



REPÚBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Seis de septiembre de dos mil veintiuno

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1803.
RADICADO. 053804089002 2017 00220 01

Dentro del proceso de la referencia mediante audiencia celebrada por el Juzgado 2° Promiscuo Municipal de la Estrella el 23 de junio de 2021, el apoderado de la parte demandante, interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia dictada.

Conforme a ello, y teniendo en cuenta que el apoderado de la actora presentó sustentación del recurso de apelación dentro del término concedido, se dispondrá como lo dispone el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, y en consecuencia, se corre traslado a la parte no apelante por el término de cinco (5) días, de la sustentación del recurso, vencidos los cuales se procederá con posterioridad a proferir sentencia que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 39** fijado en la página web de la rama judicial el **08 DE SEPTIEMBRE DE 2021** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

4

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin
Juez Circuito
Civil 001
Juzgado De Circuito
Antioquia - Itagui

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

9fd3dc0e96e358bbf9a5322f75d7898e7d46959bdd0408f17eb52dfd5d4418ff

Documento generado en 07/09/2021 10:37:48 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Señor (a):
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE ITAGUI.
E. S. D.

Asunto: SUSTENTACION A RECURSO DE APELACIÓN.

Referencia:

Radicado: 2017-220-01

Juzgado de origen: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE LA ESTRELLA.

Proceso: VERBAL DE MENOR CUANTIA - RESOLUCION A CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Demandante: OFELIA DEL SOCORRO RESTREPO DE GONZALEZ.

Demandado: VICTOR LEANDRO PEREZ LOPERA.

JAMES MAURICIO DIAZ, abogado en ejercicio, con domicilio en el municipio de Copacabana, identificado con la cedula de ciudadanía N°71.217.235, y portador de la Tarjeta Profesional N°179656 del C S de la J, en mi condición de apoderado especial de la demandante señora **OFELIA DEL SOCORRO RESTREPO DE GONZALEZ**, mayor y domiciliada en Copacabana e identificada con la cedula de ciudadanía N° 32.302.716, dentro del proceso de la referencia, a través de este escrito, hago sustentación al recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia dada por el Juez Segundo Civil Municipal en Oralidad del Municipio de la Estrella el día 23 de junio de 2021, dentro del trámite arriba indicado, proceso donde es demandado el señor **VICTOR LEANDRO PEREZ LOPERA** identificado con la cedula de ciudadanía N°8.154.312 mayor de edad y con domicilio en el municipio de la Estrella (Ant); para lo cual, expongo las siguientes consideraciones y/o motivos de inconformidad, y peticiones que adelante se exponen:

1. Considera el Juez Segundo Civil Municipal en Oralidad del municipio de la Estrella, en la sentencia objeto del presente recurso, que existió un incumplimiento recíproco de las partes del contrato de promesa de compraventa llevado a estrados, ya que, en atención a la literalidad del contrato en sus cláusulas octava y novena, se estableció como fecha para la firma de la escritura pública que perfeccionara el contrato el día 4 de junio de 2014 o al siguiente día hábil o antes a las 8:00 am en la Notaria única del círculo de la Estrella, y que esta fecha solo se podría prorrogar cuando las partes lo acordaran por escrito, y que al no haberse hecho pacto escrito en tal sentido, las prórrogas o acuerdos verbales entre ellos se tornaban en inexistentes, existiendo incumplimiento de ambas partes al no haber suscrito la escritura pública para el 04 de junio de 2014.

Con fundamento en lo anterior, decide de oficio declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa objeto del proceso, desestima las pretensiones de la demanda, concede derecho de retención al demandado y ordena la devolución de dineros indexados a la parte accionante y a favor de la accionada.

2. Indica además el Juez de primera instancia, que, aunque el demandado en su interrogatorio de parte, acepto la existencia de las prórrogas verbales a las que se hace referencia en el hecho 21 de la demanda, y que esta situación no puede ser objeto de confesión ya que el demandado no contaba con la facultad dispositiva sobre el derecho y resultado de lo confesado y que favorece los intereses de la contraparte y que recae sobre hechos en que la Ley exige solemnidad, en los términos del artículo 97 y 191 del CGP, ello teniendo en cuenta que la demanda se tuvo por no contestada.

3. Se resalta que, sin que la parte demandada lo hubiera pedido, pues la demanda se tuvo por no contestada, el Juez de instancia concede el derecho de retención sobre el bien involucrado en la Litis, y le otorga además al accionado y en contra de la accionante la devolución del dinero entregado con una indexación que al momento de la sentencia calculo en \$39.000.000, para un total de \$69.000.000, no accediendo a las pretensiones de la demanda.

Sobre antes expuestos, en replica se expone lo siguiente:

4. HECHOS QUE SE TIENEN PROBADOS: Como se estableció en la audiencia del 5 de diciembre de 2017 y en armonía con el artículo 372 numeral 7 inciso cuarto del C.G.P, se determinaron como probados, con

participación activa de las partes y sus apoderados, los hechos 1 al 18 y 21 al 26 quedando pendientes por probar los hechos 19, 20, 27 y 28.

Acá, debo ser enfático, que una etapa claramente reglada por la norma procesal, se estableció como cierto y por ende como probado el hecho 21 de la demanda que señala: “**21.** *A pesar de que en la promesa de venta y como se indica en el hecho 4, se pactó como fecha para la firma de la escritura pública que perfeccionar el negocio el día 04 de junio de 2014, la fecha se fue prorrogando por acuerdo verbal entre las partes.*”. Por lo cual, no es de recibo, ni puede ser fundamento para la decisión que ahora se recurre, que el fallador de primera instancia, tenga por no confesado un hecho o situación que ya fue aceptado en una etapa procesal adecuada, y que no requiere más prueba para ello. Y mucho menos, que haga valoraciones del interrogatorio de parte, para desechar lo que se aceptó por las partes, pues el inciso cuarto del numeral 7 del artículo 372 del CGP, está encaminado a fijar el litigio y con ello evitar desgates en el aparato judicial, así como a las partes; pues si una situación ya fue aceptada por estas, no tiene porque el Juez de instancia, realizar valoraciones sobre las mismas, y desautorizar en una apreciación de una prueba (interrogatorio del demandado) lo que ya procesalmente se acordó y por ende precluyo.

Así mismo, se trae en referencia, el **principio de autonomía de la voluntad privada**, que en reiterada jurisprudencia se desarrolla como: “*Dentro de este cuadro, la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel.*” Sentencia C-934/13.

“*La autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.*” Sentencia C-934/13 y en Sentencia C-993/06.

Es por lo anterior, que no podemos hablar en este asunto de incumplimientos recíprocos de las partes al no haber suscrito la escritura pública como inicialmente se estableció, pues por su voluntad libre la misma se fue ampliando, y fue el demandado que, pese a los muchos requerimientos de la demandada, incluso en audiencia de conciliación prejudicial, nada hizo para perfeccionar el negocio, teniendo la parte actora que acudir a la jurisdicción en busca y protección de sus derechos.

Así mismo, y se reitera el hecho 21 de la demanda además de haberse aceptado en la audiencia del artículo 372 del CGP, no fue objeto de negación con la contestación de la demanda, pues la misma procesalmente no tuvo efectos al ser extemporánea.

Igualmente, con la aceptación que se diera del hecho 4 de la demanda, se establece que la fecha citada en la promesa de compraventa como de firma de la escritura pública fue de manera tentativa.

Considera este apoderado que el hecho 21 de la demanda, si es susceptible de confesión, pues encierra la voluntad de las partes, en prorrogar el termino para la suscripción de una escritura pública sobre un negocio bilateral en el cual ambas asumían consecuencias jurídicas y procesales y que fue llevado a conocimiento de los jueces de la república, al existir controversia sobre su cumplimiento.

5. Llama la atención particularmente de este operador, que el Juez de instancia, en su interpretación para desestimar las pretensiones de la demanda y declarar de oficio la resolución del contrato, se ciña al contenido literal de las cláusulas octava y novena del contrato de promesa de compraventa, y de por inexistente y a pesar de haber sido aceptado en audiencia del artículo 372 del CGP, las prórrogas acordadas por las partes según el hecho 21 de la demanda; pero que sin existir pedido en la contestación de la demanda, ni pacto expreso en la promesa de compraventa, conceda al demandado el derecho de retención y haga indexación del anticipo dado

por el demandado y ordene pagar a la accionante, lo que de entrada es discordante, y va en contravía del principio de rogación.

Por lo anterior, de considerarse por el despacho, la obligación de la demandante en devolver los dineros dados como anticipo en la promesa de compraventa objeto de la Litis y a favor del demandado, esa suma no puede ser objeto de indexación en la manera como se estableció en el fallo recurrido, debiéndose acudir entonces a la regla que establece el artículo 1617 del Código Civil, es decir, actualizar la suma con los intereses legales desde el momento del incumplimiento, que son en valía del 6% anual.

Igualmente, no es de recibo la concesión del derecho de retención a favor del demandando sobre el bien involucrado en el proceso, pues esto no se pidió en la contestación de la demanda, ni se estableció de manera formal en el contrato de promesa de compraventa como una consecuencia derivada en caso de incumplimiento, debiéndose en resultado declararse la resolución del contrato y eventual devolución de dineros a favor del demandado aplicando la regla del artículo 1617 CC, como antes se anotó, pero así mismo, ordenándose la restitución o entrega a favor de la demandante de manera inmediata del bien, y a posteriori, en caso de falta de pago de lo ordenado, le correspondería al accionado impetrar las acciones correspondientes.

6. Trayendo nuevamente la audiencia celebrada ante el despacho de primera instancia el día 05 de diciembre de 2017, en la cual se determinaron como probados, los hechos 1 al 18 y 21 al 26, quedando pendientes por probar los hechos 19, 20, 27 y 28; se tiene cómo probado y acordado en el proceso lo siguiente:

Hecho 1 y 2: relativo a la suscripción del contrato de compraventa, el día 4 de febrero de 2014 entre OFELIA DEL SOCORRO RESTREPO DE GONZÁLEZ y VÍCTOR LEANDRO PÉREZ LOPERA en relación a un predio con casa de habitación independiente ubicado en el paraje pueblo viejo del municipio de la Estrella con dirección carrera 55 numero 96 sur 167 y el cual hacia parte del predio de mayor extensión que se identificaba con matricula inmobiliaria 001-1049563, así mismo que la venta del predio con casa relacionado en la promesa de compraventa y que sería tomado del lote de mayor extensión antes anotado se hacía como cuerpo cierto.

Hecho 3: que el precio de la venta se estableció en la suma de \$45.000.000, de los cuales el demandado pago \$30.000.000 existiendo un saldo pendiente de \$15.000.000 a cargo del demandado.

Hecho 4: que como **fecha tentativa** para la firma de escritura pública que perfeccionara el negocio antes anotado se estableció el 4 de junio de 2014 en la notaria única de la estrella.

Hecho 5: Que la demandante Ofelia del socorro Restrepo de González se comprometió a realizar todas las gestiones legalmente posibles para separar el bien prometido en venta, del lote de mayor extensión, es decir separarlo de la matricula inmobiliaria 001-1049563.

Hecho 6: que existe como clausula penal por incumplimiento del contrato antes anotado la suma de \$5.000.000 de pesos.

Hecho 7: que desde el 4 de febrero de 2014 el demandado tomo en su poder el bien y lo ocupa.

Hecho 8: que el inmueble que se le entrego al demandado consistía en un lote de terreno con un apartamento en primer piso con techo en madera y teja, totalmente terminado, compuesto por cocina, sala-comedor, 2 alcobas, un baño y rodeado de zona verde como área libre y al cual se accedía por una portada común de circulación con otro predio de la demandante, aceptándose los registros fotográficos que se aportaron con la demanda.

Hechos 9 a 15: Esta probado también que la demandante hizo todo para individualizar el inmueble prometido en venta como consta en las escrituras públicas 1026 del 14 de octubre de 2015, 1506 del 24 de diciembre de 2015, 968 del 18 de octubre de 2016 y 46 del 24 de enero de 2017 todas de la notaria única de la Estrella debidamente registradas.

Hecho 16: esta también probado y es aceptado que el predio que ocupa el demandado y al que se refiere este trámite es consistente con el predio señalado como primer piso, apartamento numero 96 sur-167 (102) del municipio de la Estrella, paraje pueblo viejo, que cuenta en la actualidad y después de los diferentes actos vertidos en las escrituras públicas antes señaladas con matricula inmobiliaria 001-1230226, del cual sus características y linderos constan en la escritura pública 1506 del 24 de diciembre de 2015 aclarada mediante las escrituras públicas 968 del 18 de octubre de 2016 y 46 del 24 de enero de 2017, todas de la notaria única de la Estrella debidamente registradas, siendo correspondiente el inmueble a una casa destinada a vivienda con un área construida de 47.25 m², área libre de 163.77 m², para un área total de 211.02 m².

Hechos 17 y 18: aceptándose también por el demandado que el bien antes anotado, en el presente es de propiedad de la demandante y que es el descrito y alinderado en el hecho 16 de la demanda y que es ocupado por el demandado.

Hecho 21: es también aceptado y se tiene comprobado que las partes en esta causa prorrogaron verbalmente la fecha para la firma de la escritura que estaba inicialmente para el 4 de junio de 2014.

Hecho 22: se tiene también probado por aceptación y confesión del hecho 22 que a pesar de que la señora Ofelia del socorro hizo todo para separar el inmueble prometido en venta y que naciera a la vida jurídica como se señala en los hechos 11 a 14 también aceptados, que el demandado se negó a cumplir la promesa de venta en el sentido de pagar el valor restante del predio así como la suscripción de la respectiva escritura pública de compraventa alegando situaciones inexistentes como la cabida del predio siendo que el demandado ya lo tenía desde febrero de 2014

Hechos 23, 24 y 25: se tiene también como probado la existencia de audiencia de conciliación entre las partes del 9 de septiembre de 2016 ante la notaria única de Copacabana, en la cual se aceptó la existencia del contrato de compraventa referido en este proceso.

Hecho 26: se tiene también como probado que el 12 de septiembre de 2016 la señora Ofelia del socorro Restrepo González se desplazó a su predio para realizar una inspección como se acordó en la conciliación del 9 de septiembre en la notaria de Copacabana y buscar acuerdos sobre el cumplimiento de la promesa, pero el demandado solo se remitió a decir que le devolviera el dinero y que el desocupaba el predio; **y desde esa negativa aceptada en audiencia pública, dando como probado el hecho 26, se infiere en un razonamiento lógico, que el demandado desistió voluntariamente del negocio llevado a estrados, para el 12 de septiembre de 2016 y desde esta fecha como mínimo se puede establecer el incumplimiento a cargo del hoy demandado.**

Siguiendo con el hilo conductor en la audiencia del 05 de diciembre de 2017, se dejaron como HECHOS PENDIENTES POR PROBAR 19, 20, 27 y 28, a los cuales seguidamente me refiero, y de qué manera se probaron en el proceso:

Hecho 19: este hecho, está aceptado tácitamente con la confesión y aceptación de los hechos 9 a 16, y más aún aceptado y probado con la aceptación a los hechos 22 a 26, pues más que requerimientos de manera verbal, al demandado se le requirió incluso en audiencia de conciliación y como antes se anotó, y con la aceptación al hecho 26, de manera clara y precisa desistió del negocio para el 12 de septiembre de 2016, cuando pidió a la demandante que le regresara el anticipo y que el desocupaba el bien.

Incluso en la prueba testimonial allegada al despacho, se dejó sentado que las escrituras públicas de transferencia de dominio estuvieron listas a favor del accionado, pero este no acudió al despacho de la Notaria de la Estrella.

Hecho 20 y 27: estos hechos, se probaron con la prueba pericial decreta y allegada al despacho, así como, por lo manifestado por la demandante en su interrogatorio de parte y testigos, de lo cual, se infiere la mutación y cambios del bien efectuados por el demandado y sin la autorización de la demandante, y más aun sin autorización de la autoridad competente para tal fin, donde incluso el accionado fuera objeto de sanciones administrativas por ejecutar obras sin licencia.

Nótese que, en el peritaje, se describe un bien totalmente diferente al descrito en el hecho 8 de la demanda que fue aceptado por las partes.

Hecho 28: este hecho se probó, es decir, el dolor, aflicción, sufrimiento de la demandante, así como pérdida económica en este caso el canon dejado de percibir, tanto con la prueba testimonial, como con el interrogatorio de parte a la demandante, donde se da cuenta de su dolor y aflicción, es más en la audiencia del 05 de diciembre de 2017, se notó claramente por el llanto de la demandante, el sufrimiento que padecía, por causa del incumplimiento del demandado y la privación de su bien. Y con la prueba pericial se pudo calcular el valor del canon del inmueble, en diferentes años y con ello el monto de los perjuicios materiales.

Por lo cual, aceptados la mayoría de los hechos de la demandada por el actor, bien por falta de contestación de la demanda o por aceptación expresa en la audiencia del artículo 372 del CGP, como se verifica en este

proceso, y probados los restantes, en aplicación de principio de rogación el resultado no puede ser otro que la concesión de las pretensiones de la demanda.

7. Se resalta además y como está acreditado en el proceso, que la demandante cumplió sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, entregando el bien inmueble y haciendo lo propio para individualizar el bien y hacer la transferencia de dominio al hoy demandado e insistiendo, incluso invitando a conciliación para perfeccionar el negocio por escritura pública, y buscar alternativas de solución con el accionado, sin embargo es él, quien no cumplió ni se allano a cumplir, y como se aceptó en relación al hecho 26 de la demanda, de manera clara desistió del negocio, haciendo incurrir a la actora en el actual proceso, por ende es el demandado, quién ha faltado con su obligación de entregar el dinero restante, y con la sentencia que ahora se recurre, se equivoca el Juez de primera instancia, quien premia al demandado incumplido, concediendo derecho de retención, indexando exageradamente el anticipo entregado, en detrimento de los derechos sustanciales, de la actora, que ha estado privada de su bien por más de 7 años, y le toco acudir a los Jueces de la república en procura de la defensa de sus derechos.

Con fundamento en lo antes indicado, peticiono al despacho que, a través de sentencia y solución al recurso de apelación, acceda a las siguientes peticiones

PETICIONES:

Principales: se acojan las pretensiones de la demanda y por rogación se revoque la providencia emitida el día 23 de junio de 2021 por el Juez Segundo Civil Municipal en Oralidad de la Estrella dentro del proceso de la referencia. Ello pues, la declaratoria de resolución del contrato no se debió dar de manera oficiosa, si no como consecuencia de las suplicas dadas en las pretensiones.

Subsidiarias: En el evento que, en segunda instancia, considere el despacho, que le asiste razón al fallo de primera instancia en su parte motiva, se solicita que el fallo sea modificado, en el sentido de no conceder el derecho de retención sobre el bien objeto de la Litis al demandado, así como en la indexación del valor del anticipo a favor del mismo, debiéndose actualizar la suma con arreglo a los parámetros establecidos en el artículo 1617 del Código Civil.

NOTIFICACIONES:

La Demándate y el suscrito apoderado: en la Calle 49 N° 48-44 Oficina 216. Edificio Torres Copacabana. Tel. 453.24.67. Cel. 300.385.7.60. Email: jamesdiaz79@gmail.com. Lo anterior atendiendo a que la demandante reside en zona rural del municipio de Copacabana, sin nomenclatura oficial y no maneja canales electrónicos de notificación.

El Demandado: PRIMER PISO APARTAMENTO N° 96 SUR 167 (102) del municipio de la estrella, se desconoce correo electrónico TEL 3113402297.

Del señor Juez.



JAMES MAURICIO DÍAZ.

C.C. N° 71.217.235

T.P. N° 179656 del C. S. de la J.

