Santa Marta, junio 22 de 2022

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO DE JUDICIAL DE SANTA MARTA

SALA CIVIL – FAMILIA.

E.S.D

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

DEMANDANTE: HEWER PEÑA Y OTRO.

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

RADICADO: 47.001.31.53.001.2019.00136.01

ASUNTO: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.

PEDRO LUIS GONZÁLEZ ESCORCIA, identificado con C.C No. **C.C 85.154.264** de Santa Marta, abogado titulado en ejercicio y portador de la T.P No. **268.687** del C.S. de la J. actuando como apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, a través del presente escrito, estando dentro del término, me permito radicar **SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN**. Así:

La Sentencia proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA** debe ser revocada por las siguientes razones:

Pese a que el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA**, declaró la existencia de la **OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE TIPO APARTAMENTO, UBICADO EN LA TORRE A NO. 806 DEL PROYECTO ATARDECER DE LA SIERRA**, entre **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, como **OFERENTE** y **HEWER PEÑA DE LA HOZ**, en calidad de **DESTINATARIO**; se equivocó al momento de **NO Declarar el INCUMPLIMIENTO** pues el mismo, resulta patente.

Señaló el Juzgado que, de acuerdo a la cláusula **OCTAVA** de la Oferta de Venta, el Destinatario, es decir, el señor **HEWER PEÑA DE LA HOZ**, para alegar algún incumplimiento de parte de **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, debió pagar la totalidad del dinero acordado por el inmueble. De modo que, como aquel, sólo

canceló a la Constructora el monto por concepto de Cuota Inicial, no es factible aceptar que **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, haya incurrido en algún incumplimiento de la Oferta.

No obstante, el señalado Despacho descuidó que al **OFERENTE** también le asisten determinadas obligaciones que, muy a pesar de no constar por escrito en la Oferta, no significan que deban sustraerse de su cumplimiento. Obligaciones que, por no cumplirlas, generó que el **DESTINATARIO** evitara seguir cumpliendo con aquello que le correspondía.

Al tratarse de la Oferta de Venta de un Inmueble, debió concretarse el precontrato de Compraventa del mismo, también denominado, Promesa de Compraventa, pues la mentada Oferta contenía los elementos propios de todo Contrato de Compraventa de un Inmueble, esto es; la cosa (el inmueble o apartamento) y el precio, junto con las especificaciones de gastos a cancelar por el oferente y el destinatario; para que, posteriormente fuera suscrita la respectiva escritura pública de compraventa.

Ello, en virtud de lo consagrado en el artículo 845 del Código de Comercio, el cual reza; “La oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario (...)”.

Además de lo explicado por la Corte Suprema de Justicia, verbigracia, a través de sentencia del 4 de abril de 2001 expediente 5716, mediante la cual señaló;

“(...) la “oferta”, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formula a otra (artículo 845 del Código De Comercio) (...) en cuanto reúna los requisitos allí previstos, además de ser irrevocable, da lugar al nacimiento del contrato, una vez ha sido aceptada por el destinatario (...)”.

Empero, respecto de un contrato solemne, como el de compraventa de un inmueble, lo pertinente, toda vez que, la Escritura estaba sometida a la condición del pago, era suscribir un precontrato o contrato de promesa de compraventa del inmueble, el cual genera una obligación de hacer para las partes, en este caso, la de suscribir la Escritura Pública del inmueble respectivo y, por otro lado, la de pagar el precio restante.

No obstante, tales documentos nunca fueron proporcionados por la constructora demandada y, por tanto, no se suscribieron, muy a pesar de haber existido en la práctica una expectativa de suscripción de Escritura Pública y entrega de un inmueble, al haber consignado el demandante, por concepto de cuota inicial a **GRAMA CONSTRUCCIONES**, la suma de sesenta y seis millones de pesos **(66.000.000 COP)**.

Así las cosas, no puede exigírsele al señor **HEWER PEÑA DE LA HOZ** que pague la totalidad del precio establecido en la Oferta como valor del Inmueble, si resulta claro que, antes de exigir tal pago, debió suscribirse un Precontrato o Contrato de Promesa de Compraventa, pues aquella Oferta, al ser aceptada por el **DESTINATARIO** dio lugar al nacimiento de un Contrato, en este caso, al Contrato de Compraventa de un Inmueble, pero como el mismo es un Contrato Solemne, debió celebrarse, cuando menos, el Contrato de Promesa de Compraventa, a fin de estipular en él, entre otras cosas, el plazo del pago del precio restante, así como la fecha de suscripción de la respectiva Escritura y la consecuente Entrega. Sin embargo, tales documentos no fueron suscritos porque **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.** nunca los proporcionó. Sin contar que, el inmueble ofrecido no se encontraba conforme con la Oferta realizada, pues estaba en condiciones inhabitables que le impedían al **DESTINARIO**, como es apenas lógico, continuar con el pago de algún dinero, más allá del que había cancelado por concepto de cuota inicial.

De tal manera que, exigir que el señor **HEWER PEÑA DE LA HOZ** cancelara el monto restante para predicar entonces sí, el incumplimiento de **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, sería avalar la indebida conducta contractual de dicha empresa, en tanto fue esta quien, como se ha explicado, verdaderamente incumplió, y consecuentemente, exponer al **DESTINARIO** a la pérdida de tal dinero, cuando resultaba evidente que el inmueble ofrecido no estaba según las condiciones señaladas en la Oferta.

En ese sentido, es evidente que el **DESTINATARIO**, señor **HEWER PEÑA DE HOZ**, cumplió con sus obligaciones, y decidió no continuar con el pago del precio estipulado por el inmueble, en razón de que el mismo no se encontraba según las condiciones ofrecidas por **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, es decir, el inmueble que debían entregarle, distaba abismalmente de aquel que le fue ofertado. Y, además, teniendo en cuenta que, desde la **ACEPTACIÓN** de la Oferta de Venta del Inmueble, el **OFERENTE** nunca le indicó el trámite pertinente para suscribir siquiera, el Contrato de Promesa de Compraventa, muy a pesar de que, con la Aceptación, nació un Contrato de Compraventa de Inmueble.

EI DESTINATARIO debía pagar el dinero pactado, claro, pero el pago del mismo estaba supeditado a que, el inmueble a entregar estuviera en las condiciones acordadas, previo a la suscripción de los documentos correspondientes (por ejemplo, **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, según el trámite legal predispuesto para la Compraventa de inmueble.

Circunstancias todas que vislumbran un claro incumplimiento de la **OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE TIPO APARTAMENTO, UBICADO EN LA TORRE A NO. 806 DEL PROYECTO ATARDECER DE LA SIERRA**, por parte del **OFERENTE, GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, y que, descuidó el A quo en la providencia recurrida.

Corolario de lo anterior, y en contraposición a lo expuesto por el juzgado, dado que hubo un claro incumplimiento por parte del demandado; este, es decir, el **OFERENTE**, según la misma Oferta, le debe al **DESTINATARIO, 5.000.000**

COP por concepto de Arras. Y, adicionalmente, independientemente del ropaje que se le quiere dar al acuerdo que existió entre **HEWER PEÑA DE LA HOZ y GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, lo cierto es que, esta última, con su incumplimiento, le irrogó una serie de perjuicios de orden material e inmaterial a los demandantes, señor **HEWER PEÑA DE LA HOZ y MARIA HELENA DE LA HOZ**, los cuales deprecian con de Demanda.

Por otra parte, es importante destacar que mi prohijado, señor **HEWER PEÑA, NO DESISTIÓ DE LA OFERTA**. La manifestación hecha por el demandante sobre el desistimiento, no es más que el resultado de una sugerencia mal intencionada de la empresa demandada, sumado al desconocimiento de las normas jurídicas que regulan tales temáticas. En tanto que, lo que pretendía el señor **HEWER PEÑA** con tal escrito, era la finalización de cualquier negocio, en virtud del incumplimiento manifiesto de la demandada, quien buscó a través de aquella sugerencia a mi mandante, evitar el pago de perjuicios que le debe el oferente al destinatario, si llegase a revocar la oferta establecida.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el señor **HEWER PEÑA** cumplió todas sus obligaciones, pues pagó puntualmente la cuota inicial, y no procedió al pago restante por las circunstancias anotadas previamente.

Así las cosas, el A quo, debió hacer un análisis del contenido del documento contentivo del supuesto desistimiento, pues fue aportado como prueba, y, por ende, no debió sólo limitarse a lo que dictaba el título otorgado al mismo por el Destinatario, el cual fue señalado de tal modo, por la coacción indirecta de **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, para proceder con la devolución del dinero que al final, nunca devolvió.

Finalmente, resulta necesario destacar que, en tanto quedó plenamente probado que el **DESTINATARIO** pagó a **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.** la suma de **66.000.000 COP** por concepto de **CUOTA INICIAL** y, además, dicha constructora incumplió, se sigue que, tal monto debe ser devuelto, pues el dinero señalado le pertenece al **DESTINATARIO Y NO AL OFERENTE**. Ahora bien, si, según el A quo, **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, no incumplió con la Oferta, cuando menos debió indicar que la empresa demandada, le debe al demandante, tal suma.

En ese orden de ideas, dejo sentada la sustentación del Recurso de Apelación y, por consiguiente, solicito respetuosamente sea revocada la Sentencia de Primera Instancia proferida por el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA** y, en su lugar, se acceda a las pretensiones de la demanda.

ANEXOS

PODER Y CONSTANCIA DE ENVÍO DE PODER.

Del señor Juez,

Atentamente,

PEDRO LUIS GONZALEZ ESCORCIA

Abogado de la Parte Demandante