

Recurso Apelación Proceso Ejecutivo 437-2022

Danna Said K' david <skd_dana@hotmail.com>

Lun 08/08/2022 9:02

Para: Juzgado 10 Civil Municipal - Atlántico - Barranquilla <cmun10ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo

Por medio del presente adjunto en archivo pdf recurso de apelación para su trámite correspondiente ante el Superior Jerárquico.

Cordialmente

DANNA SAID

Apoderada demandante

Señores

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA
E.S.D.

ASUNTO: RECURSO DE APELACIÓN
REF: PROCESO EJECUTIVO
RADICACIÓN: 2022-437
DEMANDANTE: JAIME SAID HAMID
DEMANDADO: MARTIN QUINTERO

DANNA SAID K'DAVID, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderada judicial del demandante **JAIME SAID HAMID** dentro del proceso ejecutivo de referencia, por medio del presente, y de conformidad con lo preceptuado en el artículo 321 y 438 del Código General del Proceso, dentro de la oportunidad procesal para tales fines, presento **RECURSO DE APELACIÓN** contra el Auto de fecha 02 de agosto de 2022 notificado en estado N° 107 el 03 de agosto de la misma anualidad, por medio del cual se negó mandamiento de pago, con el fin que la decisión proferida sea revisada por el Superior Jerárquico, y revocada en su totalidad, motivada en los siguientes fundamentos de hecho y derecho que se sustentan así:

Una vez efectuada la correspondiente revisión del Auto objeto de esta apelación, se denota de los argumentos expuestos en el mismo, un sin número de contrariedades por parte del Juzgado que hacen presumir que la demanda y sus pruebas no fueron valoradas de manera correcta e íntegra, que sustento en:

- 1) Señala el Juez que: *En el acuerdo de pago celebrado por las partes existe una pluralidad de obligaciones mutuas a las que se comprometieron, por lo que existe una incertidumbre si el demandante cumplió con las que le correspondía, como el mismo lo define en la demanda “por concepto de comisión por la venta del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 222-6171 (...)”. En el acuerdo de pago esa obligación no salta tan clara; solo se menciona que será una comisión por la transacción en la venta del inmueble, sin que se especifícase a que obedece el pago que debía hacersele al actor.*

Yerra el Juzgador al negar el mandamiento porque a su juicio, existe pluralidad de obligaciones entre las partes suscribientes del acuerdo, existiendo "incertidumbre" de que el demandante JAIME SAID haya cumplido las suyas. Lo que denota que no dio aplicación a la norma civil sino interpretó de manera equivocada el acuerdo, puesto que en ningún acápite de éste se consignan obligaciones a cargo del demandante de este proceso que le permita predicar al Despacho que hay "una pluralidad de obligaciones mutuas", por lo que resulta improcedente e inadmisibles que imponga cargas u obligaciones a las partes distintas a las suscritas, como puede avizorarse en el documento que recopila el Acuerdo:

ACUERDO DE PAGO

MARTIN ANTONIO QUINTERO CONTRERAS, identificado con cedula de ciudadanía número 6.794.557, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, me comprometo con el señor **JAIME SAID HAMID**, identificado con cedula de ciudadanía número 12.534.698, domiciliado en Santa Marta, a entregarle el veinte por ciento (20%) de comisión sobre la transacción del pago que se realice con motivo de la Ruta del Sol, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria número 222-6171, de mi propiedad, cuyo pago se hará de la siguiente manera: 1) La suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, al momento de la firma del presente documento, el saldo al momento del pago total por parte de Ruta del Sol. Para constancia se firma por ambas partes en Barranquilla a los nueve (9) días del mes de marzo del 2015.



MARTIN ANTONIO QUINTERO CONTRERAS

c.c. 6794557



Recordemos que la única obligación que consigna dicho Acuerdo, es una obligación de PAGO como su nombre lo indica, a cargo

del demandado MARTIN QUINTERO, no un pago por parte del demandante.

Pago que estaba sujeto a una condición, la cual, consistía, a su vez, en el pago que le efectuara la entidad correspondiente de la construcción de la RUTA AL SOL (carretera) al demandado, tal cual consta en el Acuerdo de pago. Condición de la que se aportó prueba de su cumplimiento con las correspondientes escrituras públicas donde constaba el pago hecho por la ANI al demandado, así como una constancia o certificación del mismo.

Así las cosas, no es de recibo el argumento del Despacho pues no puede imponer ni crear obligaciones nuevas, y distintas a las contraídas por las partes, y que son éstas últimas las que se persiguen por las vías del proceso ejecutivo.

- 2) Igualmente, en el mismo inciso objeto de recurso, señala que:
..... solo se menciona que será una comisión por la transacción en la venta del inmueble, sin que se especificase a que obedece el pago que debía hacerse al actor.

Con este argumento salta a la vista una gran contradicción teniendo en cuenta que dentro del mismo inciso (1ro objeto de reproche) el Despacho manifestó que el pago es por concepto de UNA COMISIÓN, y acto seguido manifiesta que no se especificó a qué obedecía el pago, a sabiendas que en el documento que recopila el Acuerdo, se especificó claramente que es UNA COMISIÓN SOBRE LA TRANSACCIÓN DEL PAGO que le hicieren al demandado con motivo de la RUTA AL SOL, de SU predio. Por lo que el concepto del pago, a diferencia de lo que expresa el Juzgado en el Auto recurrido, Si se encuentra plenamente determinado en el título ejecutivo.

Ahora bien, de acogerse la tesis errónea del despacho, relativa a su incertidumbre por saber si el demandante JAIME SAID cumplió sus supuestas “obligaciones”, resulta más que evidente que del pago de 25 millones de pesos efectuado por el demandado al demandante al momento de firmar el acuerdo, dan cuenta de que sí, puesto que mí representado no tenía obligación distinta a firmar y recibir el dinero en la forma estipulada.

Es preciso recordar que por las vías de este proceso ejecutivo solamente se está cobrando el saldo insoluto de la obligación, debido a que el demandado cumplió parcialmente el acuerdo al realizar el primer pago al momento de suscribir aquel.

- 3) Como tercer argumento de negación del mandamiento de pago, expresa el Juzgado que: En gracia de discusión que haya sido una comisión por la gestión en la venta, de los documentos acompañados con libelo introductorio, no hay ninguno que lleve a la íntima convicción de este despacho que la transacción obedeció a la gestión que realizó el demandante, que diera lugar al pago de una comisión por ese concepto. Así mismo, en el acuerdo de pago se comprometió al pago de la comisión al demandado como persona natural, pero quien era el titular de dominio del inmueble vendido era la sociedad HERMANOS QUINTERO & ASOCIADOS S.A.S.

Como se expresó anteriormente, al Juzgador no le corresponde imponer obligaciones al demandante distintas a las suscritas en el acuerdo de pago, imponiéndole como se vislumbra en las negaciones del mandamiento, la carga de demostrar el cumplimiento de una obligación que a su juicio consiste en “demostrar su gestión en la venta o transacción de la RUTA AL SOL”, pues se reitera, ésta no era obligación del demandante conforme lo soporta el acuerdo de pago suscrito entre los extremos de la litis. Por lo que donde el acuerdo (que es ley para sus partes) no distingue, no le da cabida al intérprete hacerlo.

- 4) Ahora bien, frente a la titularidad alegada por el Despacho de que en el acuerdo de pago se comprometió al pago de la comisión al demandado como persona natural, pero quien era el titular de dominio del inmueble vendido era la sociedad HERMANOS QUINTERO & ASOCIADOS S.A.S., baste con leer el acuerdo para constatar que el mismo DEMANDADO reconoce como SUYO (ver resaltado amarillo) el inmueble por el cual recibió el pago por parte de la RUTA AL SOL, independientemente que la escrituración de la parte del inmueble vendido para la construcción de la carretera la haya efectuado a nombre de la sociedad que tiene actualmente con sus hijos, y de la que él funge como representante legal como consta en todas las pruebas aportadas.

ACUERDO DE PAGO

MARTIN ANTONIO QUINTERO CONTRERAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 6.794.557, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, me comprometo con el señor JAIME SAID HAMID, identificado con cedula de ciudadanía numero 12.534.698, domiciliado en Santa Marta, a entregarte el veinte por ciento (20%) de comisión sobre la transacción del pago que se realice con motivo de la Ruta del Sol, sobre el predio identificado con matricula inmobiliaria numero 222-6171, de mi propiedad, cuyo pago se hará de la siguiente manera: 1) La suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, al momento de la firma del presente documento, el saldo al momento del pago total por parte de Ruta del Sol. Para constancia se firma por ambas partes en Barranquilla a los nueve (9) días del mes de marzo del 2015.



MARTIN ANTONIO QUINTERO CONTRERAS

c.c. 6794557



- 5) Otro yerro en que incurrió el Juzgador de primera instancia, se manifestó al sostener como razón de negación del mandamiento de pago que:

También resulta poco claro de los documentos que se pretenden invocar como título complejo de la obligación, que mientras se suscribe entre las partes un escrito encabezado como "acuerdo de pago", y en su desarrollo se establece que tiene como origen una "comisión" por la venta del inmueble, existe una respuesta por parte de la concesionaria YUMA, donde se infiere que el aquí demandante pretende el pago de la venta en nombre de su esposa Zoraida K'David Osman, por ser su propietaria; desconociendo que el titular de dominio era la sociedad antes indicada. Además, agrega la concesionaria: "por lo anterior, el proceso de enajenación voluntaria se adelantó directamente

con el titular del derecho real inscrito, esto es, con La Sociedad Hermanos Quintero y Asociados S.A.S. identificada con NIT 900839774-9". Por lo que podría pensarse, eventualmente, que no existió ninguna gestión por parte de La ahora demandante, para la venta del aludido predio. Situación que debe ser objeto de debate probatorio en otro escenario judicial.

De tal argumento del Juzgado, se INFIERE y se demuestra, sin lugar a equívocos, con el siguiente pantallazo de la respuesta dada por la YUMA CONCESIONARIA (encargada de realizar la RUTA AL SOL), que continuó sin valorar el material probatorio adjunto al libelo de la demanda, dado que tal argumento no coincide de forma alguna con la respuesta emitida por tal Entidad:

Respetado señor Said, reciba un cordial saludo.

En atención a su petición registrada según nuestra codificación interna con el número P_07049, por medio de la cual actuando en calidad de esposo de la señora Zoraida K'David Osman (q.e.p.d), respecto al bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°222-6171, manifiesta y solicita lo siguiente:

"Mi esposa, la señora ZORAIDA K'DAVID OSAMN (q.e.p.d) quien falleció el 19 de febrero del 2021 fungía como propietaria del predio rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria 222-6171, como consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble anexo.

Sobre el inmueble indicado se realizó por parte de la GENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI compraventa parcial de 37.549.06 M2, por medio de escritura 368 del 13 de Noviembre del 2020 de la notaría Única de El Copey, tal como se figura en la anotación No. 16 del folio de matrícula del bien en mención.

Con fundamento en los anteriores hechos, solicito respetuosamente:

Se sirva expedir constancia o certificación donde conste el valor pagado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI por concepto de compraventa parcial de 37.549.06 M2 del predio rural identificado con folio de matrícula inmobiliaria 222-6171 de la oficina de Instrumentos Públicos de Clénaga, realizada mediante escritura 368 del 13 de Noviembre del 2020".

Como se observa claramente al realizar la correspondiente lectura de la petición y respuesta dada por la YUMA CONCESIONARIA, en ningún acápite solicita el señor **JAIME SAID** el pago para sí, pues simplemente se solicitó la constancia para integrar el título ejecutivo de la presente acción judicial. Que el Juzgado sostenga lo contrario, es faltar a la verdad, y resulta inaceptable desde el punto de vista jurídico y probatorio, pretendiendo con tal argumento negar el mandamiento de pago.

En la petición elevada a la YUMA CONCESIONARIA donde se solicitaba tal certificación en comento, y como consta en las pruebas obrantes con la demanda, simplemente el señor **JAIME SAID** hizo alusión a que era esposo de la entonces propietaria ZORAIDA KDAVID (qapd), a manera de recuento de hechos y para demostrar su calidad o vínculo con ella.

Nunca se ha desconocido quien es el actual dueño del predio del que se desprende el pago pretendido (el demandado MARTIN QUINTERO), pues es tanto lo que se reconoce, que es precisamente en virtud de su calidad, previamente reconocida por él en el acuerdo de pago, que se le está demandado ejecutivamente para que cumpla totalmente con la obligación de pago a su cargo, ya que hasta la fecha, la ha cumplido parcialmente.

- 6) Finalmente, el argumento de que Los documentos aludidos, no cumplen con el requisito de claridad que hace referencia la norma procesal transcrita, lo que permite concluir, que no es el juicio ejecutivo el escenario donde se debe debatir sobre el incumplimiento en el que pudo incurrir la parte demandada, sino a través del proceso declarativo, donde, a través del correspondiente debate probatorio, se podrá inferir sobre algún incumplimiento contractual, se tiene de conformidad con las razones de hecho, derecho y probatorias antes expuestas, se encuentran todos los documentos necesarios para la integración del título ejecutivo de carácter complejo, por lo que Si es la vía ejecutiva la dispuesta por el legislador, la correspondiente para hacer exigible el cumplimiento total de las obligaciones de pago a cargo del demandado.

Así las cosas, no resulta de recibo lo manifestado en el cuerpo del auto que refiere que “no hay lugar a librar mandamiento de pago en el presente asunto, bajo el sustento que Los documentos aportados como soporte de la obligación, no reúne los requisitos previstos en La norma procesal que rige la materia, para que pudiese prestar mérito ejecutivo”, pues claramente estamos frente a una obligación que **Si** reúne todos los requisitos a saber:

- Hay una obligación **clara, expresa y exigible**: a cargo del demandado, consistente en pagar el valor correspondiente al 20% del dinero que a su vez recibiera por parte de la RUTA AL SOL, en la siguiente proporción:

- a) La suma de 25 millones al momento de firmar el acuerdo.
- b) La suma restante, cuando recibiera el pago por parte de la RUTA AL SOL.

Para tener claridad de la suma restante, se extrajo su valor no solo del certificado de tradición y libertad del inmueble por el cual se recibió el pago, sino de la escritura de venta del mismo y de la constancia o certificación de pago expedida por la YUMA CONCESIONARIA Entidad encargada de realizar la RUTA AL SOL.

Obligación que fue asumida por el aquí demandado del predio que reconoció en el acuerdo ser de su propiedad.

Finalmente, la obligación se hizo exigible desde el momento en que la condición a la que estaba sujeta fue cumplida, al pagársele al demandado el valor que le correspondía por la venta de parte del inmueble destinado para la construcción de la carretera denominada RUTA AL SOL.

Por los anteriores razones, solicito comedidamente sea revocado en su totalidad el Auto recurrido, y en su lugar, se libre mandamiento de pago en la forma solicitada en el escrito de la demanda.

Agradeciendo su gestión

De usted Sr Juez

Cordialmente,

DANNA SAID K'DAVID
C.C. 1.082.939.161
T.P. 265773 CSJ.