

## SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN 2020-00340-02

adrian vicente lopez gonzalez <advil30@hotmail.com>

Mar 31/05/2022 16:58

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindío <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
Armenia, mayo de 2022.

**Doctor**  
**Hilián Edilsón Ovalle Celis**  
**Juez Segundo Civil del Circuito**  
**Armenia**

**ASUNTO:** Sustentación recurso de apelación.  
**RADICADO:** 630013103007-2020-00340-02  
**PROCESO:** Verbal.  
**DEMANDANTES:** HERNANDO ÁNGEL BONILLA y ANA BEATRIZ MENDOZA  
**DEMANDANDO:** GEO CASAMAESTRA S.A.S.

Adrián Vicente López González  
Abogado

Armenia, mayo de 2022.

**Doctor**  
**Hilián Edilsón Ovalle Celis**  
**Juez Segundo Civil del Circuito**  
**Armenia**

**ASUNTO:** Sustentación recurso de apelación.  
**RADICADO:** 630013103007-2020-00340-02  
**PROCESO:** Verbal.  
**DEMANDANTES:** HERNANDO ÁNGEL BONILLA y ANA BEATRIZ MENDOZA  
**DEMANDANDO:** GEO CASAMAESTRA S.A.S.

ADRIÁN VICENTE LÓPEZ GONZÁLEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.468.723 de Quimbaya – Quindío, abogado portador de la tarjeta profesional No. 122.556 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado de los demandantes, ante usted con todo respeto y dentro del término concedido para ello, de acuerdo con el auto proferido dentro del proceso de la referencia el 17 de mayo de 2022 y notificado en estado del 18 del mismo mes y año, me permito sustentar el recurso de apelación concedido de la siguiente manera, para que se REVOQUEN las decisiones proferidas en el fallo apelado:

#### ANTECEDENTE

El recurso de apelación que aquí se sustenta, es el concedido contra la Sentencia proferida por el Juzgado Séptimo Civil municipal de Armenia, dentro del proceso arriba enunciado, el pasado 2 de diciembre de 2021.

#### SUSTENTACIÓN

Es importante indicar que la causa litis, se contrae a buscar por parte de mis poderdantes el cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa suscritos, entre ellos en calidad de prometientes compradores y la empresa demandada en calidad de prometiente vendedora, respecto de la compra de dos bienes inmuebles, el primero, el apartamento 8F de la torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles de la Ciudad de Armenia – Quindío, y el segundo, el parqueadero No. 38 del 5º nivel de la torre 6 del mismo conjunto residencial; además de los perjuicios causados por la demandada en contra de mis representados, por los múltiples incumplimientos imputables al prometiente vendedor.

Respecto de la promesas de compraventa es importante indicar que las mismas, según la sentencia apelada, “no fueron tachados de falsos ni desconocidos por

las partes, constituye plena prueba de su existencia.”; en consecuencia lo allí estipulado gozan de total validez.

Seguidamente me referiré Señor Juez, independiente a cada uno de los contratos de promesa de compraventa y su decisión por parte de la Jueza de primera instancia:

- (i) En lo que tiene que ver con la promesa de compraventa suscrita para la compra del apartamento 8F de la torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles de la Ciudad de Armenia – Quindío, y de la cual se solicitó inicialmente el cumplimiento de la misma, la Señora Jueza de primera instancia, desestimó la pretensión de la demanda, llamando a prosperar la excepción propuesta por la demandada, denominada “LIBERALIDAD CONTRACTUAL” o LIBERTAD CONTRACTUAL, como lo menciona indistintamente en la sentencia apelada, bajo el entendido de que mis representados pudieron, ante los retrasos en el incumplimiento de las obligaciones por parte de la pasiva, desistir del negocio realizado.

Frente a lo anterior, es importante traer el siguiente concepto:

*“Se entiende por el principio de libertad contractual la potestad que tienen las personas para obligarse unas con otras mediante la celebración de un contrato; es la facultad subjetiva contractual de los individuos para decidir hacer o no algo. A su vez, la libertad contractual o autonomía negocial es la facultad de las personas para reglamentarse por sí mismas dentro del interés del negocio jurídico y del marco de la ley.*

*Esta libertad también permite discutir las condiciones, modalidades, plazos, limitaciones, contenido y demás estipulaciones de los contratos; exige pues la garantía de las relaciones justas y libres pero ajustadas a la ley, por lo cual la Corte Constitucional en la Sentencia T-240 de 1993 indica:*

*“La libertad contractual si bien permite a la persona tomar decisiones en el mercado y ejecutarlas, no puede ser arbitraria, pues como toda libertad está gobernada por el marco axiológico de la Constitución que incorpora como principio basilar el de la solidaridad social y la prevalencia del interés general...”*

*La libertad contractual se encuentra estrechamente relacionada con el principio de autonomía de la voluntad, pues una relación jurídica se constituye con la expresión recíproca y conjunta de los sujetos con voluntad de obligarse, la cual no puede ser viciada ni coaccionada por personas ajenas al propósito del contrato. Estos dos principios se ejercitan cuando se busca el interés común de las partes y se persigue por tanto el interés general de las mismas de acuerdo con el contenido del contrato, convirtiéndose de esta forma el contrato en ley tal como lo dispone el artículo 1602 del Código Civil:*

*“Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. (Aparte tomado del portal actualícese.com).*

Conforme a lo anterior, no era dable tan ni siquiera para la parte demandada excepcionar esta figura jurídica, pues la misma es aplicable para establecer bilateralmente las condiciones de un contrato, y reclamar de las estipulaciones pactadas su cumplimiento, como efectivamente si hizo en la demanda, y no para que quien incumpla, máximo cuando tiene una posición dominante como la constructora, ampare sus incumplimientos en dicha figura; pues como reza el artículo citado del Código Civil Colombiano, los contratos son ley para las partes, y la promesa a la que vengo haciendo referencia, no es otra cosa, que un contrato legalmente permitido por la normatividad vigente (Código Civil Colombiano, artículo 1611), que además dijo la sentencia, no fue tachado de falso ni de desconocido por las partes. Amplió la consideración de que esta excepción no debió siquiera ser citada y mucho menos llamada a prosperar en el fallo apelado, en razón a que fue precisamente en ejercicio de dicha figura que las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa, pactándose unas obligaciones y unos plazos, y bajo lo dicho por la Honorable Corte Constitucional, citado anteriormente, esta no puede ser arbitraria, por tanto, no puede ser interpretada erróneamente, al decir, que mis poderdantes podían desistir del negocio realizado; mucho menos cuando la inducción al desistimiento no era otro que la falta de seriedad, y vehemente mala fe en el desarrollo de la ejecución contractual por parte de la demandada.

De igual manera llamo la atención de su Señoría, para que se tenga en cuenta lo expresado por la en ese entonces apoderada de los demandantes en el escrito que descurre el traslado de las excepciones y en lo manifestado cuando interpuso desarrollo inicialmente para la sustentación que acá nos ocupa.

Por lo anterior solicito Señor Juez de segunda instancia se revoque la decisión tomada en el numeral primero de la sentencia apelada, y en consecuencia se conceda la primera pretensión de la demanda.

Frente esto último quiero hacer mención su Señoría, que si bien como se advierte del trámite procesal de primera instancia, el apartamento prometido en venta ya fue escriturado y entregado a mis poderdantes, del mismo trámite procesal se deduce con el material probatorio existente, decretado e indebidamente valorado en la primera instancia, específicamente el acta de recibo del apartamento ya relacionado, que este fue recibido bajo unas salvedades y no como recibido a satisfacción, por tanto persiste la necesidad del cumplimiento de las obligaciones pactadas en la promesa de compraventa suscrita para la venta del apartamento, citando a manera de ejemplo real, la falta de legalización de los servicios públicos domiciliarios.

- (ii) En lo que tiene que ver con la promesa de compraventa suscrita para la compra del parqueadero No. 38 del 5º nivel de la torre 6 del Conjunto

Residencial y Comercial Cibeles de la Ciudad de Armenia – Quindío, y de la cual se solicitó inicialmente el cumplimiento de la misma, la Señora Jueza de primera instancia, considero que la funcionaria judicial incurre en una marcada contradicción, pues en el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia apelada, expresa que niega las suplicas de la demanda, como consecuencia de la declaración contenida en el numeral anterior; recordemos que el numeral anterior, es decir, el primero de la parte resolutive de la sentencia apelada dice: declarar probada la excepción de mérito denominada liberalidad contractual, conforme con lo considerado; sin embargo la contradicción e incongruencia se marca cuando en los considerandos que la llevaron a tomar la decisión manifestó: *“En lo que respecta a la promesa de compraventa del parqueadero 38 de la torre 6, no sucede lo mismo, ya que tal inmueble no existe, presupuesto indispensable para el perfeccionamiento del contrato y sin el cual la venta no es válida por expresa disposición de la ley, y es que no se ha cumplido la condición, por lo que la acción de cumplimiento no puede prosperar y así se declarará, negando la súplicas de la demanda”*, es decir, no debía negar las suplicas de la demanda respecto del parqueadero, bajo la aplicación de la figura de la liberalidad o libertad contractual cuando ella misma expreso que no sucedía lo mismo, por no existir el bien.

En este orden ideas y en razón a que si bien el parqueadero prometido en venta no existía para la época de presentación de la demanda y trámite procesal de primera instancia, debemos recordar Señor Juez de segunda instancia que la venta de cosa futura es totalmente validada, atendiendo además el artículo 1870 del Código Civil Colombiano, cuando expresa: *“...Si faltaba una parte considerable de ella al tiempo de perfeccionarse el contrato, podrá el comprador, a su arbitrio, desistir del contrato, o darlo por subsistente, abonando el precio a justa tasación.”*; con base en esta facultad legal, los aquí demandante solicitan dar por subsistente el contrato, es decir, solicitar el cumplimiento del mismo, como se pide en la primera pretensión de la demanda, la cual está llamada a prosperar, de conformidad con la norma citada.

Por lo anterior y en atención a que los compradores no cayeron en el error que pretendía inducir de mala fe la demandada de desistir del negocio celebrado respecto del parqueadero, solicitó Señor Juez de segunda instancia revocar el numeral segundo de la decisión de primera instancia, en su defecto se llame prosperar la primera pretensión de la demanda respecto del parqueadero prometido en venta; máxime que el cumplimiento de la venta del parqueadero, afecta directamente lo concerniente al apartamento, pues no es lo mismo un apartamento con parqueadero que sin este.

Por otra parte con todo respeto Solicito Señor Juez de segunda instancia, se realice una debida valoración del material probatorio existente, no solo para atender las peticiones de revocatoria antes solicitadas, sino también para que se conceda la indemnización de perjuicios reclamada en la segunda pretensión de la demanda, pues como se advierte del material probatorio obrante en el proceso, la empresa demandada, obró con dolo una y otra vez frente a mis representados, pues haciendo uso de su posición dominantes, siempre ha dilatado arbitrariamente el cumplimiento de las obligaciones pactadas en las promesas de compraventa que acá nos ocupan; indemnización que fue desestimada por la Jueza de primera instancia, como consecuencia de la prosperidad de la excepción de mérito y de la negación de las suplicas de la demanda.

Recordemos Señor Juez, a manera de ejemplo que la demanda durante todo el tiempo no ha hecho otra cosa que cambiar unilateralmente las condiciones de los contratos celebrados con mis mandantes, pues estos no consintieron, como erradamente hace ver la Jueza de primera instancia, que mis representados cambiaran las condiciones preestablecidas. Resaltando el incumplimiento de las mismas cláusulas de las promesas como son la 3<sup>a</sup>, parágrafo tercero, la 9<sup>a</sup>, 10<sup>a</sup> y 11<sup>a</sup>. Como se hace ver en el escrito de reforma a la demanda.

Es importante Señor Juez la prueba pericial, que determinó los perjuicios causados a mis mandantes, y que no fue debidamente valorada en la primera instancia.

Finalmente solicito Señor Juez, revocar la decisión de la condena en costas impuesta a mis representados, pues los mismos, como se advierte del material probatorio existente y del desarrollo del proceso de primera y segunda instancia siempre han actuado de buena fe, observa la debida lealtad procesal.

Una última cosa para terminar, hace parte integral de la presente sustentación, la previamente realizada una vez se concedió el recurso en primera instancia.

Del Señor Juez,

  
ADRIÁN VICENTE LÓPEZ GONZÁLEZ  
No. 18.468.723 de Quimbaya – Quindío  
T.P No. 122.556 del C.S.J

Doctora

**MARIA DEL PILAR URIZA BUSTOS**

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA**

Quindío

E.S.D

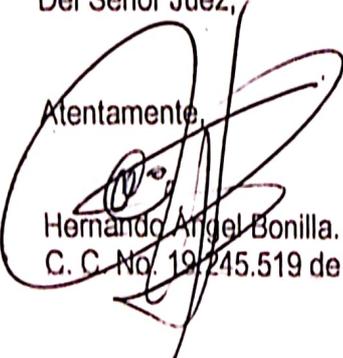
HERNANDO ÁNGEL BONILLA, identificado con cedula de ciudadanía N°. 19.245.519 de Bogotá y ANA BEATRIZ MENDOZA, identificada con cedula de ciudadanía N°. 41.590.457, manifestamos a usted muy respetuosamente, que conferimos poder especial al doctor Adrián Vicente López González, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 18.468.723 expedida en Quimbaya y portador de la Tarjeta Profesional No. 122.556 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación sustente, tramite, y lleve hasta su terminación la apelación que se adelanta dentro del proceso Verbal 63001400300720200034001 en contra del Representante Legal de la constructora GEO CASAMAESTRA S.A.S.

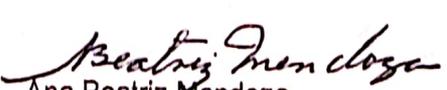
Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

  
Hernando Ángel Bonilla.  
C. C. No. 19.245.519 de Bogotá

  
Ana Beatriz Mendoza  
C.C. No. 41.590.457 de Bogotá.

Acepto,

  
Adrián Vicente López González  
C.C. No. 18.468.723 de Quimbaya.  
T. P. No.122.556, del C. S.

Doctora

**CAROLINA HURTADO GUTIÉRREZ**

**JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

Quindío

E.S.D

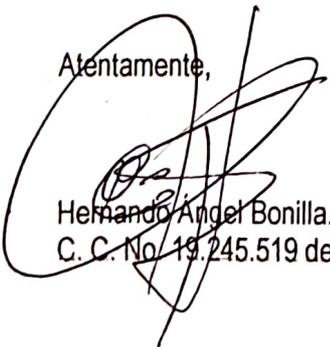
HERNANDO ÁNGEL BONILLA, identificado con cedula de ciudadanía N°. 19.245.519 de Bogotá y ANA BEATRIZ MENDOZA, identificada con cedula de ciudadanía N°. 41.590.457, manifestamos a usted muy respetuosamente, que conferimos poder especial al doctor Adrián Vicente López González, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 18.468.723 expedida de Quimbaya y portador de la Tarjeta Profesional No. 122.556 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación sustente, tramite, y lleve hasta su terminación la apelación que se adelanta dentro del proceso Verbal 63001400300720200034001 en contra del Representante Legal de la constructora GEO CASAMAESTRA S.A.S.

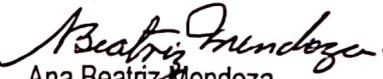
Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

  
Hernando Ángel Bonilla.  
C. C. No. 19.245.519 de Bogotá.

  
Ana Beatriz Mendoza  
C.C. No. 41.590.457 de Bogotá.

Acepto,

Adrián Vicente López González  
C.C. No. 18.468.723 de Quimbaya.  
T. P. No.122.556, del C. S. de la J.