

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

HONORABLES

**MAGISTRADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO
JUDICIAL DE NEIVA HUILA**

E. S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO –VERBAL

DTE: OSWALD CAMPO MONTEALEGRE

**DDO: SILVESTRE FIERRO CORDOBA Y MARIA DE LA
FLOR TOQUICA DE FIERRO.**

RAD: 41001310300320100008501

FERNANDO CULMA OLAYA, Mayor de edad, vecino de Neiva Huila, Identificado con C.C. No. 83.087.214 de Campoalegre Huila, abogado en ejercicio con T.P. No. 65.888 del C.S.J., A usted acudo con el mayor respeto para manifestarle que en nombre de la parte actora presento alegatos de conclusión a efecto de que se revoque la sentencia, recurso que sustentó en los siguientes términos:

PRIMERO: El 22 de Mayo de 2018 el Juzgado Tercero Civil del Circuito dictó sentencia dentro del proceso de referencia y sin hacer ningún esfuerzo sobre el caso civil puesto a su conocimiento el despacho dispuso: “PRIMERO. Negar la totalidad de las pretensiones de la demanda promovida por OSWALD CAMPO MONTEALEGRE VS SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUICA DE FIERRO, con forme a la motivación. “lo triste del caso es que la motivación fue pobre y perdida, sin ninguna seriedad, ni estudio sistemático del caso puesto a su disposición, e ignorando la ley, la doctrina y la jurisprudencia ello en modo general mi inconformidad con la sentencia por que viola totalmente los derechos de mi cliente, pues el lo que pide justamente es que la justicia obre, pues unida la morosidad de la misma le ha generado perjuicios a mi cliente.

SEGUNDO: Si miramos con cuidado Las pretensiones se resumían en la solicitud de resolución del contrato de promesa de compraventa que se hizo constar en el documento denominado promesa de compraventa de bien inmueble plasmado en la hoja minerva con serial No. CA-14981518 Y CA-14981520 Suscrito el 10-02-2007 fecha en que se hizo reconocimiento de firma y de contenido ante Notario y que fuera celebrado entre los vendedores Señores SILVESTRE FIERRO CORDOBA Y MARIA DE LA FLOR TOQUICA DE FIERRO y comprador OSWAL CAMPO MONTEALEGRE y cuyo objeto de negocio jurídico era la parcela No.4 con extensión de 7 Has 258 M. 2 Inmueble con matricula inmobiliaria No. 200-85181 de la Oficina de Instrumentos públicos de Neiva Huila cuyos linderos La resolución se solicitó por el incumplimiento bilateral y en especial porque los demandados no transfirieron por escritura pública el inmueble como se había pactado...

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

**Mi inconformidad porque el juez no observó las pruebas ni la jurisprudencia, ni nuestro sistema jurídico en materia de resolución de contratos, en cuanto tenía que el Juez observar que de conformidad con la prueba allegada le correspondía a los Demandados demostrar que el día 10 -02-2010 no solo concurrieron a la Notaria Primera a firmale la escritura de compraventa a OSWALD CAMPO MONTEALEGRE, sino también haber llevado toda la documentación, los actos previos para que efectivamente se realizara la Escritura pública: contrario sen-su lo que demuestra la certificación dada por la Notaria Primea de Campoalegre Huila es que respecto de la actuación de los Señores Demandados con documento aportado al proceso de fecha 15-02-210 certifico "En respuesta a su derecho de petición de la referencia le informo que revisado el libro índice de radicación de documentos que lleva este despacho notarial, no aparece, en el periodo comprendido entre el 02-01 y el 10 de Febrero del 2010 radicada documentación para elaborar minuta de venta del predio Parcela No. 4 por parte de SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUITA DE FIERRO." – con lo cual se prueba que quien incumplió el contrato fueron los demandados y no la parte actora en consecuencia no puede haber restitución de la parte demandada pues si bien se pidió la resolución de contrato por incumplimiento bilateral, se ha probado el incumplimiento de los demandados en el cumplimiento del contrato pues para ellos era imposible cumplir por estar el objeto de compraventa por fuera del comercio durante más de 2 años hecho no analizado por el Juez de conocimiento.*

TERCERO: *Mi inconformidad con la sentencia porque el Juez no tuvo en cuenta que los demandados no concurrieron a absolver el interrogatorio y el Juez de conocimiento agoto todo el trámite declarándolos confesos del interrogatorio y dentro de él se destaca que confesaron que si se obligaron en la forma establecida por el contrato con serial No. CA-14981518 Y CA-14981520 Suscrito el 10-02-2007 entre los Señores OSWALD CAMPO MONTEALEGRE como vendedor SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUITA DE FIERRO; confesaron que el Señor OSWAL CAMPO MONTALEGRE se obligó a pagar el inmueble objeto de compraventa parcela No. 4 pagano \$105.000.000 pagados así: 1. \$75.000.000 a la fecha de suscripción del contrato y \$30.000.000 a la firma de la Escritura publica de compraventa a fecha 10-02-2010; confesaron haber recibido los \$75.000.000 **b)** recibieron la suma 5.375.622 según recibo 1821 de fecha 12-03-2007 **c)** y pago la obligación No. 4590061621 por \$5300.000 sin embargo el Juez no vio esta prueba de confesión ni los soportes.; los demandados confesaron que se obligaron a pagar o mantener al día los pagos de las obligaciones registradas en la cláusula cuarta del contrato ellas; 1. crédito No. 4590081621 por*

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

\$31.433.330 2. Obligación NO. 4590080563 POR \$5.530.960
3. obligación No. 4590080964 por \$15.035.851 4. Obligación
No. 4590081369 por \$4. 606.756 confesando haber
incumplido con la obligación de mantenerlas al día o
pagarlas; confesaron que el inmueble parcela No. 4 la
entregaron voluntariamente su posesión y disfrute a OSWAL
CAMPO MONTEALEGRE; Confesaron que el Señor OSWAL
CAMPO pretendía seguir pagando los \$30.000.000 a
cumpliendo con sus obligaciones en el Bancolombia ,pero no
pudo debido a que el Bancolombia s.a. nos inició proceso
ejecutivo hipotecario ante la falta de pago; finalmente
confesaron que SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE
LA FLOR TOQUITA DE FIERRO incumplieron el contrato, al no
poder cumplir con las obligaciones adquiridas
contractualmente y por otras habersele iniciado proceso
ejecutivo hipotecario departe del BANCOLOMBIAS.A. el que
curso en el juzgado primero promiscuo de Campoalegre H.

Honorables Magistrados el juez no observo esta prueba
contundente que evidencia que quien incumplió el contrato
fueron los demandados y al indicársele proceso ejecutivo era
imposible firmar escritura pública el 10-02-2010 y por tanto
mi cliente por ser de buena fe no está obligado a la
restitución.

CUARTO: Mi inconformidad porque el juez de conocimiento no
observo la prueba sistemáticamente e integralmente por
cuanto los demandados confesaron el incumplimiento en
mantener y pagar obligaciones con el Bancolombia ,lo que les
genero proceso ejecutivo por el BANCOLOMBIA S.A. V.S.
SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR
TOQUITA DE FIERRO, el que tuvo su inicio el 28-09-2007
ejecutandose las siguientes obligaciones contra los
demandados: y con ello de acuerdo a la demanda ejecutiva
del Bancolombia se demandó pajo proceso hipotecario con
radicación 2007-00246 y en el cual se demandó el pago de
las siguientes obligaciones:

a) La contenida en el pagare No. 4590081621, por cuta
vencidas de \$3000.000 y capital insoluto \$24.000.000 más
intereses.

b) Por la contenida en el pagare 4590080563 por cuota
vencidas y no pagadas \$2.666.667 más intereses. más
intereses moratorios.

c) Por la obligación contenida en el pagare No. 4590080964
por las cuotas vencidas \$850.000

*Por el capital la suma de doce millones \$12.000.000

*Mas intereses moratorios

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo
electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

d) Por la obligación contenida en el pagare No.4590081368 por cuotas vencidas \$625.000

**por capital insoluto 3.125.000*

**mas los intereses moratorios que se generen*

e) Por la obligación contenida en el pagare No. 03777815530816988

**por capital la suma de \$3.836.342*

**por los intereses moratorios.*

f) Por las costas procesales

Esta ejecución trajo como consecuencia el embargo del inmueble objeto de contrato de compraventa parcela No. 4 según anotación No.5 del 11-10-2007 se registró el embargo ordenado con el oficio No.1875 del 09-10-2007 y el juez no observo que con este embargo y con las cuantías indicadas se hacía imposible el cumplimiento de la obligación para el día 10-02-2010 por cuanto los demandados a pesar de las audiencias procesales y extraprocesales nunca mostraron voluntad de pago y manifestaron no tener conque pagar.

El Juez de conocimiento tampoco analizo observo y palpo que las obligaciones por las cuales el Bancolombia s.a. ejecuta desde el 28-10-2007 en el juzgado primero promiscuo municipal de Campoalegre a los Señores BANCOLOMBIA S.A. V.S. SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUITA DE FIERRO radicado 41-132-40-89-001-2007-00246-00 esto es los siguientes pagares:

pagare No. 4590081621

pagare 4590080563

pagare No. 4590080964

pagare No.4590081368

el pagare No. 03777815530816988 son las mismas obligaciones que adquirieron y se obligaron los demandados en el contrato promesa de compraventa de fecha 10-02-2007 y aún algunas más, no comprometidas, tal cual se encuentran detalladas en la promesa de compraventa miremos las obligaciones más que le ejecutan y no reveladas en la promesa que constituye un acto de mala fe :

pagare no. el pagare No. 4590081621

pagare No. 4590080563

pagare No. 4590080964

Pagaré No. 4590081369

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

Solamente estas es decir los demandados ocultaron información no indicaron al momento de contratar que también tenían otras obligaciones que también están en ejecución ellas son:

pagare No.4590081368

el pagare No. 03777815530816988

La anterior conducta de los demandados significa que los demandados fueron los que incumplieron el contrato y que actuaron de mala f y no OSWAL CAMPO MONTEALEGRE quien Cumplió con pagar los \$75.000.000 y se adelanto para ir pagando los \$30.000.000

Este hecho evidente probado no lo analizo, ni fue tenido en cuenta por el Juez de conocimiento.

QUINTO: *mi inconformidad con la sentencia apelada porque el Juez de conocimiento no hizo estudio de la obligación que le correspondía al Señor OSWAL CAMPO MONTEALEGRE. y tampoco estudio si cumplió o no cumplió miremos.:*

**Se obligó apagar la suma la suma de \$105.000 de la siguiente manera:*

**El 10-02-2007 pagó la suma de\$75.000.000*

**Se obligó a pagar la suma de\$30.000.000
A la firma de la escritura pública el día 10-02-2010 no era otra su obligación, así esta pactada y ese es el alcance interpretativo de lo pactado.*

El juez no observó que las partes convinieron un pago facultativo, ojo no obligatorio posible de la suma de \$30.000.000 al consignarse en la **cláusula sexta: “en el evento de que el promitente comprador haya de pagar cuota alguna de los créditos hipotecarios a tras referenciados los promitentes vendedores desde ya, se comprometen a firmar títulos contentivos de tales pagos que superen el saldo de los \$30.000.000 del precio pactado y a responder para su pago con otro bien de su propiedad”*

Lo anterior significa que el Señor OSWAL CAMPO MONTEALEGRE, podía ir pagando cuotas hasta completar la suma de \$30.000.000 que era potestativo y podía seguir pagando siempre se respaldara con título valor (se infiere un título valor letra de cambio) y respaldarse la obligación con bien , el caso es que la obligación se hacía imposible su pago porque la obligación de los demandados después de la promesa no abonaron ni pagaron obligación alguna con los \$75.000.000, para finales del año 2010 los demandados debían más de \$49.000.000 y los demandados no tenían

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

sino el bien objeto de venta y el bien para el 03-10-2007 se encontraba ya embargado.

En razón a ello el Actor pago a los domeñados las siguientes obligaciones:

*La suma de setenta y cinco millones de pesos según recibo 1820 \$75.000.000

*Realizo abono a la obligación el día 09- Febrero del 2007 por valor de %5.006.295

*Pago u abono a la obligación No.459008-recibo No. 1621 por valor de cinco millones trecientos setenta y cinco mil seiscientos veintidós \$5.375.622

*Pago o abono la obligación No. 4590081621 por valor de cinco millones trecientos mil pesos \$5.300.000

*Pago la obligación o para la obligación No.4590081621 por la suma de cinco millones trecientos setenta y un mil doscientos veinte seis pesos moneda corriente \$5.371.226

Esta última suma de dinero lo pago y tiene el documento original que aparece en la copia del expediente allegado como prueba trasladada en el proceso ejecutivo hipotecario que se adelanta en el Juzgado Primero promiscuo Municipal de Campoalegre Huila proceso del BANCOLOMBIA S.A. V.S. SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUITA DE FIERRO radicado 41-132-40-89-001-2007-00246-00 y aparece en el folio 93 y a pesar de los pagos los demandados se negaban a respaldar con letra los pagos efectuados por OSWAL CAMPO – hechos no tenidos en cuenta por el Juez de conocimiento.

Como las partes convinieron que los promitentes vendedores autorizaban al promitente comprado en la cláusula 6 que el promitente comprador podía hacer abonos a las obligaciones indicadas en la cláusula cuarta. El actor hizo en cuatro patos la su suma de **\$91,046,848** y que el Juez no tuvo en cuenta, ni analizo.

SEXTO: El Juez no constató, ni analizo que el Señor OSWAL CAMPO NO solo pago las samas indicadas en hecho anterior de ella se destaca , una suma de dinero equivalente a \$ 5.371.226 cuyo recibo en original lo aporto el citado Señor OSWAL CAMPO MONTEALEGRE el original LO aporto (por haber pagado) al proceso ejecutivo singular el que cursa en el juzgado primer promiscuo de Campoalegre H. el pago de la obligación No. 4590081621 prueba que hace parte del proceso como prueba trasladada y que el juez no observo folio 93

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

El Juez tampoco analizo que mi cliente hizo hasta lo imposible dentro del proceso ejecutivo singular siendo demandante BANCOLOMBIA S.A. V.S. SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUITA DE FIERRO radicado 41-132-40-89-001-2007-00246-00 hizo hasta lo imposible a efectos de conciliar de normalizar su obligaciones y a pesar de que mi cliente ha cumplido respecto de lo que se ha obligado, la parte demandas ha omitido cualquier forma de conciliar el proceso tal como se evidencia en la prueba traslada, Las múltiples audiencias de conciliación en donde se ha tratado de conciliar el proceso que nos ocupa y también ha sido vinculado o Analizado para la conciliación e incluso se evidencia con los pagos que ha hecho OSWAL CAMPO por conciliación extrajudicial pero que los demandados luego de recibir han incumplido.

SEPTIMO: *Mi inconformidad con la sentencia por cuanto el juez de conocimiento no valoro la prueba testimonial es que declaro el Señor **ALFONSO FIERRO GARCIA** quien sobre el tema de constato entre las partes en el proceso declaró: “ por las versiones de OSWAL CAMPO MONTEALEGRE me ha comentado que ellos no han podido hacer la escritura porque los bienes se encuentran hipotecados al Bancolombia s.a. lo cual no se ha podido levantar la hipoteca por problemas de deudas a esa entidad es lo único que se sobre eso “*

Como puede observarse los demandados fueron los que dieron lugar al incumplimiento de las obligaciones de los demandados con el Bancolombia s.a. hecho comprobado.

También prueba el testigo que los demandados sabían que habían incumplido al contrato y las razones por las cuales no quisieron cumplir a sí lo india “Según palabras de Doña MARIA FLOR TOQUICA es que OSWAL debería de darle supuestamente un excedente queda de la parcela exactamente no se cuanto es esa es la versión de Doña Flor la versión de OSWALD es que ya le dio toda la plata y que tiene un contrato de compraventa la cual es la que él quiere hacer regir”

Se aprecia que los demandados no solo recibieron los \$75.000.000 y los otros pagos Y a pesar de sus innumerables deudas querían más dinero que constituye una irresponsabilidad y un manifiesto incumplimiento de sus obligaciones contraídas.

OCTAVO: *Mi inconformidad porque el Juez de conocimiento no estudio el expediente y por ello no valoro, no observo la prueba entre ella el Juez de conocimiento no estudio el documento publico certificado de libertad y tradición con folio No. 200-85181 de la oficina de instrumentos públicos de Neiva Huila en el cual en la anotación No. 05 de fecha 11-10-*

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

2007 se registro el oficio No. 1675 del 09-10-2007 es decir desde esa fecha quedo embargado y posteriormente secuestrado, esta prueba se reitera en la prueba trasladada cuaderno No. 2 del proceso ejecutivo hipotecario BANCOLOMBIA S.A. V.S. SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUITA DE FIERRO radicado 41-132-40-89-001-2007-00246-00; lo anterior unido al registro de deudas y que para la fecha de presentación de la demanda 20-03-2010 y para la fecha 10-02-2007 se mantenía embargad y con ejecución sobre el predio superior a \$59.000.00 se hacia imposible para los demandados **SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUITA DE FIERRO** cumplieran lo que obligó al Señor **OSWALD CAMPO M.** seguir perdiendo o poniendo en riesgo su patrimonio y el juez no valoro las pruebas y por ello no hizo juicio alguno u argumentación alguna y por ello su decisión.

NOVENO: Mi inconformidad con la sentencia objeto de recuso, por cuanto el Juez de conocimiento al no valorar la prueba de manera a priori indico que el demandante incumplió la obligación y por ello negó las pretensiones, pero no valoro el hecho de que la obligación del OSWAL CAMPO M. era pagar los \$75.000.000 y pagar los \$30.000.000 el 10-02-2010 y El cumplió con los pagos , no la totalidad de los \$30.000.00 porque los demandados les era imposible cumplir , pues debido a que no utilizaron los \$75.000.000 para pagar deudas el Bancolombia el día 28-02-2007 les inició acción hipotecario mixto y por ello con oficio No. 1675 del 09-2007 el juzgado primero promiscuo de Campoalegre Huila embargo y posteriormente secuestro el inmueble por incumplimiento de los demandados.

Art.1546 en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes pactados.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitro, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Pero esta norma debe ser aplicada y analizada conforme la misma regla general de actuación de los contratos bilaterales “Los contratos deben ejecutarse 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 la ley o la costumbre pertenecen a ella”

Lo curioso es que el Juez ignoró las normas que debían aplicarse pues el contratante cumplido mínimamente da lugar a que pueda demandar la resolución y si demando de buena

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

fe' no esta obligado a la restitución de frutos civiles y naturales.

En el caso de Estudio es palpable la mala fe de los contratantes pues indicaron deber obligaciones, pero ocultaron que debían las siguientes obligaciones

*pagare No.4590081368 por \$5000.000
el pagare No. 03777815530816988 por 3.125.000 es esta una actuación de mala fe el ocultar obligaciones y que desde luego ese ocultamiento influyo en la contratación.*

**También actuó- de mala fe , por cuanto recibió los \$75.000.000 y se obligo a mantener al día las siguiente obligaciones:*

*pagare no. el pagare No. 4590081621
pagare No. 4590080563
pagare No. 4590080964
Pagaré No. 4590081369 y lo primero que hicieron los demandas fue entrar en cesación de pago a tal punto que En 10-2007 le hicieron proceso ejecutivo mixto con otras obligaciones-*

**También ha actuado de mala fe, por cuanto la obligación que tenían los demandados era pagar con la suma de \$75.000.000 Las deudas que relacionaron y no pagaron ni una, ni pagaron intereses.*

**Actuaron de mala fe, por cuanto los demandados conciliaron con forme al documento que allego, recibieron dinero y siempre incumplían los acuerdos para resolver el conflicto.*

**Actuaron de mala fe los demandados, pues ni siquiera concurrió a firmar la escritura pública el día 10-02-2010 notaria única de Campoalegre Huila*

DECIMO: *mi inconformidad con el Juez de conocimiento que dicto la sentencia ignorando la prueba e ignorando la ley y es que el juez no tuvo en cuenta el art. 1546 del C.C. que establece "en los contratos*

**Pero en este caso también debe observarse la jurisprudencia a efectos de fallar la resolución del contrato cuando el incumplimiento es mínimo de parte del actor también procede la resolución del contrato en su favor y es el caso del Señor OSWAL CAMPO MONTEALEGRE que de buena fe , pago la suma de \$75.000.000 y pago las siguientes obligaciones de los demandados Realizo abono a la obligación el día 09-Febrero del 2007 por valor de %5.006.295*

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

**Pago u abono a la obligación No.459008-recibo No. 1621 por valor de cinco millones trescientos setenta y cinco mil seiscientos veintidós \$5.375.622*

**Pago o abono la obligación No. 4590081621 por valor de cinco millones trescientos mil pesos.....\$5.300.000*

**Pago la obligación o para la obligación No.4590081621 por la suma de cinco millones trescientos setenta y un mil doscientos veinte seis pesos moneda corriente \$5.371.226, Es decir documentado y probado esta que OSWAL CAMPO MONTEALEGRE Pago la suma de \$91,046,848 es decir solo le falta por pagar la suma de \$13.953.152*

Como el incumplimiento de la parte Actora fue total, y fue ella la que dio lugar a que el actor incumpliera mínimamente la obligación, pero este incumplimiento por ser mínimo permite la resolución por incumplimiento unilateral de los demandados así lo ha dicho la jurisprudencia me refiero a:

Sentencia del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva Huila M.p Edgar Robles Ramírez. Dte. ANA GONZALEZ VARGAS V.s JOAQUIN RICO JACOBO RAD. 41001310320160036301 sentencia de fecha 19-11-2019

Sentencia C.S.J sentencia de Noviembre de 2019 Demandante: Roberto Garces v.s. Mp. Humberto Murcia Ballen.

Con forme a lo expuesto como el Señor OSWAL CAMPO MONTEALEGRE Solo debe restituir cuando se haya probado que disfruto del inmueble los canose de arrendamiento, sin mas rendimiento, pues es lo que ha generado el inmueble y liquidados desde el momento en que se notificaron los demandaos esto es desde el día 10-03-2011 folio 61 y 63 y 65 y no desde la fecha del contrato asi lo dispone el art. 964 del C.C.

“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos”

Contrario sen-su si la actuación contractual es de mala fe, como lo demostrado en este proceso por parte de las demandas en este caso se debe restituir los frutos civiles y naturales los que deben reembolsarse de la siguiente manera:

1. *La suma pagada en efectivo de manera directa y en cumplimiento del contrato en favor de los demandados esto es.....\$91.046.848*

2. *La indexación liquidada desde el 10-02-2007 hará la fecha en que se dicte la sentencia.*

3. *Las renta que generaría dicha suma de dinero bajo una buena administración como seria el 30% menos el 10% de gastos es decir el 20 por ciento de la suma de dinero liquidadas mensualmente y así sucesivamente desde el ultimo pago hasta la fecha 13-02-2007 hasta la fecha.*

Lo anterior fundamentado en el art. 964 del c.c. y demás normas y con forme lo la desarrollado la Jurisprudencia en la sentencia CSJ. Sc.MP. JESUS VALL DE RUBEN DIAZ SC. 5060-2016 RAD. 05001-31-03-014-2001-00177-02 del 22-04-2016

Como se observa por ello EL Juez no decidió indicando que la parta actora incumplió a portándose de la jurisprudencia , es que en este caso el actor esta legitimado no para pedir el cumplimiento , porque le faltan requisitos y las obligaciones que se ejecutan hace imposible tal ejecución: pero si puede pedir la resolución por incumplimiento unilateral o bilateral con forme a lo probado y con fundamento en la norma superior el art. 228 de la constitución política de Colombia que establece “la Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo”

DECIMO PRIMERO: *Mi inconformidad con la sentencia apelada porque he considerado que hay en este proceso una negación de justicia es que el actor quiere resolver el contrato de manera inteligente, sabia ,culto, ilustrada , jurídica y por ello concurre a los despacho judiciales para ser protegido las partes, no para que se le causen perjuicio, ello por cuanto si se resuelve con restituciones sin analizar la buena o la mala fe como lo hizo el a-quo ello con lleva que salga perjudicado El*

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

actor por el transcurso del tiempo, pues no es jurídico para el actor que pone en conocimiento un asunto a resolver con restitución de frutos el 20-03-2010 Y Solo le resuelvan en el año 2022, pero lo que es mas grave que a pesar de la mala fe de los demandados se le reconozca a ellos frutos civiles y naturales, mientras a el solo se le restituya con indexación , desde luego con esa actuación injusta perdería lo dado y quedaría danto y por la morosidad y la forma de liquidar estaríamos causante un daño antijuridico al actor y que le pido al Honorable tribunal corregir la actuación del a-quo

DECIMO SEGUNDO: *Mi inconformidad con la sentencia de alzada por que el Juez en aplicación escasa y casi nada de normas fue muy restrictivo al analizar el art. 1546 del C-C-Pues esta norma debe aplicarla y estudiarse con el art. 1609 c.c. “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.*

Pero es que a su vez el juez hace un estudio equivocado del contrato, de la aplicación de la ley y de la jurisprudencia misma e incluso cito en la sentencia de primera instancias tutelas que son aplicables Inter partes, pero no son aplicables por vía horizontal

Pero quiero demostrar como el juez sin ninguna vergüenza desconocido la jurisprudencia respecto de la acción de resolución cuando el contratante demandado es el primero que incumple

Al respecto debe tenerse en cuenta que la jurisprudencia de las altas cortes es vinculante para los administradores de justicia en mentor jerarquía es decir los fallos de las altas cortes de administración de justicia son vinculantes con forme lo ha establecido la JURISPRUDENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL y que ha sido reiterativa.

*SENTENCIA C 836 de 2001
SENTENCIA C 939 y 634 de 2011*

Pasando al caso específico de la resolución de contratos cuando el demandante incumple mínimamente el contrato cumplimiento sucesivo y demanda la resolución tenemos

C.S.J. SC. 1209-2018 Radicación No. 11001-3103-025-2004-00602-01 dictado en Bogotá D.C. del 20-04-2018 M.P AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO esta sentencia dispuso de manera clara y contundente

“ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

sucesiva, se ha precisado que, al tenor del art. 1609 del c.c. quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque este último carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

Así lo tiene señalado la Corte de antaño, al analizar la excepción de marras en fallo que se transcribe en extenso...

“El aspecto unilateral de la mora, en lo que añade a la resolución del contrato no ofrece dificultades, Las ofrece el bilateral que plantea el art. 1609. cuya correcta inteligencia es preciso fijar, según esta disposición, “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”.

Varias hipótesis pueden presentarse:

PRIMERO: *El demandante cumplió sus obligaciones. es claro que no cabe a qui la excepción de contrato no cumplido*

SEGUNDO: *El demandante no cumplió, ni se allano a cumplir, por que el demandado, que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allano a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción de resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.*

TERCERO: *El demandante no cumplió, ni se allano a cumplir, y el demandado, que debía cumplir después de aquel según el contrato, tampoco cumplió ni se allano a hacerlo, porque el demandante no lo hizo previamente como debía, En esta hipótesis si puede el demandado proponer con éxito la excepción de contrato no cumplido*

CUARTO: *Demandante y demandado tenían que cumplir simultáneamente, es decir que sus mutuas obligaciones eran exigibles en un mismo momento “dando y dando”*

El texto del art. 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que pueden presentarse , entonces seria forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral , prevista en el art. 1546 no tiene cabida en sin número de eventos en que si la tiene : todas aquellas en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante , o que teniendo que cumplir al mismo tiempo que las de este , solo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos o ninguno ofreció

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

simplemente porque ni uno, ni el otro concurren a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e inherente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allana a cumplir porque a él ya se le incumplió y por ende motivó legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el demandante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo, puede negarse en los casos ya explicados, a cumplir si toda vía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente.

Sentencias semejantes C.S.J SC de 29 Noviembre de 1978; SC DE 4-09-2000 rad. No. 5420, SC 4420 DE 2014 RAD. 2006-00138, SC 6906 DE 2014 RAD. 2001—00307-01 Entre otras, es decir estos fallos reitera lo resuelto en este fallo en estudio en los siguientes términos:

Así las cosas, el contratante que primero vulnera la alianza queda desprevisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor si la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su exigibilidad por la previa omisión de aquel.

Además de las sentencias antes anotadas se reiteró la legitimidad de la acción del Señor OSWALDO CAMPO MONTEALEGRE en la sentencia c.s.j. SC. STC 7636 DE 2017 RAD. 11001-02-03-000-2017-01189-00 del 1 de Junio de 2017 fallo de tutela en dicho fallo la corte cito los antecedentes jurisprudenciales y ante todo dio idéntica interpretación al art. 1609 que es el aplicable en este caso disponiendo.

“en los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía de hacersele previamente solo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si el cumplió o se allanó a cumplir con forme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad.

Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido esta orden cronológica el contratante que no vio satisfecha la previa obligación solo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir, si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

fundamento en el art. 1609 es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante.”

La anterior precisión argumentativa de la corte el hiso fundamentado en la sentencia C.S.J SC, 04-09-2000, Rad. 5420 reiterado C.S.J. SC9680-2015

La anterior jurisprudencia de que el contratante que minimante incumplió, porque el contratante demandado incumplió primero, Fue reiterada en el fallo EN sentencia de Casación SC 1209-2018 RAD. 11001-31-03-025-2004-00602-01 Del 20 de abril de 2018

Con forme a lo anterior el JUEZ de conocimiento no analizo ni tomo en su fallo la aplicación correcta del art. 1546 y 1609 del C.C. Ni la jurisprudencia anotada en tanto que si el Tribunal a sumiera que el actor no cumplió definitivamente el contrato, muy a pesar de que la jurisprudencia indica que cuando se incumple mínimamente equivale a que el actor si cumplió en este caso se resuelve el contrato y como el actor ha actuado de buena fe, no restituye frutos civiles , ni naturales; contrario sen-su cómo los demandados incumplieron y actuaron de mala fe deben restituir los pagos con frutos civiles y naturales como se ha indicado con los frutos que un buen administrador hubiese hecho de la suma de \$91,046,848 desde la fecha que se pago hasta hoy junto con la indexación.

Pero si el Honorable Tribunal no admite que hubo cumplimiento de los actores el contrato debe resolverse con forme a la jurisprudencia de la corte suprema de justicia que ha precisado la interpretación y aplicación de los art. 1546 y 1609 del C.C. en este caso debe aplicarse la hipótesis tercera plenamente fijada por la corten en los siguientes términos:

QUINTO: *El demandante no cumplió, ni se allano a cumplir, porque el demandado, que debía cumplir antes que el, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allano a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción de resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.*

En este caso como los demandados fueron los primeros que incumplieron al no mantener los créditos y permitir que el Bancolombia s.a. embargar el inmueble y secuestraran el mismo y al no pagar ninguna obligación, ni tampoco pagar impuestos ,ni desembargar el inmueble a fecha antes de 10-02-2010 actos que tenían que ser previos y al actuar de mala fe, son los demandados los únicos que tienen que pagar a

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

mis clientes los frutos civiles y naturales de los dineros entregados y pagados por su orden con ocasión al contrato.

DECIMO TERCERO: *Mi inconformidad con la sentencia porque el Juez como no hizo estudio juicioso concluyo que el asunto puesto a su disposición era un contrato de cumplimiento instantáneo y resulta que es de cumplimiento sucesivo y como no miro la jurisprudencia nunca pudo llegar al verdadero sentir de los art. art. 1546 y 1609 del C.C. y que ha desarrollado la corte suprema de justicia como ha quedado ilustrado, es por ello que debe resolverse el contrato firmado a fecha Suscrito el 10-02-2007 condenando a los demandados exclusivamente a la restitución de frutos civiles y naturales dada la mala fe demostrada de los mismos .*

DECIMO CUARTO: *Ahora bien a efectos de la restitución debe observarse señor Juez que la restitución que debe hacerse en este caso conforme se indico para la parte actora, esto es restituir el inmueble por haber actuado de buena fe, restituyendo los frutos civil esto es los arriendos pero calculando los mismos, sin interés alguno, sin rentabilidad de los cañones de arrendamiento, pues se trato de un negocio civil en donde no hay rentabilidad comercial y estebe quedar como lo fijo José Adelmo campos.*

*Con forme a lo anterior no es posible que después de tantos años pidiendo una resolución de contrato, el actor sea condenado a perjuicios naturales y civiles, cuando el se vio obligado a dejar de pagar los irrisorios **\$13.953.152**, pues pago lo convenido y antes voluntariamente se anticipo al pago y por el hecho de pedir la resoluciones se le condene al pago de frutos civiles y naturales, siendo el actor poseedor de buena fe, es decir seria insólito que se le condena a pagar dos o tres veces el predio sin que haya lugar a una condena de esa naturaleza, sobre todo frutos o utilidad de cosechas que es improcedente .*

Igualmente, de debe acoger el dictamen o realizar el cálculo de arrendamientos con indexación con forme se ha realizado por perito o se nombre uno para ello que haga trabajo de campo.

Con forme a lo anterior y las siguientes consideraciones, no es posible que El Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva Huila acoge el dictamen presentado por el Señor JOSE QUESADA LEAL, lo anterior porque:

1. *En razón de que mi cliente dado que es el contratante cumplido y que actuó de buena fe, no está obligado a restituir utilidades, frutos civiles y naturales de un inmueble que adquirió de buena fe.*

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

2. *El perito no demostró idoneidad En la elaboración de dictámenes o trabajos similares.*

3. *El dictamen fue elaborado virtualmente, el perito lo elaboró sin trabajo de campo, en tanto que el perito no fue a la parcelación a verificar el inmueble sus linderos, sus colindancias, donde se ubicaba el inmueble, conque cultivos se explotaba y si efectivamente el Señor OSWAL CAMPO MONTALEALEGRE Lo explotaba y con que clase de cultivo lo explotaba y si lo hacia de manera permanente u ocasionalmente,*

4. *No es posible acoger el peritazgo pues la demanda se presento en marzo de 2010 y los demandados se notificaron el día 10-03-2011 folio 61 y 63 y 65 en el hipotético caso que se aceptara este dictamen es a partir de allí que debe liquidarse los cánones de arrendamiento con indexación.*

5. *No es posible acoger el dictamen, pues al interrogársele al perito si sabia que cultivo se explota en la parcela no supo indicar, dijo no haber ido a la parcela No. 4 y el actor dice que por el cambio climático y por las restricciones de servicio de agua para regar ha tenido que hacer variación de cultivo arroz por maíz de tusa, maíz sorgo, soya etc y durante el tiempo que se le entrego la parcela a la fecha, la falta de contrato de arrendamientos 3 cosechas y ha dejado de sembrar en 6 cosechas, por restricción de agua, por crisis arrocería , por clima etc.*

6. *En el perito hay error grave en su elaboración no solo por la fuente e insumos reales para elaborarlo sino también de la fuente equivocada que se toma miremos.*

En la contracción del dictamen se le pregunto al perito porque la variación:

Se le pregunto porque la variación y porque se toma la estadística equivocada de fedearroz 2007-2008 queda un ingreso mensual de \$62.460.395 para el 2007 y para el 2008 la suma de 98.017.230, diferencia de producción de que el precio promedio por tonelada fue solo de 6.93 y 7.36 cuyo detalle de cultivo no da ni con la estadística de cultivo de arroz de la gobernación, ni con la de fedearroz el perito acepto el erro.

7. *Lo propio ocurre en la liquidación de las utilidades de los años 2011,2012,2013 en el dictamen el perito establecido que el rendimiento para el 2011 era de 6.95 ,precio 961.115, con costos por Has 9.815.194 costos totales \$68.959.590, utilidad \$24.901.525 utilidad \$35.302.919 este calculo que no concuerda con los resultados de la estadística de federaros y con los datos de la coerción es totalmente civil y este cálculo es totalmente adverso al cálculo hecho para el*

Calle 7 No. 3-67 Edificio Banco Popular Oficina 401 de Neiva Huila Correo electrónico ferculma@hotmail.com celular 3153231163

Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

Abogado

Universidad Santiago de Cali

2012 que da como precio inexplicable para ese año por tonelada \$1.720.291 con la misma área con ingresos de \$167.759.533, siendo el mismo costo del año anterior por tonelada \$10.100.258, costos totales \$70.962.393 con utilidad indexada \$132.526.951, el perito no supo explicar de dónde saco la información y acepto el error de estar equivocado en la información, en ser desacorde su dictamen con los estadísticas presentadas y no pudo explicar porque las variaciones de precios, de utilidad que no pueden ser frente a las estadísticas.

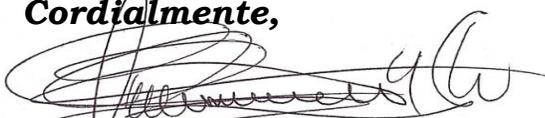
Los anteriores errores u horrores del perito que fue flojo, quieto y tranquilo se repiten en los cálculos de todo el dictamen en especial los efectuados para los años 2015,2016,2017,2018,2019,2020

Honorable Magistrados en este proceso se clama justicia, mi cliente no puede pagar \$600.000 por utilidades que no ha recibido, por un actuar de buena fe, por el incumpliendo de solo **\$13,953,152** que no pago, porque le correspondía a los Señores SILVESTRE FIERRO CORDOBA y MARIA DE LA FLOR TOQUITA DE FIERRO cumplir primero las obligaciones y no lo hicieron.

No es posible que se acoge y se condene a mi representado, cuando ha tenido variaciones cultivo, ha tenido que dejar de cultivar dada la escasez de servicio de agua y por suspensión de la "CAM" y que por haber dejado de cultivar en 6 cosechas

Con forme a lo expuesto pido honorable Magistrado revocar la sentencia y con ello declarar la resolución del contrato con restitución teniendo en cuenta que mi cliente actuó de buena fé, y declarar que no se acoge el dictamen pericial por error grave.

Cordialmente,



Dr. FERNANDO CULMA OLAYA

C.C. No. 83.087.214 de Campoalegre Huila.

T.P. No. 65.888 del C.S.J.