

2308-03-376 SUSTENTACIÓN DE RECURSO EN CONTRA DE SENTENCIA No. 158 del 16 de noviembre de 2022

STERLING AND LAWYERS ABOGADOS <corporacionjic@hotmail.com>

Jue 31/08/2023 15:38

Para:Sala Civil Familia Tribunal Superior - Popayan <sacftribsupayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC:wiamvi@hotmail.com <wiamvi@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (390 KB)

2308-03-376 SUSTENTACIÓN DE RECURSO EN CONTRA DE SENTENCIA No. 158 del 16 de noviembre de 2022.pdf;

Popayán Cauca, jueves, 31 de agosto de 2023

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	190013103002-2021-00110-01

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN DE SENTENCIA No. 158 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

Respetado señor Magistrado,

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 la sustentación del recurso de apelación en contra de 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 compraventa del 2 de julio de 2019.

Atentamente,

2.png

STERLING & LAWYERS CONSULTING INTERNATIONAL. -ABOGADOS
GRUPO COLOMBIA

Vigilado:





Popayán Cauca, jueves, 31 de agosto de 2023

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	190013103002-2021-00110-01

ASUNTO: SUSTENTACIÓN DE RECURSO DE APELACIÓN DE SENTENCIA No. 158 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022

Respetado señor Magistrado,

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 la sustentación del recurso de apelación en contra de 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 compraventa 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

SEDE PRINCIPAL: CRA 6 NRO. 14N - 39 PRADOS DEL NORTE EDIFICIO LAWYERS POPAYÁN, CAUCA

SEDE PEREIRA: CRA 8 NRO. 22 - 75 EDIFICIO OTUN CENTRO

SEDE CALI: AVENIDA 6A NRO. 28-98 EDIFICIO CRISTALES

SUBSEDE NORTE DEL CAUCA: CALLE 7 NRO. 9 -31 SAN JOSE ALTO. PIENDAMO CAUCA

TELEFONO: 3105191771- 6028347215

LINEA JURÍDICA FUERZAS MIL Y POLICIA 3104026149
LINEA STERLING INTER CORPORATE GROUP 3104026134

WWW. STERLINGGRUP.COM

CORREO: INFO@STERLINGGRUP.COM - CORPORACIONJIC@HOTMAIL.COM





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, consecuentemente, 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.

SEDE PRINCIPAL: CRA 6 NRO. 14N - 39 PRADOS DEL NORTE EDIFICIO LAWYERS POPAYÁN, CAUCA

SEDE PEREIRA: CRA 8 NRO. 22 - 75 EDIFICIO OTUN CENTRO

SEDE CALI: AVENIDA 6A NRO. 28-98 EDIFICIO CRISTALES

SUBSEDE NORTE DEL CAUCA: CALLE 7 NRO. 9 -31 SAN JOSE ALTO. PIENDAMO CAUCA

TELEFONO: 3105191771- 6028347215

LINEA JURÍDICA FUERZAS MIL Y POLICIA 3104026149
LINEA STERLING INTER CORPORATE GROUP 3104026134

WWW. STERLINGGRUP.COM

CORREO: INFO@STERLINGGRUP.COM - CORPORACIONJIC@HOTMAIL.COM





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 (\$210.000.000.00), 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 (\$ 51.000.000.00), 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 inadmisibile 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 RAMÍREZ (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.

IV. INCUMPLIMIENTO DE LA SEÑORA DORIS ESPERANZA BURBANO POR VENTA DEL INMUEBLE CON ANTERIORIDAD A LA DECLARATORIA DE RESOLUCIÓN JUDICIAL.

Debe tenerse en consideración en segunda instancia que, la demandada y demandante en reconvención, según se evidencia en Certificado de Tradición del inmueble objeto de litigio y obrante en expediente digital, Folio 24, **VENDIÓ** el bien a los señores Gabriela Ramirez Zuluaga y Ernesto Ramirez Zuluaga aún encontrándose vigente jurídicamente el contrato de promesa de compraventa con mi representado, Marco Tulio Martínez.

Este hecho permite inferir una actitud dolosa de la señora Doris Esperanza entre tanto, argumenta su defensa judicial en haber terminado la relación contractual con mi prohijado mediante la resolución ipso facto del contrato, empero, tiempo después demanda a mi

SEDE PRINCIPAL: CRA 6 NRO. 14N - 39 PRADOS DEL NORTE EDIFICIO LAWYERS POPAYÁN, CAUCA

SEDE PEREIRA: CRA 8 NRO. 22 - 75 EDIFICIO OTUN CENTRO

SEDE CALI: AVENIDA 6A NRO. 28-98 EDIFICIO CRISTALES

SUBSEDE NORTE DEL CAUCA: CALLE 7 NRO. 9 -31 SAN JOSE ALTO. PIENDAMO CAUCA

TELÉFONO: 3105191771- 6028347215

LÍNEA JURÍDICA FUERZAS MIL Y POLICIA 3104026149
LÍNEA STERLING INTER CORPORATE GROUP 3104026134

WWW.STERLINGGRUP.COM

CORREO: INFO@STERLINGGRUP.COM - CORPORACIONJIC@HOTMAIL.COM





representado por acción de "resolución contractual", por lo que no tiene sentido declarar ipsofacto la resolución del contrato y posteriormente solicitar la misma acción vía judicial.

Recordemos que la acción de resolución contractual tiene por objetivo solicitar judicialmente la terminación de un contrato vigente y valido hasta la decisión judicial final, ergo, si primero la demandada transfirió el dominio del inmueble a terceras personas (15 de octubre de 2020), para posteriormente demandar en reconvenición a mi representado por resolución contractual (20 de agosto de 2021 – Folio 32), permite concluir que la señora Doris Burbano, para el 2021 aún le daba validez jurídica al contrato con mi representado, situación que evidencia sin mas miramientos el incumplimiento contractual en contra de mi representado entre tanto el bien fue vendido o transferido con mucha anterioridad si quiera a la radicación de la presente demanda, máxime cuando la relación jurídica entre las partes procesales **aún se encontraba vigente**.

El a-quo omite totalmente este hecho y se limita a manifestar que la ÚNICA OBLIGACIÓN DE LA PROMITENTE VENDEDORA ES LA TRADICIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE, empero, si el contrato con mi representado seguía vigente jurídicamente para el 20 de agosto de 2021, y si el bien se transfirió a terceros distinto a mi representado el 15 de octubre de 2020, ¿no quiere decir esto que incumplió igualmente con su obligación en favor de mi representado?

V. INDEBIDA APRECIACIÓN DE LOS ELEMENTOS ACCIDENTALES DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Como parámetro inicial tenemos que el contrato de promesa de compraventa tiene su finalidad en la celebración del contrato prometido como es la Compraventa. Igualmente, es claro que la ley permite cumplir periódicamente obligaciones propias del contrato de compraventa en vigencia del contrato de promesa, como lo es el pago del precio pactado por el bien que se pretende vender y adquirir.

En el caso concreto, la llamada garantía de entregar el inmueble sin gravamen hipotecario alguno corresponde a un elemento accidental del contrato de promesa de compraventa en la medida que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad contractual de las partes, decidieron que, a la firma del eventual contrato prometido, el inmueble no tendría ningún tipo de gravamen que llegase a afectar el ejercicio pleno o absoluto del derecho de dominio del comprador.

Bajo esta concepción, la honorable Corte Suprema de Justicia manifiesta:

"Es principio general del derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, ambas partes deben estar dispuestas a ejecutarlos efectiva y oportunamente (art. 1602, C. C.)"

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC5569-2019 – Radicación 11001-31-03-010-2010-00358-01. M.P Luis Armando Tolosa Villabona



Las obligaciones recíprocas deben ser correlativamente cumplidas so pena de la sanción legal de resolución. Si los contratantes han expresado su intención a este último aspecto, existe una verdadera condición resolutoria.

En este aspecto, la señora Doris Esperanza garantizó en la promesa que, al momento de celebrarse el contrato prometido el bien inmueble iba a entregarse sin ningún tipo de gravamen que pudiese poner en peligro a futuro el ejercicio pleno del derecho de dominio al promitente comprador.

Acudiendo a las máximas de la lógica y al sentido que la población general tiene sobre las hipotecas, lo cierto es que muy pocas personas conscientemente estarían dispuestas a adquirir un inmueble hipotecado entre tanto se recuerda que el acreedor hipotecario ya no persigue al deudor como persona, sino directamente al inmueble dado en garantía.

Que el a-quo considere poco relevante este aspecto en su sentencia nos permite concluir que, para el juez, basta solo con la firma y registro de la escritura pública de compraventa para tener por cumplida a la parte vendedora, dejando de lado las obligaciones contractuales que ella misma pactó y que son de tal envergadura que, dejaba a merced del acreedor hipotecario a mi representado.

Por su parte, en el contrato de promesa nada se mencionó por parte de la señora Doris Esperanza, el valor del gravamen, las condiciones del contrato de mutuo con el acreedor hipotecario y mucho menos como se le iba a cancelar al mismo, siendo esta información sumamente relevante para generar confianza en mi representado al momento de iniciar una negociación tan cuantiosa como la que su despacho estudia.

Bajo el principio de la Buena fe contractual, mi representado asumió tras la firma de la promesa que la señora Doris Esperanza iba a hacer entrega del inmueble sin ningún gravamen, hecho evidentemente incumplido por la demandada y que fue ignorado en su totalidad en primera instancia judicial.

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

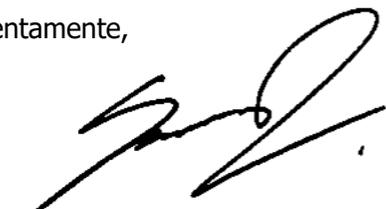
I. PETICIÓN.

1. **SE SIRVA ACEPTAR** la sustentación del recurso.
2. **SE DE CONTINUIDAD AL PROCESO** en los términos establecidos por el Código General del Proceso.



Del Señor Magistrado

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



STERLING & LAWYERS
- Consulting International -
A B O G A D O S

SEDE PRINCIPAL: CRA 6 NRO. 14N - 39 PRADOS DEL NORTE EDIFICIO LAWYERS POPAYÁN, CAUCA

SEDE PEREIRA: CRA 8 NRO. 22 - 75 EDIFICIO OTUN CENTRO

SEDE CALI: AVENIDA 6A NRO. 28-98 EDIFICIO CRISTALES

SUBSEDE NORTE DEL CAUCA: CALLE 7 NRO. 9 -31 SAN JOSE ALTO, PIENDAMO CAUCA

TELÉFONO: 3105191771- 6028347215

LINEA JURÍDICA FUERZAS MIL Y POLICIA 3104026149
LINEA STERLING INTER CORPORATE GROUP 3104026134

WWW.STERLINGGRUP.COM

CORREO: INFO@STERLINGGRUP.COM - CORPORACIONJIC@HOTMAIL.COM

