

5.- En el juzgado 50 civil municipal de Bogotá los señores WILCHES Interpusieron un proceso de prescripción adquisitiva de dominio con las mismas pretensiones del proceso que hoy nos cobija dando como resultado negativo ya que en dicho juzgado no dieron vía libre a las pretensiones fallando a favor de mis representados.

6.- El día 12 de septiembre de 2018, El honorable Tribunal Superior de Bogotá sala Civil fallo en segunda instancia el proceso de resolución de compraventa radicado 2003-422 así: **PRIMERO -- REVOCAR LA SENTENCIA PROFERIDA EL 25 DE MAYO DE 2018 POR EL JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA , POR LO EXPUESTO " SEGUNDO- EN SU LUGAR, SE DISPONE TENER NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES QUE PROPUSO EL EXTREMO PASIVO, Y DECLARAR LA RESOLUCION DE COMPRAVENTA CELEBRADA EL 7 DE FEBRERO DE 2001, ENTRE JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA (QEPD) , COMO PROMIETIENTE VENDEDOR Y AIDA INGRID**

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
Abogado Especializado

Dirección: Cra 8 No. 16 – 88
Oficina 707 Edificio Furgor. Bogotá
Celular: (+57) 314 366 0693
Correo: servijuridicaaaa@hotmail.com



GOMEZ Y JUAN CARLOS MESA TORRES COMO PROMETIENTES COMPRADORES, RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN LA AV. CENTENARIO Nro. 94-48 DE BOGOTA D.C., IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA NRO. 50C-716112, POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEMANDADOS EN CONSWECUENCIA: CONDENAR A LOS SEÑORES AIDA INGRID GOMEZ Y JUAN CARLOS MESA TORRES A RESTITUIR A LOS SUCESORES PROCESALES DEL SEÑOR JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA (QEPD), DENTRO DE LOS CINCO (5) DIAS SIGUIENTES A LA EJECUTORIA DE ESTA SENTENCIA, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL ORDINAL SEGUNDO DE ESTA SENTENCIA" quedando debidamente ejecutoriada.

7. De lo anterior el órgano fallador ordeno la restitución del bien inmueble a favor de mis representados e interrumpiendo por más de 15 años la prescripción adquisitiva por haber un proceso vigente.

EXCEPCIONES DE FONDO:

COSA JUZGADA:

Proponemos la presente excepción como lo manifesté dentro del plenario de hechos ya se encuentra un fallo mediante sentencia ejecutoriada en segunda instancia por el Tribunal superior de Bogotá rad. 2003-422-03 donde decidió "**PRIMERO – REVOCAR LA SENTENCIA PROFERIDA EL 25 DE MAYO DE 2018 POR EL JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, POR LO EXPUESTO " SEGUNDO- EN SU LUGAR, SE DISPONE TENER NO PROBADAS LAS EXCVEPCIONES QUE PROPUSO EL EXTREMO PASIVO, Y DECLARAR LA RESOLUCION DE COMPRAVENTA CELEBRADA EL 7 DE FEBRERO DE 2001, ENTRE JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA (QEPD), COMO PROMIETIENTE VENDEDOR Y AIDA INGRID GOMEZ Y JUAN CARLOS MESA TORRES COMO PROMIETIENTES COMPRADORES, RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN LA AV. CENTENARIO Nro. 94-48 DE BOGOTA D.C., IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA NRO. 50C-716112, POR INCUMPLIMIENTO DE LOS DEMANDADOS EN CONSWECUENCIA: CONDENAR A LOS SEÑORES AIDA INGRID GOMEZ Y JUAN CARLOS MESA TORRES A RESTITUIR A LOS SUCESORES PROCESALES DEL SEÑOR JUAN ANGEL MUÑOZ GAONA (QEPD), DENTRO DE LOS CINCO (5) DIAS SIGUIENTES A LA EJECUTORIA DE ESTA SENTENCIA, EL INMUEBLE DESCRITO EN EL ORDINAL SEGUNDO DE ESTA SENTENCIA"**" de lo anterior se denota su señoría que los señores **JUAN CARLOS MEZA TORRES y AIDA INGRID GOMEZ** fueron vencidos en la resolución de compraventa radicada en el año 2003 y quedando ejecutoriada hasta el año 2018 tiempo en el cual mi representado no pudo ejercer los derechos sobre el predio tiempo y no puede contarse como posición pública y pacífica al contrario mediante sentencia se ordene la restitución del mismo y que los demandantes han hecho caso omiso a dicha orden.

Por otra parte ténganse en cuenta su señoría el fallo arrimado a este proceso proveniente del Juzgado 50 Civil Municipal este se encuentra en el plenario donde como se ha manifestado dicho fallo debe ser valorado como cosa juzgado y sea de su conocimiento valorar la misma donde ya se había realizado dicho trámite dando como resultado no decretar las pretensiones invocadas por los aquí demandantes.

NO TENER LOS REQUISITOS DE LA POSESION PARA USUCAPIR:

Proponemos la presente excepción en el sentido que:

Para que un poseedor se convierta en dueño deben cumplirse 3 requisitos:

- Que el derecho sea susceptible de ser usucapido:
- Que la **posesión** sea pública, pacífica, continuada y en concepto de dueño, no reúne el requisito toda vez que esa posición no ha sido pacífica ya que

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
Abogado Especializado

Dirección: Cra 8 No. 16 – 88
Oficina 707 Edificio Furgor, Bogotá
Celular: (+57) 314 366 0693
Correo: servijuridicaaaa@hotmail.com



como está demostrado mi representado después del incumplimiento radicaron un proceso de resolución de compraventa efectuando labores de dueños e interrumpiendo dichas acciones para ser dirimidas por la ley tal como se estableció en el proceso.

- Que haya transcurrido el plazo legal establecido en cada caso, el plazo transcurrido sea por ordinaria o extraordinaria no seda para tal evento en el sentido que en el año 2003 se radico la resolución de compraventa este hecho interrumpió dicho termino y solo hasta el año que fue el fallo ordenando la restitución empieza a correr el mismo estaríamos hablando de aproximadamente un año.

En primer lugar cabe aclarar que uno de los requisitos dados por la norma es el término de posesión Artículo 762 del código Civil **«La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.»** De allí se desprende que aparte de la Características de ánimo de señor y dueño trae tácitamente que dicha posesión debe hacerse pública, pacífica e ininterrumpida.

Es uno de los principales requisitos para nuestro evento señoría el requisito de **pacífica** no encaja en este marco pierde validez jurídica ante nuestro evento en el sentido que la prueba del fallo del juzgado 21 que para esas fecha no había una sentencia debidamente ejecutoriada esta acción ejecutada por el señor **JUAN ANGEL MUÑOZ** en su momento hace apreciar que esa característica "pacífica" se derrumbó en el sentido que ya había un proceso judicial en marcha donde por tal manifestación ese predio se estaba pidiendo su derecho por una resolución de compraventa y hasta que el juez de competencia no diera un fallo sobre el mismo no se podía ejercer acciones que dieran a la restitución del bien, solo con ese hecho aunado dentro del tiempo podemos definir que el requisito de la posesión pacífica no se da en el sentido antes descrito más que el tiempo de la declaración extraordinaria fue interrumpido y suspendido por los anteriores hechos esbozados.

Para el caso de la prescripción extraordinaria, el artículo 2532 del código civil señala expresamente que no se suspende en los términos del artículo 2530, que contiene las causales de suspensión aplicables a la prescripción ordinaria.

- La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría.
- Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia.
- Igualmente se suspende entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos.
- No se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista.

De lo anterior encontramos otro aspecto fundamental de la suspensión esto en el sentido que si el fallador no avala la sentencia llevada en el juzgado 21 si hay otros dos grandes requisitos este es:

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
Abogado Especializado

Dirección: Cra 8 No. 16 – 88
Oficina 707 Edificio Furgor, Bogotá
Celular: (+57) 314 366 0693
Correo: servijuridicaaaa@hotmail.com



TIEMPO DE INTERRUPCION DEL MISMO

Dentro del plenario se invocó una demanda de prescripción adquisitiva de dominio el tiempo según lo enmarca nuestra legislación es de 10 años “El artículo 2532 del código civil dispone que la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio se da transcurridos 10 años.

El poseedor adquiere la pertenencia o propiedad de un bien luego de poseerlo por 10 años o más, y el dueño de una bien pierde la propiedad si permite que un tercero lo ocupe en calidad de poseedor por 10 años o más.

En razón a ello, quien haya perdido la posesión de un bien como una finca o una casa, debe intentar recuperarla antes de que transcurran 10 años, lo que se hace por medio de la acción reivindicatoria de dominio.

El lapso de tiempo de 10 años que debe transcurrir para que se dé la prescripción adquisitiva extraordinaria, se cuenta desde que se configure la posesión sobre el bien cuya propiedad o pertenencia de reclama, por lo tanto, es de suma importancia poder determinar y probar esa fecha”.

Según lo esbozado por la parte demandante la compra la realizaron para el año 2003 a la fecha lleva más de 10 años pero el fallador de primera instancia olvida las causales de suspensión del termino

Para el caso de la prescripción extraordinaria, el artículo 2532 del código civil señala expresamente que no se suspende en los términos del artículo 2530, que contiene las causales de suspensión aplicables a la prescripción ordinaria.

- La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría.
- Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia.
- Igualmente se suspende entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos.
- No se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista.

De lo anterior encontramos dos grandes requisitos este es:

- **Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia:**

De ello y analizando el certificado de libertad con matrícula inmobiliaria Nro. 50C-716112 y analizando la suspensión de la prescripción del artículo 2530 del código civil mis representados son herederos y hasta el 22 de septiembre de 2011 les fue adjudicado el inmueble, de esta fecha empieza a correr el término de prescripción ya que dicha sucesión del señor **MUÑOZ GAONA** solo cobro firmeza en esa fecha y contado el termino solo han transcurrido 8 años, por otra parte otro termino de suspensión que se puede invocar dentro de este capítulo es el proceso radicado en el año 2003 ante el juzgado 21 y que cobro ejecutoria el 12 de Septiembre de 2018 es evidente que esa acción ejercida por el señor **MUÑOZ GAONA** tumba cualquier animo de señor y dueño y que dicha posesión no fue pacífica ya que contaba con un proceso judicial que era sabido por los aquí demandados máxime que la venta la realizo el señor **JUAN CARLOS MEZA**, para este servidor no cuenta con los

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
Abogado Especializado

Dirección: Cra 8 No. 16 – 88
Oficina 707 Edificio Furgor, Bogotá
Celular: (+57) 314 366 0693
Correo: servijuridicaaaa@hotmail.com



requisitos legales para la adquirir el bien por prescripción adquisitiva extraordinaria ya que el bien poseía un proceso de resolución de compraventa y hoy la esbozamos como prueba sobreviniente.

Para que un poseedor se convierta en dueño deben cumplirse 3 requisitos:

- Que el derecho sea susceptible de ser usucapido:
- Que la **posesión** sea pública, pacífica, continuada y en concepto de dueño, no reúne el requisito toda vez que esa posición no ha sido pacífica ya que como está demostrado mi representado después del incumplimiento radicaron un proceso de resolución de compraventa efectuando labores de dueños e interrumpiendo dichas acciones para ser dirimidas por la ley tal como se estableció en el proceso.
- Que haya transcurrido el plazo legal establecido en cada caso, el plazo transcurrido sea por ordinaria o extraordinaria no seda para tal evento en el sentido que en el año 2003 se radico la resolución de compraventa este hecho interrumpió dicho termino y solo hasta el año que fue el fallo ordenando la restitución empieza a correr el mismo estaríamos hablando de aproximadamente un año.

MALA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE:

Otro aspecto fundamental de la prescripción adquisitiva es la buena fe por parte del comprador el artículo 764 del código civil **“Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.» y Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.**

Como es visto dentro de los interrogatorios y testimonios realizados a los demandantes hermanos **WILCHES** donde manifestaron que el predio lo habían adquirido por compra que se hubiese realizado al señor **JUAN CARLOS MEZA** que es como ya visto, que el señor **JUAN CARLOS MEZA** tenía un proceso en su contra en el juzgado 21 y que habiendo sido notificado del mismo entrego a los señor **WILCHES** parte del mismo y que los demandantes tenían pleno conocimiento del problema que había en el mismo, no pueden los mismo acaecer que el predio lo poseían por más de 10 años en forma pacífica a la luz de sus poseedores sabían la situación jurídica del mismo y que hasta el año 2018 hubo un fallo que ordeno la restitución del mismo a mis representados de lo anterior podemos deducir que el predio se adquirió con actos de mala fe tumbando un fundamento especial para la adquisición por prescripción.

- Otro aspecto fundamental de la prescripción adquisitiva es la buena fe por parte del comprador el artículo 764 del código civil **“Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.» y Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.**

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
Abogado Especializado

Dirección: Cra 8 No. 16 – 88
Oficina 707 Edificio Furgor, Bogotá
Celular: (+57) 314 366 0693
Correo: servijuridicaaaa@hotmail.com



FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a que prospere cada una de las pretensiones indicadas:

Primera Pretensión: Me opongo, en el sentido que los demandante no cumplen con los requisitos para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria en el sentido que durante todo el lapso de tiempo han ejercido la posición clandestinamente ya que el juzgado 21 le ordeno restituir el bien inmueble, tampoco es ininterrumpida dado a las manifestaciones judiciales que se han propuesto máxime que a la fecha no ha restituido.

Segunda Pretensión: Me opongo en el sentido antes expuesto y por ellos no está lista a prosperar ninguna de las excepciones.

Tercera Pretensión: Que se ordene al pago de agencias en derecho y costas procesales a favor de mis poderdantes en el sentido que se han probadas las excepciones planteadas.

PRUEBAS:

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito muy respetuosamente recepcionar interrogatorio de parte a los aquí demandantes que formulare por cuestionario cerrado o en su debido momento.

DOCUMENTALES:

Las que se encuentran dentro del respectivo plenario.

- Copia sentencia de segunda instancia emitida por el **TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA SALA CIVIL RAD. 2003-422.03**

PETICION ESPECIAL:

Solicito muy respetuosamente a su señoría oficiar al juzgado 21 Civil del circuito de Bogotá para que envíe en préstamo proceso radicado nro. 2003-422 y confirme la sentencia de segunda instancia invocada en el proceso 2003-422-03 por el tribunal superior de Bogotá.

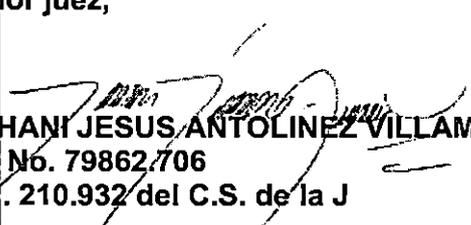
ANEXOS

- 1.- Los que se encuentran en el acápite de pruebas
- 2.- Poder para actuar.

NOTIFICACIONES

Mi representado y el suscrito en la carrera 8 Nro. 16-88 oficina 707 de la ciudad de Bogotá Email servijuridicaaaa@hotmail.com

Del señor juez,


JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
CC No. 79862.706
T.P. 210.932 del C.S. de la J

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
Abogado Especializado

Dirección: Cra 8 No. 16 – 88
Oficina 707 Edificio Furgor. Bogotá
Celular: (+57) 314 366 0693
Correo: servijuridicaaaa@hotmail.com

JOHANI JESUS ANTOLINEZ VILLAMIZAR
Abogado Especializado

Dirección: Cra 8 No. 16 – 88
Oficina 707 Edificio Furgor, Bogotá
Celular: (+57) 314 366 0693
Correo: servijuridicaaaa@hotmail.com