
De: Oficina Judicial - Seccional Neiva <ofjudneiva@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: martes, 19 de octubre de 2021 5:01 p. m.
Para: Secretaria Sala Civil Familia - Seccional Neiva <secscnei@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Huila - La Plata <j01prctoplata@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
orjuridico40@hotmail.com <orjuridico40@hotmail.com>
Asunto: RV: RECURSO DE APELACION

Cordial saludo:

Reenvío e-mail enviado por el Juzgado Promiscuo del Circuito de La Plata, de asunto "RECURSO DE APELACION", para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

Andrés Alberto Villabón

Jefe Oficina Judicial DESAJ Neiva
Tel. 0(9)8 8710173 Ext. 135

Recordamos que el horario laboral de la Oficina Judicial de Neiva - Huila es de Lunes a Viernes de 7:00 a.m a 12:00 m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.

De: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Huila - La Plata <j01prctoplata@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado: martes, 19 de octubre de 2021 4:54 p. m.
Para: Oficina Judicial - Seccional Neiva <ofjudneiva@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RV: RECURSO DE APELACION

Señores
OFICINA JUDICIAL NEIVA

Cordial saludo:

Atendiendo la petición del defensor apelante, comedidamente me permito reenviarle el MEMORIAL DE SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN que realiza el apelante dentro del proceso civil No. 413963189001-2020-00020-00 que se envió para EL REPARTO respectivo y para el trámite de la apelación el pasado viernes 15 de octubre, por parte de la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal superior de Neiva.

Agradecemos su amable atención.

Cordialmente,

Arnubio Ospitia Ledesma
Secretario
Celular No. 3115380375

De: orlando Trujillo morales <orjuridico40@hotmail.com>

Enviado: martes, 19 de octubre de 2021 16:38

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Huila - La Plata <j01prctoplata@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RECURSO DE APELACION

BUENAS TARDES

CORDIAL SALUDO;

POR MEDIO DE LA PRESENTE SOLICITO ENVIAR AL TRIBUNAL SUPERIOR DE NEIVA SALA CIVIL LABORAL Y FAMILIA

Neiva, octubre 19 de 2021

Señor (a)

TRIBUNAL SUPERIOR DE NEIVA SALA CIVIL LABORAL FAMILIA

Distrito Judicial de Neiva

E. S. D.

Ref. proceso de resolución de Contrato de compraventa propuesto por **ANTONIO CELIS VARGAS** Contra **JHON JAIRO PERDOMO GONZALEZ** Rad. 2020-0002000

ORLANDO TRUJILLO MORALES, mayor de edad, vecino de Neiva, abogado en ejercicio, identificado como aparece junto a mi firma, obrando como apoderado del demandante, por medio del presente escrito de manera comedida y respetuosa, me permito allegar al Despacho memorial de sustento del Recurso de Apelacion propuesto contra la sentencia proferida por el Despacho el día 13 de Octubre de 2021, para que sea enviado al Tribunal Superior de Neiva, en los siguientes terminos:

DECLARACIONES

PRIMERO.- Revocar la sentencia proferido por el juzgado primero promiscuo de circuito de la plata, de fecha 13 de Octubre de 2021, por medio de la cual denego la Resolución del contrato de compraventa materializado mediante escritura publica No 647 de 14 de noviembre del 2015.

SUSTENTO DEL RECURSO

PRETENSION PRINCIPAL: Se declare la resolución de un contrato de compraventa, donde el demandante, vende el 50% de todos los derechos que tiene el Señor ANTONIO CELIS VARGAS, sobre el predio la estrella, venta esta cristalizada mediante escritura publica No 647 del 14 de noviembre del 2015 corrida ante la notaria unica del circulo de Tesalia -Huila, resolución esta que se pide, por el no pago de la totalidad del precio convenido, por parte del demandado.

Por el presente documento, se pretende fijar unos argumentos a tener en cuenta al momento de sustentar el recurso de apelacion, presentado por el apoderado de la parte actora.

CONSIDERACION PRELIMINARES: por regla procesar (inciso final del artículo 327 del código General del proceso) el superior unicamente esta llamado a resolver el tema planteado por el apelante, al momento de formular el recurso.

En ese caso, al escuchar la audiencia, como apoderado actor, sustento el recurso en el desconocimiento no solo del acuerdo privado, que conlleva a la venta final por el 50%.

y la forma en que se harían los pagos, sino igualmente que desconoció en el fallo, no solo la prueba documental aportada, sino particularmente, la prueba pericial arriada, así como los interrogatorios allegados al proceso, lo que resulta ser el punto de partida, sobre que en principio, se centrara la apelación.

Sin embargo, resulta ser fundamental, rebatir uno a uno los argumentos expuestos por el fallador de primera instancia, que lo llevaron a declarar en últimas probada, la exceptiva de mérito de COBRO DE LO NO DEBIDO.

Argumentos expuestos por el juez de primera instancia.

Primer Argumento:

Señala a minuto 32:04, luego de hacer mención a un negocio jurídico antecedente, como es el contrato de promesa de compraventa, para después dejar en claro que lo pedido por la actora es la resolución de un contrato de compraventa, materializado mediante escritura pública No 647, que lo que primero llama la atención es que se pactó, como precio de venta del 50% de todos los derechos de cuota que tenía para ese momento el señor ANTONIO CELIS, en el predio la Estrella, la suma de \$21.800.000, para luego advertir el fallador de instancia, a minuto 36:51, acerca de la imposibilidad (que lo ve como un obstáculo), para resolver un contrato de compraventa, en donde se pacta como precio de venta, la suma de \$21.800.000.00, cuando se dice en la demanda que se recibió por la parte actora, una suma de \$110.000.000.

Sin embargo, el A-quo, no tuvo en cuenta en el raciono realizado, el hecho de que la partes señalaron lo siguiente en la cláusula tercera " TERCERA: Que el valor de la presente venta para efectos notariales y de registro es por la suma de VENTIUN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$21.800.000), suma esta que correspondía al valor del avalúo catastral del inmueble, y que en realidad se tuvo como base para fijar el precio de venta, puesto que de este manera le resultaría menos oneroso a las partes contratantes, no solo el pago de traspaso y posterior registro , sino igualmente los gastos notariales, en que se pudiera incurrir.

Debe advertirse que de esta conducta asumida por los contratantes, da cuenta el mismo demandado, cuando a una hora y 29 minutos, se refiere al valor de precio como " el valor de la notaria ", apareciendo en consecuencia, que la verdadera intención entre los contratantes, era no hacer más oneroso el traslado de dominio posterior, al hoy demandado.

En estas condiciones, si la intención de fijar el precio por parte del contratantes, en la precitada suma de \$21.800,000, fuera "para efectos notariales y de registro", pues el juez de instancia, debió atenerse a dicha intención, (para efectos notariales y de registro), más que al literal del precio señalado como venta, máxime si como lo advierte el mismo funcionario de instancia, y se da por aceptado, el demandante, desde la demanda, reconoce haber recibido la suma de \$110.000.000, según lo descrito en el hecho undécimo de la demanda.

Segundo Argumento:

Ahora bien, el A-quo, señala que existiendo como precedente un contrato de promesa de compraventa, en donde se pactó la venta solo del 25% de la cuota que le correspondía a ANTONIO CELIS VARGAS, en el predio la ESTRELLA, y que a su vez, obra dentro de las plenas, un contrato de compraventa en donde se vende por parte del actor, el 50% de todos los derechos de cuota que tenía el señor ANTONIO CELIS

VARGAS, en sentir del juez de instancia, lo que existió al momento de suscribirse la escritura pública No 647 del 14 de noviembre de 2.015, fue una variación de las condiciones del contrato de compraventa, cuestión esta que era plausible, dada la voluntad y autonomía de las partes al momento de contratar. (Minuto 38.08).

Sin embargo, echa de menos el funcionario de instancia, no solo el interrogatorio formulado tanto por la parte actora, como por el mismo demandado, en donde estos, si hace una análisis de cada una de sus versiones, fijan las condiciones en que se negociaría el 50% de la totalidad de los derechos de cuota que da cuenta la escritura pública, No 647, la cual es objeto de la presente resolución contractual.

En efecto vemos como a minuto ..., y ante el interrogante formulado por el juez al señor ANTONIO CELIS, acerca del valor de precio pactado, por ese 50%, este responde que "teniendo en cuenta que estaba pendiente pagar el 25 % restante, del 50%, el precio convenido sería el mismo del pactado inicialmente para el 25%, por lo que se negoció la hectárea al mismo precio (Minuto 51:03), para luego ante una pregunta concreta acerca del valor convenido, el demandante ANTONIO CELIS , responde, que " el negocio del 50% fue por \$440.000.000", teniendo de presente que se acordó negociar la hectárea a \$44.000.000," (minuto 52:03).

Pero lo que resulta sorprendente, es que el juez de primera instancia, no tuvo en cuenta la misma confesión del demandado JHON JAIRO PERDOMO GONZALEZ, quien de manera desprevenida, da cuenta que el precio negociado por hectárea con el señor CELIS VARGAS, fue por la suma de \$42.000.000, (una hora y 30 minutos), cuando dice que " la hectárea la compre a \$42.000.000...", para más adelante, ante una solicitud de aclaración hecha por el funcionario de instancia, acerca de las condiciones en que fue negociado ese 50%, señala : " el lote en sin nosotros cuádramos en \$410.000.000 o \$420.000.000., yo le di \$210.000.000 en efectivo y los otros \$200.000.000, le pagaba con unas letras, para yo cumplirle al señor ANTONIO..." (Una hora y 35 minutos de grabación), reconociendo el mismo demandado, la forma y términos en que negocio el precitado negocio de compraventa.

Por lo tanto, mal se podrá sostener que en el presente asunto, al momento de suscribirse el contrato cuya resolución se solicita, variaron las condiciones de la negociación, cuando lo cierto, y así lo confiesa el mismo demandado en su interrogatorio, es que el precio por hectárea pactado fue la suma de \$42.000.000, tal como se registra a una hora y 30 minutos de grabación.

Pero no solo es el mismo demandante, quien reconoce en su versión, este último hecho, sino que dicha circunstancia, aparece corroborada, por sendos dictámenes periciales, que dan cuenta acerca del valor comercial de la hectárea de terreno, en donde se encuentra ubicado el lote denominada la estrella, dictámenes estos que a pesar de quedar en firme, puesto que no fueron objeto de ningún reparo, fueron desconocidos por el funcionario de instancia, sin razón alguna para ello.

No debe perder de vista el H, Tribunal que el lote la Estrella, tal como lo acepta el mismo funcionario de instancia, al momento de la negociación , la mitad del predio La Estrella, le pertenecía al demandante, y la otra mitad le pertenecía al padre de demandante, fruto de la venta realizada del mismo lote, por parte de señor GILBERTO HERNANDO BARCENAS GOMEZ, a los señores RAFAEL CELIS POLANCO y ANTONIO CELIS VARGAS,, y que fuera materializada mediante escritura pública No 97 del 7 de marzo de 2.005, corrida en la notaría única de Campoalegre (Huila,.) en donde se observa que el predio

vendido tiene una extensión de 19 hectáreas y 9000 metros cuadrados, documento este fuera allegada al proceso.

Ella significa que al venderse la mitad del terreno, por la escritura pública No 647, el hoy actor estaba vendiendo un total de 9 hectáreas y 8000 metros cuadrados, de la cuales " (el vendedor) hace entrega real y material al compareciente comprador por los siguientes linderos..."; tal como se dejó consignado en la cláusula sexta de la Escritura Pública No 647, lo que arroja un valor de venta, teniendo en cuenta el precio por hectárea convenido de \$378.000.000, suma esta de la cual, solo se ha acreditado el pago de la suma de \$ 143.000.000, tal como aparece reseñado y probado, luego de que el funcionario de instancia, hiciera un análisis de los extractos bancarios allegados con la demanda.

En este punto, no debe perder de vista el H, Tribunal, el hecho de que al ser interrogado por el funcionario de instancia, de la forma en que fue cancelado por el demandado el valor correspondiente al 50%, según escritura No 647 que hoy es objeto de resolución, este señala que una parte la pago de contado, y otras en letras, a lo cual, ante el requerimiento del juez de primera instancia para que aclarara la forma de pago, dice que el pago del primer 25% se hizo a plazos "cada 6 meses en cada cosecha.." (Una hora y 43 minutos) y que de esta plata dice el demandado "yo le mandaba consignaciones y lo descontábamos de las letras.." (una hora y 44 minutos de grabación),; sin embargo, al preguntársele con antelación, por el mismo funcionario de instancia si por parte del demandado, le hizo firmar un documento de haber recibido de contado el valor que le había negociado por el restante 25%, dice habérselo pagado en efectivo, pago este que según el mismo demandado " no se dejó constancia, ni siquiera un recibo ... " (una hora y 40 minutos de grabación), cuestión esta que resulta inverosímil, pues como lo reconoce el mismo funcionario de instancia, no resulta creíble para el juzgador, que los contrayentes, no obstante reconocer solo haberse tratado o conocido después de la muerte del señor RAFAEL CELIS POLANCO, el demandante no le hubiere extendido un recibo de pago, o por lo menos, el demandado habérselo exigido, máxime si se trataba de un asiduo comerciante, como el mismo demandado lo reconoce en su versión (una hora y 42 minutos de grabación).

Tercer argumento:

Señala el funcionario de instancia, que el asunto, no se pudo establecer cual fue valor del inmueble negociado, pues según su dicho, ni el mismo demandante, fue claro en señalar el precio convenido, ni el saldo a deber, según lo expuesto a minuto 43 de la grabación.

No obstante, y teniendo de presente que en el documento no se hizo mención de haberse por parte del actor, recibido algún pago, pues en la cláusula tercera, se indica que el precio de la venta, se fija para efectos notariales y registrales, es viable legalmente que se pueda admitir prueba indicativa de las condiciones en que se celebró el contrato, como lo reza el artículo 1934 del Código Civil.

Es así como este vacío de que hace referencia el funcionario de instancia, es llenado con los interrogatorios de las mismas partes, cuando primeramente el mismo actor, en su versión indica el valor de precio negociado por hectárea (42,) circunstancias esta que en esencia corrobora por el mismo demandado, quien a minuto (una hora y 29 minutos de grabación), señala que el valor convenido por hectárea, fue la suma de \$42.000.000.

Con ello se quiere significar que distinto a lo pregonado por el funcionario de instancia, si aparece prueba en el expediente, en donde son las mismas partes, a través de su

misma confesión, quienes edifican las condiciones en que se celebró el negocio, cuya resolución por incumplimiento el pago se deprecia, tal como aparece demostrado con los interrogatorios de parte, allegados.

Colorario de lo anterior, no podrá por tenerse por probada la exceptiva de mérito de COBRO DE LO NO DEBIDO, puesto que:

- 1. Aparece confesado por el propio demandado, que el precio convenido por hectárea fue por la suma de \$42.000.000. (Una hora y 30 minutos de grabación).*
- 2. Aparece demostrado con la escritura de compraventa No 647 del 14 de Noviembre de 2.015, que lo vendido fue el 50% de todos los derechos de cuota que tiene el señor ANTONIO CELIS VARGAS, en el lote la estrella.*
- 3. Que el lote la estrella en su totalidad lo conforman 19 hectáreas 9000 metros cuadrados, lo que significa que lo vendido en la escritura de compraventa No 647, (y así se deja entrever igualmente en la cláusula sexta de la escritura pública No 647) fueron 9 hectáreas 8000 metros, los que le fueron entregados por el vendedor al comprador.*
- 4. Que teniendo en cuenta el precio convenido por hectárea de terreno, y el porcentaje vendido, el valor final convenido como precio de venta, y así aparece confesado por el mismo demandado, fue la suma de \$420.000.000. (Una hora y 35 minutos de grabación).*
- 5. Que el señor JHON JAIRO PERDOMO GONZALEZ, solo ha acreditado el pago de la suma de \$143.000.000, restando por cancelar el saldo de las 9 hectáreas y 8000 metros negociados con el señor ANTONIO CELIS VARGAS, esto es, la suma de \$277.000.000.*
- 6. Que ante este incumplimiento en el pago de la totalidad del precio, se ruega al H. Tribunal declarar resuelto el contrato de compraventa, teniendo en cuenta, no solo la misma confesión del demandado, sino igualmente la prueba pericial aportada, en donde se demuestra la manera como el mismo señor JHON JAIRO PERDOMO GONZALEZ, corrobora lo dicho por el señor ANTONIO CELIS VARGAS, respecto a las condiciones en que fue negociado el 50% de lo que le correspondía al señor CELIS VARGAS, en el lote la estrella, esto es, por lo acordado por el valor del precio por hectárea, valor este que es confirmado por una prueba pericial indicativa que el valor del precio del mercado por hectárea.*
- 7. En estas condiciones, si fueron las mismas partes, en controversia, quienes en sus respectivos interrogatorios, hicieron una descripción de las condiciones en que se hizo el negocio por el 50%, pues lo conducente, por así establecerlo una norma sustancial (ver artículo 1618 del Código Civil), es que al momento de interpretarse el contrato materializado mediante escritura pública No 647 es que el intérprete se atenga, más que al literal de las palabras, es la verdadera intención de los contratantes, intención esta que quedó plasmada, se reitera, en la misma confesión del demandado JHON JAIRO PERDOMO GONZALEZ, confesión esta que no fue tenida en cuenta por el funcionario de instancia. Incurriéndose en un error fáctico en la apreciación de las pruebas por parte del A-quo.*

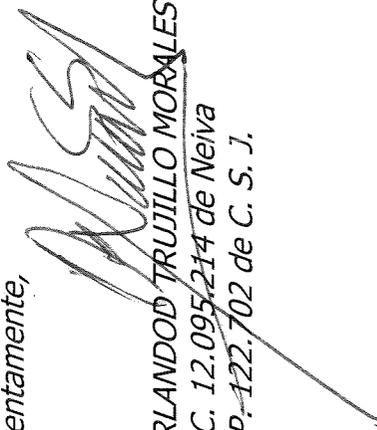
FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los artículo 320 y siguientes del Código General del Proceso, Art. 29 de la Constitución Política de Colombia

Respuesta al Correo electrónico orjuridico40@hotmail.com. Celular 3174328171

Del Señor Juez,

Atentamente,


ORLANDO TRUJILLO MORALES
C.C. 12.095.214 de Neiva
T.P. 122.702 de C. S. J.