Popayán Cauca, lunes, 21 de noviembre de 2022

Sres.
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN – CAUCA
E. S. D.

PROCESO	VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE	MARCO TULIO MARTÍNEZ CAICEDO
DEMANDADO	DORIS ESPERANZA BURBANO SOLANO
RADICACIÓN	190013103002-2021-00110-00

ASUNTO: PRESENTACIÓN DE REPAROS CONCRETOS FRENTE A SENTENCIA No. 158 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

Respetado señor Juez,

STERLING & LAWYERS – CONSULTING INTERNATIONAL, persona jurídica de derecho privado identificado con número de NIT: 901286321-5, **CRISTIAN STERLING QUIJANO LASSO** representante legal, identificado con C.C. Nro. 1.061.757.083 de Popayán, portador de la T.P. No. 284.056 del C.S.J, obrando en mi condición de apoderado judicial del señor **MARCO TULIO MARTÍNEZ CAICEDO**, identificado con C.C. 76.215.065 de Argelia (Cauca), respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin presentar los reparos concretos a la decisión tomada por su señoría en Sentencia No. 158 del 16 de noviembre de 2022, del asunto de la referencia por medio del cual se niegan las pretensiones de la Demanda Inicial y por el contrario y se condena a mi prohijado por concepto de incumplimiento de contrato de promesa de contraventa del 2 de julio de 2019.

El recurso de apelación se sustentará en el error de hecho en el que incurrió el Juzgador respecto de la valoración probatoria, en razón a que, sobre algunos medios de prueba, como el del interrogatorio del señor MARCO TULIO MARTÍNEZ, así como del certificado de tradición del inmueble con M.I 120-220316, se omitió su valoración y, por otro lado, algunos otros medios de prueba de plano fueron valorados en contravía de los legítimos derechos de mi mandante.

Ahora bien, a continuación, procederé a enumerar y clasificar los reparos concretos sobre la sentencia en cita, los cuales sustentaré en debida oportunidad en segunda instancia:

I. OMISIÓN DE VALORACIÓN PROBATORIA POR PARTE DEL A-QUO.

El Juez de primera instancia omite absolutamente la valoración de algunos medios de prueba de especial relevancia para la resolución del caso concreto como son, primero, el interrogatorio de parte de mi mandante en razón a que una de las tesis principales del despacho judicial para fallar en contra de las pretensiones de la demanda inicial es la que el señor MARCO TULIO MARTÍNEZ solo entregó materialmente los vehículos de placas BYV 650 y CUO 611, y que incumplió al no facilitar el traspaso de dichos automotores a la señora DORIS ESPERANZA BURBANO SOLANO.

En este punto, el juzgador omite lo afirmado por mi representado en su interrogatorio, particularmente cuando mencionó que si se le dio facilidades a la promitente vendedora para gestionar el traspaso de los vehículos; ejemplo de lo anterior se acredita cuando, respecto del vehículo CUO 611, en el certificado de tradición aportado por la misma demandada, se tiene que ella, posterior a la firma de la promesa si adquirió la titularidad de la propiedad sobre dicho mueble y que además, ella lo enajenó a una tercera persona.

Ahora, frente al vehículo de placa BYV 650, marca Sang Yong, mi mandante afirmó que la tradición jamás pudo realizarse porque la promitente vendedora, DORIS ESPERANZA BURBANO no permitió extraer las improntas del automotor para realizar la gestión de traspaso y que el señor quien figura como dueño en el certificado de tradición se encontraba a disposición de realizar tal acto puesto que el no se encuentra en posesión del bien mencionado.

Otro punto a considerar respecto de la omisión en la valoración probatoria por parte del A-quo lo encontramos cuando, en la misma lectura de la sentencia No. 158 del 16 de noviembre de 2022 afirma el Juez de primera que no se hará entrega del bien prometido en venta en favor de la señora DORIS ESPERANZA BURBANO por cuanto el predio objeto de promesa "*se encuentra en poder de la señora Doris Esperanza Burbano*". Esa afirmación es abiertamente falsa por cuanto la promitente vendedora YA HA ENAJENADO EL BIEN OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON ANTERIORIDAD AL INICIO DEL PRESENTE PROCESO JUDICIAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO, acto que conlleva a inferir, sin lugar a dudas que la promitente vendedora actualmente NO se encontraba en disponibilidad de cumplir con el contrato prometido.

II. INDEBIDA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Como lo señaló el A-quo, si bien el contrato de promesa de compraventa tiene como finalidad la celebración del contrato prometido, la compraventa, esto no quiere decir que las cláusulas que los contratantes pacten previamente mediante la promesa, para dar cumplimiento al contrato prometido no les sean vinculantes y por ende, exigibles.

La promitente vendedora se comprometió en el contrato de promesa de compraventa del 2 de julio de 2019, en su cláusula cuarta a garantizar la entrega del inmueble prometido libre de todo gravamen, como lo es el hipotecario; empero, a la fecha de celebración o perfeccionamiento del contrato de promesa, esto es el **03 de octubre de 2020** se ha acreditado que el referido inmueble aún sostenía dicho gravamen y que, consecuencialmente, mi representado NO podía aceptar la transferencia del derecho de dominio de un inmueble hipotecado, máxime cuando se desconocía el monto o circunstancias de negociación entre la acreedora hipotecaria y la promitente vendedora BURBANO SOLANO. De esa circunstancia TAMPOCO se hace mención en la promesa de compraventa.

Tampoco la promitente vendedora, hoy demandante en reconvención demostró en el plenario la comparecencia a la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Popayán de la señora **DEINER AMPARO AGUILAR LLANOS**, como acreedora hipotecaria sobre el bien prometido en venta, para el **03 de octubre de 2020,** fecha en la que iba a otorgar Escritura Pública, restándole confianza a mi prohijado en depositar su propio patrimonio en un inmueble que podría ser reclamado por la señora AGUILAR a través de una demanda ejecutiva hipotecaria y del cual, una vez perfeccionada la compraventa con la señora BURBANO SOLANO, poco o nada podría sanearse por parte de la vendedora.

El Juez de Primera le resta responsabilidad contractual a la señora DORIS ESPERANZA BURBANO de cara a entregar saneado el inmueble a la fecha de otorgamiento de escritura pública con mi mandante, ya que, a su consideración, la única obligación de ella era la de celebrar el contrato prometido. Lo que no tuvo en cuenta el despacho fue que, para celebrarse dicho contrato prometido, el bien negociado debió estar a la fecha de Firma de Escritura Pública de Compraventa, totalmente **SANEADO Y LIBRE DE TODO GRAVAMEN**, acto que no fue probado por la parte

interesada y que conllevó al Juzgador a Condenar al señor MARTÍNEZ CAICEDO al pago desproporcionado de la Cláusula Penal.

III. DESPROPORCIÓN EN LA DECISIÓN DE COMPENSACIÓN EN CONTRA DEL SEÑOR MARCO TULIO MARTÍNEZ CAICEDO.

Manifiesta el A-quo en su decisión que, tras resolverse el contrato en favor de la señora DORIS ESPERANZA BURBANO SOLANO y obligar a mi representado al pago de la Clausula Penal por valor de DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS ($210.000.000.oo), se debía compensar el valor de los vehículos entregados por el señor MARTÍNEZ CAICEDO en favor de la promitente vendedora, por una suma total de CINCUENTA Y UN MILLONES DE PESOS ($ 51.000.000.oo), sin embargo, el juez de primera instancia omite absolutamente el hecho que dichos vehículos fueron entregados materialmente a la celebración del contrato de promesa de compraventa, esto es desde el **02 de julio de 2019**, fecha desde la cual la señora DORIS ESPERANZA BURBANO usufructuó dichos bienes, gozó de ellos y se lucró por los mismos a costa de mi representado.

Es para esta defensa inadmisible que no se haya hecho el reconocimiento de los intereses o frutos devengados por los vehículos entregados a mitades del 2019, máxime cuando han pasado más de dos años sin que mi representado haya podido disfrutar libremente de su patrimonio, y aún más, cuando la señora DORIS ESPERANZA BURBANO **YA ENAJENÓ** el bien prometido en venta, disfrutando con ello no solo del dinero producto de la compraventa en favor de las señora NANCY MILENA, ERNESTO Y GABRIELA RAMIREZ (Anotación 004 del 15 de octubre de 2020 – folio de matrícula inmobiliaria No. 120-220316), sino adicionalmente del dinero que mi representado ya había entregado para las fechas de la celebración de la promesa de compraventa.

En virtud de lo anterior, me permito formular a su despacho la siguiente:

I. PETICIÓN.

1. *SE SIRVA ACEPTAR* la formulación de reparos concretos propuestos por esta defensa.

2. *SE DE CONTINUIDAD AL PROCESO* de conformidad con el artículo 323 del Código General del Proceso y se le permita al suscrito apoderado, sustentar el recurso de alzada ante el superior jerárquico.

Del Señor Juez,

Atentamente,

CRISTIAN STERLING QUIJANO LASSO
STERLING & LAWYERS CONSULTING INTERNATIONAL – ABOGADOS ®

Proyectó: *Camilo Chamorro Villacres – Jefe de Área de Saneamiento y Titulación de Inmuebles.*
Revisó y aprobó: *Cristian Sterling Quijano Lasso – Director de la Firma S&L*