

Popayán, 3 de octubre de 2022.

Doctora:

**AURA MARÍA ROSERO NARVAEZ**

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN

Correo electrónico: [j04ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j04ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Popayán – Cauca.

**REF. Sustentación de recurso de apelación a SENTENCIA CIVIL N° 232 03-10-2022.**

**Proceso: VERBAL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

**Demandante: JUAN PABLO CASTRO HERNANDEZ**

**Demandados: URBANO Y SIMMONDS CONSTRUCTORA S.A.S**

**Radicado: 2021-00106-00**

En mi calidad de apoderada del demandante dentro del asunto de la referencia, de conformidad con el art. Numeral 3 inciso segundo del art. 322 del C. G. del P., estando dentro de los términos legales otorgados para ello, respetuosamente me permito sustentar ante el superior el recurso que fuere interpuesto por la suscrita, en audiencia de instrucción y juzgamiento de la SENTENCIA CIVIL N° 232 del 03- de octubre de 2022, proferida por la juez de conocimiento en la presente causa al siguiente tenor:

DE LAS RAZONES DE LA DECISION QUE NEGÓ LAS PRETENSIONES:

De conformidad a escrito que antecede, La juez aquo, en su exposición de motivos indicó que el documento CONVENIO DE INTENCION A 605 suscrito entre mi poderdante JUAN PABLO CASTRO y la CONSTRUCTORA URBANO SIMMONS S. A, por ser un acto pre- contractual, era atípico por no estar regulado en la legislación colombiana, pero que no obstante lo anterior, una vez revisado el contenido del citado documento, encontró que este estaba sometido a una condición suspensiva de conformidad con el art. 1563 del C. C. ya que, las obligaciones derivadas del convenio se aceptaron bajo dos condiciones para suscribir la correspondiente promesa de compraventa a saber: (i) condición de tramitarse y registrarse la correspondiente escritura pública del Reglamento de Propiedad Horizontal, que a su decir constituye un requisito de la esencia para poder suscribirse la correspondiente promesa de compraventa, a razón de ser el documento que permite determinar e individualizar cada uno de los aparta estudios ofertados en venta, adicional a esta condición, (ii) la obligación del pago del 30% del valor total del precio del inmueble establecido como cuota inicial. Continúa su tesis enfatizando que mientras no se diera o cumpliera estas condiciones suspensivas no existía obligación para las partes.

Por lo anterior, declara la negación las pretensiones condenando a mi poderdante al pago de costas y agencias en derecho.

## DE LA SUSTENTACION DEL RECURSO

Dentro del desarrollo de las diligencias llevadas a cabo por la juez de conocimiento en primera instancia, fijó el litigio y las actuaciones procesales, siendo el debate de la presente causa:

1. probar el incumplimiento de la demandada en las obligaciones contraídas dentro del documento denominado **EI CONVENIO DE INTENCION**
2. probar los perjuicios de orden material y moral acaecidos con ocasión del incumplimiento del citado documento

Es cierto que, los documentos titulados Convenio de intención, de acuerdo con Doctrina colombiana, se han tildado como contratos atípicos, por no estar expresamente regulados en la Legislación Colombiana, pero no por ello se deben dejar al libre albedrío de las partes contratantes sin que se tengan en cuenta normas establecidas para los pre-contratos, que incluso como se ha venido argumentando, se habla de la obligatoriedad de aplicar la buena fe exenta de culpa en la etapa precontractual, ya que ellos sirven de soporte para considerar cual era la verdadera intención de los contratantes, por ello tienen fuerza vinculante para las partes, debiéndose indagar si dentro del documento, existen obligaciones vinculantes o de obligatorio cumplimiento para las partes.

Haciendo un análisis a las cláusulas del contrato **CONVENIO DE INTENCION A605**, suscrito por el señor **JUAN PABLO CASTRO** y **CONSTRUCTORA URBANO SIMMONS**, se demostró que tenía cláusulas obligantes, pues se suscribió con la verdadera intención de contratar, acarreando obligaciones sinalagmáticas para las partes, así:

### De parte de la **CONSTRUCTORA URBANO Y SIMMONS**:

- Intención de vender- para ello debía adelantar todos los trámites de licencias de construcción, y demás.
- Construir el edificio **DAKOTA** dentro del tiempo establecido, de acuerdo a la proyección de las 24 cuotas en que se difirió el pago del valor total.
- Protocolizar el reglamento de propiedad horizontal, que se haría una vez cancelado el 30% del valor del bien, el cual se realizó en el mes de diciembre de 2021,
- Registrar el reglamento e individualizar la matrícula inmobiliaria del apartamento,
- reemplazar el documento de intención con la suscripción del compromiso de contrato de compraventa,
- protocolizar la compraventa a escritura pública.
- entregar el bien inmueble dado en intención de venta.

De parte del señor JUAN PABLO CASTRO:

- Cancelar cumplidamente las cuotas convenidas en el convenio.

La CONSTRUCTORA demandada, no cumplió, a tiempo, con la obligación de protocolizar el Reglamento de Propiedad Horizontal dentro del tiempo establecido, esto es, una vez se le cancelara de parte de mi poderdante el 30% del valor convenido de compra del bien inmueble, incumpliendo en adelante las demás obligaciones que tenía a su cargo, entre ellas la suscripción del contrato de compromiso de compraventa.

La parte demandada en su defensa a lo largo del proceso expuso que la NO suscripción del compromiso de contrato de compraventa no se realizó debido a las demoras en elevar a Escritura Pública los estatutos de Propiedad Horizontal, y que por ello, no pudo darle continuidad a los compromisos contractuales, tesis que el despacho, erradamente, acogió en favor de la demandada, en contra de los principios de buena fe contractual; con lo que se premió la sagacidad evasiva en el cumplimiento de las obligaciones del dominante, que surgen en forma debida con la promesa de contrato, cerrando las puertas de la administración de justicia al adquirente, tales como acudir al proceso declarativo de resolución o incumplimiento de contrato e indemnización, no siendo el querer del legislador, de permitir que ese poder dominante afecte la seguridad jurídica negocial.

Otra tesis argumentada por la demandada y que fuere acogida por el despacho fue que, la demora de la construcción del edificio DAKOTA, fue la pandemia por zar Covid 19 y la demora en la aprobación de parte de la Alcaldía Municipal para reiniciar obra, pero de acuerdo a la prueba documental, solicitada por el despacho, se demostró que no fue cierto, pues el permiso le fue concedido desde el 19 de junio de 2020, fecha en la que bien pudo retomar la construcción, pero de acuerdo al registro fotográfico aportado en la demanda, la obra estuvo paralizada por muchos meses, lo que retardó el cumplimiento de las demás etapas precontractuales y las siguientes contractuales, conduciendo a mi poderdante a tener que soportar todos los perjuicios materiales de los cuales se aportó prueba documental, solo se retomó la terminación de la construcción y demás aspectos de ello, con la presentación de la presente demanda, y para querer demostrar cumplimiento, justo antes de la audiencia inicial mi poderdante fue llamado para suscribir la Escritura pública de compraventa, para días después hacerle entrega del aparta estudio, sin haber cumplido con las demás etapas precontractuales, a fin de confundir al despacho en su decisión.

La juez admitió las tesis planteadas por la demandada y la admitió como condición suspensiva para el cumplimiento del contrato o convenio de intención, no aceptando dicha tesis, ya que de parte de mi poderdante se cumplió con la cancelación en cuotas mensuales del más del 30% del valor, debiendo la Constructora Urbano Simmons S. A. proceder a la firma del contrato de promesa de compraventa para darle mayor seguridad jurídica al negocio pactado, pero por el contrario, dilató los tiempos, acarreando con ello perjuicios económicos al señor JUAN PABLO

CASTRO y a su núcleo familiar, no es cierto, por lo tanto que, que para poder suscribir el citado contrato de promesa de compraventa debía esperarse a la elevación a escritura pública de la propiedad horizontal, momento en que al decir del demandado, era que se podía identificar e individualizar el bien inmueble objeto del convenio, pues estaba completamente determinado, identificado e individualizado en los planos elaborados en el proyecto del edificio DAKOTA; no siendo necesario el registro de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal, eventos no analizados a pesar de ser advertidos por la parte demandante, por la señora juez de instancia incurriendo incluso en contrariedades en su fallo, al admitir por un lado la consagración de obligaciones contractuales, para dar aplicabilidad del art. 1536 del C. c., condición suspensiva, para luego definir que a raíz de esa condición no surgieron del convenio obligaciones para las partes que estuvieren llamadas a considerarse en reconocimiento indemnizatorio por incumplimiento.

Con la decisión tomada por la juez, también se desconoció y vulneró el derecho de protección del consumidor consagrada en Colombia, para la parte débil dentro de la etapa precontractual, al respecto en la página <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6854> se manifestó:

*“Subraya Lorenzetti La importancia de la protección al consumidor en la fase de tratos previos o tratativas, comoquiera que allí se forma la manifestación de voluntad del consumidor, y que, dada la asimetría informativa entre el constructor y el consumidor, este último necesita una especial protección por su estado de vulnerabilidad. En materia de adquisición de vivienda resulta de vital importancia dicha protección, dado que la relación precontractual de consumo entre el promotor inmobiliario o constructor y el consumidor inmobiliario tiende a ser más prolongada que en la celebración de otros contratos; esto en razón a que los constructores y promotores inmobiliarios utilizan frecuentemente mecanismos precontractuales para garantizar que los potenciales compradores queden obligados frente a la venta de las unidades habitacionales ofrecidas. Dichos mecanismos garantizan a estos oferentes la consecución de puntos de equilibrio financiero que permitan costear y ejecutar correctamente la obra, teniendo en cuenta que en la mayoría de los casos las ventas se hacen "sobre planos", es decir, como venta de cosa futura. Así, en la génesis del iter contractual entre comprador y vendedor de una unidad de vivienda nueva identificamos, desde la fase precontractual, figuras con las que se encontrará el consumidor inmobiliario, tales como: una factura de venta con la que normalmente el futuro comprador entrega un dinero inicial para reservar el inmueble; un contrato de fiducia inmobiliaria, dado que el constructor con frecuencia constituye una fiducia para la gestión de los recursos dedicados al proyecto inmobiliario; la promesa de contrato por medio de la cual las partes se obligan a celebrar la compraventa de un cuerpo cierto; y finalmente, el contrato de compraventa. Todas esas figuras jurídicas quedan cobijadas tanto por las normas*

*generales y especiales del derecho privado que le son aplicables como por las normas de protección al consumidor, generales y especiales.*

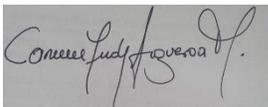
Los convenios o cartas de intención están investidos de responsabilidad precontractual, contractual y fuerza vinculante, porque contiene un negocio jurídico bilateral; de conformidad con la literalidad del documento CONVENIO DE INTENCION A605 como se ha venido manifestando las partes se obligaron trayendo consigo efectos jurídicos a los cuales se les debe aplicar las reglas de la responsabilidad precontractual.

A lo largo del proceso se probó el incumplimiento de la demandada en las obligaciones contraídas dentro del documento denominado EI CONVENIO DE INTENCION A605, y por el contrario quedó demostrado el cumplimiento de mi poderdante, quien, a pesar del incumplimiento de la Constructora siguió cancelando hasta llegar a pagar más del 90% del valor pactado en el convenio, y ante la negativa de la constructora a dar respuesta a sus pedimentos de que se procediera a dar cumplimiento a la suscripción del compromiso de contrato de compraventa, debió obligarse en la imperiosa necesidad de acudir a las instancias judiciales, donde, siendo él, la parte débil de la relación precontractual, se denegaron sus pretensiones y se lo condenó en cancelar una suma alta de costas y agencias en derecho, con lo que se premió a la parte incumplida de la relación pre-contractual.

Es por ello su señoría, que mediante el presente recurso de alzada se pretende se haga un análisis sistemático de todas las pruebas arrojadas al proceso, donde la parte demandada fue totalmente pasiva, no aportó pruebas ni contradijo ninguna, pero sin embargo se acogieron sus tesis, arriba ya explicadas por parte del despacho.

De esta forma queda debidamente sustentado el recurso de apelación, solicitándole al juez de alzada se sirva revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar conceder las pretensiones de la demanda.

De la señora juez atentamente,



**CARMEN YUDY FIGUEROA MONTENEGRO**  
C. C. No. 34.551.495 de Popayán  
T.P.122.553 Consejo Superior de la Judicatura.