



Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL –**

L. C.

**REFERENCIA:** PROCESO VERBAL seguido por **LEONARDO MEDINA OCHOA y SANDRA VELANDIA RODRIGUEZ** contra **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**

**RADICADO:** 0041-2018

**ASUNTO:** Sustentar recurso Apelación

**OSCAR MARIN MARTINEZ**, en mi calidad reconocida en el proceso de referencia, acudo ante su Despacho encontrándome dentro del término legal, para presentar sustentación del recurso de apelación, lo que hago en los siguientes términos:

Su señoría, dentro de los reparos concretos hechos a la sentencia de primera instancia tenemos el error en la apreciación e interpretación de la demanda en conjunto, y la defectuosa valoración del interrogatorio dentro del cual se obtuvo confesión por parte de la demandada, lo que sustentamos de la siguiente manera:

En el interrogatorio de parte rendido por la demandada, y en su contestación, se evidenció la confesión mediante la cual reconoció haber vendido/entregado/asignado por error un mismo parqueadero (312) a dos personas diferentes, y a pesar de ello, el fallo resultó en contra de la demandante,

Ya hemos dicho antes que el Acquo pasó por alto el numeral 4.3.2, donde efectivamente se pide la declaración de la resolución del CONTRATO DE COMPRAVENTA en la cual en el traslado de excepciones se le hizo saber a su señoría cual era el verdadero sentir de los demandantes, y se alegó igualmente el artículo 42 del CGP. Tanto así, que al momento de leer este punto en audiencia, se demora denotando que se dio cuenta que allí si se mencionaba al contrato de compraventa, pero siguió pensando y alegando, que las pretensiones trataban únicamente de la promesa.

Ahora, si bien el artículo 281 habla de congruencia entre la sentencia, los hechos y lo que se pide, cabe indicar que a lo largo del proceso, en el traslado de las excepciones, y en los alegatos se dejó claro lo pretendido. Igualmente, insistimos en que el numeral 5. del artículo 42 del Código General del proceso, le impone al juez unos deberes, siendo uno de ellos:

**“Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto.”**

Y el artículo 43 CGP señala que el juez tendrá los siguientes poderes de ordenación e instrucción:

1. *Resolver los procesos en equidad si versan sobre derechos disponibles, las partes lo solicitan y son capaces, o la ley lo autoriza.*

(...)

3. *Ordenar a las partes aclaraciones y explicaciones en torno a las posiciones y peticiones que presenten.*

De esta manera, y en gracia de discusión, si el juez, advirtió cualquier situación especial, incluso antes de dar inicio a la audiencia de instrucción y juzgamiento, ha debido precaver una sentencia inhibitoria, ejerciendo control de legalidad, tal y como se encuentra establecido como deber del juez de conocimiento. No ha debido dejarse por sentado unos hechos meramente formales cuando se sobreponen asuntos sustanciales que quedaron probados en el proceso, desconociendo de manera tajante las pruebas que reposan en el expediente, siendo que desde un principio en los interrogatorios se pudo observar la pretensión detrás de las palabras de los demandantes, hoy afectados no solo por la constructora sino por la sentencia recurrida.

Desde nuestras primeras intervenciones, fuimos muy claros en cuanto a la petición que se hizo a este Despacho, y fue un llamado a administrar justicia sobre un caso en el cual la sociedad demandada en su actividad profesional y frecuente, confesó incumplir al asignar doble un parqueadero, aspecto que además, fue reconocido por el Juez.

Más allá de lo manifestado por Su Señoría en su sentencia, tenemos el dicho de mis clientes, y el dicho de la demandada donde se allanan a solucionar la falta grave que cometieron al dejar sin parqueadero a unos compradores de buena fe.

Por otro lado, nos apoyamos también en el fallo de casación SC12907-2017 de 25 de agosto de 2017, Sala Civil de la Corte Suprema De Justicia, Magistrado Ponente: Álvaro Fernando García Restrepo, el cual reitera que:

*Dicho está, y ahora se refrenda, que “[s]i bien es verdad que uno de los elementos que sirve a la identificación del concreto litigio que se proponga en una determinada demanda, es la pretensión, en sí misma considerada, también lo es que tal aspecto no es el único y, mucho menos, uno suficiente, para particularizar la acción planteada, toda vez que las específicas peticiones elevadas deben ponderarse en conjunción con la causa aducida en su respaldo, constituida por los hechos invocados y por los efectos jurídicos que en relación con ellos haya esgrimido el propio actor. (...). No pueden, por lo tanto, los sentenciadores de instancia, a efecto de desentrañar el verdadero sentido de la demanda, escindir sus pretensiones y hechos para, con observancia exclusiva de las primeras y desconocimiento de los segundos, fijar el alcance de la acción intentada, pues*



ese proceder, por el contrario, conduce a su desfiguración” Subrayado viene con el texto

Cabe agregar que con ese propósito, el de establecer la acción, menos pertinente resulta que los juzgadores, por una parte, centren su atención exclusivamente en unas específicas pretensiones de las varias elevadas, sobre todo si son consecuenciales, prescindiendo de las demás, en particular, de las principales; y, por otra, ignoren los hechos, pues un examen del libelo en esas condiciones, a no dudarlo, es sesgado y, por ende, incorrecto.

Siguiendo con el error en la valoración de las pruebas, y pretensiones, tenemos que incluso el abogado de **URBANIZADORA MARIN VALENCIA**, mencionó en sus alegatos que están prestos a solucionar, que están prestos a resolver, y frente a eso, la autoridad debe garantizar la resolución de la situación fáctica de los compradores, y no dejarlos en el aire sin resolver de fondo el asunto.

Por lo anterior, para lo que hemos solicitado, no se puede hablar de un fallo de más o por fuera de lo pedido, toda vez que desde el interrogatorio de las partes se entiende la petición de los demandantes que era la condena a **URBANIZADORA MARIN VALENCIA** por el incumplimiento de un contrato, llámese promesa o compraventa propiamente, y a una petición de los demandados que era “solucionarle a los señores **SANDRA y LEONARDO**” entonces este no es un caso de fallar de más, o por fuera, la interpretación de la demanda y su desarrollo en audiencia debe ser puesto en favor de quienes, se ven afectados por la negación de la administración de justicia.

**Desde el principio de su fallo se escucha al juez soslayar las pretensiones, sin que fueran estudiadas las excepciones de manera que permitiera ser un fallo íntegro.**

Dice además en su intervención el acquo, que decide de fondo el asunto por cumplirse los requisitos sustanciales, no obstante, lo que vemos, a todas luces, es una sentencia inhibitoria, que entre otras cosas, no declara, dándole a la sentencia proferida unos efectos de cosa juzgada, que no le permitiría a los demandantes aclarar y corregir por la vía judicial lo que claramente quedó probado y de lo que fuimos conscientes, demandantes, demandado, y juez, a lo largo del proceso.

*“En principio, las decisiones inhibitorias no tienen cabida dentro del ordenamiento jurídico colombiano, pues impiden la garantía de los derechos fundamentales al debido proceso y de acceso a la administración de justicia, por cuanto no resuelven de fondo la controversia por la cual el ciudadano acudió a la jurisdicción, prolongando con ello la incertidumbre sobre el derecho subjetivo alegado.”*

En la sentencia que se reitera, la Corte estableció dos hipótesis bajo las cuales los jueces pueden proferir, de manera excepcional, decisiones inhibitorias:

**(i) Hipótesis concreta:** Por falta de jurisdicción. Consiste en la absoluta carencia de facultades por parte del juez para administrar justicia en el caso puesto a su consideración. En consecuencia, lo apropiado es no resolver de fondo, pues de hacerlo invadiría la orbita propia de la jurisdicción a la que verdaderamente corresponde el pleito, lo que justifica la inhibición cuando la demanda no ha sido rechazada de plano.

**(ii) Hipótesis general:** Casos en que *“agotadas por el juez todas las posibilidades que el ordenamiento jurídico le ofrece para resolver y adoptadas por él la totalidad de las medidas conducentes a la misma finalidad, siga siendo imposible la decisión de fondo”*. Ahora bien, aclara la jurisprudencia que siempre que exista la posibilidad de fallar, el juez tendrá la obligación de tomar una decisión de mérito, o incurrirá en denegación de justicia.

Sentencia T 713/2013.

En síntesis, la confesión como medio de prueba y acto de voluntad, entendida como “la manifestación que hace una parte sobre hechos que pueden producirle consecuencias jurídicas adversas o que favorezcan a la parte contraria”; esto es, “reconocer como verdadero un hecho o un acto de índole suficiente para producir contra el que lo admite consecuencias jurídicas”, ha debido ser suficiente para que mis clientes obtuvieran su fallo como en derecho corresponde, previo estudio adecuado de la demanda y sus actuaciones posteriores.

En este punto, cualquiera sea la vía que tome este Honorable Tribunal, debemos igualmente recordar que mis representados, no pretendían otra cosa, sino, que se les entregara lo que les fue prometido en venta, que en este caso, fue el apartamento 408 de la torre 2, con un PARQUEADERO y deposito asignado, que conforme ACTA DE ENTREGA, le fueron asignados el parqueadero número 312 y el deposito 039, que independientemente si iba a ser entregado a título de venta o como asignación, fueron parte de los atributos fundamentales de el inmueble, y por el cual se pagó un precio. Entre otras cosas, estamos hablando que por la naturaleza de bien inmueble, fue necesariamente objeto de escritura pública y registro, observándose claramente en la Escritura No 1496 de 2010 esta situación.

Ahora bien, siempre nos hemos referido al cumplimiento defectuoso de la promesa de compraventa, teniendo en cuenta que, aunque pareciera que se hizo entrega material del garaje, esto no es del todo cierto. PUES CABE ADVERTIR SU SEÑORÍA, tal y como quedó demostrado con las pruebas aportadas al proceso, que



los señores LLINAS DIAZGRANADOS, compraron en el año 2008 el apartamento 705 y les fue asignado el garaje 228 mediante Escritura No 0016 de 2008, PERO QUE, posteriormente, valiéndose de la Escritura Pública No 1964 de octubre 22 de 2010, llamada escritura de aclaración, URBANIZADORA MARIN VALENCIA les realizó el cambio de garaje 228 a 312. Lo que indica que el contrato de promesa NO SE PERFECCIONÓ por cuanto el modo y la tradición se hicieron sobre una cosa que ya se había dado en posesión material a otras personas, por lo que al asignarle a dos compradores el mismo garaje que hacía parte de lo prometido en venta, no cumplieron con el contrato de promesa de compraventa, presentándose el incumplimiento del mismo.

Así entonces, tan solo quince (15) días después, el señor apellido MELGAREJO actual propietario, compró el mismo apartamento 705 ya con el garaje 312, mediante la escritura pública 6784 del 6 de noviembre de 2010.

Esto quiere decir, que todo el tiempo, URBANIZADORA MARIN VALENCIA, hizo creer que se había cumplido con el contrato de promesa pero no fue así. Porque resulta que registraron primero la Escritura Pública No 1964 de 2010, correspondiente a la aclaración del parqueadero que le asignaron a los señores LLINAS DIAZGRANADOS, pese a que está fue suscrita casi dos (2) meses después que la de mis representados. Lo que además consiste en una manifiesta perturbación al libre goce y disfrute de los bienes adquiridos, bajo el título que se le quiera dar.

Ahora bien, hablando del caso en concreto, del cual nunca se habló en la sentencia, cabe aclarar que aunque existe acta de entrega, que se supone hace parte de la materialización de hacer del contrato de promesa de compraventa, el documento careció de eficacia y validez, desde el momento en que se entregó el parqueadero a otras personas mucho antes que a los demandantes.

En su interrogatorio, el señor Leonardo hablaba de la demora injustificada en realizar el registro para que se pudiera hacer efectivo el desembolso que le otorgaba la Caja Promotora. Cuestión que su señoría le censuró por creer que no estaba relacionado con el asunto que hoy nos ocupa. Cuando por el contrario, hace parte de la cadena de actuaciones de la demandada para incumplir con lo prometido, pues se observa que la demandada NO TENIA LA INTENCIÓN DE TRANSFERIR EL DOMINIO, al asignar a dos compradores diferentes el mismo parqueadero.

La URBANIZADORA, utilizó el tiempo que se demoró en hacer el registro, para escriturarle y registrar la aclaración de la posesión del garaje 312 a los señores LLINAS DIAZGRANADOS. Lo anterior se puede evidenciar al revisar las fechas de la escritura y de registro a favor de los señores LLINAS DIAZGRANADOS, y al ver la fecha en que el señor LEONARDO dirige la carta que data del día 8 de febrero de 2011, en la que requiere a la Urbanizadora para que hiciera de la manera más urgente el registro.

Es importante dejar claro también, que por el hecho de haber mediado acta de entrega no se puede decir que la hoy demandada cumplió su promesa, siendo que es un acta ineficaz y sin validez, y entre otras cosas, los señores SANDRA Y LEONARDO, se dieron cuenta de tales vicios, dos años después de haberlo entre comillas recibido, NO dos años después de haberlo usufructuado como mal quiso hacer ver el apoderado de la demandada. Precisamente, en los interrogatorios de los señores Sandra y Leonardo lo que ellos afirmaron, fue que se dieron cuenta cuando en una visita que hicieron mucho tiempo después, al parquear su vehículo en el 312, fueron perturbados por un señor que alegaba tener mejor derecho.

Ahora, la señora Sandra dijo que estuvo arrendado intermitente y que las veces en que estuvo bajo arriendo, fue por menos del precio, por lo cual si existió un detrimento al patrimonio de los demandantes.

Todo lo anterior para decir que, según nuestras peticiones, un asunto iba enlazado con el otro, y el Acquo cercenó toda posibilidad para los demandantes en su fallo, haciendo aún más grave su posición dentro del negocio, lo cual, basados en la misma jurisprudencia previamente relacionada (20001-31-03-003-2007-00086-01), es a todas luces ilegal.

(El caso examinado en la sentencia trata un conflicto sobre un contrato de mutuo con intereses, pero las actuaciones procesales, y tratamiento del Despacho de conocimiento concuerdan con los errores encontrados en la sentencia de primera instancia que hemos recurrido)

*Cabe agregar que con ese propósito, el de establecer la acción, menos pertinente resulta que los juzgadores, por una parte, centren su atención exclusivamente en unas específicas pretensiones de las varias elevadas, sobre todo si son consecuenciales, prescindiendo de las demás, en particular, de las principales; y, por otra, ignoren los hechos, pues un examen del libelo en esas condiciones, a no dudarlo, es sesgado y, por ende, incorrecto.*

*3.5. Esa fue la equivocación en que aquí incurrió el ad quem, pues se limitó a apreciar que en la demanda desencadenante de la controversia se solicitó la reliquidación del crédito y la devolución a los deudores (demandantes) de los valores que presuntamente pagaron en exceso y, con apoyo en esa percepción parcial del referido escrito, coligió que tal era la acción planteada y que esos eran sus alcances.*

*Dejó de lado esa autoridad que, como ya se hizo notar, las preindicadas solicitudes se propusieron para que fueran acogidas pero únicamente como consecuencia de la revisión contractual reclamada y según el ajuste que, en virtud de la misma, se le hiciera al contrato de mutuo celebrado por las partes.*

*Más grave aún: soslayó la totalidad de los fundamentos fácticos esgrimidos por los actores, pues ninguna significación tuvo para el Tribunal la aducción por parte*

de ellos del acaecimiento de circunstancias que, a su decir, alteraron las condiciones económicas del contrato y provocaron la mayor onerosidad de las cuotas mensuales establecidas para el pago de la deuda.

3.6. Traduce lo anterior, que se equivocó grandemente el sentenciador de segunda instancia al ponderar la demanda, pues vista ella integralmente, esto es, apreciadas en conjunto sus diferentes partes, especialmente, la totalidad de sus pretensiones y sus fundamentos fácticos, resulta ostensible que con tal libelo se propuso la acción de revisión contractual contemplada en el artículo 868 del Código de Comercio, respecto del mutuo celebrado por los litigantes, y no, como lo coligió dicha autoridad, una acción dirigida a obtener, de forma autónoma, la reliquidación del crédito de vivienda concedido a los actores y la devolución de los valores presuntamente pagados en exceso por ellos.

3.7. Se suma a lo anterior, la inocultable trascendencia del advertido yerro, pues fue con base en la identificación que el Tribunal hizo, en esos términos, de la acción, que estableció la satisfacción de los dos únicos presupuestos estructurales que estimó la componían, esto es, la existencia del crédito vinculante de las partes y la realización de pagos en exceso por parte de los deudores al banco acreedor, requisitos del todo insuficientes frente a la genuina acción propuesta, esto es, a la de revisión contractual, como se analizará en el fallo sustitutivo que habrá de proferirse más adelante.

De no ser revocado el fallo que hoy nos reúne, los demandantes quedarán sin una solución de fondo y se les impedirá acudir judicialmente al reclamo de sus derechos, permitiéndose a la vez un enriquecimiento sin causa para la demandada **URBANIZADORA MARIN VALENCIA**, quien prometió en venta/asignación el parqueadero 312, fijó un precio, recibió el pago y no entregó libre de vicios lo prometido en venta a los señores **LEONARDO MEDINA OCHOA** y **SANDRA VELANDIA RODRIGUEZ**.

Su Señoría, de esta manera finalizamos el sustento de nuestros reparos, y apelamos a usted para una efectiva administración de justicia.

Atentamente,



**OSCAR MARIN MARTÍNEZ**  
Abogado