



Daniel Felipe Barreneche

ABOGADO

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE ITAGUÍ
E. S. D

PROCESO: PROCESO DECLARATIVO POR EL TRAMITE VERBAL
DEMANDANTE: JULIO HERNÁN ÁLVAREZ GÓMEZ
DEMANDADOS: GUSTAVODE JESUS VELEZ MESA
RADICADO: 2018-732 01
ASUNTO: SUSTENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN ENCONTRA
DE LA SENTENCIA 280 DE JULIO DE 2019

DANIEL FELIPE BARRENECHE ZAPATA, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.261.718, con Tarjeta Profesional No.265.031 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, Y Obrando bajo el poder a mi conferido por el señor **JULIO HERNÁN ÁLVAREZ GÓME**, con cedula de ciudadanía 70.503.828, por medio del presente escrito sustento recurso de apelación en contra de la sentencia 280 de julio de 2019 en proceso con radicado 05360400300220180073200

SUSTENTO DEL RECURSO DE APELACION

Su señoría está son las consideraciones que tuvo en cuenta el juzgado segundo civil municipal para fallar en la sentencia 280 del 9 de julio de 2019 y sin interrogar a las partes para tener una visión más clara del contesto jurídico La anterior la fundamento en los siguientes argumentos que paso a exponer.

PRIMERO: El despacho manifiesta en su intervención llamada CASO EN CONCRETO y que es su argumentación para fallar en la sentencia, que el demandado el señor GUSTAVO DE JESUS VELEZ MESA, en su sexto párrafo de dicho encabezado "no obstante lo anterior, encuentra el despacho que en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa (Fl.7), se plasmó como obligación para las partes la siguiente": este documento será elevado a escritura pública a nombre del promitente comprador o de la persona que este designe el día 03 de agosto de 2016 en la notaria (sic) única de la estrella a las diez de la mañana, manifiesta el despacho, "sin que se haya establecido para el demandado la obligación de registrar la escritura pública en dicho contrato de promesa de compraventa, Lo cierto es que, en efecto, el contrato si se elevó a escritura pública la cual pese a no haber sido registrada, impide que se pueda predicar un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del demandado, por cuanto compareció a la notaria a elevar el contrato de compraventa a escritura pública, y era esa la obligación que derivaba del contrato objeto del presente proceso" el despacho no tiene en cuenta los fines esenciales del contrato de compraventa de bien inmueble que son ser propietario, para ser mero poseedor solo bastaba con la promesa de compraventa de bien inmueble, en Colombia para ser propietario que era el fin de este negocio jurídico hay dos solemnidades

- 1) elevar a escritura pública la compraventa de bien inmueble ni siquiera sirve la promesa de compraventa de bien inmueble para tal fin
- 2) registrar la escritura pública ante la oficina de instrumentos públicos

SEGUNDO: El despacho tampoco tuvo en cuenta que desde la fecha de firma del contrato de promesa de compra venta de bien inmueble se estaba incumpliendo el numeral cuarto, " libertad, gravámenes y saneamiento: garantiza el promitente vendedor que este inmueble es de su exclusiva propiedad y que está libre de impuestos, administración, embargos, pleitos pendientes, juicios en trámite,

Carrera 49 No 49 48 Edificio Pestrada Oficina 602
Teléfono 251 84 89 Móvil: 320 751 90 09
Correo Electrónico: daniel.bcheabogados@gmail.com

HIPOTECAS, anticrisis" dicha promesa de compraventa de bien inmueble se firmó el día 03 de mayo de 2016 y el bien se encuentra hipotecado desde 03 de diciembre de 2015, bajo la escritura 3345 que en anotación en el certificado de la oficina de instrumentos públicos en su número 3 se puede observar la inscripción ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ, que es la que supuestamente levanta la **HIPOTECA**, es de anotar que en su mismo despacho juez primero del circuito de Itagüí y bajo el radicado 2019 26405 se encuentra cursando ejecutivo hipotecario y el cual tiene un oficio de embargo 1020 del 08 -04-2019, donde se registra el embargo ejecutivo con acción real 0429, teniendo en cuenta que no hay un cumplimiento de la promesa de compraventa de bien inmueble en el numeral cuarto " libertad, gravámenes y saneamiento (certificado de libertad 001-1254013)

TERCERO: El despacho también manifiesta que mi poderdante no cumplió al quedar debiendo la suma (\$1.000.000) un millón de pesos pues no tuvo en cuenta que mi cliente se dirigió el día de la firma de la escritura a la notaría con la suma patada de (\$18.000.000) dieciocho millones de pesos para entregárselos al demandado el señor GUSTAVO DE JESUS VELEZ MESA, quien le solicito como lo manifestamos en la demanda que solo le entregara la suma de (\$17.000.000) diecisiete millones de pesos ml, que el millón restante lo guardara para pagar lo que le correspondía de su parte en materia de registro, sin que mi cliente supiera que no se podía registrar por la hipoteca que ya pesaba en la propiedad, el señor GUSTAVO DE JESUS VELEZ MESA, le manifestó a la protocolista que no registrarán la escritura que le diera una semana "Que el levantaría LA HIPOTECA para poder registrar lo que nunca ocurrió hasta la fecha (certificado de libertad)

BASES DE LA APELACIÓN

incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del demandado

Señor juez, El Ad Quo paso por alto que, el demandado desde la celebración del contrato de promesa de compraventa, celebrado el día 3 de mayo de 2016 ha incumplido el contrato mismo, toda vez que la propiedad prometida en venta, se encuentra desde el 16 de diciembre de 2015 HIPOTECADA (gravamen que actualmente está vigente) a los señores DIANA MARIA SANTANA RODRIGUEZ Y CARLOS MARIO SANTANA, tal y como se puede probar en el certificado de libertad y tradición aportado en la demanda ello en contravía de la acuerdo establecido en la CLAUSULA CUARTA del referido contrato promesa de compraventa, la cual dice: " CUARTO-LIBERTAD. GRAVAMENES Y SANEAMIENTO: garantiza el PROMITENTE VENDEDOR que este inmueble es de su exclusiva propiedad que está libre de impuesto, administración, embargos, pleitos pendientes, juicios en trámite, **HIPOTECAS** Anticrisis, patrimonio de familia inembargable, arrendamiento por escritura pública, limitaciones al dominio y demás gravámenes y vicios redhibitorios y que responde por su saneamiento en todos los casos de la ley (negrilla subrayado y mayúscula por fuera del original.)

Así las cosas, señor juez es claro que el demandado incumplió el contrato de promesa de compraventa, porque se comprometió desde su celebración a que este no estaba hipotecado a sabiendas de que si lo estaba. Por lo tanto, es claro el incumplimiento.

La naturaleza y finalidad del negocio jurídico de compraventa e ben inmueble

Señor juez el ad quo no tuvo en cuenta y soslayo la naturaleza y finalidad del negocio jurídico de compraventa de bien mueble que celebraron el demandante y l demandado. Debido a que, el legislador civil ha definido la naturaleza y la finalidad de

dicho contrato en los artículos 756, 1849 y 1880 del código civil en los siguientes términos:

“art 756. <TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES>. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca”.

art 1849 La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio

Art 1880 Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. así las cosas, señor juez, es claro que el legislador civil definió la naturaleza del contrato de compraventa como aquel acuerdo donde alguien da una cosa (vendedor), y alguien que paga por esa cosa (comprador) y la finalidad de dicho contrato de compraventa en relación con los bienes raíces es la entrega de la cosa a través de la tradición del dominio lo cual se hace efectivo con el registro de la escritura ante las oficinas de instrumentos públicos. Por lo tanto, el demandado no ha cumplido sus obligaciones contractuales para realizar la naturaleza y finalidad del contrato, pues, no bastó con la firma de la escritura (la cual ya fue anulada por la notaría por su no registro, es decir, ese negocio jurídico inclusive desapareció en su forma), dado que el ordenamiento jurídico exige la tradición (registro de la escritura) para cumplir la finalidad del contrato de compraventa de bien inmueble y bien raíz

por último,

es claro que el demandado incumplió sus obligaciones en calidad de vendedor del bien inmueble, ya que, de acuerdo al art 1880 ibidem, no cumplió la obligación de la tradición (ya que la escritura que firmó nunca se registró por que la propiedad tenía un gravamen) y del saneamiento de la cosa vendida, toda vez que, el inmueble tiene constituido un gravamen a la fecha, entiéndase hipoteca.

mala fe

Señor juez el aquo, no tuvo en cuenta o paso por alto que no el material probatorio de la litis, debidamente comprobado en la contestación de la demanda donde la contraparte confiesa que tenía conocimiento de la hipoteca al momento de la firma del contrato y que por esto no se podía registrar y por lo tanto concretarse la tradición del inmueble que el demandado actuó de mala fe

la sentencia anticipada vulnera el derecho a la defensa técnica material del demandante

Porque cercena la forma de probar algunos aspectos que desconocía el despacho y que se aclararían dentro del interrogatorio de parte

manifiesta el despacho

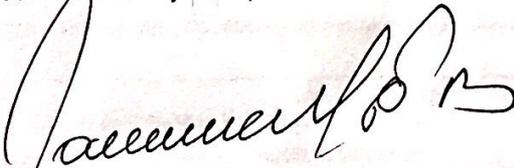
que el contrato cumple los requisitos presupuestales para la presentación de la misma, más adelante manifiesta "ahora bien, tampoco acredito el demandante, como eran también de su cargo, que cumplió o se allano a cumplir con las obligaciones que del contrato emana para el promitente comprador, si se tiene en cuenta que ello constituye presupuesto necesario para que pueda legitimarse por activa, para el ejercicio de esta acción.

Es así como, en el hecho quinto de la demanda (FL 19) , aduce el apoderado del mandante que " aclara el señor ALVAREZ GOMEZ que al día de hoy solo le adeuda del contrato de compraventa de inmueble celebrada el día 03 de mayo de 2016 al señor GUSTAVO DE JESUS VELEZ MEZA, la suma de(\$1.000.000) UN MILLON DE PESOS ml " , y al remitir al contrato de promesa de compraventa, en la clausula tercera (FL6) se dispuso : " el precio pactado por las partes es la suma (\$83.000.000) COCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS ML .panaderos de la siguiente manera: a la firma de este documento paga la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ML (65.000.000) suma que el promitente vendedor recibe a satisfacción y el resto ósea la suma DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ML (18.000.000) Lo pagara el día que se firme la escritura pública de venta.

Así las cosas, habiéndose establecido que la escritura publica fue firmada por los contratantes, era del caso que el mismo día en que se suscribió la misma, el demandante debía pagar la totalidad del saldo que establecieron las partes, pero como el mismo lo reconoce, a la fecha adeuda una parte de la suma estipulada.

Es del caso precisar, que aun cuando el pago del precio es una obligación que, en línea de principio, es ajena a la naturaleza preparatoria que caracteriza este contrato que tan solo genera para los contratantes la obligación especifica de hacer, esto es, la de concurrir a la celebración del contrato prometido, lo cierto es que, con sustento en el art 1602 de C:C que consagra que toto contrato legalmente celebrado. Como el que ahora se estudia, **ES LEY PARA LAS PARTES Y QUE EL MISMO DEBE EJECUTARSE DE BUENA FE, si le era exigible al promitente comprador el pago del precio, en la forma y términos estipulados.** (negrilla subrayado y mayúscula por fuera del original)

Luego , deviene de lo expuesto, que el demándate efectivamente incurrió en incumplimiento respecto de las obligaciones que contrajo en virtud del mencionado contrato de promesa de compraventa y, específicamente, en cuanto atañe al pago del precio en la forma y términos pactados, con lo cual se deberá declarar que no le asiste legitimación al demándate para entablar la acción de cumplimiento de contrato por cuanto uno de los presupuestos de procedencia de dicha acción, es que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir su obligación,"



DANIEL FELIPE BARRENECHE ZAPATA

C.C. No. 71.261.718

T.P. No. 265.031 del C. S. de la J.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200626586731408672

Nro Matrícula: 001-1254013

Pagina 1

Impreso el 26 de Junio de 2020 a las 11:38:50 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ITAGUI VEREDA: ITAGUI

FECHA APERTURA: 10-10-2016 RADICACIÓN: 2016-77852 CON: ESCRITURA DE: 05-10-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PRIMER PISO VIVIENDA 28-46 CON AREA DE CONSTRUIDA 61.37 M2, LIBRE 1.97 M2, TOTAL 63.34 M2. CON COEFICIENTE DE 30.26%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1842 DE FECHA 28-09-2016 EN

NOTARIA PRIMERA DE ITAGUI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON GREGORIO ARTURO BLANCO MARTINEZ Y GUSTAVO DE JESUS VELEZ MESA EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI:POR ESCRITURA 3345 DEL 03-12-2015 NOTARIA VEINTIDOS DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: TIRADO TORRES JOSE ALBERTO, A : VELEZ MESA GUSTAVO DE JESUS, BLANCO MARTINEZ GREGORIO ARTURO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 680941 EL 16-12-2015. POR ESCRITURA 1727 DEL 29-11-1996 NOTARIA 2 DE ITAGUI COMPRAVENTA, DE: OSOCIACION DE VIVIENDA SAN FRANCISCO , A : TIRADO TORRES JOSE ALBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 680941 EL 24-12-1996.-ADQUIRIO;LA ASOCIACION DE VIVIENDA SAN FRANCISCO LOS INMUEBLES OBJETO DE DECLARACIONES DE ENGLOBE EN 39 PORCIONES O LOTES, POR COMPRA DE LOS 39 LOTES A ; CONSTRUCCIONES, INVVERSIONES Y PARCELACIONES LTDA. SEGUN ESCRITURA 4649 DE 30-12-92 NOTARIA DE ITAGUI, REGISTRADA EL 29-01-93 EN LOS FOLIOS 001-90673 AL 001-90711.ADQUIRIO ; ESTA , LOS 39 LOTES POR COMPRA A JAIME CORREA BERNAL SEGUN ESCRITURA 6576 DE 12-12-74 NOTARIA 6 DE MEDELLIN , REGISTRADA EL 07-01-75 EN EL LIBRO PRIMERO RESPECTIVO HOY FOLIOS DE MATRICULAS 001-90673 AL 001-90711.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3124 DE 18-12-95 NOTARIA 1 DE ITAGUI, REGISTRADA EL 05-01-96 EN LOS FOLIOS 001-090673 AL 001-090711 ASOCIACION DE VIVIENDA SAN FRANCISCO FORMULO DECLARACIONES DE ENGLOBE DANDO ORIGEN AL FOLIO680920 OBJETO DEL PRESENTE RELOTEO.-PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3124 DEL 18-12-1995 NOTARIA 1 DE ITAGUI, DECLARACIONES DE LOTEEO DEL PREDIO 001-680920 DE: OSOCIACION DE VIVIENDA SAN FRANCISCO, REGISTRADA EL 05-01-1996, DANDO ORIGEN ENTRE OTROS A LA MATRICULA 001-680941 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 65 #CALLE 28-46 PRIMER PISO VIVIENDA EDIFICIO BLANCO-VELEZ PROPIEDAD HORIZONTAL

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

001 - 680941

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-12-2015 Radicación: 2015-95051

Doc: ESCRITURA 3345 del 03-12-2015 NOTARIA VEINTIDOS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)

DE: BLANCO MARTINEZ GREGORIO ARTURO

X C.C. 70092700

DE: VELEZ MESA GUSTAVO DE JESUS

CC# 8296085 X

A: SANTANA RODRIGUEZ DIANA MARIA

CC# 42887643

A: SANTANA RUEDA CARLOS MARIO

CC# 70070946 Y/O

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-10-2016 Radicación: 2016-77852

Doc: ESCRITURA 1842 del 28-09-2016 NOTARIA PRIMERA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200626586731408672

Nro Matricula: 001-1254013

Pagina 3

Impreso el 26 de Junio de 2020 a las 11:38:50 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-164265

FECHA: 26-06-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública