

HERNANDO PEÑA MARTINEZ
ABOGADO
Calle 40 N° 43-30. Of. 103
Barranquilla
Tel. (5) 3703461. Cel: 312-686-5123

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL-FAMILIA DE BARRANQUILLA.

Magistrada Ponente

Dra. CARMIÑA ELENA GONZALEZ ORTIZ

E.S.D.

REF: PROCESO VERBAL

DTE: PROMOTORA MELILLA S.A.S

DDO: EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS

RDO: 08001315300420180025201

HERNANDO PEÑA MARTINEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.752.145 de Soledad, Abogado titulado con T.P. 40.390 del C.S. de la Jud., obrando conforme a poder arrimado a la foliatura, concedido por la parte Demandante, por medio del presente escrito, encontrándome dentro del término legal, comedidamente me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** presentado en contra de la Sentencia de fecha febrero 27 de 2020 mediante el cual se falla en favor de la Demandada, habida cuenta las siguientes consideraciones:

El suscrito en la Demanda señaló y posteriormente probó que la empresa **PROMOTORA MELILLA S.A.S** persona jurídica identificada con el Nit. 900.526.084-1 prometido en venta a **EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS**, C.C. 72.122.747, el 18 de diciembre de 2015, el bien inmueble que está identificado con la matricula inmobiliaria No. 040-

508834 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y se encuentra ubicado en la carrera 1 No.2-76, casa No. 7 del bloque A y el parqueadero No. 23 **CONDominio COUNTRY MAR.** situado en el municipio de Puerto Colombia (Atlántico), estipulándose un valor de venta por DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$260.000.000.00).

Que **EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS** pagó a mi representada la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 160.000.000.00) quedando un saldo pendiente de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.) de los cuales CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$50.000.000.) se entregarían al alcanzar el 85% de la obra, el 30 de enero de 2016 y los CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$50.000.000) restante, contra entrega material del inmueble pactado, lo que sería el 1 de marzo del 2016.

Igualmente se probó, y así lo reconocieron los testigos y el mismo Demandado que el 24 de diciembre del 2016 las partes suscribieron la escritura pública de compraventa No. 1020 otorgada por la Notaria Única de Puerto Colombia, transfiriendo la propiedad de los inmuebles a favor de la señora **LISETTE PAOLA RADA CUELLO**, tal como se acordó en la promesa de compraventa, quedando un saldo pendiente de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que a la fecha no ha cancelado.

El señor Juez de conocimiento, una vez practicada la totalidad de las pruebas, conservándose la inmediatez, pudo percibir directamente que efectivamente los hechos de la Demanda son ciertos y que el Demandado reconoce legalmente la suma adeudada; empero contrario a lo que se esperaba, termina indicando que el demandado no se encontraba obligado, bajo la

excepción de contrato no cumplido del artículo 1609 del Código Civil, que preceptúa que ***“en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado mientras el otro no lo cumpla por su parte o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”***.

Ello sin duda es un error del A-quo de los denominados Falso Raciocinio, el cual se presenta cuando habiendo sido válidamente practicada la prueba en el juicio oral, en la sentencia es apreciada en su exacta dimensión fáctica, pero al asignarle su mérito persuasivo se aparta de los criterios técnico-científicos normativamente establecidos para la apreciación de ella, o los postulados de la lógica, las leyes de la ciencia o las reglas de experiencia, es decir, los principios de la sana crítica como método de valoración probatoria.

Lo anterior en cuanto a que como ya lo manifestamos, se probó, y el mismo Demandado lo reconoció, que el 24 de diciembre del 2016 las partes suscribieron la escritura pública de compraventa No. 1020 otorgada por la Notaria Única de Puerto Colombia, transfiriendo la propiedad de los inmuebles a favor de la señora **LISETTE PAOLA RADA CUELLO**, tal como se acordó en la promesa de compraventa, luego lo pactado en dicha promesa de compraventa se cumplió a cabalidad por mi poderdante, tanto en fecha, como en lugar y propósito, ello es que para ese día, en la Notaria de Puerto Colombia se suscribiría la respectiva escritura pública, como efectivamente ocurrió.

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en providencia de diciembre 14 de 2007, Ref.: 7300131030052004-00072-01. Magistrada Ponente: Dr. Ruth Marina Díaz Rueda, señala: **Recordemos que la**

promesa de compraventa está regulada en el artículo 1611 del Código Civil, tratándose de un contrato preparatorio, es decir, es la parte preparatoria o inicial de otro contrato, que es el contrato de compraventa con el cual se materializa o concreta lo prometido en el contrato de promesa. En consecuencia, el contrato de promesa de compraventa se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas.

Esa misma Corporación en sentencia de 21 de junio de 2002, expediente 7309, M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno, señaló: ***De la promesa de contrato nace la obligación de hacer consistente en la celebración de un contrato futuro, y eventualmente las demás obligaciones estipuladas por las partes para delinear el último; pero para que aquélla sea causa eficiente de las obligaciones contraídas por las partes contratantes y del cumplimiento de las mismas, deben converger en su formación los requisitos previstos en el Art. 89 de la Ley 153 de 1887, entre los cuales figura el contemplado en el numeral 4°, consistente en que en el escrito de promesa debe determinarse “de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales***

El Consejo De Estado, Sala De Lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subseccion B, Consejero ponente (E): DANILO ROJAS BETANCOURTH, en decisión del treinta (30) de enero de dos mil trece (2013) dentro del radicado: 20001-23-31-000-2000-01310-01(24217), señala: ***Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las prestaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de***

responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del cocontratante, según el caso y los términos del contrato). (...). En efecto, el contrato, expresión de la autonomía de la voluntad, se rige por el principio “lex contractus, pacta sunt servanda”, consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los contratos válidamente celebrados son ley para las partes y sólo pueden ser invalidados por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales. En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin cláusula especial. (...).

PRETENSIONES:

Por lo anteriormente expuesto, comedidamente me permito solicitar a ese honorable Tribunal se sirva:

- Revocar la sentencia recurrida y en su lugar dictar una nueva conforme a las pretensiones de la demanda.
- Condenar en costa al Demandado.

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

HERNANDO PEÑA MARTINEZ
C. C. No.8.752.145 de Soledad
T. P. No. 40.390 del C. S. de la Jud.