Señora:
Juez Cuarta Civil Del Circuito de Popayán.
Ciudad

Proceso Verbal Rad: 2019-152.

Demandante: Sociedad Ingeniamos y Construimos Ltda., representada legalmente por el señor Cesar Trujillo.

Demandada: Alicia Rivera

MARIA ALEJANDRA VALENCIA TRUJILLO, mayor de edad, de esta vecindad, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi carácter de apoderada judicial de la demandante Sociedad Ingeniamos y Construimos Ltda., representada legalmente por el señor CESAR ALVEIRO TRUJILLO SOLARTE, por medio del presente, me permito presentar los reparos contra sentencia proferida el día 2 de diciembre de 2020 dentro del proceso de la referencia, frente a la cual se interpuso recurso de apelación dentro de la misma audiencia, de la siguiente manera:

El litigio del presente proceso fue fijado en que se declare la nulidad absoluta de la promesa de compraventa celebrada entre la señora Alicia Rivera y la Sociedad Ingeniamos y Construimos Ltda., representada por el señor Cesar Trujillo y en las restituciones mutuas a que hubiere lugar. No obstante en un momento de la audiencia, no es muy claro y al parecer se desconoce, por lo que solicito sea revisada la fijación del litigio.

Contrato de promesa de compraventa respecto del cual ante el H. Tribunal Superior de Popayán en Sala Civil, prosperó la excepción de nulidad absoluta dentro del proceso ejecutivo que la señora Rivera instauró contra la Sociedad.

Las inconformidades frente a la sentencia de primera instancia se concretan en las declaraciones contenidas en los ordinales segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo de la parte resolutive de dicha sentencia.

El ordinal segundo, en cuanto a que la demandada entregó la posesión del lote y en cuanto a la suma de dinero que se indica recibida por la demandada, la cual inicialmente señala en \$97'.562.502 y luego en \$100'.562.502, pero ninguna de las dos corresponde a la suma de dinero efectivamente entregada por el promitente comprador a la promitente vendedora, la cual es muy superior a la señalada en la sentencia y fue demostrada dentro del proceso tanto con prueba documental (recibos), como con la confesión mediante apoderada contenida en la contestación a la demanda, así como con providencia que se encuentra ejecutoriada No. 535 de 21 de octubre de 2020, que por no atemperarse la contestación de la demanda al art. 97 del CGP., tuvo por no contestados los hechos 3, 6 a 18, 21 y 23 a 28, lo que trajo como consecuencia jurídica presumir por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto, excepción que para el caso, solamente aplica al contrato de promesa de compraventa que al recaer sobre bien inmueble, es solemne y para lo cual el respectivo contrato de promesa

de compraventa obra dentro del expediente. Es de resaltar que los hechos restantes, están acreditados con prueba documental.

Nótese cómo dentro del acápite de la contestación de la demanda denominado "Antecedentes" claramente se indica que la sociedad canceló las sumas de \$15'000.000 el 10 de noviembre de 2006, \$20'000.000 el 30 de julio de 2007 y la casa entregada el 30 de julio de 2007 como parte de pago del precio avaluada en la suma de \$76'000.000 y así mismo claramente señala que la Sociedad propuso pagar la suma de **\$1'600.000** y acepta que se **canceló voluntariamente** entre el **30 de abril de 2007** al 30 de noviembre de 2009, lo cual coincide con lo manifestado en el hecho cuarto de la demanda, sólo que mientras la apoderada asegura que lo fue hasta el 30 de noviembre de 2009, en realidad lo fue **hasta 30 de diciembre de 2009** y sobre este mes de diciembre de 2009 existe prueba documental respectiva dentro del expediente. Es decir que la Sociedad canceló dichos intereses durante 33 meses, discriminados así: 9 meses del año 2007 (30 de abril a 30 diciembre), 12 meses del año 2008 y 12 meses del año 2009.

En cuanto a la inconformidad sobre la entrega de la posesión del lote, téngase en cuenta lo que se señalará más adelante.

En consecuencia solicito al H. Tribunal modificar este ordinal segundo en cuanto a la entrega de la posesión del lote de terreno a la Sociedad y en cuanto a la suma de dinero que se indica recibida por la promitente vendedora – demandada y entregada por la Sociedad como promitente compradora, sobre la cual fueron solicitados intereses moratorios los cuales deberán ser reconocidos desde que tales sumas fueron entregadas o por lo mes desde el día 6 de julio de 2015, fecha en que la señora Alicia Rivera fue constituida en mora por el representante legal de la sociedad, a través de oficio que obra dentro del proceso, solicitándole el dinero y la casa dada como parte del precio acordado, documento que en la contestación de la demanda, no fue desconocido oportunamente, ni objeto de tacha alguna, habiendo optado la sentencia por reconocer indexación en tanto adujo que no se trataba de un mutuo, pero pasando por alto tal requerimiento en mora. En su defecto, por lo menos mantener la indexación del dinero entregado por la Sociedad, que es muy superior a la suma señalada en el ordinal segundo.

Al ordinal Tercero, se presenta inconformidad en su totalidad, toda vez que ordena restituir de forma ficta a la demandada el inmueble objeto de la promesa de compraventa, teniendo el valor total por el cual fue celebrada la promesa de compraventa \$191'000.000, sin tener en cuenta, que desde el año 2010, la promitente vendedora fue conoedora de la venta de lotes que terceras personas estaban ofreciendo dentro del predio objeto de la promesa y por lo menos desde el 2014 -2015 fue conoedora de la invasión precaria que ya existía del lote y pese a ello no ejerció acción legal alguna con el fin de no permitir que siguiera corriendo el tiempo de posesión de los invasores, no hizo nada para sacarlos y recuperar el bien que había prometido en venta.

Olvidó el despacho de primera instancia en primer lugar, que sobre la demandada como promitente vendedora pesa la obligación general de

saneamiento, como atributo propio de la propiedad e ínsito en toda relación contractual.

En segundo lugar, parte del presupuesto errado de tener a la Sociedad como deudora de la demandada, cuando conocido es de vieja data que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Nótese que para el **30 de julio de 2007**, fecha en que se llevaría a cabo el otorgamiento de la escritura pública, no era posible para la promitente vendedora realizar tal otorgamiento, en tanto, sobre el lote objeto de la promesa pesaban dos medidas cautelares tal y como da cuenta de ello, las anotaciones No. 3 y No. 5 del respectivo certificado de tradición No. 120-34538 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Popayán.

La anotación No.3, medida cautelar ordenada por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Popayán en el año 1999, que por lo menos hasta el 16 de julio de 2014, aún se encontraba vigente, tal y como se demuestra con el respectivo certificado expedido en dicha fecha; documento público, que puede ser consultado en cualquier momento por el juzgador de instancia, del cual allegó copia.

La anotación No.5, medida cautelar de embargo por valorización, que según anotación No. 7 tan solo vino a ser levantada, el **2 de noviembre de 2007**, es decir en fecha posterior a la acordada para otorgar la escritura pública que perfeccionaría la promesa de compraventa.

Sencillamente, a la promitente vendedora, para la fecha acordada 30 de julio de 2007 no le era posible otorgar la respectiva escritura pública, ya que de ser así se configuraría objeto ilícito, ni se preocupó por levantar o sanear el bien antes de la fecha acordada para el otorgamiento de la escritura pública, ni ha demostrado haber estado dispuesta a otorgar la respectiva escritura pública en favor del promitente comprador el día acordado, sino todo lo contrario, en tanto no se encontraba en la ciudad de Popayán, menos aún puede hablarse de mora o atribuírsele a la Sociedad, la calidad de deudora.

Es más, dentro del proceso ejecutivo (2011-00134-00) que contra la sociedad entabló la señora Alicia Rivera, el **12 de mayo de 2011**, con el fin de obtener el pago del saldo del precio que adujo debido por ésta en la suma de \$80'000.000, y que cursó en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta ciudad, la señora Alicia Rivera, en fecha **13 de febrero de 2014**, rindió interrogatorio de parte bajo juramento, dentro del cual claramente, aceptó que para la fecha del otorgamiento de la escritura pública (**30 de julio de 2007**), se encontraba en la ciudad de Bogotá realizándose exámenes médicos y más adelante dentro del mismo interrogatorio al ser preguntada sobre si actualmente el lote se encuentra **total o parcialmente invadido**, contestó: "**Eso fue una parte, ni he ido, yo no sé, hay que ir a ver...**". Finalmente al ser interrogada sobre cómo era el lote **cuando se lo entregó** al ingeniero, manifestó, que entregó el lote **parejito**, sin hacerle nada.

La palabra “parejo” según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española significa; Liso, Llano.

Es cierto que en el mismo interrogatorio aduce que mi representado metió máquina y dejó todo eso volteado, pero téngase en cuenta que esta conducta se la atribuye al ingeniero en forma posterior a la entrega y sin sustento probatorio alguno. Punto éste al que se hará referencia más adelante.

Igualmente, dentro del proceso ejecutivo referido adelantado por la misma señora Alicia Rivera, se rindió dictamen pericial, **en el año 2014- 2015** y en éste se fundamenta la sentencia de primera instancia para declarar como indemnización ficta todo el valor acordado como precio por el valor del lote, sin caer en la cuenta que precisamente dicho dictamen, es en fecha muy posterior al interrogatorio rendido por la entonces ejecutante Alicia Rivera, en **febrero de 2014** y cuando ella ya conocía que el lote de su propiedad prometido en venta y por el cual había recibido, varios pagos, incluidos intereses y una casa de habitación como parte de pago del precio, había comenzado a ser objeto de invasión.

Cabría aquí entonces, preguntarse cómo fue que la propietaria se enteró de la invasión y es aquí donde juega un papel importante lo manifestado por el representante legal de la Sociedad en aquel entonces, febrero de 2014 cuando igualmente rindió declaración de parte y reiterado ahora en el interrogatorio rendido en el presente proceso, en el cual manifiesta que en el **2010**, se enteró que unas personas de apellido Rivera estaban vendiendo lotes dentro del predio que tenía ofrecido en promesa de compraventa, y señala que en **forma inmediata** procedió a dárselo a conocer a la señora Alicia Rivera.

En tercer lugar, recurre la sentencia a la indemnización ficta, al considerar a la Sociedad además de deudora, responsable del deterioro o pérdida del lote, lo cual no resulta de recibo, por varios aspectos.

Como ya se explicó dentro del presente asunto no se puede atribuir la calidad de deudora a la Sociedad, ni responsable por el deterioro o pérdida de la cosa (lote), en tanto si nos vamos al deterioro, tenemos que decir que en el año 2010 la promitente vendedora tuvo conocimiento de la venta de lotes dentro del predio prometido en venta, sin que hasta ese momento existiera invasión alguna, sino que fue ya en forma posterior, esto es, para el momento en que el perito señor Diego Fernando Bravo Montilla en el año 2014-2015, rinde dictamen dentro del proceso ejecutivo que se encuentran dos edificaciones que lastimosamente, no quedan bien especificadas eran en tabla y muy rudimentarias, de lo cual seguramente podrá dar fe, el mismo perito, ya que tampoco aportó fotografías o imágenes al respecto, dictamen al que la sentencia erróneamente hace referencia aduciendo que el lote estaba invadido totalmente en un 100%, lo cual no corresponde a lo que en dicha oportunidad, el perito encontró, y además atribuye sin prueba alguna que la modificación del terreno objeto de la promesa a que hace referencia el perito en su dictamen fue originada por la Sociedad, lo cual no es cierto, ni el perito así lo estableció, ni podía hacerlo y pasa incluso por alto que la misma

promitente vendedora habló de un terreno parejito.

Igualmente, pasa por alto la sentencia objeto de alzada que dentro de proceso ejecutivo que por las costas del ejecutivo entabló la Sociedad contra la señora Rivera, e incluso criticado en la sentencia de primera instancia, sin entenderse porque?, ya que fue con el único fin de lograr el embargo del lote y poder secuestrarlo para sacar los invasores, diligencia llevada a cabo el 11 de julio de 2019, y para la cual precisamente pese a ser una medida cautelar solicitada dentro de dicho proceso ejecutivo, la Sociedad enteró a la señora Alicia Rivera, asistiendo a la misma, la doctora Silvia Méndez, nieta de la señora Rivera, y el señor Jairo Méndez, padre de Silvia y yerno de la señora Alicia Rivera, quienes aparecen suscribiendo el acta respectiva, lo cual precisamente se hizo con el fin de unir esfuerzos o por lo menos eso pensaba la Sociedad, para tratar de sacar los invasores.

Nótese que es para esta diligencia que ya se encuentran varios invasores y uno de ellos con sentencia declarativa de prescripción que data del año, 2016, sin entenderse cómo se obtuvo tal declaración, pero que para lo que en esta oportunidad interesa, la sentencia es muy posterior al conocimiento previo que tuvo la promitente vendedora sobre la invasión del bien de su propiedad, teniendo a su alcance el recurso extraordinario de revisión.

Tampoco puede hablarse de que el bien se haya perdido en su totalidad como lo aduce la juzgadora, en tanto, no todos los invasores tienen sentencia prescriptiva, por lo menos hasta el día de esta última dirigencia, solo uno, y lo que corresponde es ejercer la respectiva acción legal reivindicatoria contra los actuales poseedores, acción que debió ejercer desde el momento mismo que tuvo conocimiento la propietaria de la venta de lotes dentro del predio objeto de promesa, de la invasión, esto es en el año 2010 y posteriormente ya con el dictamen 2014- 2015, pero que no ha querido, seguramente porque se siente satisfecha con lo recibido como precio, todo lo cual solo ha ocasionado perjuicios y detrimento económico a la Sociedad.

Precisamente, en el interrogatorio de parte rendido por la demandada ya dentro del presente proceso, claramente quedó evidenciado que emitió respuestas evasivas y se negó a responder sobre hechos que ella como promitente vendedora debía conocer e incluso negó haber recibido dinero por parte del señor Cesar Trujillo, por concepto de intereses sobre los 80 millones, cuando sobre el pago de dichos intereses obra abundante prueba documental, por lo que se debieron aplicar las consecuencias jurídicas adversas a la parte demandada que se establecen en las normas procesales respectivas, para estos eventos, tal y como oportunamente fue solicitado dentro de la respectiva diligencia, pero que pese a todo ello, sin reparo alguno, sirve de fundamento para la sentencia proferida. Ni que decir cuando la misma interrogada en anterior interrogatorio de parte bajo juramento, rendido dentro del proceso ejecutivo había aceptado haber recibido sumas de dinero por concepto de intereses.

Ni que decir sobre la prueba testimonial recepcionada de los señores Rubiela Álvarez Rivera y Jairo Méndez, de la que también se fundamenta la decisión de primera instancia, la cual además de haber

sido oportunamente tachada, claramente quedó evidenciado el parentesco, los sentimientos que profesan respecto de la demandada, no sólo como hija, y yerno que son de ella, respectivamente, sino también como esposos entre sí, donde además ambas personas en el año 2014 habían rendido declaración anterior bajo juramento dentro del proceso ejecutivo que la señora Alicia Rivera entabló contra la sociedad, mas sin embargo, donde el señor Jairo nunca adujo nada sobre entrega del bien a mi representado y ya en la declaración rendida dentro de este proceso hace mención a una entrega, teniendo confusión entre el recorrido que hacen del lote de terreno en compañía de mi representado de forma previa a la celebración de la promesa y cuando él hace entrega del plano del respectivo lote, que en sí fue lo único entregado a mi representado, y además hace referencia a una maquinaria que endilga de propiedad del señor Trujillo, sin prueba conducente alguna, siendo incluso testigo de oídas en estos aspectos, cuando refiere que se enteró por comentarios de vecinos y ambos testigos parten de suposiciones, cuando los testigos están es para exponer los hechos que les consta directamente, debiendo dar razón de la ciencia de su dicho, lo cual no cumplen éstos testimonios.

Es más, en forma previa a la recepción de los testimonios e interrogatorio de la parte demandada, se solicitó mediante correo electrónico al juzgado garantizar el art. 220 del C.G.P., esto es, que los testigos no escucharan las declaraciones de quienes les precedan y estos dos testigos además de ser esposos, tal y como ellos mismos lo manifestaron en sus declaraciones y ser preguntados sobre si se encontraban juntos en la ciudad de Santander de Quilichao- Cauca, al momento de rendir declaración manifestaron que no, lo cual resulta poco creíble y más sin embargo, el juzgado los valora y nada aduce a este respecto.

No obstante, funda también la sentencia de primera instancia la decisión en la confesión que endilga al representante legal de la Sociedad, dándole a lo manifestado un alcance que no tiene, deduciendo conductas como si solicitarle a la propietaria el uso del suelo del lote en el año 2009, y explicarle el trámite, fuese algo perjudicial a la Sociedad, sin percatarse de que la confesión debe versar sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante y que precisamente para el 2009 se seguían pagando intereses a la señora Rivera por el negocio acordado, con lo cual lo que se demuestra es que el promitente comprador dependía totalmente de la propietaria para cualquier trámite, y se quiere hacer ver como si hubiese obligado a la señora Rivera a solicitar tal uso de suelo, de lo cual no existe prueba alguna de que hubiese sido engañada o presionada a solicitarlo, menos aún cuando como señora y dueña era la única autorizada para solicitarlo, y es un requisito que debe entregar el dueño de un terreno.

Así mismo, pasa por alto la sentencia si en gracia de discusión se aceptará confesión alguna, que de conformidad con el art. 196 del C.G.P., la confesión es indivisible, esto es, que debe aceptarse con las modificaciones, aclaraciones y explicaciones concernientes al hecho confesado, habiendo sido claro mi representado en manifestar que para finales de 2009 e inicios del 2010, envió minuta de escritura a la señora Rivera, pero no obtuvo respuesta de su parte, siendo enterado posteriormente en el 2010 que estaban vendiendo lotes de terreno

dentro del predio objeto de la promesa y se lo dio a conocer a la señora Rivera, quien manifestó que no tenía conocimiento. Igualmente manifestó que el predio fue invadido parcialmente a finales del 2010 y en esa época le solicitó hiciera lo pertinente para que retirara las personas por ser la propietaria.

Refiere una entrega somera del lote, con el plano respectivo, e insiste en que lo que le interesaba era la entrega real del lote para poder disponer de éste, entrega que se acordó a la protocolización de la escritura de venta pública, tal y como se consagró en el parágrafo segundo de la cláusula quinta de la promesa de compraventa.

Igualmente confunde la sentencia y los testigos, lo que es un uso de suelo o para qué sirve o para que se necesita, con la explicación del lote que también endilga realizada por mi representado sin sustento probatorio alguno, y cuya autorización sólo pudo ser dada por la misma propietaria, más nunca por el representante legal de la Sociedad.

En conclusión quedó evidenciado que los testigos parten de suposiciones y apreciaciones subjetivas que precisamente realizan por las relaciones que los unen con la demandada, más no por conocer directamente los hechos, modo, tiempo y lugar de la forma en que se realizó la promesa de compraventa, y son de oídas en algunas de las respuestas que proporcionan del dicho de otras personas, incluso nótese todo lo acontecido al momento de la declaración de la testigo Rubiela Álvarez Rivera, quien además en declaración anterior ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Popayán, claramente manifestó que el día de la promesa no estaba en tanto venía viajando de Medellín y en la declaración rendida dentro de este proceso asegura que sí estuvo presente para la firma de la promesa. Igualmente nótese cómo en declaración anterior la señora Rubiela manifiesta que “él llama a Alicia para decirle que no cancela más intereses, ... él llama a Alicia para firmar la escritura, mi mamá no se encontraba aquí en la ciudad, estaba en Bogotá haciéndose unos chequeos médicos,...por tanto no podía firmar la escritura el día que el ingeniero la llamó, él llama después de decir que no cancela más intereses eso fue más o menos los primeros días de enero de 2010”. Respuesta ésta que ratifica lo expresado por el representante legal de la sociedad, y deja al descubierto que efectivamente en enero de 2010 se buscó a la señora Rivera para la firma de la escritura y entrega del saldo pendiente, pero que no fue posible por cuanto la promitente vendedora no se encontraba y después de ahí nunca estuvo dispuesta a cumplir con su obligación de otorgar la respectiva escritura, sin entenderse entonces cómo después de todo lo sucedido y las medidas cautelares que desde la misma época de la celebración y para la época misma señalada para el otorgamiento de la escritura pública en julio de 2007, recaían sobre el lote, pueda venir a endilgarse la calidad de deudor al representante legal de la Sociedad, cuando la verdad es que fue la promitente vendedora la única deudora desde el principio de la celebración del negocio.

No sobra resaltar que igualmente dentro del proceso ejecutivo adelantado por la señora Rivera contra la Sociedad, fue rendida declaración bajo juramento de la doctora Silvia Méndez Álvarez, de

profesión abogada, quien para aquella época enfáticamente manifestó en la respuesta a la pregunta No.1 "...cuando él dijo que tenía la plata, mi abuela estaba en Bogotá, mi abuela no pudo venir a firmar la escritura, mi abuela estaba sometida a un tratamiento en Bogotá, eso fue en diciembre no recuerdo el año, creo que fue en el 2008, no estoy segura realmente, el ingeniero en enero cuando llegó mi abuela fue y nos busco que porque el predio lo habían invadido, en ese momento le dijimos que era responsabilidad de él porque el predio se le había entregado libre de posesiones y en ese momento el predio estaba sin ningún problema, sin ninguna dificultad...". Declaración que corrobora el dicho de mi presentado y desvirtúa aún más la calidad de deudor atribuida, debiendo tanto los contratantes, como las partes y los testigos, en un proceso, actuar con lealtad y buena fe.

Es por ello, que precisamente es deber del juzgador siempre calificar la conducta procesal de las partes y si es del caso, deducir indicios de ella, de conformidad con el art. 280 del C.G.P., razón por la que solicito al despacho de aplicación a esta norma.

El Juzgado pierde de vista varios aspectos fundamentales, el primero, que nos encontramos dentro de un proceso de nulidad absoluta donde al prosperar dicha nulidad, es como si el contrato nunca hubiere existido y que era la demandada la que como promitente vendedora tenía la obligación general de saneamiento para entregar el bien al promitente comprador y por tal razón una vez tuvo conocimiento de la venta de lotes dentro del predio y de la invasión de que fue objeto el lote de terreno, fue quien debió adelantar las acciones legales pertinentes para recuperarlo, específicamente la acción reivindicatoria y además sanearlo de los embargos que pesaban sobre el bien, requisito necesario para poder realizar la respectiva escritura pública.

El segundo aspecto, es que el contrato que se pretende aniquilar es una **promesa** de compraventa, más no un contrato de compraventa, refiriendo la sentencia como sustento de la decisión el Auto AC3038 de 2018, radicación No.11001-02-03-000-2017-03546-00 de fecha 23 de julio de 2018, cuando el mismo trata de un conflicto de competencia en una demanda de entrega del tradente al adquirente, como consecuencia de un contrato de compraventa, todo lo cual no aplica al presente caso. De vieja data se sabe que la simple promesa de contrato de compraventa **no enajena**, y es éste uno de los errores que condujo al juzgado a proferir la sentencia recurrida y a la parte demandada, a que luego de conocer de la invasión del lote, asumiera una conducta totalmente omisiva y no ejerciera la acción reivindicatoria que como propietaria estaba obligada a instaurar.

Efectivamente, recuérdese que en el contrato de promesa de compraventa se está prometiendo la celebración de otro contrato que queda precisado en el primero, quedando sujeto a un plazo o a una condición. Dichos contratos son diferentes y de ellos nacen obligaciones distintas, en la promesa se obliga al perfeccionamiento del acto jurídico prometido, es decir, al otorgamiento de la escritura pública en la forma como se convino, generando una obligación de hacer- suscripción de documento-, siendo su finalidad la de celebrar en el futuro el otro, por ello es **transitorio**, aunque tiene existencia propia y se debe efectuar la tradición del bien por parte del promitente vendedor y de cancelar el saldo del precio por el promitente

comprador, en virtud del contrato de venta.

La promesa de compraventa es una convención y cuando se trata de bienes inmuebles se requiere que se haga constar por escrito, siendo por ello solemne, contrato de promesa allegado al proceso y dentro del cual en el parágrafo segundo de la cláusula quinta claramente se estableció que la promitente vendedora a la protocolización de la escritura pública se comprometía a la entrega real del inmueble libre de gravámenes y demás. Convenio de saneamiento general e ínsito en toda relación contractual, máxime cuando la sola promesa de compraventa de bien inmueble se insiste- **no enajena**, sin que la promitente vendedora demandada se preocupara por levantar o sanear el bien antes de la fecha acordada para el otorgamiento de la escritura pública, y adelantar las acciones pertinentes para recuperar el bien de manos de los invasores, pretendiendo que fuera el simple promitente comprador quien desaloje a los invasores.

Lo anterior, menos aún cuando la susodicha invasión inició en forma muy posterior a la fecha en la que se otorgaría la respectiva escritura que perfeccionaría el contrato de promesa, y con el cual si se transfería el bien con todos sus vicios y anexidades. Para tal efecto, se trae a colación Sent. de 9 de agosto/95, exp:4553. MP. Pedro LafontPianetta, Cas. Civil-Corte Suprema de Justicia, cuando de vieja data ha señalado:

“... Ello significa que mientras el demandante sea titular del derecho de dominio invocado, se encuentra investido de la facultad de perseguir el bien en poder de quien se encuentre, pues es atributo de la propiedad y facultad del propietario ejercer respecto de aquélla el juspersequendi in iudicio.”

Aplica de manera automática la sentencia de primera instancia el artículo 1746 del C.C. sin reparar en las circunstancias que rodearon no solo el momento de la celebración de la promesa de compraventa, sobre un bien objeto que para dicha data ya era objeto de medidas cautelares, sino todo lo sucedido después, cuando la misma promitente vendedora fue advertida de la venta de lotes dentro del predio prometido en venta y concedora de la invasión en el año 2010 y al momento en que fue practicada la prueba pericial que dentro del proceso ejecutivo que ella misma adelantó contra la Sociedad, momento desde cuando comenzó a deteriorarse el bien de su propiedad, y por el cual había recibido sumas de dinero, una casa de habitación en parte de pago del precio e intereses por el saldo, para el cual no tuvo inconveniente alguno en demandar ejecutivamente a la Sociedad.

Lo anteriores argumentos sirven para reparar en la inconformidad que sobre la entrega de la posesión del lote, hace la sentencia recurrida en el ordinal segundo de la parte resolutive.

En el ordinal cuarto de la parte resolutive de la sentencia, se condena a la demandada a restituir al promitente comprador la casa entregada como parte de pago del precio, sin acceder a restituir los frutos derivados del uso y habitación de la misma, lo cual debe ser ordenado en aras de la equidad que opera para estos casos y equivalente a los cánones mensuales de arrendamiento que para casas del sector se

cobran, los cuales deben ser reconocidos desde el momento de notificación de la demanda y hasta su devolución y entrega efectiva por la promitente vendedora, junto con los intereses de mora o en su defecto, indexados.

Tampoco se previene en dicho numeral cómo debe ser restituida la casa por la demandada, por lo que se solicita se establezca que deberá serlo en la misma forma en que fue recibida como parte de pago a la promitente vendedora y detallada en la cláusula cuarta del contrato de promesa, entrega que deberá ser realizada en perfecto estado de conservación y a satisfacción del promitente comprador, toda vez que claramente de la promesa se desprende que la casa estaba recién construida al punto que tuvo que ser terminada para su respectiva entrega a la promitente vendedora.

En el ordinal quinto de la parte resolutive de la sentencia ordena que la demandada restituya a la Sociedad la suma de dinero de \$123'115.941 que aduce indexada y que aduce corresponde al dinero entregado, pero éste resulta muy inferior a la suma efectivamente entregada, señalada en la demanda y liquidada hasta el momento de su presentación, la cual deber ser reconocida con intereses moratorios, como antes se solicita, o por lo menos indexada desde su respectiva entrega y hasta su efectiva devolución, y con el reconocimiento de todas las sumas de dinero entregadas, e incluso las que fueron confesadas como recibidas por la demandada en la contestación y en el auto No.535 referido.

En el ordinal sexto de la parte resolutive de la sentencia, inexplicablemente se declara que las partes son acreedoras y deudoras recíprocas y por tanto reconoce la compensación entre ellas hasta la concurrencia de sus créditos en dinero en virtud de lo cual condena a la parte demandante a cancelar a la parte demandada la suma de \$67'884.059 en los 10 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia y en el ordinal séptimo de la parte resolutive de la sentencia, se reconoce derecho de retención a la demandada, sobre la casa de habitación que le fue entregada por la Sociedad como parte de pago, disponiendo que se pague dicha suma más de dinero para poder recuperar la casa, como si todo lo entregado no constituyera ya suficiente y un perjuicio bastante grande para la Sociedad que por demás es familiar y sin tener en cuenta, no sólo todos los dineros entregados por la Sociedad a la demandada, sino también la conducta asumida por ella durante la ejecución y en forma posterior a la promesa de compraventa y durante el proceso, y sin tener en cuenta los múltiples perjuicios ocasionados a la Sociedad por el proceso ejecutivo que en su contra entabló en el año 2011 y por las medidas cautelares que solicitó, suma de dinero ésta que dispone en \$67'884.059, y que según la sentencia resulta luego de compensar el valor del lote con el valor del dinero entregado, dinero éste último que para nada coincide con lo efectivamente entregado por el promitente comprador a la promitente vendedora, tal y como antes detalladamente se ha explicado y que debe ser aumentado, tal y como desde la demanda se liquidó.

Sin lugar a dudas, la promitente vendedora no tiene derecho a la retención de la casa entregada como parte de pago del precio

acordado, ni al valor que determina la sentencia que debe ser cancelado por el promitente comprador el cual tampoco corresponde al resultado de compensar las sumas de dinero. Ordinales éstos dos que sólo generan más perjuicios a la Sociedad al no poder comercializar la casa de la que ha disfrutado la señora Rivera desde el 2007 y cuando la conducta que debió observar como promitente vendedora, fue precisamente adelantar las acciones respectivas para evitar la invasión del lote, cuando se enteró que algunas personas pretendían vender lotes dentro del predio, sacar los invasores ya cuando conoció o debió conocer fue invadido, o incluso solicitar la revisión de la sentencia prescriptiva cuando para el 2019 se enteró de la existencia de la misma sobre una parte del lote, mas sin embargo, no tuvo reparo en adelantar la ejecución contra la Sociedad por un valor que creyó se le debía, pasando por alto además la sentencia recurrida que el documento de promesa de compraventa fue realizado por la promitente vendedora específicamente por su hijo Diego Álvarez Rivera, por disposición y orden de ella, en tanto así, lo dieron a conocer los testigos del proceso ejecutivo, los cuales seguramente ayudarían a aclarar todo lo acontecido dentro del negocio que aquí se aniquila y de donde por ello, no resulta del todo cierto que la nulidad pueda ser atribuida a los dos contratantes, como lo indica la sentencia de primer grado, debiendo ser entonces en principio endilgada a la parte que lo elaboró, esto es, la promitente vendedora.

Finalmente, no se está de acuerdo en que en la Sentencia objeto de alzada, no se haya declarado a la demandada responsable de los daños y perjuicios causados a la Sociedad y no se hayan reconocidos tales perjuicios ocasionados, tanto por el proceso ejecutivo que en su contra entabló la señora Alicia Rivera, al tener que haber contratado profesionales del derecho para su defensa, como por las medidas cautelares que solicitó, pasando por alto que el Acuerdo 1887 de 2003 emanado del Consejo Superior de la Judicatura aplicable y vigente para la época del proceso ejecutivo adelantado por la señora Alicia Rivera contra la Sociedad, establece topes máximos y mínimos para fijar las agencias en derecho, más no es obligatorio para los abogados, ni para las partes al momento de contratar la representación judicial y celebrar el contrato de mandato, como lo entiende la sentencia de primera instancia al negar las pretensiones elevadas en este sentido, pese a obrar prueba documental que las soporta y haber previamente tenidos por confesados por la parte demandada los perjuicios ocasionados a la Sociedad, tanto por la demanda ejecutiva que en su contra adelantó la señora Alicia Rivera, como por las medidas cautelares de que fueron objeto tres de sus bienes inmuebles, dos de ellos casas de habitación que al momento del secuestro realizado en el 2011 estaban arrendadas pero que a su devolución después de más de siete (7) años, con el levantamiento de tales medidas cautelares, y entrega de los depósitos judiciales, de una simple operación matemática, se evidencia que se recibió una suma de dinero muy inferior a lo que correspondía, sin que ello, ipso facto atribuya responsabilidad al secuestro, como lo aduce la sentencia, sino que más bien, que no es lo mismo que los bienes los administre un auxiliar de la justicia, sistema conocido por las reglas de la experiencia y la lógica, a que los administre la misma Sociedad como propietaria, y que cuando en todo caso el detrimento sufrido debe ser reparado por la parte quien solicitó las medidas que los sacaron del comercio, siendo perjuicios actualmente ciertos, cuantificables y pendientes de

satisfacer.

Así mismo, no se percató la sentencia que las agencias señaladas dentro del proceso ejecutivo adelantado contra la Sociedad correspondían prácticamente al máximo permitido en el referido Acuerdo 1887 y por lo que no venía al caso, formular reparo alguno, sin que ello implique la renuncia a recuperar lo que por celebración de los contratos de mandato tuvo que realizar para defensa de los intereses de la Sociedad en un proceso ejecutivo que la promitente vendedora entabló en su contra y en un proceso ejecutivo adelantado por la Sociedad generado incluso por el actuar omisivo, tantas veces señalado, de la promitente vendedora, con el único fin de tratar de embargar y sacar los invasores, informando a la promitente vendedora de la diligencia de medida cautelar a realizar, a la cual incluso asistieron dos personas de parte de ella, su nieta y su yerno, quien aquí sirvió como testigo (señor Jairo Méndez).

Es más, si se analizan los argumentos de la contestación de la demanda nótese como se caen solos, en tanto es evidente la contradicción que contiene, en tanto, mientras en una parte se aduce que entre el 30 de abril de 2007 al 30 de noviembre de 2009, la sociedad canceló intereses, en otra aparte se indica que para el 30 de abril de 2007 la Sociedad argumentó que el predio había sido invadido y que por tal motivo se abstenía de realizar el pago de los \$80'.000.000 y posteriormente señala que mientras cursaba el proceso ejecutivo propuesto por Alicia Rivera en contra de la Sociedad, el señor Roberto Rivera Cruz **invadió** el predio, recuérdese que este proceso ejecutivo inició en mayo de 2011.

Si en verdad fuera cierto que para el 30 de abril de 2007 el lote estaba invadido como lo plantea la contestación de la demanda, no era lógico que mi representado pagara intereses de forma posterior, esto es entre el 30 de abril de 2007 y diciembre del mismo año 2009, lo cual está suficientemente demostrado, pues nadie si nos vamos a las reglas de experiencia, conocedor de tal hecho va a seguir cancelando suma de dinero alguna.

Es tanto el afán de la parte demandada en confundir y desviar lo realmente acontecido dentro del contrato de promesa celebrado entre las partes, que termina corroborando el popular refrán “primero cae el mentiroso que el cojo” y quien no tuvo ningún inconveniente en adelantar un proceso ejecutivo contra la Sociedad por el saldo del precio que creyó pendiente de pago, pero nada hizo por recuperar el lote objeto de la promesa de compraventa de manos de los invasores, y por el cual había recibido plata en efectivo, y una casa de habitación, como parte del precio acordado, de la que ahora se le reconoce el derecho de retención que no tiene, exigiéndosele en la sentencia de primera instancia el pago de más dinero a la Sociedad para recuperar un bien que fue dado en parte de pago del precio.

Pero que se podía esperar de la promitente vendedora, quien después de la notificación de esta demanda y a estas alturas del proceso debe ser catalogada de mala fe, si igualmente nada se hizo para levantar las medidas cautelares que de conformidad con las anotaciones No. 3 del año 1999 y No. 5 del año 2002 aparecen en el certificado de tradición allegado al proceso pesaban sobre el lote prometido en venta para la

fecha en la que se debía otorgar la correspondiente escritura pública, esta es 30 de julio de 2007, y que perfeccionaría la promesa de compraventa, lo cual fue la razón para que la demandada nunca se aprestara a cumplir con su obligación de otorgar la respectiva escritura pública y poder así recibir el saldo pendiente de pago, que como lo dijo la señora Silvia Méndez se llamó por el representante legal de la sociedad a la señora Rivera, pero ella no estaba en la ciudad. Se insiste- nótese en el certificado de tradición que corresponde al lote objeto de la promesa de compraventa que incluso aún para el año 2014 aún pesa sobre el bien una de las medidas cautelares, lo cual sencillamente impedía otorgar la respectiva escritura y así ejecutó y quería que se le pagara la suma de \$80'.0000.000.

Por las razones anteriores solicito a la segunda instancia revocar parcialmente la sentencia en los aspectos desfavorables a la Sociedad que represento y recurridos en este escrito, para en su lugar acceder a la totalidad de las pretensiones entabladas en la demanda.

Con total respeto, allego algunos documentos sólo con el fin dar claridad y ayudar a encontrar la verdad real de lo acontecido.

Atentamente,

María Alejandra Valencia.

MARIA ALEJANDRÁ VALENCIA TRUJILLO

C.C. No.1061.787.658 de Popayán.

T.P.No.320871 del C.S.J.

Celular: 3013830102

Correo Electrónico:mavt@128hotmail.com