

Doctora

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

E.S.D.

REFERENCIA 2020-420-00

DEMANDANTE: ISIDORO MENESES MENESES

DEMANDADO: GUILLERMO GOMEZ GUARAMA

De conformidad con el artículo 322, numeral 3 del CGP se dirige a usted con todo respeto MARGARITA CAMPO ANAYA, identificada como aparece al pie de mi firma, con el fin de precisar los reparos que sustentan el recurso de apelación en contra del fallo de primera instancia proferida en audiencia del 3 de agosto de 2023. De la siguiente manera:

1. **SE INSISTE EN LA INAPLICABILIDAD DEL ANTECEDENTE JURISPRUDENCIAL cuyo magistrado ponente es el DR. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVE en sentencia SC 2307 – 2018 RADICADO 110013103024-2003-00690-01 DEL 25 DE JUNIO DE 2018** por parte del juzgado de primera instancia.

EXISTENCIA E INCUMPLIMIENTO POR LAS DOS PARTES EN LAS CLAUSULAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NO DEBE INDICAR SANCIÓN PARA UNA SOLA PARTE: aquí las dos partes incumplieron, el demandado (GUILLERMO GOMEZ GUARAMA) por no entregar el bien dado en venta y el demandante (ISIDORO MENESES) por no pagar la totalidad del dinero que se obligó a pagar o por lo menos no demostró intención de tenerlo al momento de la firma o intención de dar cumplimiento al pago; el desconocimiento de la ley no exime de responsabilidad a ninguna de las partes; aquí no existió desventaja o mala fe por parte de mi prohijado en su actuar; no se comparte el criterio sostenido por la primera instancia, en el sentido establecer que el demandado actuó de mala fe al vender un predio que él sabía tenía imposibilidad de vender por razones de división del predio, por razones jurídicas que si bien es cierto si existieron, pero posteriores, no, como lo indica el Juzgado; al realizar el estudio de títulos del predio, acción que debió realizar el COMPRADOR se puede observar y verificar en el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 120-65763, que el día 6 de marzo de 2018 fecha de la

firma de la promesa de venta, el predio jurídicamente no tenía ninguna anotación que lo sacara del comercio, sí es cierto que se suscitó un embargo proveniente del Juzgado segundo de familia, pero nadie está exento de ser demandado en cualquier tiempo, para eso existen las cláusulas de saneamiento que las mismas partes consintieron tener como cláusulas de cumplimiento en su escrito de promesa de venta; el embargo que sobrevino de liquidación de la sociedad conyugal se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria el día 19 de julio de 2018, es decir todo esto sucedió incluso posterior a la fecha programada para la firma de la escritura pública del 27 de abril de 2018; la señora Juez indica que hay mala fe del vendedor, conclusión que se aleja de la realidad, primero porque cuando se ofreció en venta el predio no estaba fuera del comercio ni tenía anotaciones en su certificado de tradición, y en segundo lugar el vendedor solo estaba vendiendo su parte es decir solo 75 metros cuadrados, siendo el predio de 150 metros y toda esta negociación se hizo con el consentimiento del comprador o por lo menos si no lo sabía debía asesorarse, teniendo que en el mismo certificado de tradición del predio, y el mismo título de adquisición del predio por parte del señor GOMEZ GUARAMA, escritura pública No. 1453 del 2 de junio de 1989 de la notaria segunda, ahí se indica claramente en su cláusula sexta que el señor GUILLERMO GUARAMA es casado con sociedad conyugal vigente, que se requeriría de la firma de la conyugue para alguna negociación; es decir los dichos del señor MENESES carecen de validez al querer hacer ver al señor GUILLERMO GOMEZ, como el único responsable, cuando era responsabilidad de los dos la verificación de la legalidad de la negociación; todas estas previsiones que debe tener sobre todo un COMPRADOR de un predio, debieron ser de observancia del señor ISIDORO MENESES, y del vendedor también, aunque el vendedor solo pretendía vender el 50% del lote; las partes consintieron en que no era necesaria la firma o el consentimiento de la señora LUZ ANGELA SANTACRUZ, (esposa del vendedor), ni el comprador ni el vendedor hicieron reparo al momento de la suscripción del negocio sobre ese particular y la inobservancia de estos aspectos tan importantes hacen de parte y parte tener un grado de responsabilidad en los negocios jurídicos. Sin embargo, la ley establece precisamente que las partes de mutuo consenso establezcan unas cláusulas de cumplimiento donde ellos mismos INDICAN que la UNICA PRUEBA con la cual el cumplido puede exigir al incumplido el incumplimiento es el CERTIFICADO INSUSTITUIBLE DE COMPARECENCIA A LA NOTARIA TERCERA EL DIA 27 DE ABRIL DE 2018, y ninguna de las partes asistió. Si esta cláusula o requisito se dice es INSISTITUIBLE, ninguna llamada telefónica, ni ningún

requerimiento de no asistencia y menos de la otra parte lo hace INSISTUIBLE, ese requisito era improrrogable y de obligatorio cumplimiento entre las partes; la única sustitución de ese requisito sería un documento de aplazamiento conocido como OTROSI, donde las partes, así como iniciaron su negocio por escrito, así mismo cambiaran las condiciones del negocio fechas; si con una sola llamada bastaba para que establecer cláusulas de compromiso de parte y parte si no se iban a cumplir. El deber del COMPRADOR era solo los de llevar los TRECE MILLONES DE PESOS, (\$13.000.000) restantes y solicitar la certificación del notario de su cumplimiento. SU INASISTENCIA, a cumplir con el pago no tiene ninguna excusa, pues el comprador es el más interesado en la verificación de que todos los documentos estén listos, legales y posibles de cumplir y son de su responsabilidad el estudio que realice sobre los títulos del predio, máxime cuando para el 6 de marzo y 27 de abril de 2018, nada tenía que ver el tema de la demanda de liquidación de sociedad conyugal que se radica según prueba traída por la misma parte demandante en mayo de 2018 (folios 15 y 16) pantallazo de la plataforma de la rama judicial) y que incluso para esa fecha el señor Gomez Guarama no estaba notificado, solo se dio publicidad del ese hecho con la inscripción de la demanda el día 19 de julio de 2018, fecha en que ya se había incumplido por parte y parte la promesa de venta objeto de SU RESOLUCION.

2. **DE LO PRECEPTUADO EN EL ARTICULO 1546 DEL C.C.** la condición resolutoria va envuelta en los contratos o promesas de venta, pero en el caso en examen existió incumplimiento por las dos partes como se indicó anteriormente, por ende, la parte incumplida no puede exigir a otro incumplido que cumpla, ni tampoco exigir resolución de contrato con pago de perjuicios.

3. **INDEBIDA VALORACION DE LA PRUEBA TESTIMONIAL:**

al proceso comparecieron el demandante señor ISIDORO MENESES, el demandado señor GUILLERMO GOMEZ GUARAMA, los testigos LUZ ANGELA SANTA CRUZ, SEGUNDO ALFREDO MINAYO Y EL SEÑOR, JOSE DEMETRIÓ GALINDEZ; los señores LUZ ANGELA SANTA CRUZ (esposa del vendedor) el señor SEGUNDO ALFREDO MINAYO, manifestaron un total desconocimiento en el proceso; a pesar de haber insistido en su comparecencia; razones que se desconocen, y el señor JOSE DEMETRIO GALINDEZ, intento por todos los medios conectarse a la audiencia pero fue imposible; razón por la cual y debido al gran esfuerzo que se debió hacer para que el testigo compareciera se

desistió de su declaración. en consecuencia, estos testimonios deben desecharse desde todo punto de vista de conformidad al principio de la SANA CRITICA; la señora Juez de primera instancia resuelve JUSTIFICAR el incumplimiento por parte del demandante señor ISIDORO MENESES, aludiendo que mi prohijado en su interrogatorio mostró solo evasivas en las respuestas pero al mismo tiempo indica que los dichos del señor GOMEZ GUARAMA, son los que ella toma como fundamento para excusar la inasistencia del señor MENESES A LA NOTARIA, y que el señor MENESES MENESES actuó sin conocimiento de que la venta no se podía realizar; esa valoración de los interrogatorios indican al contrario, el pleno conocimiento del comprador en el negocio que estaba realizando con el demandado y demostró también que el señor ISIDORO MENESES, no tenía el dinero para cumplir pues solicitó que el vendedor le recibiera en parte de pago un carro de segunda, cuando en el contrato se decía que el pago era en pesos.

4. INDEBIDA INVOCACION DEL PROCESO PROCEDENTE: debido al incumplimiento de parte y parte se insiste en que el proceso que debió invocar el demandante era un proceso EJECUTIVO CON OBLIGACION DE HACER, PERO NO EL PROCESO DE RESOLUJCION DE CONTRATO; teniendo en cuenta que para ese trámite se exige como primera medida que quien demanda demuestre su cumplimiento. Y el señor ISIODORO MENESES no cumplió con demostrar que tuviera la intención de pagar en moneda colombiana el saldo del pago total de la compra.

Atentamente,

MARGARITA CAMPO ANAYA

C.C. 34556046 DE POPAYAN

T.P 124436 DEL C.S.J