

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA

seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

scf06bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

cdnazur@gmail.com

ramon_lozada_p@hotmail.com

Asunto: Sustentación apelación.

DEMANDANTE	CARLOS EDUARDO FRAIJA Y OTRO
DEMANDADO	JOSEFINA TORRES LOGREIRA Y OTRO
RADICADO	08001315300820210018603

Cordial saludo.

Por medio del presente, y encontrándome dentro del término fijado para ello, me permito sustentar el recurso de apelación elevado en contra de la sentencia de 1ª instancia proferida dentro del proceso de la referencia en la forma como sigue:

REPAROS:

1. ERRO LA JUEZ DE 1ª INSTANCIA AL ENTENDER NO CONFIGURADO EL REQUISITO AXIOLOGICO DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Para sustentar su decisión, adujo la juez de primera instancia que no se configuraba el requisito axiológico del incumplimiento del contrato, por cuanto la obligación de coadyuvar o no oponerse a la demanda de pertenencia que pesaba sobre la parte demandada en virtud del contrato objeto del proceso, era con los señores CARLOS EDUARDO FRAIJA LASCANO y LUCAS FERNANDO CONSUEGRA NAVARRO y no con la sociedad REAL STATE LVR S.A.S. que fue la que promovió el proceso de pertenencia dentro del cual la parte demandada en el presente proceso presentó oposición; conducta a partir de la cual se endilga el referido incumplimiento.

No obstante, pasó por alto la juez de primera instancia que del contenido del contrato y de sus múltiples otrosíes, cuya existencia quedó plenamente acreditada, se aceptó en la etapa de fijación de litigio y que fueron debidamente incorporados al proceso, se evidencia que la obligación de coadyuvar y/o no oponerse

mencionada, pesaba sobre los demandados no sólo frente a los señores CARLOS EDUARDO FRAIJA LASCANO y LUCAS FERNANDO CONSUEGRA NAVARRO, sino también frente a cualquier tercero que derivara sus derechos de aquellos, en particular, de cara al proceso de pertenencia que estos, los terceros, llegaren a adelantar; así se colige de las siguientes cláusulas:

Cláusula SEPTIMA del contrato protocolizado en la escritura 741 del 26 de febrero de 2018:

*“SEPTIMA: Declara, además, que los once (11) años y catorce (14) días, durante los cuales poseyó el mencionado local en las condiciones antes anotadas, se agregarán y sumarán al tiempo de la posesión que vienen ejerciendo los señores Consuegra Navarro y Fraija Lascano, desde el día 22 de Julio de 2016, para efecto de que se computen dichos términos en uno solo, para los fines indicados en los arts. 778 y 2521 del C.C., de tal suerte que acreditados sus ininterrumpidos once (11) años y catorce (14) días de posesión más los dos (2) años y tres (3) meses y cuatro (4) días que llevan los cesionarios, CARLOS EDUARDO FRAIJA LASCANO y LUCAS FERNANDO CONSUEGRA NAVARRO, queden habilitados para iniciar y llevar a su terminación, en sus nombres, a su favor, **o a favor de un tercero**, proceso declarativo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio= Demanda de Pertenencia = contra el actual propietario inscrito del cincuenta por ciento del local 2-201ª, la sociedad MEGARENTE S.A. y contra todas las personas indeterminadas que se crean con algún derecho a intervenir en el proceso.”.*

Y en la cláusula NOVENA, del mismo documento, LOS CEDENTES - JOSEFINA ESTHER TORRES LOGREIRA y la SOCIEDAD JOSEFINA TORRES E HIJOS S. EN C.-, se comprometieron en los términos siguientes:

*“Manifiesta la declarante que en su propio nombre y como representante legal de la sociedad JOSEFINA TORRES E HIJOS S. EN C., que no solo respetará la cesión de la posesión del aludido local, sino que, además desde ya Coadyuva la demanda de pertenencia que formulen los señores CARLOS EDUARDO FRAIJA LASCANO y LUCAS FERNANDO CONSUEGRA NAVARRO, para que estos puedan obtener a su nombre **o a nombre de un tercero un fallo favorable**.”*

Como si lo anterior fuera poco, en la cláusula TERCERA del otrosí celebrado el 26 de octubre de 2018 se pactó que:

*“TERCERO: La referida escritura Publica de la CESION DEL HECHO DE LA POSESION contendrá, además, la clara disposición y coadyuvancia, irrestricta e incondicional de LA PROMETIENTE VENDEDORA CEDENTE para que LOS PROMETIENTES COMPRADORES CESIONARIOS inicien y lleven a su terminación, en sus propios nombres y a su favor, **o en favor de un tercero**, PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO = DECLARATIVO DE PERTENENCIA = contra la persona o personas que figuren como propietarios inscritos del 50% del referido local, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-413548, para obtener por esta vía judicial la titularización del cincuenta por ciento del bien (...).”*

Y en la cláusula QUINTA del mismo documento, se pactó que: *“LA PROMETIENTE VENDEDORA CEDENTE no sólo se obliga a respetar y **a cumplir todo lo pactado en este nuevo OTROSÍ**, sino que además desde ya coadyuva la demanda de pertenencia que impetren LOS PROMETIENTES COMPRADORES CESIONARIOS para que puedan obtener a su favor por esa vía judicial una sentencia favorable. En el evento de un injustificado incumplimiento de LA PROMETIENTE VENDEDORA CEDENTE para el otorgamiento de la escritura publica que perfeccionará el presente contrato o de negarse a coadyuvar la demanda, o lo que es peor, impedir su trámite u oponerse, será tenida esta conducta como temeraria y de mala fe procesal, y la hará responsable de una pena o sanción pecuniaria de \$537.000.000.00 M/CTE., y a responder civil y penalmente por los perjuicios económicos y morales que puedan sufrir los PROMETIENTES COMPRADORES CESIONARIOS, y al pago de honorarios.*

*Sin perjuicio de lo anterior, **cualquier hecho perturbatorio de la posesión o acto en que incurra la PROMETIENTE VENDEDORA CEDENTE para menoscabar, desconocer y violar todo lo que se ha pactado en el presente OTROSÍ**, automáticamente, sin que medie decisión judicial, perderá los saldos insolutos que tenga a su favor por el precio, los cuales se imputarán a todos los gastos en que tengan que incurrir LOS PROMETIENTES COMPRADORES CESIONARIOS para conseguir los fines u objetivos del contrato de promesa de compraventa que nos ocupa.”*

Como puede observarse, la parte demandada asumió la obligación de coadyuvar y/o no oponerse a la demanda de pertenencia para consolidar la titularidad del 50% del inmueble, no sólo frente a los señores CARLOS EDUARDO FRAIJA LASCANO y LUCAS FERNANDO CONSUEGRA NAVARRO, sino también frente a los terceros que adelantaran el mentado proceso a su favor; no otra interpretación puede darse de los apartes subrayados de las transcripciones que anteceden, en la medida que al consignarse que la coadyuvancia y/o no oposición atañería a un proceso de pertenencia que se adelantaría en favor de los mentados contratantes **o de un tercero**, hace suponer necesariamente que en caso de que el proceso lo adelantara un tercero, los acá demandados no podrían oponerse; de lo contrario, ¿cómo podría operar dicho fragmento del clausulado en comento?. Es decir, si la obligación en cuestión versara únicamente frente a los señores CARLOS EDUARDO FRAIJA LASCANO y LUCAS FERNANDO CONSUEGRA NAVARRO, se descartaría descaradamente la voluntad contractual relacionada con la promoción del proceso en favor de un tercero; me explico, no tiene ningún sentido que el aparte del contrato que dice “a favor de un tercero” haga alusión a algo diferente a que sea ese tercero quien presente la demanda de pertenencia, o se sustituya en los derechos del demandante dentro de una demanda presentada; en otras palabras, no existe manera diferente en que pudiera ser interpretado este aparte específico, en tanto no se entiende cómo se puede estar hablando en un contrato del favorecimiento de un tercero, hasta ese momento indeterminado, que se pudiera beneficiar de la no oposición del vendedor de la posesión, salvo que aquel -el tercero-, como se viene diciendo, haya de ser finalmente el beneficiario de la declaratoria de pertenencia perseguida mediante el proceso frente al cual, precisamente, operaría la obligación de coadyuvancia y/o no oposición, asumida por los acá demandados en el contrato que se endilga incumplido.

Lo anterior, para dejar claro el sentido de la cláusula, haciendo en todo caso hincapié en que lo que se presentó dentro del proceso no fue una interpretación

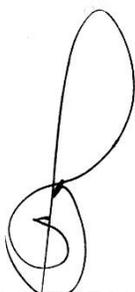
errónea de dicha cláusula sino la falta absoluta de análisis de la señora Juez de dicho aparte contractual, que se entiende integrado a todo el contrato por ser los otrosíes una modificación que se integra a los mismos y no su substitución total.

Se argumentó pues en la sentencia impugnada la ausencia de incumplimiento de un contrato, con base en la supuesta inexistencia de una obligación que claramente sí existe, lo que constituye un protuberante error de apreciación probatoria de la señora juez que debe ser corregido por el Tribunal, analizando las cláusulas transcritas para establecer que contrario a lo dicho en la providencia glosada, sí existía la obligación de los demandados de no oponerse a la demanda de pertenencia formulada por los demandantes o por un tercero que derivara de ellos sus derechos. Así, ante la existencia del incumplimiento por la vulneración de la obligación de no hacer a la que se ha hecho referencia, deberá el Tribunal revocar la decisión de 1ª instancia y proceder con el análisis de los demás elementos axiológicos que, por demás está decir, se encuentran plenamente acreditados, para finalmente acceder a las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, si llegase a considerarse que el legitimado entonces para reclamar el cumplimiento contractual es la sociedad REAL STATE LVR S.A.S. lo que debió haber hecho la juez de primera instancia fue procurar su vinculación de conformidad con lo prescrito por el C. G. del P.

En torno a los demás reparos esgrimidos, me remito a lo dicho al momento de formular la alzada; momento en el cual no sólo se enunciaron, sino que también se sustentaron.

Gracias.



SANTIAGO FERNANDEZ BARCO

T.P. 206.952