

Popayán, junio 2 de 2022

Doctora:

GLADYS EUGENIA VILLARREAL CARREÑO

Juez Segundo Civil Municipal de Popayán.

E.S.D.

Ref.: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Proceso: VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Dtes.: DIANA MARCELA ARCOS ROSERO y JULIÁN CAMILO MARTÍNEZ FIGUEROA

Ddo.: GIOVANNI GÓMEZ CANENCIO

Rad.: 2020-00374-00

RITA LEONOR GARCÍA, mayor, vecina y residente en el municipio de Popayán, identificada con cédula de ciudadanía No. 27.431.287, expedida en Sandoná (Nariño), portadora de la Tarjeta Profesional No. 203736 del C.S. de la J., actuando en nombre y representación del señor **GIOVANNI GÓMEZ CANENCIO**, en el proceso de la referencia, sustento dentro del término de ley el recurso de apelación interpuesto en la audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el pasado 27 de mayo, contra la sentencia No. 274, la que fue desfavorable para mi prohijado. Sustentación que hago en los siguientes términos:

1. En la sentencia proferida por este Despacho judicial, se ha declarado la nulidad del contrato de promesa de compraventa, sin tener en cuenta que la parte demandante reiteró en repetidas ocasiones que no fijaron fecha ni notaría para suscribir la escritura de compraventa, porque los promitentes compradores tenían pendiente que se les aprobara un subsidio de “MI CASA YA”. De lo que se puede concluir que de conformidad con el artículo 1536 del Código Civil, se configuró una condición suspensiva, la que por cuenta del incumplimiento de la obligación contractual de los señores JULIÁN CAMILO MARTÍNEZ FIGUEROA y DIANA MARCELA ARCOS ROSERO, obligación contenida en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 9 de enero de 2019, el que no se debió a fuerza mayor, ni a culpa de mi mandante, ni de un tercero. A lo que debe añadirse que los señores demandantes son civilmente responsables con su incumplimiento por todos los daños y perjuicios sufridos por mi prohijado, siendo los demandantes quienes deben pagarle a mi prohijado la indemnización por los daños y perjuicios tanto materiales como morales ocasionados con el incumplimiento contractual.

2. La base sobre la cual la juzgadora de primera instancia ha tomado la decisión versa sobre los requisitos del contrato de promesa de compraventa, los que deben analizarse conforme lo han aceptado los aquí demandantes al firmar dicho documento, quienes manifestaron estar de acuerdo en que una

vez aprobado el crédito de mi CASA YA, acordarían la fecha y la Notaría en que se otorgaría la Escritura Pública, por lo tanto no aparecen los requisitos a la hora de elaborar el contrato porque se esperaba el resultado del préstamo para definir este requisito, así lo aceptaron las partes y luego lo alegaron en su favor, cosa que resulta arbitraria. Con lo que la decisión de la sentencia objeto de reproche, ha ignorado desde todo punto de vista que el promitente vendedor, mi hoy prohijado, con el pago de la primera cuota separó el bien prometido en venta, con sus usos, costumbres, y anexidades, una vivienda nueva, con excelentes acabados, lista para entregarla y habitarla, tal como la vieron y aceptaron gustosos y a satisfacción los promitentes compradores. El señor Giovanni Gómez Canencio mantuvo el inmueble en estas condiciones durante todo este tiempo hasta el día de hoy, para lo que ha hecho gastos de mantenimiento, aseo, pintura, pago de impuestos, servicios públicos domiciliarios, y ha dejado de percibir los frutos civiles que el bien produciría tanto si la hubiera podido vender o si la hubiera podido arrendar, de no haber mediado el contrato que mi prohijado siempre buscó cumplir y en el interrogatorio absuelto por uno de los demandantes, confirmó que vio la casa y que ahí estaba, y que en el Certificado de Libertad y Tradición sólo aparecía a nombre de su propietario y la anotación del Juzgado, cuando se le preguntó si sabía si la casa había sido vendida o arrendada.

3. Así las cosas, no se valoró el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por la parte demandante, incumplimiento que quedó en evidencia en el interrogatorio de parte rendido bajo la gravedad del juramento en el que los demandantes, han reconocido el incumplimiento en el pago del total del precio pactado de que da cuenta la promesa del contrato de compraventa, lo que conllevó a que no fuera posible por incumplimiento de los aquí demandantes acordar la fecha y la Notaría en la que se otorgaría la escritura pública de compraventa para perfeccionar dicho contrato, que de haberse cumplido no se hubiera llegado a estas instancias judiciales, lo que desvirtúa por completo lo enunciado en el hecho quinto de la demanda de nulidad. Y con la decisión desfavorable al aquí demandado se ha dejado de observar el deber que le asistía a la parte actora para cumplir su parte del contrato.

4. La suma de \$48.000.000 sobre la cual la señora Juez de primera instancia ordenó su restitución indexada, no se ajusta a la realidad, pues mi prohijado manifestó en el interrogatorio absuelto que él recibió \$46.000.000, porque la suma de \$2.000.000 fue cancelada al comisionista por parte de los demandantes en el Fondo Nacional del Ahorro donde estaban presentes los promitentes compradores y el promitente vendedor, y al respecto la parte actora no se pronunció y tampoco el Despacho les pidió aclarar ese aspecto.

Con todo y esto, los intereses impuestos desbordan la realidad al no tener en cuenta que mi representado sufrió detrimento en su patrimonio por el fracaso de la negociación contenida en el contrato de promesa de compra venta.

Por lo anterior, solicito al señor Juez Civil del Circuito a quien le corresponda decidir la Segunda Instancia sobre este asunto, de manera respetuosa se sirva REVOCAR la decisión proferida por la Juez de primera instancia.

Muy agradecida con su gentil atención,

Atentamente,



RITA LEONOR GARCÍA

C.C. 27.431.287 de Sandoná (Nariño)

T.P. 203736 C.S.J.

Correo electrónico: rileogar2010@gmail.com