

Señores:  
Honorables Magistrados  
TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN  
SALA CIVIL-FAMILIA  
EN SU DESPACHO

**Magistrada Ponente:** DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN  
**Radicado:** 19001 31 03 005 2020 00117 01  
**Proceso:** VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO  
**Demandante:** LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA – ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ  
**Demandado:** PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ sucesor procesal de la causante y en representación de la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA3 – HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA  
**Asunto:** Alegaciones de recurso de apelación

JOSE DANIEL RAMIREZ MARTINEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.968.779 de Pasto, abogado con T.P. No. 48.392 del CSJ, obrando como apoderado judicial de la parte demandante, por medio del presente escrito, me permito presentar las siguientes alegaciones, en réplica al recurso de apelación hecho por la parte apelante, en el siguiente orden y consideraciones:

1.- A *“la falta de valoración del testimonio de la señora Mary Malagón dirigido a probar que entre las partes existió un mutuo discenso tácito del aparente contrato fallido de promesa de compraventa celebrado entre las partes... para probar la mala fe de los demandantes cuando aparentemente engañaron a la señora Shirley Triana Medina... engañaron según mi mandante a la señora Shirley Triana Medina diciéndole que no había problema en que harían un nuevo contrato...”*.

Existe una errónea apreciación del citado testimonio que no ofrece elementos de convicción. Escuchado, este nunca hace referencia a la voluntad de los contratantes de desistir por mutuo discenso el contrato. Por el contrario, lo que dice claramente es que la promitente compradora siempre estuvo en disposición de suscribir la escritura pública de venta: *“siempre la doctora Shirley estuvo eh... pues muy dispuesta a cumplir con el negocio... Ella siempre tuvo la voluntad y condiciones para cumplir con el negocio...”*. Además, nunca manifiesta que los promitentes vendedores hayan desistido de la celebración del mismo contrato, cuando, por el contrario, son ellos los que requieren a la promitente compradora cumplir el contrato y asisten a la Notaría con plena disposición de suscribir la escritura pública. Se deduce que existe una falsa interpretación del mensaje dado por la abogada MARY MALAGON ROSERO.

A la pregunta del señor Juez de *Cual fue la razón para que no se presentara a la Notaría Segunda el día que se pactó para suscribir la escritura pública*, la testigo responde que *“Hasta donde tengo entendido ellos habían hablado con el señor Luis Fernando Palacios acerca del inconveniente que tenía ese contrato por la falta de pago del impuesto predial del lote que pertenecía a la señora Adriana... ese pago de ese impuesto predial correspondía, así lo habían pactado ellos... lo hacía Shirley, Shirley hacía el pago de ese impuesto predial... lo habían pactado ellos así... y ese pago de no se había podido hacer por eso no se podía hacer la escritura pública, su señoría...”*. La aseveración de la testigo no corresponde a la verdad por las siguientes razones:

a. Fueron los promitentes vendedores los que asumieron en el contrato la obligación de pagar el impuesto predial, a pesar de que la promitente compradora siempre gozo de la ocupación de los inmuebles.

b. Los promitentes vendedores presentaron ante la Notaría Segunda el paz y salvo del impuesto predial, lo cual es plena prueba de su pago oportuno, ratificado por el testimonio JORGE ARCOS, además del certificado catastral y certificado de matrícula inmobiliaria del lote, lo cual también desdice la aseveración que hace testigo de que el lote de ADRIANA ISABEL no gozaba de inscripción en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi por cuanto no se había desenglobado de su predio madre.

Al amparo de las observaciones hechas, el testimonio indicado no puede tener credibilidad por cuanto existe contradicción entre lo dicho por ella y lo que existe en el acervo probatorio. Tanto así, que fue el mismo señor Juez se encargó de ilustrarla sobre sus errores y desconocimiento del acervo probatorio, en el momento de su declaración.

Tampoco aparece mala fe y el engaño de los demandantes al no firmarse un nuevo. No había obligación de los promitentes vendedores de firmar un nuevo contrato, pues al tenor del artículo 1602 del C.C. *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado **sino por su consentimiento mutuo**”*.

2. A que *“El contrato fallido e ineficaz del que se ordenó las resolución adolece de los requisitos legales, según sentencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-56902018 (110013130303220080063501), Dic. 19/18, por determinación en el objeto negociado y en el precio”*.

El apelante aduce como causal de nulidad que el lote de propiedad de ADRIANA ISABEL HERERA ORTIZ, no está determinado dentro del contrato de promesa de compraventa, tal como viene arguyendo desde la presentación de sus excepciones de mérito: *“no se encuentra bien determinado en forma clara y precisa..... de la lectura de esta escritura aparece que el bien prometido en venta... fue desenglobado o dividido en dos partes y que la identificación por su matrícula inmobiliaria y código catastral ya no existen en la vida jurídica por este hecho, hoy, el folio correspondiente a la matrícula inmobiliaria del bien prometido en venta se encuentra cerrada... lo que quiere decir que lo que se prometió en venta es un bien inexistente”*.

Las anteriores aseveraciones son falsas por las siguientes razones:

a. Cuando Se suscribió la escritura pública No. 524 de 16 de marzo de 2009 de la Notaría Primera de Popayán, simultáneamente se hizo el desenglobe en dos lotes del predio con matrícula 120-174516, y se transfiriendo en venta mediante el mismo título escriturario a ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, el lote identificado como No. 2.

b. En la cláusula SEGUNDA.- Tradición, del contrato, se indica que *“LOS VENDEDORES adquirieron por compra a los señores... GLORIA REDONDO DE VALENCIA... mediante las escrituras públicas descritas anteriormente”* en referencia a la 524 de 16 de marzo de 2009 de la Notaría Primera de Popayán.

c. Lógico que al registrarse la citada escritura pública de división o desenglobe, a cada lote subdividido se le asignó una matrícula diferente a la original y también un número predial diferente. Se observa en el certificado de tradición de la matrícula madre, 120-174516, aparece el epígrafe *“FOLIO CERRADO”* y al final del mismo la anotación de que se abrió la matrícula 120-175229, lo que da certeza de la existencia del lote prometido en venta.

d. El día veintisiete (27) de julio del año dos mil dieciocho (2018), fecha acordada para suscribirse la escritura pública de venta del inmueble ante la Notaría Segunda de Popayán, la promitente vendedora presentó el certificado de matrícula inmobiliaria No. 120-175229, asignado a su lote después de hecho el desenglobe, en la que ya consta el registro de la ya citada escritura pública, acreditando así su propiedad y existencia del lote.

e. Obsérvese que en la escritura pública de desenglobe y venta a favor de ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, se manifiesta que se *“procede a desenglobar todo el lote ya descrito en dos lotes, de conformidad con la licencia expedida por la Curaduría urbana Dos de Popayán, con radicación 830 de 9 de marzo de 2.009 que se anexa...”*.

f. La promitente vendedora ha estado cancelado el impuesto del lote hasta la fecha, lo que implica necesariamente que está inscrito en el IGAC y tiene existencia real y material.

g. En el literal c.- del artículo QUINTO del contrato de promesa de compraventa, que estipula la entrega de los inmuebles se dice que *“En la fecha LA PROMITENTE COMPRADORA continuará haciendo uso del bien prometido en venta”*, lo que también indica que ya venía ocupando el inmueble. Nadie puede hacer uso de una cosa sin que exista realmente.

h. El precio se determinado en forma integral o global por los dos predios, determinado en el contrato por \$ 350.000.000.00, estipulación contraviene ninguna norma ni atenta contra el derecho de la promitente compradora, ni tampoco es causal de nulidad pues bien el artículo 1857 del C.C dice que *“la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio...”* y de acuerdo con el artículo 1864 ídem, el precio de la venta fue determinado por los contratantes en forma clara y en consenso.

Conclusión: El contrato cumplió con todos los requisitos indicados en la sentencia invocada.

**3.-** A los reparos de que *“El contrato que se resolvió cuenta con una firma que no es la del señor Luis Fernando Palacios Alomía, sino de una persona distinta y por eso también el contrato adolece de vicios que genera nulidad al no tener la firma del vendedor”*.

En el momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa, la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, obró con pleno poder para representar a LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, y facultad para firmar por él, hecho del cual tenía conocimiento y aceptó la promitente compradora, tal como como se desprende de lo manifestado en el mismo contrato de promesa de compraventa:

*Presentes los vendedores, LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA (autoriza a su esposa con poder) y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ al igual que la COMPRADORA SHIRLEY TRIANA*

*MEDINA, de las condiciones civiles ya anotadas, Declaran: -----*

*a.-) Que aceptan totalmente las declaraciones contenidas en el presente documento de compraventa. b.) Que acepta a su entera satisfacción el inmueble ofrecido en venta conforme a los términos señalados en este instrumento. -----*

*(...) ...dejando la constancia que por parte de Luis Fernando Palacios Alomía firmará su esposa ~~que~~ está autorizada para este fin mediante documento autenticado”*.

en el caso extremo de que la señora ADRIANA ISABEL HERRERA, no tuviese poder para representar al señor LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, y haber firmado por él, baste citar el artículo 1507 del C.C.: *“Siempre que uno de los contratantes se compromete a que por una tercera personas, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación...”*.

De allí que el señor PALACIOS ALOMIA, ratificara en su interrogatorio el mandato conferido a su esposa con plenas facultades para estampar su firma y comprometerlo con las obligaciones contractuales, como también al haberse presentado a la notaría a suscribir la escritura pública de venta, conforme al previsto en el artículo 1795 ídem: *“Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del presentado iguales efectos que si hubiese contraído él mismo”*.

La asistencia de LUIS FERNANDO PALACIOS, a la Notaría Segunda de Popayán con los documentos del inmueble al día y su disposición del firmar la escritura pública, demuestran que consintió y aceptó el escrito de contrato de promesa de compraventa a través de su esposa. En su interrogatorio, el prenombrado acepta que confirió poder a su esposa ADRIANA ISABEL HERRERA, para que lo representará en dicho acto y suscribiera con su puño y letra su firma, lo que se ratifica al haber asistido el promitente vendedor el día 27 de julio de 2018 a la Notaría Segunda de Popayán a suscribir la escritura pública de venta de los inmuebles, con todos los documentos necesarios.

**4.-** Al reparo de que *“en el supuesto contrato de compraventa no hubo determinación en el precio como elemento esencial de la promesa...”*.

El precio está íntegramente determinado en el contrato, aunque se pactó la suma de \$ 350.000.000 por el valor de los dos predios, ello no es causal de ineficacia del contrato ni de nulidad, pues muy bien el artículo 1857 del C.C dice que *“la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio...”* y de acuerdo con el artículo 1864 ídem, el precio de la venta fue determinado por los contratantes en forma clara y en consenso. Además, el artículo 1865 ídem, dice que *no habrá venta en caso de no convenirse precio*, pero este caso sí hubo convenio claro.

El precio global de la venta pactado, no se afectan los intereses de la promitente vendedora ni afecta la legalidad del contrato.

**5.-** Al reparo de que *“el juez tuvo que entrar en deducciones y en interpretaciones para poder resolver los vacíos que tenía el contrato de promesa que termino resolviendo, inaplicando las sentencias Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-56902018 (110013130303220080063501), dic. 19/18”*.

Es un contrasentido aseverar que el señor Juez no haya aplicado los razonamientos expuestos en la sentencia jurisprudencial en cita en su favor sí, precisamente, lo que hizo el señor Juez, fue aplicar dichos razonamientos para acoger las pretensiones de la demanda, al encontrar que el contrato de promesa de compraventa sí cumple con todos los requisitos legales para su plena existencia jurídica, lo que descarta la prosperidad de las excepciones del demandado.

**6.-** Al reparo de que *“dentro del proceso no se tuvo en cuenta al señor pedro Felipe Andrade Muñoz como poseedor del bien objeto del litigio, pasando por alto que al despacho se demostró y se allego un certificado del presidente de la junta de acción comunal del barrio villa del viento quien daba fe de ello y que además tampoco se tuvieron en cuenta la inversiones que el señor pedro Felipe hizo en esta propiedad al construir unas mejoras y de las cuales se aportó al proceso facturas de la ferretería el plomero con valores superiores a los 100 millones de pesos, además de que se trajo al despacho también el testimonio del ingeniero Miguel Bastidas, el cual bajo la gravedad de juramento explico y manifestó al despacho que también había realizado un contrato de obra civil con pedro Felipe por valor de \$192'300.000. sobre los bienes objeto del litigio”*.

Es falso que el señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZA, haya demostrado la calidad de poseedor de los inmuebles, por varias razones:

a. Al contestar la demanda el demandado, en la excepción de fondo denominada PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, se dice que tiene posesión desde el año 2010, lo que es una fecha ficticia para acreditar la prescripción del derecho de dominio de los promitentes vendedores sobre el inmueble. Se dice allí que el citado ha pagado impuestos prediales constantemente, pero al proceso no aportó los recibos de pago de dicha exacción. Han los promitentes vendedores quienes, como propietarios, han asumido esta responsabilidad, también en cumplimiento de lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa. El pago del impuesto a cargo de los promitentes vendedores también está demostrado en el proceso, pues existen los recibos de pago de los mismos aportados por ellos. Por tanto, este acto de posesión alegado por el demandado no lo cumplió él.

b. Al contestarse la demanda en representación de la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA, en la excepción se dice que ha sido este grupo familiar, en el que se incluye lógico a la extinta SHIRLEY TRIANA MEDINA, los que *“se han comportado como señores y dueños, realizando toda clase de actos propios de propietarios...”*, lo que es desvirtuado por el hecho de haber suscrito la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA, el contrato de promesa de compraventa con pleno reconocimiento de los promitentes vendedores como titulares del derechos de dominio: En la cláusula PRIMERA el contrato de promesa de compraventa, se reconoce que *“Los vendedores son titulares del derechos de dominio y la posesión real y material sobre la casa de habitación y lote”*; en la cláusula TERCERA, se dice que *“EL VENDEDOR, transfiere a título de venta y enajenación efectiva la totalidad del derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce: La casa de habitación y lote... cuyos linderos se encuentran descritos en las escrituras públicas No. 2524 del 11 de julio de 2008... y 524 del 16 de marzo de 2009...”*. En la numeral QUINTO. -VARIOS se estipula que *“El inmueble vendido se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del derecho de dominio y/o de la posesión real y material...”*(...)*“En la fecha LA PROMITENTE COMPRADORA continuará haciendo uso del bien prometido en venta”*. Las anteriores estipulaciones implican un expreso reconocimiento del dominio y la posesión ejercidos por los promitentes vendedores sobre los inmuebles a la vez que descartan la posesión del grupo familiar conformado por los demandados, incluido el señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, sobre los inmuebles.

c. En el acervo probatorio aportado por los demandados e incorporado al proceso, se encuentra la declaración de la señora MONICA SALAS ARBELAEZ, rendida ante la Notaría Segunda de Popayán, 19 de julio de 2021, en la cual manifiesta que *“... desde hace más de quince (15) años conozco de vista, trato y comunicación a la señora SHIRLEY TRIANA. Por dicho conocimiento sé y me consta que ha ejercido sana posesión de buena fe, real y material, ejerciendo labor de dueña y señora sin reconocer dominio ajeno a otras personas o entidades de la casa ubicada en la calle 54 No. 8-151 La Carolina de la ciudad de Popayán... La señora Shirley ha hecho mejoras en la vivienda. Posteriormente construyó un apartamento donde residía ella en la parte alta construyendo abajo sus garajes y hace aproximadamente 6 años convivió con el señor PEDRO FELIPE ANDRADE...”*

También existe la declaración del señor NELSON EMIRO LEDEZMA, rendida en mismo día y ante la misma citada notaría en la que dice que *“Desde hace treinta (30) años conozco de vista, trato y comunicación a la señora SHIRLEY TRIANA. Por dicho conocimiento se y me consta que desde hace 10 a 12 años aproximadamente adquirió una casa ubicada en la calle 54 Norte # 8-151 La Carolina de la ciudad de Popayán, donde ejerce sana posesión de buena fe, real y material ejerciendo labor de dueñas y señora sin reconocer dominio ajeno de otras personas o entidades... ha hecho mejoras en la vivienda, como columnas, paredes, reparación de baños, construcción de closet...”*

Las anteriores pruebas documentales descartan la calidad de poseedor que se atribuye al señor ANDRADE MUÑOZ y de paso que haya sido él quien haya erigido las mejoras reclamadas.

La parte demandada no demostró el valor de las mejoras reclamadas, por cuanto no cumplió con los requisitos procesales. El señor perito que elaboró el dictamen pericial no supo sustentar su dictamen. Se desnudó que no él fue el que elaboró el dictamen pericial ni conoció los bienes objeto de avalúo, ni tan solo conoció los inmuebles.

**7.-** Al reparo de que *“el a quo, ordenó a la señora Shirley Triana y al señor Pedro Felipe Andrade, a pagar a favor de los demandantes los frutos civiles dejados de percibir por este inmueble”*.

Pidió el señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, se le reconociera su calidad de ex compañero permanente de la extinta demandada SHIRLEY TRIANA MEDINA, a lo que accedió el a quo, lo que lógico hizo él en procura de reclamar para sí todos los beneficios económicos derivados del negocio jurídico que suscribió su ex compañera permanente, además de haber pedido se le reconociera su status de poseedor, pretensión esta que intencionalmente pretendía negar los derechos de los promitentes vendedores y a que se declare prescrito su derecho a reclamar sus propiedades. Ahora el demandado se sustrae de sus obligaciones y responsabilidades que por deber legal debe asumir. Si al demandado se le reconoció la calidad de ex compañero permanente, deberá asumir las obligaciones derivadas de la unión marital de hecho conformada.

Es lógico y justo que los demandados sean condenados al pago de los frutos civiles, pues ellos han estado en pleno goce y disfrute de los inmuebles, además de que es un derecho inherente de propietario, tal como se anota en la sentencia de cuatro (4) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), proferida por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA-Sala de Casación Civil, con radicación 11001-31-03-027-2006-0037-01, Magistrada MARGARITA CABELLO BLANCO:

*“Ha sido criterio jurisprudencial reiterado, que las prestaciones mutuas deben ser entendidas como un fenómeno jurídico especial regulado por la ley cuya fundamentación descansa en los principios de equidad y reparación de un desmedro injusto... persiguen -fundamentalmente- el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos... estar comprendida en restituciones mutuas. Ordenación que ha de hacerse aún de oficio por el juzgado (r...)”*.

**8.-** No existe este numeral desarrollado en el escrito de sustentación.

**9.** AL Reparos a que *“el ad quo manifestó que es lógico que al haber un desenglobe de uno de los predios prometidos en venta, pues lógicamente cambio su número de matrícula inmobiliaria, ya que, si eso hubiere sido así, debió por las partes suscribirse un otro si manifestando esa situación, por lo menos debió integrarse esto en una de las cláusulas del contrato”*.

El predio prometido en venta por y de propiedad de la señora HERRERA ORTIZ tiene un único número de matrícula inmobiliaria, la 120-175229. La matrícula 120-174516 corresponde al lote matriz o primigenio, en el cual no figura la prenombrada como propietaria, sino a partir del registro de la escritura pública 524 de 16 de marzo de 2009, cuando se desengloba el predio y lo compra mi poderdante, y en el mismo año se le abre su propia matrícula inmobiliaria. Por esa misma razón, al presentarse a la Notaría Segunda, la promitente vendedora presenta la escritura pública citada junto con el certificado de matrícula inmobiliaria y certificado catastral para constatar la existencia del predio. Por tanto, no había razón para adicionar el contrato de promesa de compraventa con otrosí.

Se reitera que el señor Juez en la sentencia no ordenó entregar unos inmuebles diferentes a los prometidos vender en el contrato de promesa de venta y entregados y disfrutados por los promitentes.

**10.** Al reparo de que *“el juez entro a realizar una valoración de unos aparentes pantallazos de una conversación supuestamente entre la demandante Adriana Isabel y la señora Shirley QEPD. Sin que se probara que en realidad esos mensajes provenían de la demandada. Lo cual es contrario a nuestro ordenamiento jurídico”*.

Los llamados pantallazos hoy en día son aceptados como elemento probatorio. Para ello deben tenerse en cuenta el contexto dentro del cual se emiten y se reciben, y como elemento corroborativo de otros elementos probatorios. Los mensajes cruzados entre la promitente vendedora y promitente compradora, hacen referencia a las estipulaciones del contrato de promesa de compraventa suscrito por ellas. La parte demandada no se opuso a que se incorporaran como prueba documental.

**11.-** Al reparo de que *“no se reconocieron las mejoras realizadas por el señor Pedro Felipe Andrade sobre el bien objeto del litigio”*.

Al respecto es pertinente es retomar la cita jurisprudencial de la Señora Magistrada Ponente hecha en auto de dos (2) de marzo de dos mil veintitrés (2023):

*“La actividad probatoria, como todo el quehacer procesal, está sometida al gobierno de las condiciones formales y temporales previstas en el Código de Procedimiento Civil, las cuales confluyen no solamente para determinar su eficacia, sino, también, para orientar el proceso hacia sus fines últimos, sustrayéndolo de ese modo del arbitrio antojadizo del juez o de las partes”*.

En efecto, la prueba o dictamen pericial de mejoras presentada por la parte demandada, no fue debidamente sustentada por el señor perito que la elaboró, porque como él mismo reconoció en la audiencia, no fue o no visitó los inmuebles sobre los cuales se hicieron las mejoras alegadas por los demandados ni las constató como es deber del perito. Que dicha visita fue hecha por una tercera persona. De tal manera que el señor juez obró en forma correcta al no tener en cuenta el dictamen, pues aplicó en su decisión los principios de la *sana crítica, solidez, claridad exhaustividad, precisión y claridad de sus fundamentos*, tal como lo prevé el artículo 322 del C.G. del P.

Señora Magistrada, Dejamos presentados así, nuestras alegaciones nuestras alegaciones en réplica al recurso de apelación sustentado por la parte demandada, pidiendo respetuosamente que se confirme la sentencia apelada.

Atte.,



JOSE DANIEL RAMIREZ MARTINEZ

