

Señora

JUEZ 24 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.S.D.

Referencia: Sustentación de recurso de apelación contra sentencia de primera instancia proferida en audiencia el 11 de marzo de 2020

Demandante: CERROS DE YERBABUENA S.A.

Demandado: ANDRES CARDOZO VASQUEZ

Radicado: 11001-40-03-055-**2017-01168-01**

JOSE MANUEL JAIMES GARCIA identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como apoderado de la actora en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito presento la sustentación del recurso de apelación contra la Sentencia de primera instancia proferida en audiencia el 11 de marzo de 2021 de acuerdo con los siguientes argumentos:

La juez de primera instancia en su sentencia de primera instancia declara probadas las excepciones de inexistencia de la causal de incumplimiento alegada y cobro de lo no debido, ello acogiendo la hipótesis de que la forma de pago acordada en la promesa de compraventa suscrita el 9 de abril de 2015 perdió vigencia al momento de elevar a escritura pública dicha promesa de compraventa, dando con ello una errada interpretación de lo manifestado en la cláusula cuarta de la Escritura Pública No. 2020 del 15 de mayo de 2015, asumiendo con ello que se produjo el cumplimiento de las obligaciones en cabeza del aquí demandado.

Frente a tales argumentaciones de la juez de primera instancia, debe manifestarse que no es cierto que la promesa de compraventa fuera invalidada al suscribirse la escritura de compraventa, pues ni las partes expresamente invalidaron la promesa, ni por si sola la Escritura Pública No. 2020 del 15 de mayo de 2015 tiene la entidad suficiente para invalidar la promesa de compraventa que le da origen, sino que lo que hizo esta escritura de compraventa fue complementar y dar cumplimiento con la solemnidad requerida por la ley a las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa

Resulta inadmisibile asumir que la escritura de compraventa invalide la promesa de compraventa que le da origen, en tanto la promesa de compraventa suscrita el 9 de abril de 2015 cumple con los requisitos a que se refiere el artículo 1611 del Código Civil para que se considere obligatorio lo consignado en ella:

"ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

De acuerdo a la norma transcrita, de ningún modo la promesa de compraventa y las obligaciones en ella contenidas perdieron vigencia, por el contrario, con la Escritura Pública No. 2020 del 15 de mayo de 2015 se perfecciono la promesa de compraventa al cumplirse la solemnidad de efectuar la tradición mediante la solemnidad legal de elevar a escritura pública la compraventa, de modo que los términos que resultan aplicables para este caso y que fueron incumplidos por el demandado son los que se consignaron en la promesa de compraventa de 9 de abril de 2015, y que se rememoran a continuación:

QUINTA.- PRECIO. DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$290'000.000,00), que el PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR así:

a) La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 40'000.000.00)**, que el **PROMETIENTE COMPRADOR** entregará al **PROMETIENTE VENDEDOR**, el día 16 de abril de 2.015, a título de arras confirmatorias, del acuerdo prometido y serán abonados al precio total al momento de perfeccionarse el objeto de este contrato.

b) La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$200'000.000,00)** que el **PROMETIENTE COMPRADOR** pagará el día 7 de Mayo del 2.015.

c) El saldo, la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50'000.000,00)** que el **PROMETIENTE COMPRADOR** representados con los derechos fiduciarios con Alianza Fiduciaria SA, proyecto Mocawa Resort, patrimonio autónomo fideicomiso Mocawa Resort, contrato No. 10043119881-1.

Términos que en ningún modo fueron invalidados en la Escritura Pública No. 2020 del 15 de mayo de 2015, en la que se consignaron las mismas sumas con un ligero cambio en la forma de pago, que más adelante se detallara y que fue explicado por la entonces representante legal de mi

mandante MARIA ALEXANDRA IREGUI MELO, en interrogatorio de parte rendido el día 11 de diciembre de 2019 en audiencia inicial:

✓CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de esta compraventa es la suma de DOSCIENTOS NOVENTA MILLONES/ DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$290,000,000.00), suma que EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES), pagará(n) así a EL (LA)(LOS) VENDEDOR (A)(ES): -----

a) La suma de OCHENTA Y SIETE MILLONES/ DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$87,000,000.00), que EL (LA)(LOS) VENDEDOR (A) (ES) declara(n) recibida de manos de EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A) (ES) a entera satisfacción; -----

b) El saldo, o sea, la suma de DOSCIENTOS TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$203,000,000.00), con el producto de un crédito con garantía hipotecaria de primer grado que para tales efectos le(s) ha(n) otorgado BANCOLOMBIA S.A., que en adelante se llamará solo BANCOLOMBIA S.A., a EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), suma que se desembolsará a EL (LA)(LOS) VENDEDOR (A)(ES) una vez se cumplan los requisitos exigidos por la referida entidad, requisitos que éste(a)(os) declara(n) conocer.-----

La forma de pago consignada en la promesa de compraventa y en la escritura de compraventa de ninguna manera riñen entre sí, ni la segunda invalida la primera, en tanto la entonces representante legal de mi mandante MARIA ALEXANDRA IREGUI MELO, en interrogatorio de parte rendido el día 11 de diciembre de 2019 en audiencia inicial, al minuto 13:54 de la grabación de la audiencia inicial, explicó este ligero cambio entre uno y otro documento al responder lo siguiente, en respuesta a la pregunta que le hizo la juez de primera instancia respecto a que paso en la escritura:

"en la escritura se estipulo el pago de acuerdo a como el iba a recibir un crédito con Bancolombia, entonces la primera parte de los 40 de

arras más lo que iba a dar en la cesión de las acciones se incluyó en un pago total de \$87.000.000 y el saldo se recibía con el crédito de Bancolombia que no fue por 200 sino por \$199.200.000"

A continuación, en el minuto 14:38 de la grabación de la audiencia de 11 de diciembre de 2019, la representante legal de mi mandante MARIA ALEXANDRA IREGUI MELO, al ser interrogada respecto a lo afirmado en la escritura de que recibía \$87.000.000, de los cuales 40 fueron de arras y se le pregunto qué sucedió con los otros 50, ella respondió:

"quedaron pendientes en la cesión de unas acciones que a la fecha de la escritura todavía no había quedado formalizada esa cesión a nombre de la constructora, pero de buena fe pensamos que no había problema en que las fechas se corrieran y que el señor iba a cumplir con ese saldo con la cesión de las acciones, cosa que nunca se dio"

A continuación, en el minuto 15:03 de la grabación de la audiencia de 11 de diciembre de 2019, la representante legal de mi mandante MARIA ALEXANDRA IREGUI MELO, al ser interrogada respecto que sucedió con el saldo restante, ella respondió:

"con el producto del crédito (...) el cheque exacto por el desembolso fue de \$199.200.000"

Con tales respuestas se confirma la vigencia de los términos pactados en la promesa de compraventa suscrita por las partes el 9 de abril de 2015, quedando evidente que el demandado una vez suscrita la Escritura Publica quedo adeudando un saldo de \$50.000.000 que originalmente se comprometió en la promesa de compraventa a pagar en especie así:

c) El saldo, la suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE** (\$50'000.000,00) que el **PROMETIENTE COMPRADOR** representados con los derechos fiduciarios con Alianza Fiduciaria SA, proyecto Mocawa Resort, patrimonio autónomo fideicomiso Mocawa Resort, contrato No. 10043119881-1.

En cuanto a las pruebas del presunto cumplimiento de las obligaciones del demandado, ellas brillan por su ausencia, el demandado en ninguna forma logro probar que cumplió la obligación a su cargo de pagar el saldo insoluto de \$50.000.000, no lo pago ni en especie mediante la cesión de derechos fiduciarios como el prometió, ni tampoco mediante un supuesto pago en dinero del que tampoco se aportó prueba

Contrario a lo señalado por el a quo respecto a que no se aportaron pruebas contundentes de la existencia de la deuda del demandado, mi mandante si aportó las pruebas que evidencian la existencia de dicha deuda.

Se aportaron las pruebas de cómo se exploró un intento de arreglo entre mi cliente y el demandado, encaminado a que el señor Cardozo cumpliera con el saldo insoluto de la deuda cediendo a mi poderdante los derechos fiduciarios que el señor Cardozo ostenta sobre el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Mocawa Resort administrado por Alianza Fiduciaria S.A., pero a pesar de la total disposición de mi cliente para aceptar esta forma de pago al adelantar todos los trámites necesarios para adelantar tal cesión, el señor Cardozo incumplió con la suscripción del contrato de cesión y de los demás documentos necesarios para lograr la cesión, todo como quedo evidenciado en los cruces de correos electrónicos que se aportaron por nuestra parte como pruebas junto con la demanda y que el señor CARDOZO no desconoció ni tacho de falsos, al contrario los reconoció en interrogatorio de parte rendido por el en audiencia inicial del 11 de diciembre de 2019

Ma aún en el minuto 33:23 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, el demandado reconoció que no cumplió la promesa de compraventa respecto a su obligación de ceder los derechos sobre el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Mocawa Resort administrado por Alianza Fiduciaria S.A., esto en respuesta a la juez de primera instancia respecto a si cumplió o no con dicha cesión:

"no a Cerros de Yerbabuena"

A continuación, en el minuto 34:37 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, al ser requerido el demandado nuevamente por la juez de primera instancia para responder si realizó o no la cesión, el señor CARDOZO se contradijo respondiendo lo siguiente:

"si envié toda la documentación e informe al fideicomiso de la cesión, de derechos (...) entregué la documentación, ese ya era proceso de la constructora"

Ante esta respuesta la juez a quo le interrogo al señor CARDOZO si verifico que se hiciera la cesión de derechos a lo que este en el minuto en el minuto 34:36 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió:

"no, no verifique"

Frente a tal respuesta la juez a quo le interrogo al señor CARDOZO si verifico que a la fecha de realización de la audiencia se hubiera hecho la cesión de derechos a lo que este en el minuto en el minuto 35:18 de la

grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió:

"no he verificado, no conozco si ellos pasaron los papeles al comité"

Ante dicha respuesta la juez de primera instancia le interrogo al señor CARDOZO si verifico quien era el titular de los mencionados derechos fiduciarios a la fecha de realización de la audiencia, a lo que este en el minuto en el minuto 36:28 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió:

"no lo he verificado"

Con posterioridad la juez de primera instancia le interrogo al señor CARDOZO como pago el saldo del lote, si no lo hizo mediante la cesión de derechos mencionada líneas arriba, a lo que este en el minuto en el minuto 43:50 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió:

"se pagó \$40.000.000 a la constructora para hacer la confirmación con lo que ya se firmaron las promesas (...) fue mediante un cheque del Citybank"

Ante dicha respuesta la juez de primera instancia le interrogo al señor CARDOZO como más pago los \$290.000.000, a lo que este en el minuto en el minuto 44:43 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, y en adelante hace la siguiente afirmación sin ningún respaldo probatorio y en abierta contradicción con sus anteriores dichos:

"ahí es donde quiero hacer la claridad, el señor Carlos Iregui unilateralmente dice y esto sobre el tiempo, la junta no me va a aceptar los derechos fiduciarios cambie eso, entonces llegue a la escrituración, vendí mi carro y con eso pague los 50 restantes"

Ante tal respuesta la juez de primera instancia le interrogo al señor CARDOZO como pago los \$50.000.000 producto de la supuesta venta de su carro, a lo que este en el minuto en el minuto 46:56 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió:

"no recuerdo doctora si el cheque se solicitó a nombre de ellos o si fue transferencia bancaria de la venta del carro"

Frente a la anterior respuesta la juez de primera instancia le interrogo al señor CARDOZO si tenía los extractos de la cuenta del Citybank donde hace la transferencia bien bancaria o bien el desembolso del cheque de los \$50.000.000 a la constructora yerbabuena, a lo que este en el minuto en el minuto 47:34 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió:

"no porque eso o entro en mi cuenta, eso es con el que hice el negocio, pedí la transferencia"

La juez de primera instancia le interrogo al señor CARDOZO cuanto le pagaron por el carro, a lo que este en el minuto en el minuto 49:17 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió:

"el valor total fue \$37.000.000 o \$32.000.000"

A la respuesta anterior, la juez de primera instancia le interrogo al señor CARDOZO como había pagado el dinero restante, a lo que este en el minuto en el minuto 50:09 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió:

“pudo ser un cheque o transferencia”

Ante la respuesta anterior, la juez de primera instancia le interrogo al señor CARDOZO si tenía el soporte o la consignación, a lo que este en el minuto en el minuto 51:29 de la grabación de la audiencia inicial celebrada el 11 de diciembre de 2019, respondió categóricamente:

“no, porque hay se llegó sobre la firma de la escrituración”

Del interrogatorio de parte rendido por el demandado se puede concluir como este confiesa que no cumplió con su compromiso de ceder los derechos sobre el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Mocawa Resort administrado por Alianza Fiduciaria S.A., para luego terminar contradiciéndose afirmando que si pago el saldo de \$50.000.000 que se reclama con esta demanda mediante el producto de una supuesta venta de un carro más otros dineros pero si tener prueba ni soporte de haber realizado tal pago, todo lo cual es inexplicable en tanto una persona razonable siempre va a conservar prueba de haber hecho transacciones por sumas que ascienden a varios millones de pesos, y para las que no puede bastar como prueba el simple dicho de quien lo afirma, y por el contrario, si tenía prueba de haber pagado es igual de desconcertante que no aportara dicha prueba en el momento oportuno que era el de contestar la demanda.

De estos apartes transcritos de las declaraciones del demandado y la representante legal de mi mandante, en concurrencia con la documentación obrante como prueba, es evidente que mi mandante probó suficientemente que el señor ANDRES CARDOZO le adeuda el saldo de \$50.000.000, monto que este último no logro demostrar haber pagado en forma alguna.

Por todo lo anterior se avizora como el análisis realizado por el a quo para proferir sentencia fue errado e insuficiente y no le realizo a las pruebas un análisis apegado a la sana crítica, verificación que habría conducido a la juez de primera instancia a una conclusión diametralmente opuesta, consistente en que el demandado incumplió su obligación de pagar la totalidad del precio de la venta acordada adeudando la suma de \$50.000.000.

PETICION

Por lo expuesto solicito a la señora Juez que revoque la sentencia apelada, en su lugar declare no probadas las excepciones propuestas por el demandado, y conceda las pretensiones de la demanda.

Atentamente,



JOSE MANUEL JAIMES GARCIA

C.C. 91.277.642 de Bucaramanga

T.P. 48.417 C.S.J.